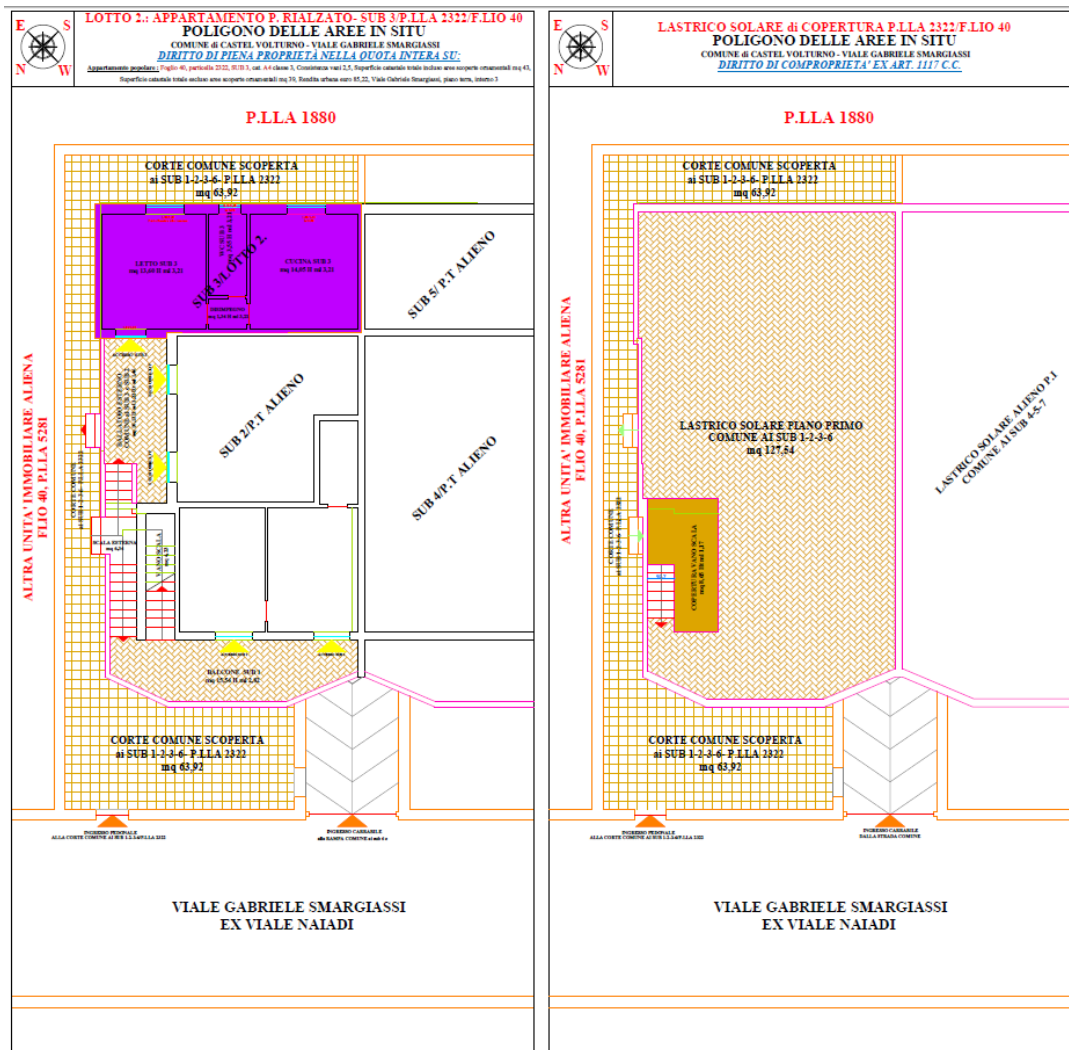


LOTTO 2.

CASTEL VOLTURNO, VIALE GABRIELE SMARGIASSI SNC:

QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA' SU: F.LIO 40, P.LLA 2322, SUB 3, P.T, INTERNO 3 - APPARTAMENTO POPOLARE
+ DIRITTI DI COMPROPRIETA' EX ART. 1117 C.C. SULLE PORZIONI COMUNI – LASTRICO SOLARE E CORTE TERRANEA



QUESITO n. 2:

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

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

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'immobile staggito di cui ai **LOTTO 2.** e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, lo stesso è stato ispezionato nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo per ciascuno di essi il rilievo piano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato **per il bene** componente il **LOTTO 2.:**

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in **VAX/2022** stampata in data 04/01/2022 prot. T259899/2022

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del 30/06/89 n. 2212/D (valida anche per la disamina di legittimità urbanistica)
- 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 bene staggito, di seguito analiticamente descritte.

Comune di Castel Volturno:

- Terreno: f.lio 40, p.lla 2322
- Fabbricato: f.lio 40, p.lla 2322
- **Lotto 2./**Appartamento popolare: f.lio 40, p.lla 2322, sub 3, P.T/Interno 3

COMUNE di CASTEL VOLTURNO:

TERRENO F.LIO 40, P.LLA 2322- FABBRICATO F.LIO 40, P.LLA 2322

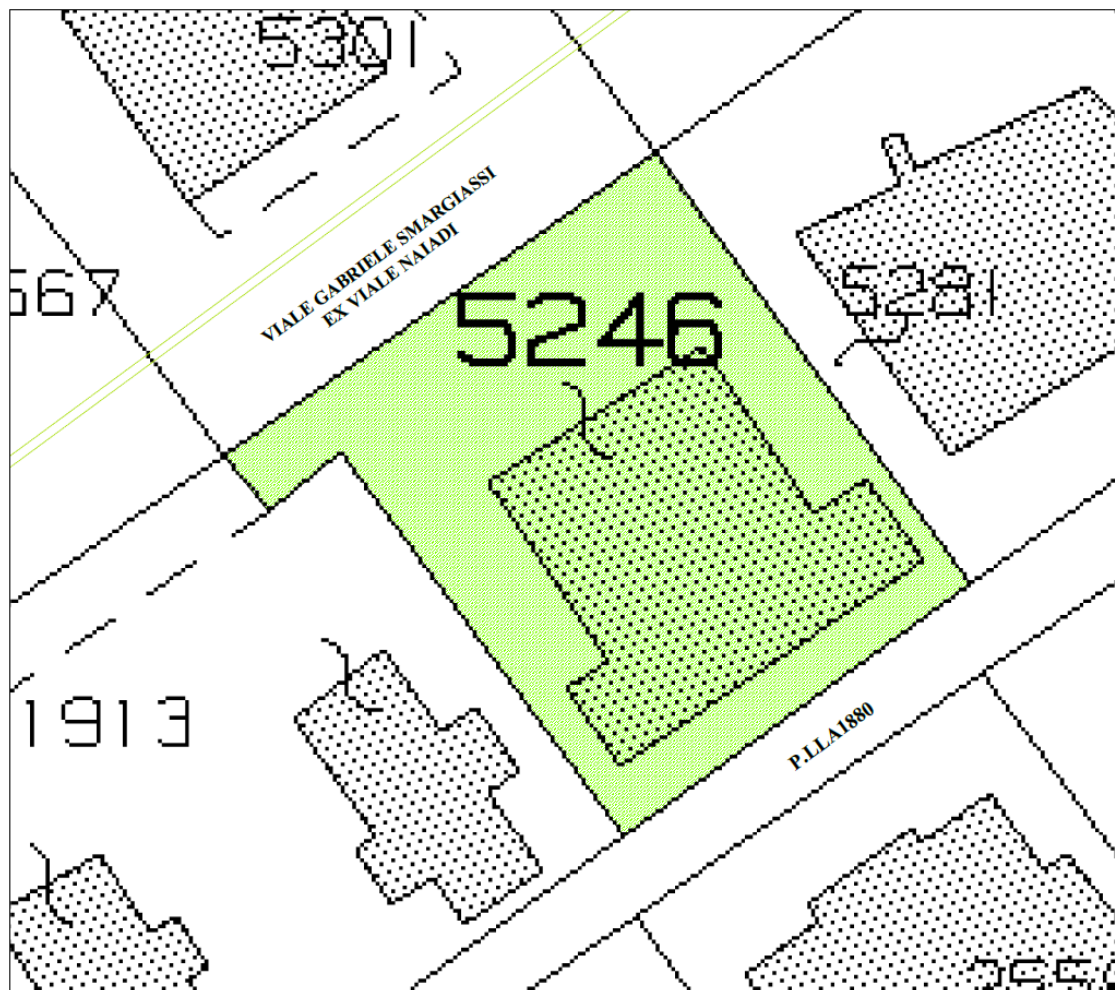
La **porzione di territorio** in cui si insedia il villino di cui è parte il cespite staggito, in località **Pineta Grande**, area a vocazione turistica del comune di Castel Volturno, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, mentre resta coinvolta da **criticità idrogeologica** già dal 1923 per la natura paludosa del terreno e da **vincolo paesaggistico** già dal 1965 in ragione del pregio ambientale del sito, come meglio innanzi esposto.

Il terreno e il manufatto sullo stesso edificato ricadono altresì in **zona retroarginale "R"** di cui alla perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni **PSDA/2004**, predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, e rientra - unitamente all'intero territorio comunale - nella **III classe di rischio sismico**, come deliberato dalla Giunta Regionale/2002.

Oltre al quadro suesposto la p.lla terreni è aliena ad ogni altra limitazione vincolistica di inedificabilità relativa e/o assoluta.

VAX/2022 stampata in data 04/01/2022 prot. T259899/2022

TERRENO F.LIO 40 - P.LLA 5246



Premesso che:

- Alla **p.lla urbana 2322**, f.lio 40 del NCEU del comune di Castel Volturno, corrisponde la **p.lla terreni 5246**, medesimo f.lio 40 del NCT; che la stessa deriva dal frazionamento della **p.lla 2/bp originaria**, da cui nell'82- tra gli altri - si è generata la **p.lla 57/ap**;
- La vax in atti corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi in situ, disattendendo parzialmente la sagoma della perimetrazione fondiaria rinvenuta, nonché la sagoma e le dimensioni del fabbricatino realizzato;
- La *morfologia del fondo* rinvenuto è assimilabile ad un rettangolo privo di alcuna estroflessione, mentre la *morfologia del fabbricatino* è la risultante dall'affiancamento di due rettangoli simmetrici lungo la linea di mezzeria baricentrica fendente il fondo lungo la direttrice S/E-N/W;

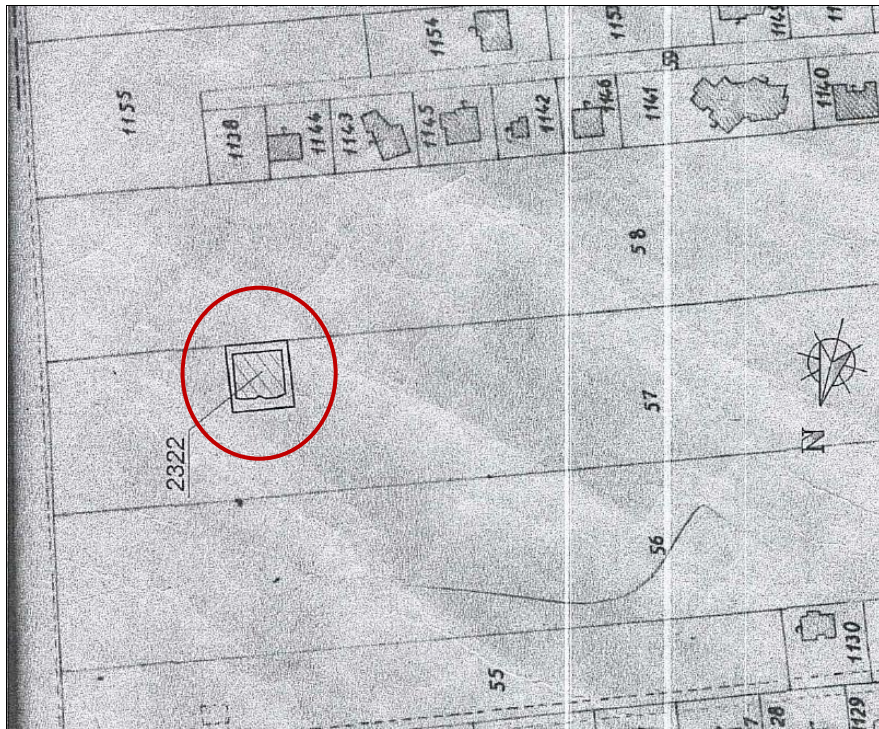
Ciò premesso

si delineano i seguenti confini:

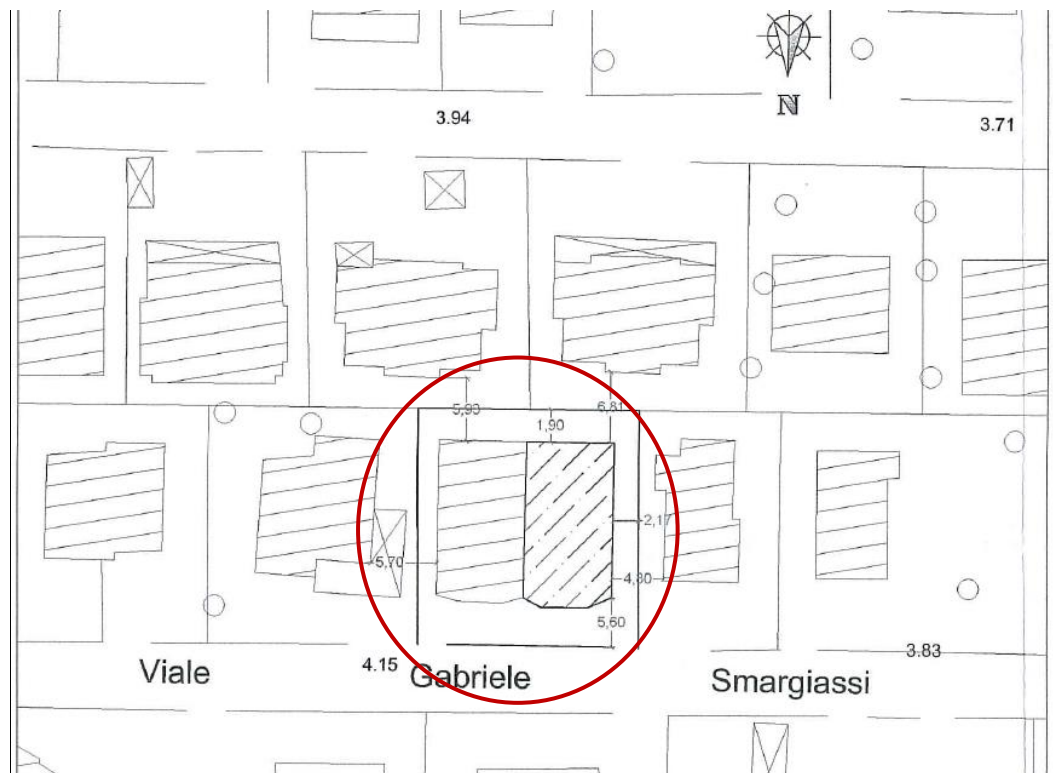
Confini p.lla terreni 5426

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni 5281 /f.lio 40
- a Sud/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni 1880/f.lio 40
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 1913/f.lio 40
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con viale Gabriele Smargiassi (p.lla terreni 5301/f.lio 40)

INSERIMENTO P.LLA FABBRICATI 2322 SUL TERRENO, EX P.LLA 57 DIVENUTA **P.LLA 57/ap- mq 500** A SEGUITO
FRAZIONAMENTO ALLA DATA DI ACQUISTO/1982 - ATTUALE **P.LLA 5246**



PLANIMETRIA D'INSIEME – RELAZIONE DELLA P.LLA FABBRICATI 2322 CON LE P.LLE ALIENE AI CONFINI



Nello specifico, la **p.lla terreni 2322**, dalla configurazione **rettangolare regolare**, estesa circa **mq 500**, accoglie un **villino** edificato agli inizi degli anni '80 del '900, risultante dall'accostamento di **due corpi di fabbrica emisimmetrici**, d'impianto rettangolare allungato e estroflessione terminale - tipo bow-window - sul fronte N/W principale afferente alla strada, sagomata a emiesagono.

I due corpi di fabbrica - *orientale e occidentale* -, perfettamente speculari rispetto alla direttrice N/W-S/E fendente il fondo nella mezzeria longitudinale, riflettono la medesima *configurazione plano-volumetrica*

Ciascun corpo di fabbrica accoglie rispettivamente:

- **Ala orientale** - a sinistra rispetto all'ingresso da strada, sede dei cespiti staggiti: **tre** piccoli subalterni abitativi - **sub 1-2-3** -, oltre il garage **sub 6** seminterrato.
- **Ala occidentale** - a destra rispetto all'ingresso da strada e sede di unità aliene al pignoramento: **due** subalterni abitativi - **sub 4-5** -, oltre il garage **sub 7** seminterrato.

ALA ORIENTALE, SEDE DEI CESPITI STAGGITI

L'ala Est di pertinenza dei cespiti staggiti si articola in:

- **Piano rialzato abitativo - sub 1- 2- 3** - a due differenti quote rispetto al calpestio terraneo, dislivellate di circa **ml 0,39**:
 - **sub 1**: quota d'impalcato **H ml + 1,85** dal calpestio cortilizio terraneo
 - **sub 2 e sub 3**: quota d'impalcato **H ml + 1,46** dal calpestio cortilizio terraneo

Il solaio piano di copertura dei tre appartamenti, impostato alla *medesima quota* di **H ml + 4,87** circa dal calpestio terraneo, non segue il dislivello dei piani di posa dei sottoposti appartamenti, determinando diverse H nette d'interpiano degli appartamenti

- [sub 1: H ml 2,82](#)
- [sub 2 e sub 3: H ml 3,21](#)

- **Piano seminterrato - sub 6** - [catastalmente ad uso garage, di fatto ad uso abitativo](#), è lievemente sottoposto alla predetta corte terranea di accesso, circa **ml – 0,87**. La modestia del dislivello consente l'apertura di **affacci diretti su tutti i fronti liberi**, a favore di luminosità e ariosità dell'ambiente seminterrato, in luogo di asfittici lumi ingredienti.
- Il dislivello nell'imposta dei calpestii dei sovrastanti appartamenti si riflette nella **doppia quota d'interpiano** del sottoposto **sub 6**:
 - [Aliquota sottoposta al sub 1: circa mq 27,78 netti interni, H ml + 2,57](#)
 - [Aliquota sottoposta ai sub 2 e 3: circa mq 67,62 netti interni, H ml + 2,13](#)
- **Copertura piana praticabile**, comodamente accessibile da scala esterna con invito dalla balconata sub 1 e impostata alla predetta quota H ml + 5,00 dal calpestio terraneo

[Nel dettaglio:](#)

- [Piano rialzato abitativo: sub 1- 2 - 3](#)
 - Il **sub 1**/mq 28,94 netti interni, mq 33,16 commerciali interni, **H ml 2,82**, occupa la porzione *fronte strada* del fabbricato, con miglior esposizione e maggiore profondità di veduta e affaccio, pregiandosi della pertinenzialità esclusiva della **balconata N/W/mq 15,54** afferente alla sottoposta corte; la balconata in oggetto è rappresentata nelle *pertinenze esclusive catastali* del sub 1; di fatto è gravata da servitù di accesso per la fruizione del terrazzo piano a copertura dell'aliquota Est del villino, in **comproprietà ex art. 1117 c.c.** dei 4 subalterni - non risultando il contrario da giusti titoli -.
 - Il **sub 2**/ mq 29,77 netti interni, mq 33,81 commerciali interni, **H ml 3,21**, occupa la *porzione baricentrica dell'impianto planimetrico, costretta tra sub 1 e sub 3* (sandwich) afferendo al ramo cortilizio laterale
 - Il **sub 3** / mq 33,46 netti interni, mq 39,46 commerciali interni, **H ml 3,21**, occupa la *porzione terminale* sull'opposto fronte S/E dell'ala orientale del villino, afferente al ramo cortilizio retrostante.

Sub 2 e sub 3 condividono il *ballatoio laterale* di accesso, mentre il **sub 1** gode della pertinenzialità esclusiva della *balconata antistante*, gravata tuttavia di fatto da servitù di accesso al lastrico di copertura (come più volte ripetuto). Inoltre, il **sub 1**, come accennato, presenta minore H netta d'interpiano (H ml 2,82), mentre gli altri due subalterni accrescono il rispettivo interpiano di circa **+ ml 0,39** (H ml 3,21): **l'esubero altimetrico interno - a parità di H d'imposta del solaio piano di copertura (lastrico solare)** - deriva dalla **differente quota d'imposta dei rispettivi calpestii**, sfalsata di circa **ml 0,39**.

Il dislivello è nettamente denunciato:

- nell'interpiano del sub 6 seminterrato, la cui tranche antistante sottoposta al sub 1 denuncia H netta interna **ml 2,57**, mentre la restante porzione interna e arretrata dal fianco N/W attesta **H ml 2,13** circa.
- nell'interpiano dei sovrastanti subalterni abitativi: **H ml 2,82/sub 1 e H ml 3,21/ sub 2 e 3**

Il dislivello altimetrico tra i calpestii dei subalterni abitativi va tenuto in debito conto laddove - in un'eventuale a futura di acquisizione di tutti i subalterni (incluso il sub 2 alieno al pignoramento) a favore di un'unica ditta - voglia procedersi alla *fusione materiale* degli stessi.

La configurazione dei luoghi non consente una sufficiente privacy e un commisurato rapporto tra interni ed esterni per ciascuna unità immobiliare; in altri termini, mentre la divisione del villino in due ampi corpi abitativi emisimmetrici e contigui consente una sufficiente autonomia tra le due porzioni immobiliari risultanti, all'interno di un equilibrato rapporto tra superficie interna abitativa, superficie non residenziale e superficie ornamentale, viceversa il frazionamento di ciascuna porzione immobiliare rispettivamente in due subalterni (aliquota occidentale) e tre subalterni (aliquota orientale) ha esasperato le suddette relazioni metriche, privando le unità stesse della sufficiente indipendenza abitativa e limitando l'interesse commerciale per l'acquisto dei singoli subalterni ad un unico nucleo familiare

Piano seminterrato sub 6:

*In una **logica compensativa** dello sfruttamento insediativo rinvenuto, il piano seminterrato sub 6 dell'aliquota orientale, sede dei cespiti staggiti, è stato interamente **convertito all'uso abitativo**; più esattamente il piano S1, originariamente indiviso e nell'uso a garage pertinenziale delle tre sovrapposte unità residenziali, è stato rinvenuto frazionato in tre vani cucina autonomi, ciascuno corredato da bagno esclusivo: uno dei due vani principali è servito da ballatoio esterno, mentre gli altri due condividono un'area baricentrica interna. Il sub 6 è servito contestualmente dalla rampa carrabile e dalla scala interna alla corte e - come accennato - presenta un salto di H netta d'interpiano di circa H ml 0,39 tra la porzione sottoposta al sub 1, a ridosso della rampa di accesso (H ml 2,57) e la restante porzione immobiliare interna (H ml 2,13), determinata dalla differente quota di imposta dei calpestii delle tre sovrapposte unità abitative*

Aree ornamentali:

***Il modello insediativo del lotto di terreno è decisamente intensivo:** il fabbricato occupa la maggior parte dell'area disponibile approssimandosi al confine fondiario sui fianchi laterali e retrostante, con distanze variabili da min ml 1,00 a max ml 1,66; unicamente sul fronte N/W di accesso si riscontra un sufficiente distacco (ml 3,50 circa) e una discreta ariosità, amplificata dall'ampiezza del viale comune, lambente il fianco N/W della corte antistante*
*La maggior profondità della corte d'ingresso e la fruibilità della stessa è tuttavia invalidata dall'esuberante oggetto della balconata Sub 1/Piano rialzato/mq **13,58** (aliquota incidente sulla corte) e della modestia dell'interpiano tra calpestio cortilizio e intradosso di solaio - **H ml 1,65** - sicché la maggior estrinsecazione di area ornamentale sul fronte N/W resta **praticabile** solo per mq **29,32** -, mentre l'area ribassata - attrezzata con due panchine - resta disagevolmente fruibile ... **L'area cortilizia terranea** lambisce per **tre lati**, anularmente, ciascun corpo di fabbrica; **lateralmente e alle spalle** la superficie ornamentale si riduce notevolmente, restringendosi a circa ml 1,00 sul fianco N/E, dove si*

concentrano gli inviti alle scale di adduzione alle unità abitative al piano rialzato e il medesimo accesso cortilizio al sub 6 seminterrato.

*Nelle aree sottoposte agli intradossi dei rampanti - **H ml 1,65** circa - si rileva la formazione di **locali tecnici** per l'alloggiamento di cisterne metalliche*

Di respiro lievemente maggiore rispetto all'asfittico corridoio laterale è la porzione cortilizia retrostante, corridoio terminale - Lu circa ml 10,00 x La circa ml 1,66 - su cui prospetta unicamente il sub 3 con tre bucaure.

*Al **piano rialzato**, il sub 1 gode di un'ampia balconata a livello fronte strada e fronte corte/mq **15,54** (circa la metà della superficie abitativa interna), mentre gli altri due subalterni - 2 - 3 - condividono il ballatoio laterale fronte Est di accesso/mq **10,12**.*

*Il **piano di copertura** offre un'un'ampia terrazza praticabile perimetrata da parapetti in muratura e servita da scala rampante con invito dalla balconata/sub 1*

Sotto il profilo **statico**, lo stabile - in ragione della sua edificazione relativamente recente - inizi anni '80 del '90 - adotta sistema portante misto in muratura di tufo e telaio in c.a., solai piani latero-cementizi e divisori interni in lapilcimento.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il fabbricato è predisposto alla destinazione funzionale abitativa; è chiaramente sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano, mentre è parte di una realtà condominiale formalmente costituita per la manutenzione del viale di accesso.

Sul piano delle **finiture** non si denotano caratteristiche di pregio, i prospetti si presentano semplicemente intonacati e attintati in rosa, differenziandosi, tra l'altro, dal colore grigio con marcapiani ruggine a rivestimento delle facciate dell'altra metà villino. L'area cortilizia e le scale sono pavimentate in cotto, mentre i ballatoi a livello delle unità in gres grigio. La copertura è semplicemente impermeabilizzata con doppio strato di guaina bituminosa e priva di pavimentazione.

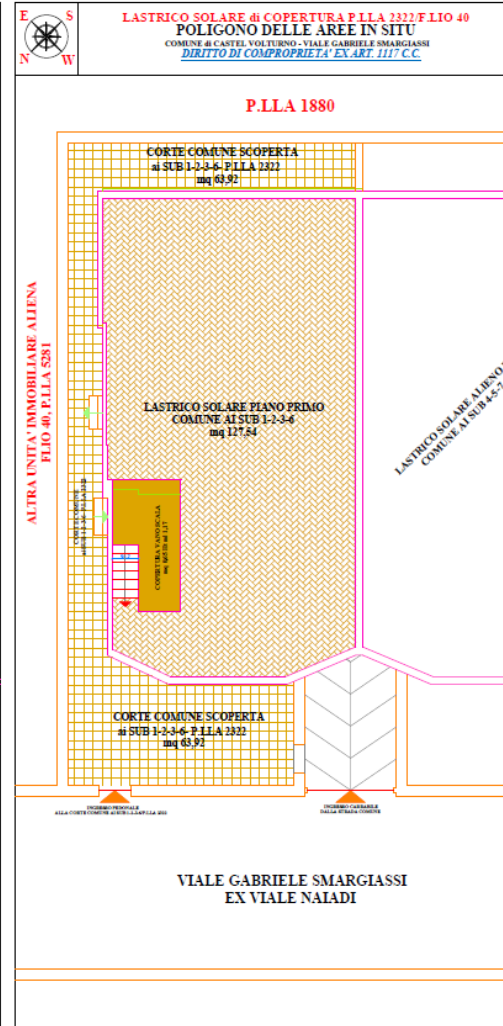
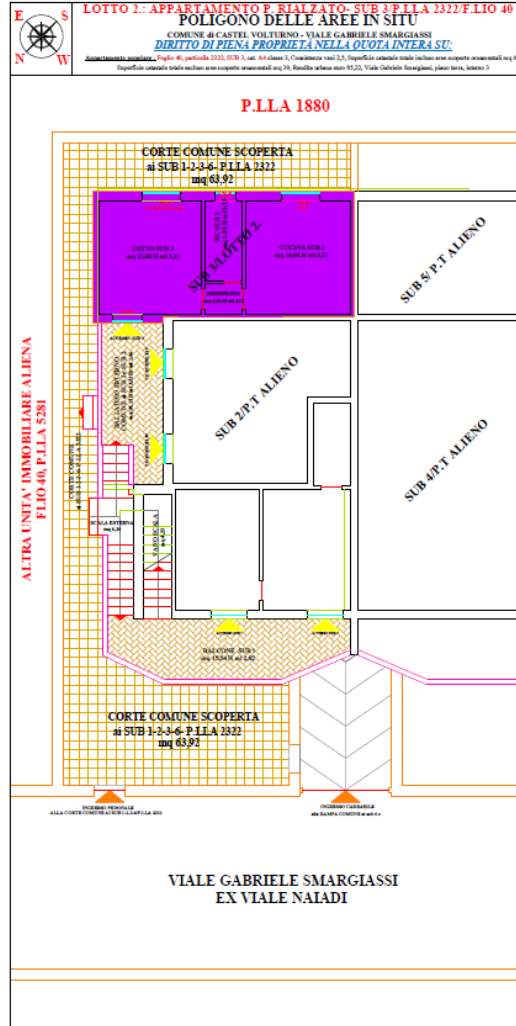
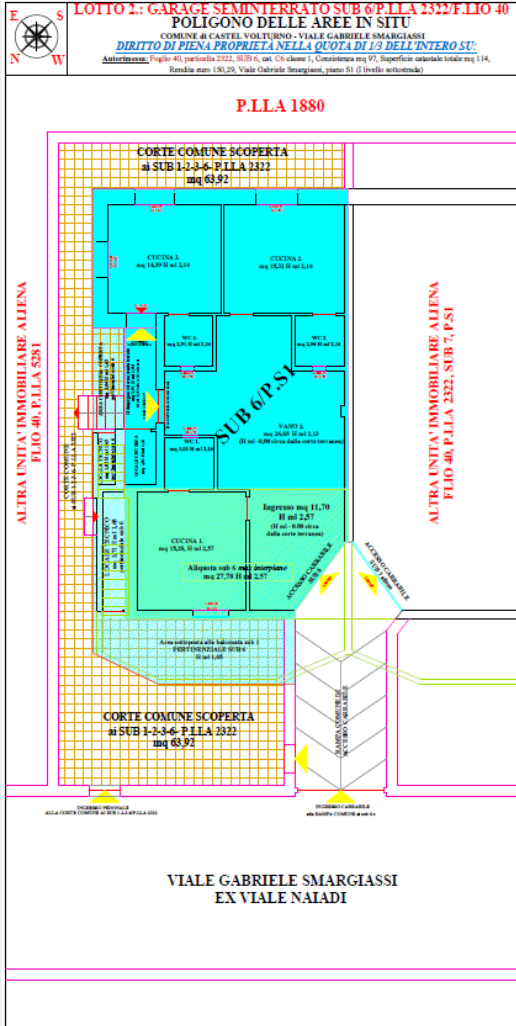
Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa è complessivamente *soddisfacente*, sebbene svalorizzata – a parere dell'esponente - dalla discontinuità delle pavimentazioni esterne, dalla trascuratezza della calpestio della rampa carrabile di accesso, dall'assenza di pavimentazione del lastrico, da taluni puntuali fenomeni infiltrativi rinvenuti nelle aree delle bucaure del sub 6, ma in particolare dalla **disorganicità degli interventi sulle due aliquote di fabbricato** in cui si scompone la medesima p.lla 2322, svalorizzate da interventi ristrutturativi puntuali e avulsi un'unitaria visione d'insieme: su tutti la **discrasia cromatica** delle facciate diversamente tinteggiate e lo stato di trascuratezza della rampa comune ai due seminterrati.

Segue descrizione LOTTO 2.

LOTTO 2.

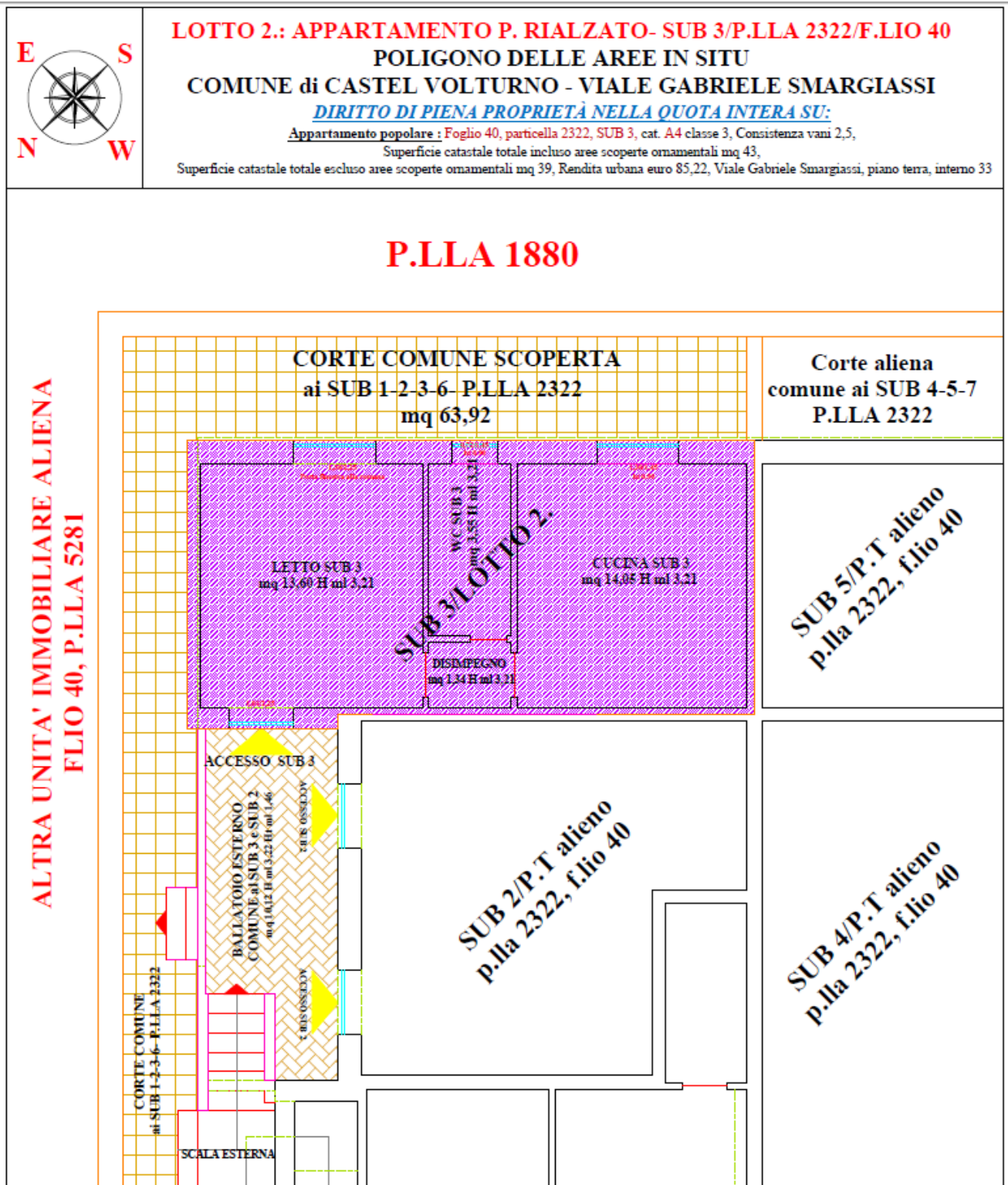
CASTEL VOLTURNO, VIALE GABRIELE SMARGIASSI SNC:

QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA' SU: F.LIO 40, P.LLA 2322, SUB 3, P.T, INTERNO 3 - APPARTAMENTO POPOLARE
 + DIRITTI DI COMPROPRIETA' EX ART. 1117 C.C. SULLE PORZIONI COMUNI – LASTRICO SOLARE E CORTE TERRANEA



Appartamento popolare - Comune di Castel Volturno – Viale Gabriele Smargiassi snc

Appartamento popolare: Foglio 40, particella 2322, SUB 3, cat. A4 classe 3, Consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 43, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39, Rendita urbana euro 85,22, Viale Gabriele Smargiassi, piano terra, interno 3



Preliminarmente alla descrizione dei confini:

**Come ampiamente esposto nelle criticità relazionate in prefazione,
si rileva la pertinenzialità catastale della balconata N/E condivisa tra i sub 2 e 3**

A fronte della carenza di delucidazioni privatistiche sull'argomento, in entrambi gli atti - 1990 e 2010 - a meno del generico richiamo delle proprietà compravendute alle rispettive schede catastali, si ritiene che il ballatoio di ingresso antistante e servente i sub 2 e 3, dagli stessi condiviso e dominato, non vada accluso alla proprietà esclusiva dell'uno o dell'altro, sebbene i dati di scheda e di visura lo inglobino **per intero e alternativamente** nelle pertinenze esclusive di ciascuno di essi (si allegano dati di scheda e visura anche del sub 2 alieno al pignoramento):

- **sub 2:** superficie catastale interna /mq 36; superficie catastale complessiva (interna e esterna) / mq 39
 - **sub 3:** superficie catastale interna /mq 39; superficie catastale complessiva (interna e esterna) / mq 43
- *Si ritiene che il ballatoio al piano rialzato antistante l'accesso ai sub 2 e 3, sia in comproprietà dei sub 2 e 3 e non anche del sub 1.*
- *Di contro, la balconata al piano rialzato antistante il sub 1 - gravata da servitù di passo per l'accesso al lastrico solare/P.I - si ritiene sia in proprietà esclusiva del sub 1 e non appartenga neanche per quote millesimali ai sub 2 e 3*

Si intende inoltre per:

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

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

Confini sub 3/P.T comprensivo del ballatoio di accesso

- *a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana sub 2/f.lio 40/p.lla 2322, per aderenza orizzontale e affaccio diretto del ballatoio con scala comune di accesso*
- *a Nord/Est, per aderenza verticale e affaccio diretto del ballatoio con corte comune terranea f.lio 40/ p.lla 2322*
- *a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune terranea f.lio 40/ p.lla 2322*
- *Sud/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana sub 5/f.lio 40/p.lla 2322*

Il cespite staggito ricade nel **ramo S/E** dell'ala orientale, al piano rialzato del villino al Viale Gabriele Smargiassi snc ex Viale Naiadi 52; è servito dalla **porta/finestra frontale** smontando sulla balconata al piano rialzato; entrambe le bucatore da terra *a destra* dello smonto servono, viceversa, il **sub 2**.

L'unità presenta morfologia planimetrica rettangolare regolare, si estende su un unico livello, attesta modesta quadratura interna - **mq 33,46** netti interni, **mq 39,46** commerciali interni, **mq 43,51** commerciali globali, H

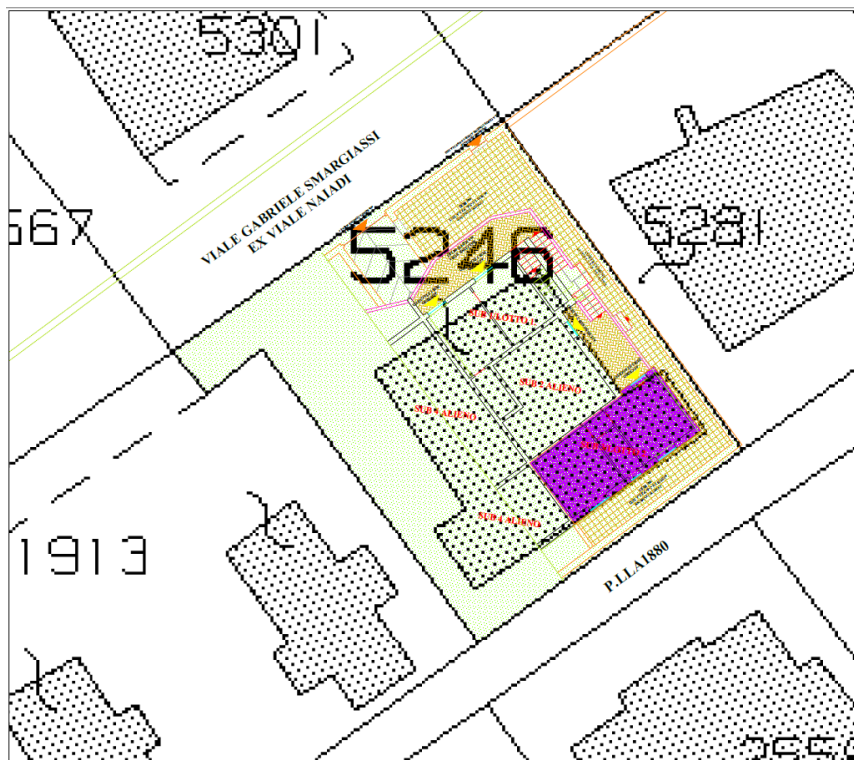
d'interpiano ml 3,21- dimensioni appena commisurate alle esigenze abitative di un piccolo nucleo familiare; è corredata da balconata N/E fronte corte, condivisa con l'attiguo sub 2.

Il sub 3 si articola in **due vani principali** adibiti rispettivamente a cucina/pranzo e camera da letto, **un vano secondario** adibito a bagno e interposto tra i primi due, e un piccolo disimpegno al servizio contestuale dei tre vani. Tutti afferiscono a S/E alla corte retrostante con bucatore *originariamente* finestrate; unicamente il vano d'ingresso - cucina/soggiorno - doppiamente esposto a N/W sul ballatoio di accesso e a S/E sulla corte comune retrostante, ha trasformato l'originaria bucatura *finestrata* in *porta-finestra alla romana*, sicché attualmente solo due bucatore del fronte S/E dell'appartamentino sono conformi ai luoghi di sanatoria.

Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione *appena sufficiente*, non riscontrandosi alcun elemento di pregio nella scelta dei materiali, nella composizione architettonica e nelle opere di finitura

Inserimento dei luoghi in situ /2022 nell'estratto di mappa/2022

VAX/2022 stampata in data 04/01/2022 prot. T259899/2022



Delle tre unità abitative di cui si compone l'ala Est del villino, il sub 2 offre una discreta soluzione abitativa intermedia tra sub 1 e sub 2. La vivibilità del sub 3 è superiore al sub 2 in quanto rispetto a quest'ultimo gode del doppio affaccio a N/W e S/E e di una maggiore privacy; è tuttavia inferiore al sub 1, non potendo godere della pertinenzialità diretta ed esclusiva dell'ampia balconata, le cui caratteristiche tipologiche, morfologiche e dimensionali, in rapporto alla modestia della superficie utile abitativa, elevano in forma discriminante il livello di vivibilità degli interni staggiati. Inoltre, il sub 1 si pregia del miglior affaccio fronte strada e gode della profondità dell'area cortilizia sul medesimo fronte N/W, mentre entrambi gli affacci del sub 3 sono limitati dalla vicinanza ai confini alieni

In termini di quadratura planimetrica “netta calpestabile” e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori -, il sub 3/Piano rialzato è così descritto:

- a) Cucina/pranzo: mq 13,60
- b) Camera letto 1.: mq 14,05
- c) Bagno: mq 3,55
- d) Disimpegno: mq 1,34
- e) 1/2 Balconata N/E: mq 10,12 : 2 = mq 5,06
- f) 1/3 dell’area cortilizia terranea scoperta: 1/3 mq 63,92 = mq 23,30
- g) 1/3 del lastrico solare/P.I: 1/3 mq 127,54 = mq 42,51

Altezza H netta interna = ml 3,21

Altezza d’imposta dalla corte terranea H ml + 1,46

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

Quadratura netta interna = mq 33,46

Quadratura commerciale interna = mq 39,46

Quadratura netta esterna = mq 5,06 (mq 10,12: 2)

Quadratura netta esterna coperta, a livello, omogeneizzata al 30% della superficie utile interna, in ragione delle **caratteristiche tipologiche, morfologiche e dimensionali** della balconata - protetta su tre fronti, interamente coperta, esposta a N/E, afferente alla corte laterale, di modesta quadratura in relazione alla penuria delle superfici utili abitative e alla condivisione con il sub 2 = mq 5,06 * 0,30 = mq 1,52

1/3 dell’area cortilizia terranea scoperta: 1/3 mq 63,92 = mq 23,30 omogeneizzati al 15% della superficie utile interna, in ragione delle **caratteristiche tipologiche, morfologiche e dimensionali** della corte e del dislivello dagli interni abitativi = mq 23,30 * 0,15 = mq 3,49

La porzione di **area cortilizia coperta** - sottoposta agli aggetti dei corpi scala e delle balconate pertinenziali dei subalterni abitativi - rientra viceversa nelle pertinenze esclusive del SUB 6/P.S1, e pertanto sarà conteggiata nella stima delle superfici omogeneizzate del garage.

1/3 del lastrico solare/P.I: 1/3 mq 127,54 = mq 42,51 omogeneizzati al 5% della superficie utile interna, in ragione delle **caratteristiche tipologiche, morfologiche e dimensionali** del terrazzo e del dislivello dagli interni abitativi = mq 42,51 * 0,5 = mq 2,12

SUB 3/P.T - Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima

mq 39,46 + mq 1,52 + mq 3,49 + mq 2,12 = mq 46,59 approssimabile a mq 47

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VIALE GABRIELE SMARGIASSI - EX VIALE DELLE NAIADI



VILLINO P.LLA 2322

ALA ORIENTALE SEDE DEI CESPITI STAGGITI

ALA OCCIDENTALE ALIENA AL PIGNORMENTO



VILLINO P.LLA 2322- ALA ORIENTALE

ACCESSO ALLA CASSA SCALA DI ADDUZIONE AL LASTRICO COMUNE DI COPERTURA

APPARTAMENTO POPOLARE SUB 1 STAGGITO



CORTE TERRANEA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI

VANO LUCE PERTINENZIALE SUB 6 SEMINTERRATO



BALCONATA ESCLUSIVA SUB 1 - ACCESSI AL SUB 1 - LASTRICO SOLARE PRATICABILE COMUNE A TUTTI I SUB



ACCESSO CARRABILE AI DUE GARAGE SEMINTERRATI PORZIONI DELLA P.LLA FABBRICATI 2322
SUB 6 A SINISTRA/ STAGGITO PRO-QUOTA - SUB 7 A DESTRA/ ALIENO AL PIGNORAMENTO

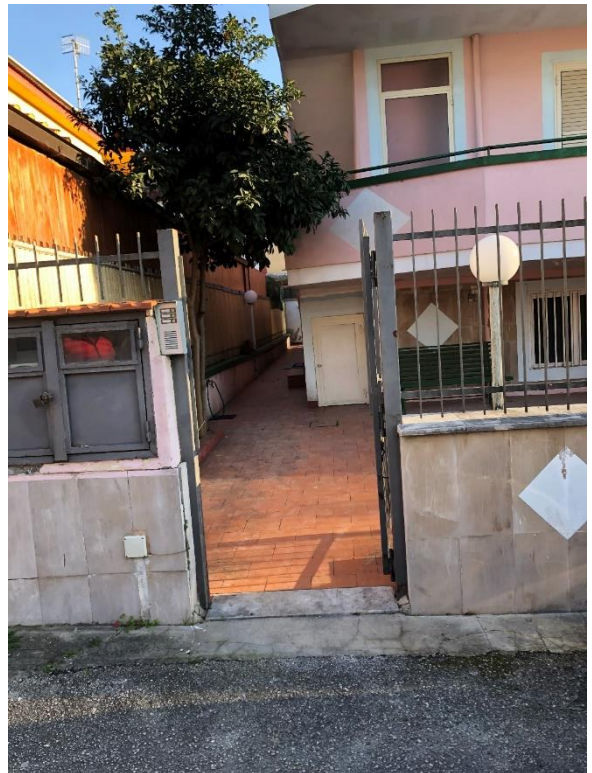


ACCESSI CARRABILI AI GARAGE SEMINTERRATI DELLA P.LLA 2322
SUB 6 STAGGITO PRO-QUOTA A SINISTRA - SUB 7 ALIENO A DESTRA



ACCESSO PEDONALE RAMPA - CORTE

ACCESSO PEDONALE ALLA CORTE TERRANEA DAL VIALE



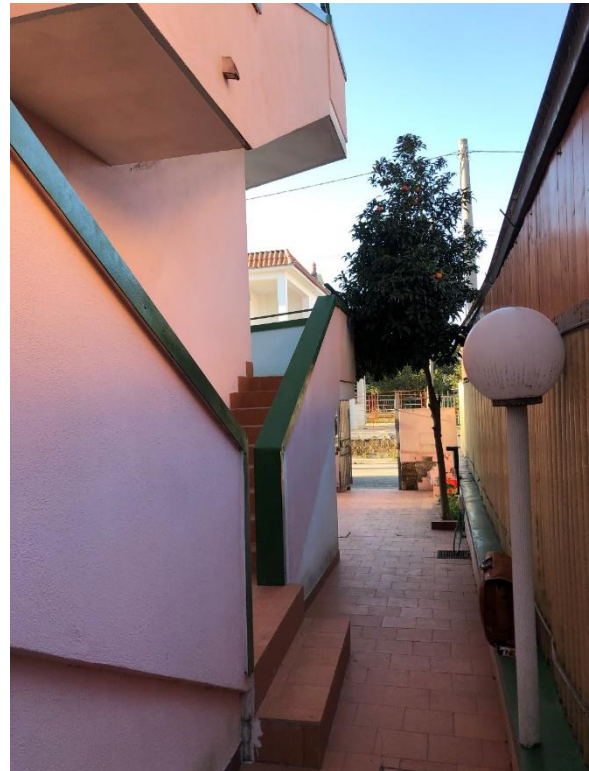
INNESTO TRA LE DUE ALI DELLA MEDESIMA P.LLA FABBRICATI



CORTE LATERALE AL SERVIZIO DEL CORPO SCALA DI ACCESSO A TUTTI I SUBALTERNI DELL'ALA EST



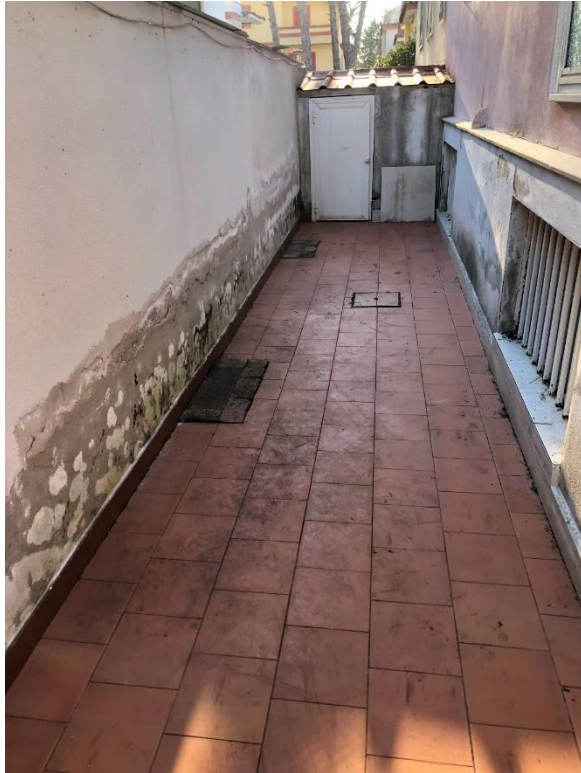
RAMPANTI ESTERNI AL SERVIZIO DELLE UNITA' ABITATIVE E DEL LASTRICO DI COPERTURA



RAMPANTE ESTERNO AL SERVIZIO ESCLUSIVO DEL SUB 6
ACCESSO PEDONALE DALLA CORTE TERRANEA AL GARAGE SEMINTERRATO

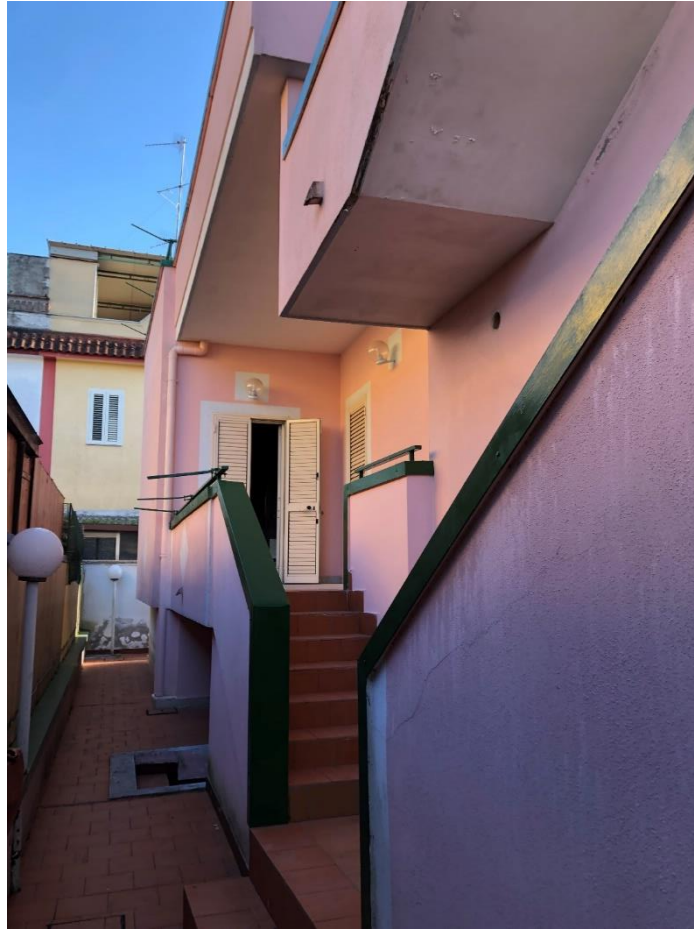


TRANCHE RETROSTRANTE - AREA CORTILIZIA FRONTE S/E





RAMPANTI ESTERNI AL SERVIZIO DELLE UNITA' ABITATIVE E DEL LASTRICO DI COPERTURA



SCALA DI ACCESSO ALLA BALCONATA SUB 1



BALCONATA SUB 1



ACCESSO CARRABILE ALLA RAMPA CONDIVISA DAI DUE GARAGE SEMINTERRATI
SUB 6 STAGGITO PRO-QUOTA E SUB 7 ALIENO AL PIGNORAMENTO



SUB 6 STAGGITO PRO-QUOTA

SUB 7 ALIENO AL PIGNORAMENTO



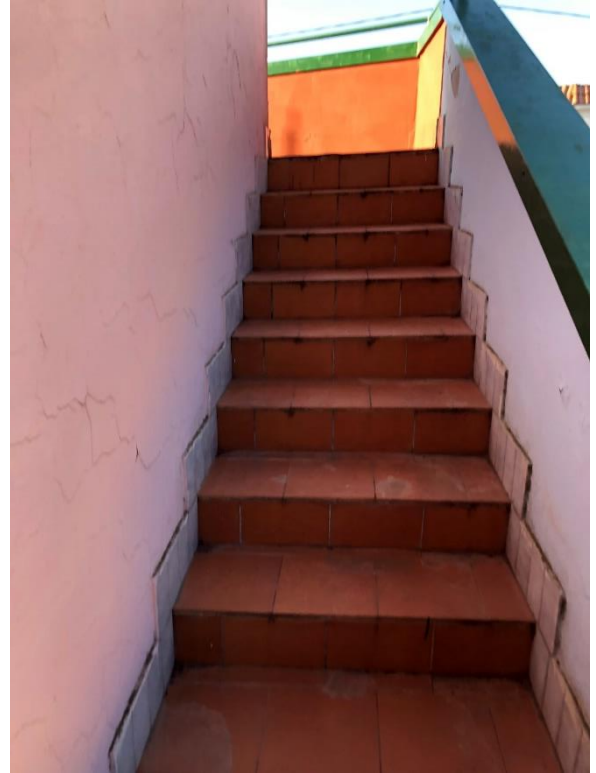


ACCESSO PEDONALE DALLA CORTE TERRANEA LATERALE AGLI INTERNI DEL SUB 6 STAGGITO PRO-QUOTA

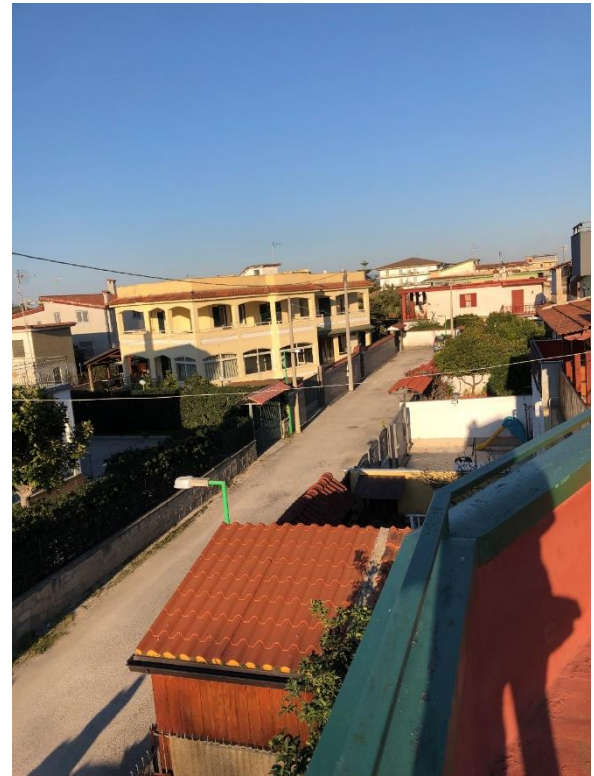
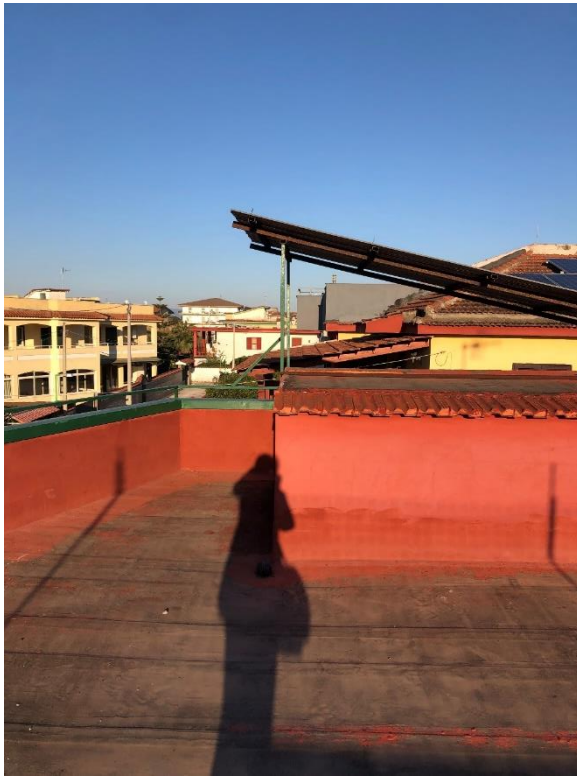


ACCESSO AL LASTRICO SOLARE DI COPERTURA, PIANO PRIMO.
IN PROPRIETA' COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELL'ALA EST; SUB 1- 2- 3- -6- P.LLA 2322, EX ART. 1117 C.C.









AFFACCI DAL LASTRICO SUL VIALE DI ACCESSO FRONTE N/W





LINEA SAGOMATA D'INNESTO TRA LE DUE ALI DEL MEDESIMO FABBRICATO



SCALA DI ACCESSO AL BALLATOIO AL SERVIZIO DI SUB 2 e SUB 3



ACCESSO AL SUB 3 STAGGITO



ACCESSI AL SUB 2 ALIENO



BALLATOIO PIANO RIALZATO COMUNE AI SUB 2 e 3

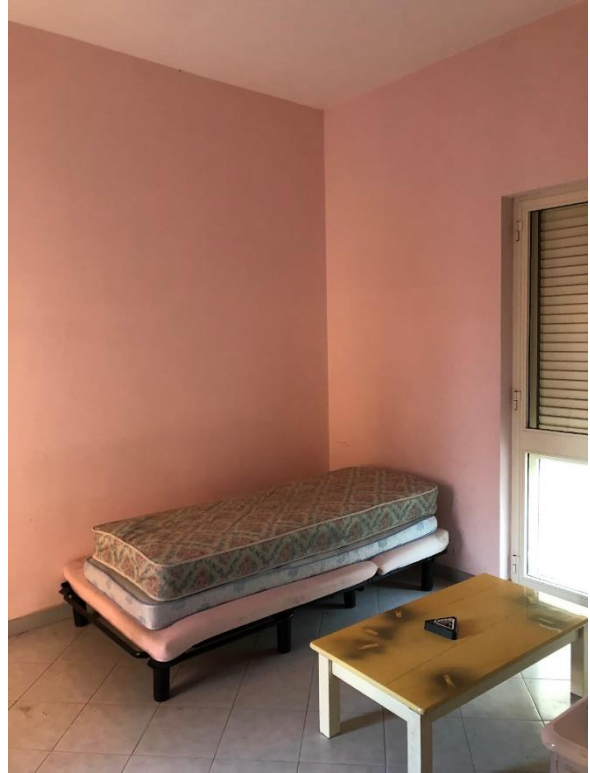


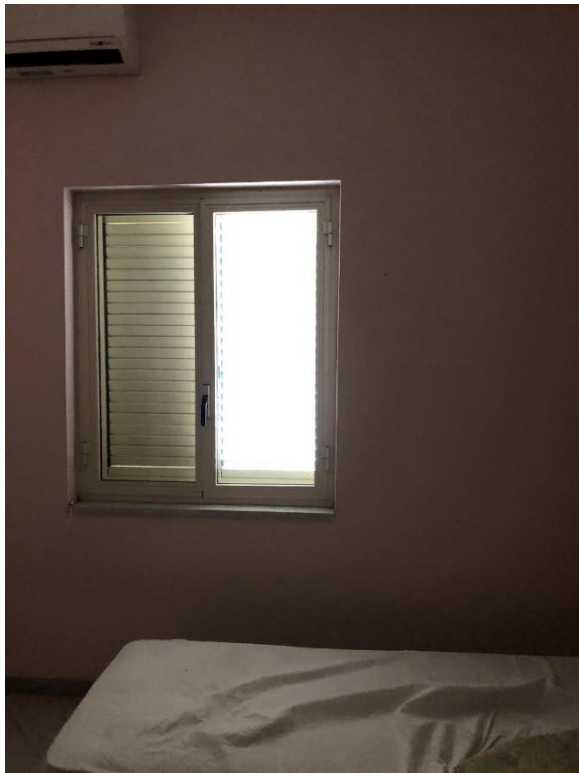
SCALA DI ADDUZIONE AL SUB 1 e al RAMPANTE LASTRICO



INTERNI SUB 3 STAGGITO







QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 40, p.lla terreni 5246

- Impianto terreni attuale stampato in data 04/01/2022 prot. T259899/2022
- Visura storica terreni - F.lio 40, p.lla terreni 5246, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 40, p.lla fabbricati 2322

- Elenco Immobili - f.lio 40, p.lla fabbricati 2322
- Visura storica fabbricati - f.lio 40, p.lla fabbricati 2322, SUB 3/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 40, p.lla fabbricati 2322, SUB 3/P.T del 30/06/89 n. 2212/D

DISAMINA CATASTO TERRENI – P.LLA 5246

- Conformità di dati soggettivi storici in Visura:

Piena conformità di **dati soggettivi storici** identificativi della titolarità del terreno, da termine anteriore alla data di meccanizzazione del **26/03/1985**, in capo ai, sino alla ditta costruttrice del villino – due coppie di coniugi - con trasformazione della qualità fondiaria da agricola a urbana, giusta presentazione di **tipo mappale** del 18/06/1985, protocollo n. 84219, in atti dal 09/04/2002 (n. 53855.1/1985), e definitiva perdita dei caratteri della ruralità con costituzione della p.lla 5246/ente urbano/mq 500

- 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 2022, in merito a: foglio, p.lla, qualità, estensione.

- Parziale conformità oggettiva in VAX

Parziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno con relativo tipo mappale del fabbricato su di esso edificato, e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2022

Più esattamente:

- La vax in atti corrisponde solo *parzialmente* allo stato dei luoghi in situ, disattendendo parzialmente la sagoma della perimetrazione fondiaria rinvenuta, nonché la sagoma e le dimensioni del fabbricatino realizzato
- La *morfologia del fondo* rinvenuto è assimilabile ad un rettangolo privo di alcuna estroflessione e la *morfologia del fabbricatino* è la risultante dall'affiancamento di due rettangoli simmetrici lungo la linea di mezzeria baricentrica fendente il fondo lungo la direttrice S/E-N/W.

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 3/P.T

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 a favore del debitore esecutato e di tutti i titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai LUOGHI IN SITU:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in **mq interni**, toponomastica, A MENO unicamente di:

- **Categoria, classe e rendita urbana:** si rileva il discutibile inquadramento del bene in categoria abitativa popolare/A4 di classe media/3, in luogo della più appropriata categoria funzionale **A7/villino di classe 1**, e conseguente variazione della rendita urbana
- **Superficie catastale in mq complessivi**, stimati in ipotesi di *titolarità esclusiva* della balconata N/E antistante, in luogo della comprovata *contitolarità* con l'attiguo sub 2
- **Altezza di piano:** si ritiene che il bene vada più correttamente inquadrato al **Piano I** in luogo del **Piano T** essendo impostato ad un'altezza netta dal calpestio cortilizio terraneo di **ml + 1,47**
- **Identificazione del civico:** la toponomastica è priva di civico

Disamina dati grafici di scheda - Confronto tra luoghi in situ/2022 e scheda catastale/1989

f.l.io 40, p.l.la fabbricati 2322, SUB 3/P.T del 30/06/1989 n. 2212/D

A meno di trascurabili disallineamenti grafici, si rileva:

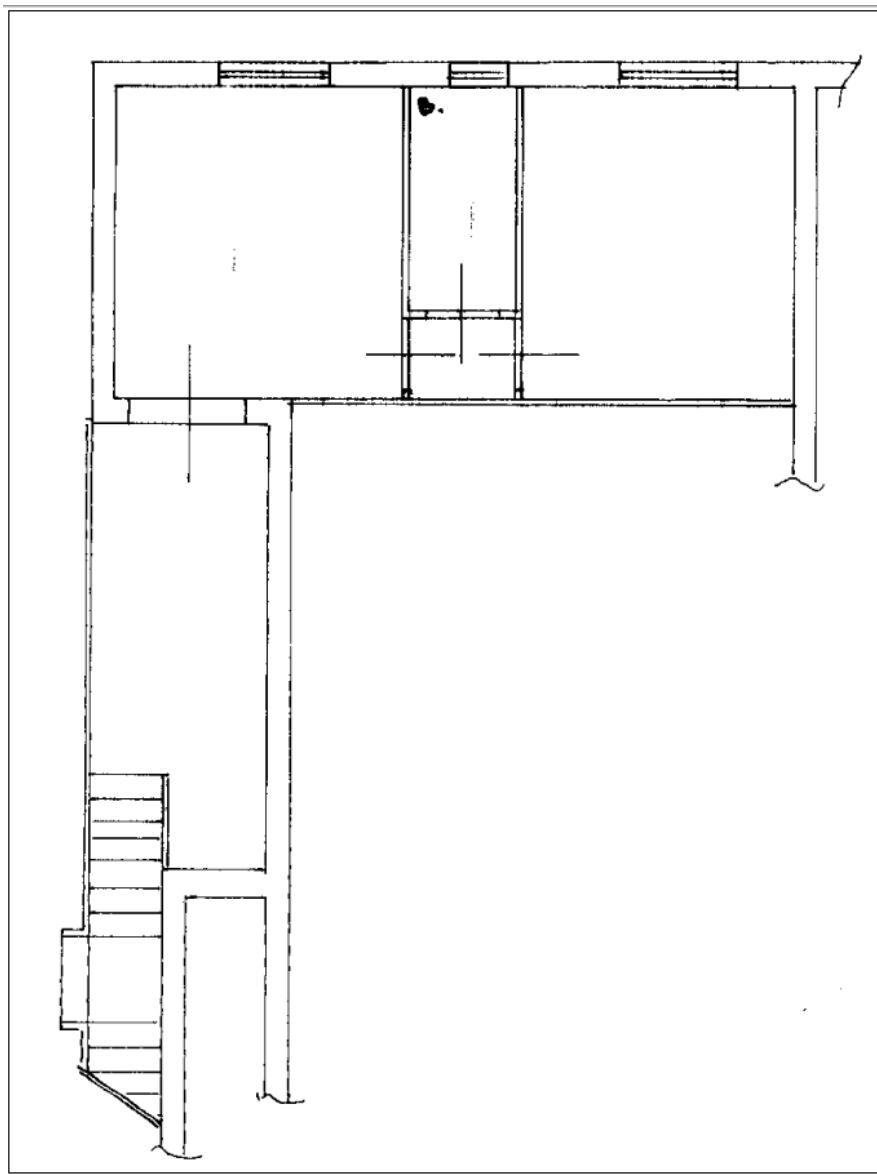
- **Sostanziale corrispondenza di *accesso, sagoma, quadratura interna e esterna, perimetrazione, relazione con ballatoio e impianto scala***
- **Assenza di alcuna modifica rispetto ai luoghi di scheda - nè implementazione plano-volumetrica né alcuno sconfinamento su proprietà aliena o comune – A MENO unicamente di:**

- **Lieve difformità prospettica** per formazione di porta-finestra in luogo di finestra sul fronte S/E afferente al corridoio cortilizio retrostante (vano 1. di ingresso)
- **Omessa rappresentazione** delle *due porte finestre* pertinenziali dell'attiguo **sub 2** sulla medesima balconata comune: l'erronea rappresentazione riferisce un **rapporto di esclusività** del **sub 3** con il ballatoio di accesso, *di fatto inesistente e, tra l'altro, non rilevabile nelle quantità di snr - superficie non residenziale - oggetto di sanatoria*. Pari erronea rappresentazione viene iterata nella scheda catastale del sub 2, omettendo l'afferenza del sub 3 alla medesima balconata di accesso. Pertanto, ai fini di un'ineccepibile identificazione del legame di contitolarità dei sub 2 e 3 rispetto alla balconata di accesso, si ritiene necessario provvedere almeno alla denuncia di una nuova scheda planimetrica del sub 3 in cui si

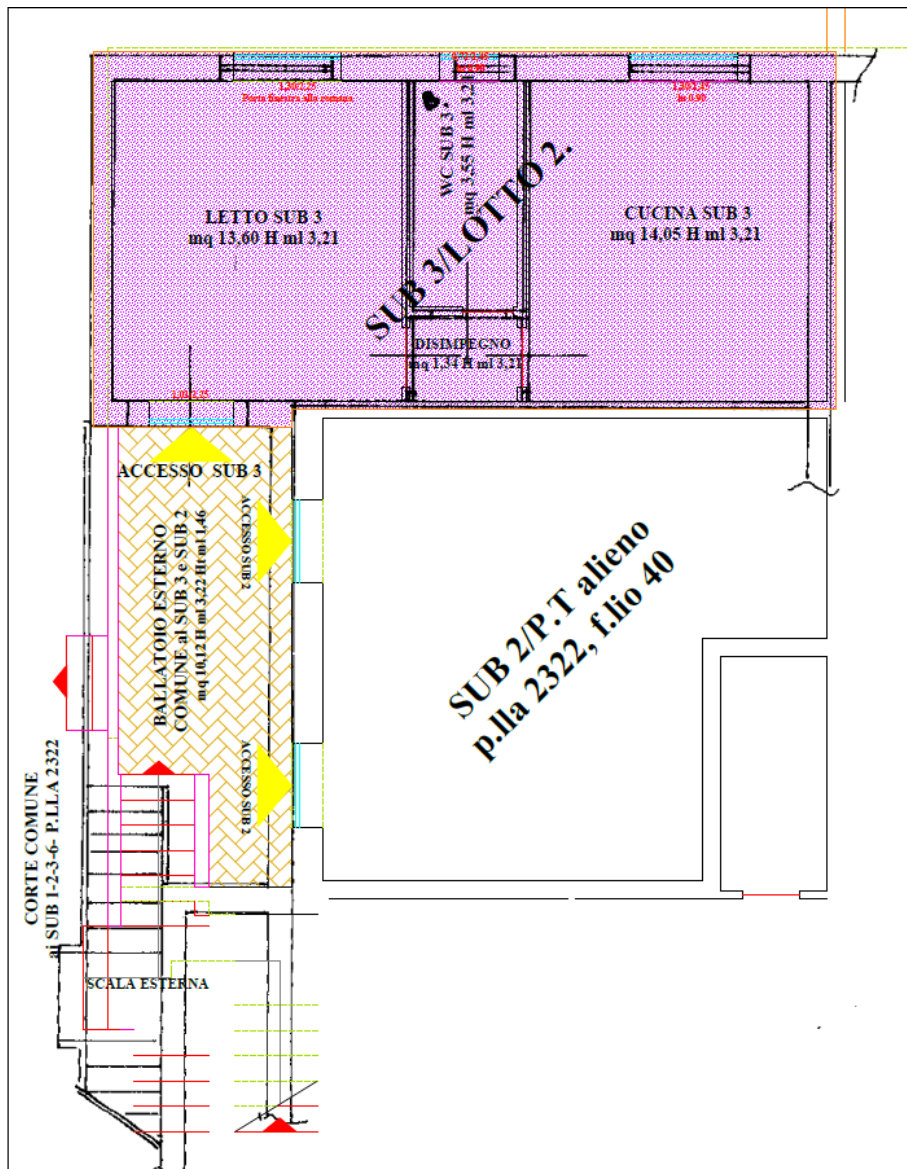
specifici, con la dizione “*balconata condivisa con sub 2*”, il rapporto privatistico esistente tra i due appartamenti e la balconata in questione.

- **Incompletezza dell’elaborato planimetrico**: il perfezionamento dell’elaborato planimetrico dell’intera p.la fabbricati 2322 - limitato all’identificazione delle 5 unità abitative e dei due garage - può consentire la netta distinzione tra aree comuni e aree esclusive
- **Altezza di piano**: come già esposto per i dati di visura, si ritiene più appropriata l’identificazione del bene al **piano I** in luogo del **piano T** essendo impostato ad un’altezza netta dal calpestio cortilizio terraneo di **ml + 1,46**
- **Altezza d’interpiano**: ml 3,00 dichiarati in luogo di H ml 3,21 rinvenuti
- **Modifica e/ o assenza e /o approssimazione** degli **identificativi catastali e grafici** delle unità ai confini

SUB 3/P.T LUOGHI DI SCHEDA/1989



SUB 3/P.T - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2022 AI LUOGHI DI SCHEDA/1989



La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati grafici di scheda ai luoghi legittimi sul piano urbanistico e privatistico** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e scheda** del **SUB 3/P.I** allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico e legittimi sul piano privatistico, incluso aggiornamento dell'elaborato planimetrico e i diritti catastali”

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

QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto

d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si rimanda alla [disamina ipotecaria](#) approntata su file a parte

QUESITO n. 5:

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene 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 di pertinenza dell'appartamento staggito ricadono in un'area urbana a vocazione turistica del comune di Castel Volturno di **formazione recente - anni '70 e '80 del '900 - a carattere prevalentemente residenziale, interna al PERIMETRO URBANO** come delimitato ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 L. 765/1967

A livello pianificativo comunale

Dal 1972, ricadendo all'interno del **Perimetro Urbano** come delimitato ex art. 17 L.765/1967 del 06.08.1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 del 1972, l'attività edilizia consentita discende dall'applicazione della normativa di cui alla **Legge Regionale n. 17/82** e s.m.i. nonché dall'**art. 9 DPR 380/2001** e s.m.i., entrambi appresso riportati.

Riassumendo i principi normativi di **entrambi gli articoli** su richiamati, ne discende che:

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

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

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

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

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

La flessibilità destinativa in zona B è ampia, spaziando:

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

QUADRO VINCOLISTICO:

Sul **piano paesaggistico** il fabbricato, pur non godendo di alcun affaccio di pregio, è soggetto a vincolo paesaggistico in quanto parte di una più vasta area rivestente interesse paesaggistico cristallizzato con apposizione di **DM del '65**, di cui al **D.Lgs n. 42/04** e s.m.i.

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

Il terreno e il manufatto sullo stesso edificato, ricadono altresì in **ZONA RETROARGINALE "R"** di cui alla **perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni, PSDA**, predisposto dall'**Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno**, adottato con Delibera n. 2 del 03/03/2004, approvato con DPCM del 10/12/2004 e pubblicato

sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 04/02/2005: in particolare in base all'art. 16, punto a) della relativa NTA si stabilisce per le nuove costruzioni a carattere residenziale e/o produttivo - laddove ammesse -, un'altezza minima dal **calpestio terraneo** - livello più alto del piano di campagna - **non inferiore a ml 1,50**.

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

Il fabbricato NON riveste rilievo storico/artistico, né l'area di sedime gode di alcun interesse archeologico. Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica *relativa e/o assoluta* dell'attività edificatoria.

INDAGINI USI CIVICI

Premesso che:

- L'UTC del comune di Castel Volturno, interrogato e sollecitato con istanze pec in date **25.01.2022**, **23.02.2022**, **25.02.2022**, **consentiva** in data **28.03.2022** e **27.04.2022** accesso agli atti amministrativi inerenti i cespiti staggiati, SENZA tuttavia fornire alcuna risposta in merito alla problematica degli **USI CIVICI**.
- A seguito ricerche effettuate presso il Catasto Terreni del comune di **Castel Volturno** -, giusta preventiva interrogazione dell'Agenzia del Territorio di Caserta in data **02.05.2022** -, l'esponente è pervenuta all'identificazione della **p.lla d'impianto originaria** da cui ha avuto origine il fondo edificato - attuale p.lla terreni 5246 - **ex p.lla terreni 57/ap** - sede del cespite staggiato, porzione della p.lla fabbricati 2322;
- che la p.lla d'impianto di cui all'oggetto è identificata alla **partita d'impianto 174:**
 - **f.lio 40, p.lla 2/bp (ex p.lla 57/ap)**

Ciò premesso,

- La scrivente, con richieste all'ufficio USI CIVICI della Regione Campania, in date **03.05.2022** e **05.05.2022**, ha ottenuto, in data **09.05.2022**, COMUNICAZIONE PEC in merito all'esistenza di ORDINANZA DI QUOTIZZAZIONE di Castel Volturno del **08.02.1933** relativa alla ditta per un terreno distinto al **f.lio 40 - p.lla 2 part.**, inserito nel ruolo dei concessionari al **numero d'ordine 228, quota n. 217**, e conseguente PROVVEDIMENTO DI AFFRANCO CANONE del **10.05.1961**

Con predetta comunicazione, si certifica che:

- Dall'ordinanza commissariale di ripartizione del 08.02.1933 relativa al comune di Castel Volturno, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in contrada PINETA GRANDE distinto in catasto al f.lio 40, p.lla 2 part., di ettari 225, canone annuo di lire 90, in favore di indicato nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 228, quota numero 217 (come da provvedimento di affranco)
- Che nel conseguente provvedimento commissariale di affranco del canone del 10.05.1961 si può leggere tra l'altro che: *".....Si dichiara affrancata dal canone la quota numero 217 del Demanio Pineta Grande del Comune di Castel Volturno assegnata con Ordinanza commissariale 8.2.1933 approvata con Decreto del*

Capo dello Stato in data 13.03.1933, alla ditta nato il in Castel Volturno, nell'estensione di ettari 225 distinto in catasto al f.lio 40, p.lla 2 part, e canone annuo di lire 90....”

IN VIRTÙ DEL SUDETTO PROVVEDIMENTO COMMISSARIALE DI AFFRANCO DEL CANONE DEL 10.05.1961, LA P.LLA MADRE È DIVENUTA A TUTTI GLI EFFETTI DI PROPRIETÀ PRIVATA; ALTRESÌ, TUTTE LE P.LLE DALLA STESSA DERIVATE, IVI INCLUSO L' ATTUALE P.LLA TERRENI 5246 - EX P.LLA TERRENI 57/AP - SEDE DEL CESPITE STAGGITO

Si allegano:

- 02.05.2022 - RICHIESTE PEC AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA
- 03.05.2022 e 05.05.2022 - RICHIESTE PEC UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA
- 09.05.2022 - COMUNICAZIONE DI **AFFRANCO USI CIVICI** RILASCIATA A MEZZO PEC DALL'UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA



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

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2022. 0240800 09/05/2022 08,32

Mitt. : Ambiente, Foreste e Clima

Dest. : MIRAGLIA PAOLA

Classifca. : 11.1.18. Fascicolo : 3 del 2022



All'arch. Paola Miraglia
Viale Privato Comola Ricci. 122
Napoli

p.e.c.: miraglia.paola@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta comunicazione su un terreno sito in agro del Comune di Castelvoturno (CE), distinto in catasto al Foglio 40, Particella 2/parte assegnato con Ordinanza di quotizzazione/ripartizione del 08/02/1933 in favore della ditta [redacted] ed affrancato in data 10/05/1961.

In riscontro alla richiesta della S.V., inviata a mezzo p.e.c. in data 05/05/2022, di cui all'oggetto ed in qualità di esperto stimatore nella procedura espropriativa immobiliare n. 69/2021 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere., acquisita al nostro Prot. 2022.0237586 del 05/05/2022, si riporta quanto segue:

VISTI gli atti d'Ufficio ed, in particolare, l'Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 relativa al Comune di Castelvoturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, con la quale furono assegnate a n. 244 ditte altrettante quote di terre d'uso civico a titolo enfiteutico; Ordinanza che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;

VISTO il Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 10/05/1961 che si trova conservato presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;

SI COMUNICA

- che dalla suddetta Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 relativa al Comune di Castelvoturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in contrada Pineta Grande, distinto in catasto al Foglio 40, Particella 2 part. di Ettari 2.25.00, Canone annuo di Lire 90 in favore di Vitale Giulio fu Tommaso, indicato nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 228, quota n. 217, gruppo A;

- che nel suddetto Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 10/05/1961 si può leggere, tra l'altro, che: "(...) **D I C H I A R A** Affrancata dal canone la quota n.217 del demanio "Pineta Grande" del Comune di CASTELVOLTURNO, assegnata con ordinanza commissariale 8.2.1933 approvata con decreto del Capo dello Stato in data 16.3.1933, alla ditta [redacted] in Castelvoturno, della estensione di Ettari 2.25.00 in catasto al fol.40 particella 2/p. canone L.90.- (...)".

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL DIRIGENTE
ad interim della U.O.D. 18

dr.ssa Flora Della Valle

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

Seguono:

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

Art. 9 DPR 380/2001

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

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

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

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

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

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

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

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

Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

LEGGE 17/82 del 20/03/1982

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

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

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

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

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

Il Consiglio Regionale
ha approvato
Il Commissario del Governo
ha apposto il visto
Il Presidente della Giunta Regionale
promulga

la seguente legge:

Art. 1 (1)

[Obbligo alla formazione del Piano Regolatore Generale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2 (1)

[Obbligo di adeguare lo strumento urbanistico

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

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

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

Art. 3

Perimetrazione del centro abitato e del centro edificato

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

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

(1)

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

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

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

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

Art. 4

Limiti di edificabilità

Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5

Misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico

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

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

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

Art. 6

Opere di interesse pubblico

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

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

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

Norma transitoria

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

Art. 8

Altre norme applicabili

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

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

Art. 9

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

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

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








Napoli, 20 marzo 1982

De Feo

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

ZONIZZAZIONE PUC/2021 ADOTTATO E NON ANCORA APPROVATO

ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA

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

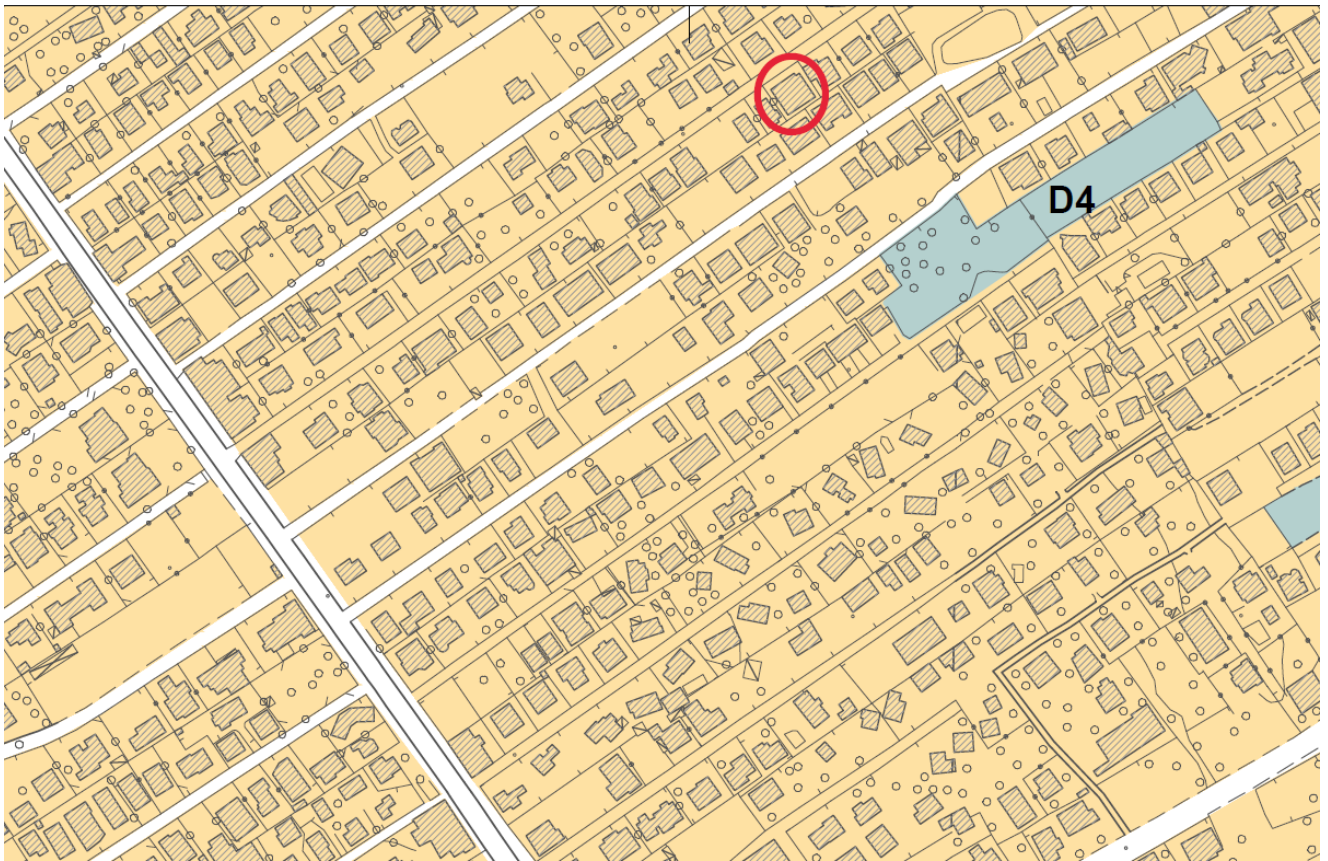


P.LLA TERRENI 5246 – VAX stampata in data 04/01/2022 prot. T259899/2022



P.LLA TERRENI 5246 – ZONIZZAZIONE PUC 2021





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

Art. 43 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata

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

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

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

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

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

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

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

necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $V_t = 80 \text{ m}^3$, per spogliatoi sportivi;
- $V_t = 30 \text{ m}^3$, per guardianie;
- $V_t = 30 \text{ m}^3$, per locali deposito.

Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.

19. Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 17 e 18, dovrà comunque essere garantito un R_p delle aree scoperte non inferiore a 0,8.
20. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
21. È, inoltre, consentito un incremento, per la realizzazione delle destinazioni di cui al comma 3 del 200% della volumetria esistente o della volumetria già incrementata di cui ai commi 6 e 7, purché regolarmente assentita, da realizzare in aderenza, o nella parte scoperta del lotto di pertinenza, nel rispetto delle distanze minime e degli indici edilizi e urbanistici della Zto B, con contestuale realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dim 1444/1968 e dalla Lr 1/2014, da cedere gratuitamente al Comune, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche tariffata, a mezzo convenzione urbanistica con il Comune.
22. Tutti gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 6,7 e 21 avvengono nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 100, 101 del Ruc:

- $R_{ut} = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $R_{ct} = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $S_{pp} = 0,10 \text{ mq/m}^3$
- $H = 10,50 \text{ m}$
- $D_c = 5,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$

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

- Ds = 5,00 m

23. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, direzionale, uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014, per la quota parte di commerciale.
24. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività artigianale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
25. Per le strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 22, sono previste aree per parcheggio, anche interrato, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.
26. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.
27. In applicazione del comma 25, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, alla base della derivazione del cespite staggito
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico- edilizia del comune di Castel Volturno: Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati: N.C.E.U. e NCT, con particolare riguardo alla ricerca della **p.lla madre** da cui ha origine il fondo del fabbricatino sede del cespite staggito, per la definizione della problematica dell'AFFRANCO dagli USI CIVICI
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata l'esistenza di:

Pratica di concessione edilizia in sanatoria n. 2783 /85 prot. n. 8297 del 27/03/1986 nn. progressivi 0148897305/1-0148897305/2 - 0148897305/3 - 0148897305/4 - 0148897305/5 (progressivi da 1 a 5 inclusi)

Premesso che il fabbricatino/p.lla urbana 2322 oggetto di sanatoria, ricadente su **terreno al flio 40, p.lla 57/qp** del NCT del medesimo Comune, accoglie **5 subalterni abitativi** al piano rialzato - SUB da 1 a 5 inclusi - e **due subalterni** ad uso **garage** - SUB 6 e SUB 7 - indivisi e seminterrati, oltre la copertura piana e praticabile al piano primo.

Ciò premesso si rileva l'esistenza di:

- **Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 protocollo 8297, nn. progressivi 0148897305/1-0148897305/2 - 0148897305/3 - 0148897305/4 - 0148897305/5** (progressivi da 1 a 5 inclusi) presentata da **.....**in qualità di **comproprietaria**, per l'edificazione abusiva dell'**intero fabbricatino plurifamiliare** ad uso **abitativo** al Viale Naiadi (attuale Viale Gabriele Smargiassi snc), Località Pineta Grande, Comune di Castel Volturno, per una cubatura complessiva vuoto per pieno **mc 1333** e una superficie coperta globale **mq 222**, articolato su due livelli - terra e seminterrato -, ultimata entro il 31/12/1983 (il rustico dichiarato ultimato entro giugno 1983).
- La **domanda di sanatoria** - corredata da certificato d'idoneità statica sottoscritto il 18/03/1986 dall'ing. e da corresponsione dell'intera misura dell'oblazione -, si articola in **5 modelli A** ex L. 47/85 divisi per numero di subalterni con i predetti 5 progressivi, comprensivi dei due garage seminterrati - sub 6 e sub 7 - così attribuiti:
 - **SUB 1 + SUB 6 - n. progressivo 0148897305/3**
 - **SUB 4 + SUB 7 - n. progressivo 0148897305/1**

Precisamente le 5 istanze di sanatoria sono così suddivise:

Porzione Est/p.lla fabbricati 2322 parziale oggetto di pignoramento, dal 1989 meglio identificata al NCEU del medesimo comune al f.lio 40, p.lla 2322, **SUB 1- 2- 3** in categoria **A4** e **SUB 6** in categoria **C6**:

- **SUB 1 + SUB 6: Istanza in sanatoria ex L.47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/3**
- **SUB 2: Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/5**
- **SUB 3: Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/2**

Stante l'assenza di documentazione grafica e fotografica di sanatoria, e, alla data di presentazione dell'istanza (marzo 1986) anche dei dati catastali identificativi dei beni sul piano oggettivo (dati di visura e scheda), muovendo dalla mera analisi delle **superfici residenziali e non residenziali dichiarate** nei predetti **Modelli A**, risulta che:

- Il **SUB 1/P.T** richiede sanatoria per la superficie utile interna abitativa esclusiva /piano rialzato, per la superficie non residenziale accessoria ornamentale a livello (balconata N/W antistante) nonché per l'intera quadratura del garage seminterrato **SUB 6/P.S1**.
- Il **SUB 2/P.T** richiede sanatoria per la superficie utile interna abitativa esclusiva /piano rialzato e per **metà** della superficie non residenziale accessoria ornamentale a livello (balconata N/E antistante)
- Il **SUB 3/P.T** richiede sanatoria per la superficie utile interna abitativa esclusiva /piano rialzato e per **metà** della superficie non residenziale accessoria ornamentale a livello (medesima balconata N/E antistante)

Le tre predette domande di sanatoria (medesima pratica con tre nn. progressivi diversi) risultano a tutt'oggi **incomplete**, essendo solo parzialmente corredate da corresponsioni economiche (versamento oblazione) e da istanze presso la Soprintendenza ai Beni Culturali e l'UTC, rispettivamente per **nulla osta paesaggistico** ex art. 146 D.Lgs n. 42/04 e s.m.i. e **nulla osta idrogeologico -**.

Di contro, nonostante la **doppia richiesta d'integrazione** del **17.05.2013** protocolli 24780- 24784 -24787, e successiva del **17.08.2017** protocolli 42514 - 42520 - 42541 -, notificata a ciascun titolare subentrato (si rammenta che a far data dal 1990, la titolarità della porzione Est di fabbricato viene trasferita ai tre comproprietari - - per la quota ideale e indivisa di 1/3 dell'intero cadauno), **a tutt'oggi le tre predette domande risultano prive di:**

- Pagamento oneri concessori - costruzione e urbanizzazione
- Documentazione grafica, fotografica e descrittiva dello stato dei luoghi di sanatoria
- Autocertificazione in merito alla data di ultimazione dell'opera
- Autocertificazione in merito all'assenza i carichi penali pendenti.

Sicché, a tutt'oggi, le tre istanze inerenti l'ala Est del fabbricato NON risultano ultimate da rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Porzione Ovest/p.la fabbricati 2322 aliena al pignoramento, dal 1989 meglio identificata al NCEU del medesimo comune al f.l. 40, p.la 2322, SUB 4 e 5 in categoria A4 e SUB 7 in categoria C6:

- SUB 4 + SUB 7: Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/1
- SUB 5: Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/4

Per tale tranche immobiliare, in conformità ai grafici redatti dal geom., la doppia istanza in sanatoria (medesima pratica con due nn. progressivi diversi) risulta corredata da documentazione grafica, fotografica, corrisposizioni economiche (oblazione e oneri concessori/costruzione e urbanizzazione), richiesta e rilascio di **nulla osta paesaggistico** ex art. 146 D.Lgs n. 42/04 e s.m.i. e **nulla osta idrogeologico**, autocertificazione in merito alla data di ultimazione degli abusi e all'assenza i carichi penali pendenti.

Le predette due istanze - regolari sotto tutti i profili richiesti - risultato pertanto ultimate da rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 256/17 del 23/11/2017

Per la specifica unità staggiata SUB 3/P.T/LOTTO 2. e per tutte le unità del compendio, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

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

Disamina:

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

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

Considerando l'assenza di integrazione grafica e fotografica inerente l'ala Est/p.Ila 2322 sede del cespite staggito sub 3/P.T -, considerando altresì l'accatastamento del bene nel 1989 - all'indomani della sua edificazione (dicembre 1983) e della presentazione di istanza in sanatoria (marzo 1986) -, ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti e della comprensione delle entità trasformative rinvenute nel SUB 3, il temine di confronto è tra:

- SUB 3 - Grafico di scheda catastale del 30/06/89 n. 2212/D
- SUB 3 - Quantità dichiarate nella relativa istanza di sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 protocollo 8297 n. progressivo 0148897305/2
- SUB 3 - Grafico stato dei luoghi in situ/2022 - stato di fatto all'atto dell'accesso

Ciò premesso,

dalla predetta sovrapposizione, emerge che:

APPARTAMENTO SUB 3/P.T

A meno di trascurabili disallineamenti grafici, si rileva:

- **Sostanziale corrispondenza di accesso, sagoma, quadratura interna e esterna, perimetrazione, relazione con ballatoio e impianto scala**
- **Assenza di alcuna modifica rispetto ai luoghi di scheda - nè implementazione plano-volumetrica né alcuno sconfinamento su proprietà aliena o comune – A MENO unicamente di:**
 - **Lieve difformità prospettica** per formazione di porta-finestra in luogo di finestra sul fronte S/E afferente al corridoio cortilizio retrostante (vano 1. di ingresso)
 - **Omessa rappresentazione** delle *due porte finestre* pertinenziali dell'attiguo **sub 2** sulla medesima balconata comune: l'erronea rappresentazione riferisce un **rapporto di esclusività** del **sub 3** con il ballatoio di accesso, *di fatto inesistente e non rilevabile nelle quantità di snr - superficie non residenziale - oggetto di sanatoria.*
 - **Altezza d'interpiano:** ml 3,00 dichiarati in luogo di H ml 3,21 rinvenuti

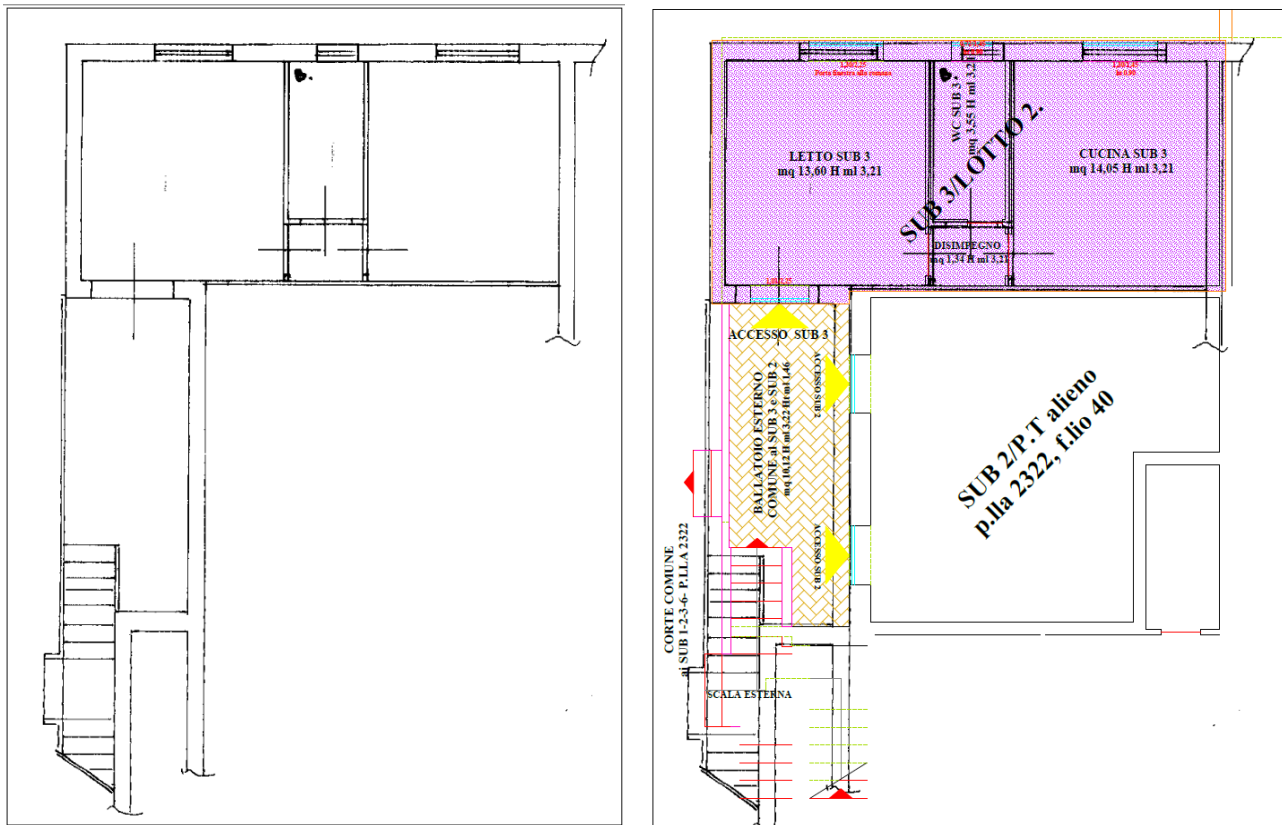
Sul piano urbanistico

Per il **SUB 3** non si rileva alcuna difformità tra luoghi in situ, luoghi catastali e luoghi di sanatoria, **a meno** della predetta **parziale variazione prospettica**, il cui **ripristino - in vigore di vincolo paesaggistico e in assenza di titolo rilasciato** - è essenziale ai fini dell'**ultimazione della pratica di condono**.

La **parziale variazione prospettica**, inquadrabile nella tipologia della **ristrutturazione edilizia in assenza di modifica di sagoma, volume e superficie** come definita dall'*art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001*, è ampiamente ammessa dalla normativa vigente e, **in linea di mero principio**, è sanabile ordinariamente in *accertamento di doppia conformità, ex art. 36 DPR 380/2001*: tuttavia, l'**assenza di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria**, la contestuale insistenza di **vincolo paesaggistico** e l'intervento su **porzioni comuni/facciata** del fabbricato condominiale, esigono propedeuticamente richiesta e rilascio di **nulla osta paesaggistico in sanatoria** e **assenso dell'assemblea condominiale - entrambi inesistenti**.

Orbene, indipendentemente dalla carenza civilistica, sul piano meramente urbanistico, l'invasione a tutt'oggi della pratica di condono, l'inesistenza di titolo abilitativo in sanatoria e l'assoggettamento di qualunque *modifica esteriore* del manufatto al rilascio - preventivo o in sanatoria - di parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali, **obbligano al ripristino dello stato pregresso, di cui alla scheda catastale** - pena l'improcedibilità della pratica di sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 protocollo 8297 n. progressivo 0148897305/2 -.

SUB 3/P.T - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2022 AI LUOGHI DI SCHEDA/1989



In conclusione:

- *Attesa l'accertata inesistenza di USI CIVICI gravanti sul terreno di pertinenza del cespite staggito*
- *Atteso il rilascio di titolo abilitativo in sanatoria per l'edificazione abusiva di tutti i subalterni componenti l'ala Ovest del fabbricato (aliena a pignoramento e speculare dell'ala Est, nonché oggetto della medesima pratica di sanatoria con diversi nn. progressivi) SUB 4 - 5 - 7;*
- *Attesa l'esistenza di regolare pratica di sanatoria per l'ala Est - SUB 1-2-3-6 - solo parzialmente completa*
- *Attesa l'inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta ex art. 33 L 47/85 e s.m.i.*
- *Attesa la richiesta di nulla osta paesaggistico e idrogeologico (vincoli d'inedificabilità relativa ex art. 32 L.47/85 e s.m.i.)*
- *Attesa l'immodificazione dei luoghi catastali del SUB 3 P.T, a meno della parziale variazione prospettica, facilmente ripristinabile*
- *Attesa la corrispondenza tra superfici dichiarate - residenziali e non residenziali - e quelle effettivamente realizzate*

si conclude che:

- *SUBORDINATAMENTE al ripristino dei luoghi di sanatoria del SUB 3 e all'integrazione di tutte le suesposte richieste (dagli oneri concessori alle altre corresponsioni economiche derivanti dalla sanzione pecuniaria per danno ambientale e idrogeologico, all'integrazione grafica e fotografica, ai diritti di segreteria etc etc), NON SUSSITONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA per il SUB 3/P.T oggetto dell'istanza ex L. 47/85 del 27/03/1986 protocollo 8297 n. progressivo 0148897305/2.*
- Per esso si prevede serenamente l'EPILOGO SANANTE.*

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

ONERI URBANISTICI

€ 2.500: “Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiati - **SUB 3** - comprensivo di:

Ultimazione pratica di sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/2, giusta:

- **Versamento oneri concessori** - costruzione e urbanizzazione - per la quota inerente il sub 3 staggiato - e **ogni altra corresponsione economica** per l'ultimazione della pratica di sanatoria, incluso:
- **Stesura pratica tecnica** abilitativa all'UTC corredata da:
 - Documentazione grafica e fotografica completa:
 - planimetrie quotate, sezioni e prospetti, aerofotogrammetria, estratto di mappa catastale, superficie coperta del fabbricato, corretta immissione del fabbricato in vax, documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici
 - Documentazione catastale - terreni e fabbricati
 - Relazione geologica
 - Relazione tecnico-descrittiva
 - Autocertificazione dell'aggiudicatario in merito alla data di ultimazione dell'abuso
 - Diritti di segreteria e marche da bollo
 - Interessi per numero di anni di ritardo
 - Attestazione AFFRANCO USI CIVICI
- **Stesura pratica tecnica** alla **Soprintendenza ai Beni Culturali** volta a ottenere **nulla osta per vincolo paesaggistico** apposto con D.M. del 19/05/1965, di cui al D. Lgs n. 42/04 e s.m.i., ben anteriormente la realizzazione dell'opera e relativi *oneri per autorizzazione ambientale (sanzione pecuniaria)*
- **Stesura pratica tecnica** all'**Autorità di Bacino** (o all'UTC nella sezione suppletiva) volta a ottenere **nulla osta per vincolo idrogeologico** di cui al R.D. n. 3267/23 e s.m.i. (apposto ben anteriormente il compimento dell'opera) e relativi *oneri per autorizzazione idrogeologica (sanzione pecuniaria)*

Materiale demolizione della *porta/finestra* alla romana fronte S/E e **ripristino finestra** oggetto di sanatoria e denuncia catastale.

La determinazione del quantum per il **completamento della sanatoria** a carico del **SUB 3**, comprensivo di tutte le voci sopra descritte, è desunta sulla base del **quantum già versato per l'ottenimento della sanatoria dell'ala Ovest e precisamente del sub 5 abitativo**, opportunamente decurtato delle corrisposizioni già versate.

La determinazione del quantum inerente la **demolizione materiale** della porta-finestra e il ripristino della finestra è viceversa il frutto di una **stima a corpo** risultante dall'incrocio tra le quantità oggetto d'intervento, le categorie di lavoro investite, i gg lavorativi, il numero di maestranze coinvolte e l'utile dell'impresa.

Si garantisce infine:

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

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

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

Di contro si rileva:

- **Esistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa** imposto antecedentemente gli illeciti riscontrati
 - **Vincolo paesaggistico** imposto con **Decreto Ministeriale del 19/05/1965** ben antecedentemente all'edificazione abusiva del bene
 - **Vincolo idrogeologico** imposto con **Regio Decreto n. 3267/1923 e s.m.i**
- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto 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 giudiziale del **10/02/2014** ai **nn. 9341/282**, derivante da **decreto ingiuntivo del 18/12/2013** Rep. 1197/2013 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
 - **a favore di**
 - **contro - tra l'altro**
 - **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale **€ 155.418,99** e un totale **€ 200.000**
 - **a carico - tra l'altro** - del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna** sull'appartamento **SUB 3** in titolarità di

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE URBANISITICA


ISTANZA DI SANATORIA EX L. 47/85 DEL 27/03/1986 PROTOCOLLO 8297 N. PROGRESSIVO 0148897305/3

SUB 1 + SUB 6 = sub 1/mq 29,60 + sub 6/mq 113,04 (omogeneizzati al 60% = mq 67,82) = mq complessivi 97,50

5051

ORIGINALE PER IL COMUNE
 COMUNE DI CASTELVOLTURNO
 27.03.86 08297
 CAT. CL. FASC. UFF.
 Al Signor Sindaco del Comune di
CASTELVOLTURNO

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



B N. PROGRESSIVO **0148897305/3**

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

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

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NUMERO DI CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	LUSCIANO	PROVINCIA	CE
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	81030
Puccini N° 27			
NATURA GIURIDICA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno/mese/anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
F	16/12/1948	2	2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
LUSCIANO		CE	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	DUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
3			
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA			
Proprietà	1 <input checked="" type="checkbox"/>	Locazione	3 <input type="checkbox"/>
Possesso ad altro titolo reale	2 <input type="checkbox"/>	Altro (specificare)	4 <input type="checkbox"/>
PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
LOTTIZZAZIONE			
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:			
1	<input checked="" type="checkbox"/>	con lottizzazione autorizzata e convenzionata	
2	<input type="checkbox"/>	con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata	
3	<input type="checkbox"/>		

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:	
1 <input type="checkbox"/>	2 <input checked="" type="checkbox"/>
MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)	
1 COMPRAVENDITA	
— da privati	1 <input type="checkbox"/>
— da impresa di costruzioni	2 <input type="checkbox"/>
— da altra impresa	3 <input type="checkbox"/>
— da altri	4 <input type="checkbox"/>
2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE	5 <input type="checkbox"/>
3 COSTRUITA IN PROPRIO	6 <input checked="" type="checkbox"/>

B - CALCOLO DELLE SUPERFICIE

- 2) Superficie utile abitabile mq **29,60**
- 3) Superficie non residenziale mq **113,04** × 0,6 = mq **67,82**
- 4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq **97,50**

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

ISTANZA DI SANATORIA EX L. 47/85 DEL 27/03/1986 PROTOCOLLO 8297 N. PROGRESSIVO 0148897305/5

SUB 2 ALIENO AL PIGNORAMENTO

ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	

B N. PROGRESSIVO 0148897305/5

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere in terra in cui si è verificato un abuso di tipo 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

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

COMUNE DI CASTELVOLTURNO

27.03.86 08297

CAB. S. Maria S. Felice - Comune di CASTELVOLTURNO

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE: [REDACTED]

NUMERO CODICE FISCALE: [REDACTED]

RESIDENZA ANAGRAFICA: LUSCIANO PROVINCIA (sigla) LC

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: Roccioli N° 27 C.A.P. 81030

NATURA GIURIDICA: 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sexo (M o F): F	DATA DI NASCITA (giorno/mese/anno): 16/12/1948	STATO CIVILE: <input checked="" type="checkbox"/> 2	TITOLO DI STUDIO: <input checked="" type="checkbox"/> 2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA: LUSCIANO		PROVINCIA (sigla): LC	
CONDIZIONE PROFESSIONALE, ALTRA QUALIFICA: <input checked="" type="checkbox"/> 3	QUALIFICA:	ATTIVITÀ ECON. (MIL.):	

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

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA:

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

Proprietà: 1 Locazione: 3

Possesso ad altro titolo reale: 2 Altro (specificare): 4

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

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

1 sì 2 no

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (indicare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA

- da privati: 1
- da impresa di costruzioni: 2
- da altra impresa: 3
- da altri: 4

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE: 5

3 COSTRUITA IN PROPRIO: 6

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

COGNOME O DENOMINAZIONE: _____

NOME: _____

RESIDENZA ANAGRAFICA: _____ COMUNE: _____ PROVINCIA (sigla): _____

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: _____ C.A.P.: _____

LOTTIZZAZIONE

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

1 sì

2 sì con lottizzazione autorizzata e convenzionata

3 sì con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 32,3

3) Superficie non residenziale mq 3,3

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 35,6

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

ISTANZA DI SANATORIA EX L. 47/85 DEL 27/03/1986 PROTOCOLLO 8297 N. PROGRESSIVO 0148897305/2 - SUB 3

SUB 3

ORIGINALE PER IL COMUNE

COMUNE DI CASTELVOLTURNO

27.03.86 08297

CAT. CL. FASC. UFF.

Al Signor Sindaco del Comune di

CASTELVOLTURNO

A

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

B N. PROGRESSIVO **0148897305/2**

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

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

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

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NUMERO DI CODICE FISCALE _____

RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE **LUSCIANO** PROVINCIA **(CB)**

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO **Puccini N°27** C.A.P. **8710309**

NATURA GIURIDICA _____ **1**

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) F	DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno) 16/12/1948	STATO CIVILE 2	TITOLO DI STUDIO 2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA LUSCIANO		PROVINCIA (sigla) (CB)	
CONDIZIONE PROFESSIONALE 3	QUALIFICA _____	ATTIVITÀ ECONOMICA _____	

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

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____

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

Proprietà 1 Locazione 3

Possesso ad altro titolo reale 2 Altro (specificare) 4

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

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NOME _____

RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE _____ PROVINCIA (sigla) _____

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. _____

LOTTIZZAZIONE

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

1 **SI**

2 **SI** con lottizzazione autorizzata e convenzionata

3 **SI** con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

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

1 **SI** 2 **NO**

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 **COMPRAVENDITA**

— da privati 1

— da impresa di costruzioni 2

— da altra impresa 3

— da altri 4

2 **DONAZIONE a/o SUCCESSIONE** 5

3 **COSTRUITA IN PROPRIO** 6

3 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile _____ mq **32,87**

3) Superficie non residenziale mc **5,56** x 0,6 = _____ mq **3,34**

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) _____ mq **35,71**

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

QUESITO n. 6

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

All'atto dell'accesso si riscontrava assenza di occupazione dell'immobile, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

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

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Invasione pratica di sanatoria

Approssimazioni catastali

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

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo al f.l.io 40/p.lla 2322 del NCT del comune di Castel Volturno, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 40, p.lla 2322 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 3 staggito, 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 40/p.lla 2322 del NCT del comune di Castel Volturno, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 40, p.lla 2322 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 3 staggito, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO come meglio specificato al paragrafo 5. inerente la disamina di legittimità urbanistica

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Come da dichiarazione di parte debitrice esecutata, e meglio verbalizzato dal custode giudiziario, risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita per la gestione del viale comune di accesso, senza tuttavia identificazione soggettiva della stessa in sede di accesso.

L'esponente, pertanto, ha sollecitato alla parte debitrice esecutata, a mezzo contatto telefonico, la trasmissione dei predetti dati soggettivi, senza tuttavia alcun riscontro.

Resta, pertanto, incognita l'eventuale situazione debitoria del cespite staggito nei confronti del condominio di pertinenza.

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

STIMA LOTTO 1.:

APPARTAMENTO POPOLARE SUB 3/VIALE GABRIELE SMARGIASSI / PIANO RIALZATO / COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critério di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

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

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

- **Vim** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **Vum** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del “mercato elementare omogeneo” preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione, orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione
- **Sc** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **Ki** = coefficienti correttivi

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

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **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'estrinsicazione numerica di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

- **SUPERFICI PRINCIPALI (COPERTE)** risultante dalla sommatoria di:
 - quadratura lorda interna incluso l’ingombro delle murature interne portanti per uno spessore non superiore a cm 50;
 - muratura perimetrale non in comunione, a delimitazione dell’unità dall’ambiente esterno o da unità alinea, non eccedente cm 50;
 - muratura separatoria da proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;
- **SUPERFICI DI PERTINENZA (ACCESSORIE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- **SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

Coefficienti correttivi

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

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

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

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

- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**

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**

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**

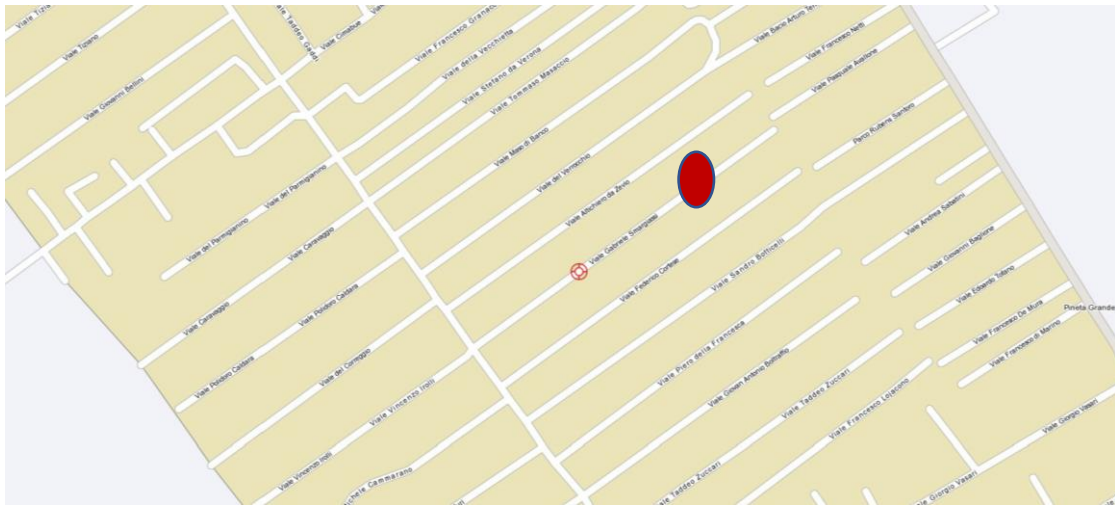
Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica **unità** immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrescitivo* -superiore all'unità- in caso 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 – CASTEL VOLTURNO
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI
(Osservatorio del Mercato Immobiliare)
CODICE DI ZONA D8 - VIA GABRIELE SMARGIASSI - ZONA TURISTICA – PINETA GRANDE /BAIA VERDFE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **CASERTA**

Comune: **CASTEL VOLTURNO**

Fascia/zona:

Periferica/PINETA GRANDE-BAIA VERDE-VILLAGGIO DEL SOLE-FASCIA DOMIZIANA DA SCATOZZA A PINETAMARE

Codice zona: D8

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

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	420	580	L	2,2	3,3	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni CIVILI in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia D8 è variabile da:

Abitazioni civili in condizioni normali

min 420 €/mq / max 580 €/mq = medio 500 €/mq

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- *Natura semicentrale e turistica del sito*
- *Moderato degrado del tessuto edilizio di zona, edificato prevalentemente negli anni '70 e '80 del '900*
- *Discutibile inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa popolare /A4*
- *Sufficienti caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato e del cespite staggito*
- *Modestissima quadratura interna e esterna, idonea per piccolo nucleo familiare*
- *Opportunità di annessione del bene staggito ai subalterni limitrofi, porzioni della medesima p.lla fabbricati 2322: tra i fattori discriminanti di vantaggio si valuta l'opportunità che i subalterni contigui all'unità staggita - porzioni della medesima ala Est o dell'attigua ala Ovest – possono concretizzare nella presente vendita giudiziale acquisendo l'intera quota di piena proprietà sul sub 3. Tra i potenziali acquirenti si annoverano:*
 - **in primis** i titolari del sub 2 alieno al pignoramento/porzione Est del villino - coniugi Tirozzi Tommaso e Marrandino Raffaelina -, che, estendendo l'acquisto anche al sub 3 staggito sul fianco S/E retrostante, amplierebbero la propria dimensione abitativa, restituendo, a parere di chi scrive, dignità al compendio e a ciascun subalterno, impiegato coerentemente per le necessità di un unico nucleo familiare omogeneo.
 - **In secundis**, i titolari del subalterno abitativo contiguo porzione dell'ala Ovest della medesima p.lla 2322 - sub 5 - con relativa quota di seminterrato sub 7- ; in tal caso, fondendo internamente il sub 3 staggito/ala Est con il contiguo sub 5/ala Ovest già detenuto, si darebbe luogo ad un dignitoso

ampliamento della proprietà con valorizzazione, nel suo insieme, della dimensione abitativa offerta dal villino e da ciascun subalterno.

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

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

Castel Volturno – Viale Gabriele Smargiassi €/mq 580

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

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

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

- **597 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **580 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,03**

STIMA APPARTAMENTO SUB 3/P.T

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

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime** come risultano dall'istanza in sanatoria (sostanzialmente conformi ai luoghi in situ), il tutto opportunamente computato secondo i criteri guida dell'Agenzia del Territorio

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

Quadratura netta interna = mq 33,46

Quadratura commerciale interna = mq 39,46

Quadratura netta esterna = mq 5,06 (mq 10,12 / 2)

Quadratura netta esterna coperta, a livello, omogeneizzata al 30% della superficie utile interna, in ragione delle **caratteristiche tipologiche, morfologiche e dimensionali** della balconata - protetta su tre fronti, interamente coperta, esposta a N/E, afferente alla corte laterale, di modesta quadratura in relazione alla penuria delle superfici utili abitative e alla condivisione con il sub 2 = $\text{mq } 5,06 * 0,30 = \text{mq } 1,52$

1/3 dell'area cortilizia terranea scoperta: $1/3 \text{ mq } 63,92 = \text{mq } 23,30$ omogeneizzati al 15% della superficie utile interna, in ragione delle **caratteristiche tipologiche, morfologiche e dimensionali** della corte e del dislivello dagli interni abitativi = $\text{mq } 23,30 * 0,15 = \text{mq } 3,49$

La porzione di *area cortilizia coperta* - sottoposta agli aggetti dei corpi scala e delle balconate pertinenziali dei subalterni abitativi - rientra viceversa nelle pertinenze esclusive del SUB 6/P.S1, e pertanto sarà conteggiata nella stima delle superfici omogeneizzate del garage.

1/3 del lastrico solare/P.I: $1/3 \text{ mq } 127,54 = \text{mq } 42,51$ omogeneizzati al 5% della superficie utile interna, in ragione delle **caratteristiche tipologiche, morfologiche e dimensionali** del terrazzo e del dislivello dagli interni abitativi = $\text{mq } 42,51 * 0,5 = \text{mq } 2,12$

SUB 3/P.T - Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima

$\text{mq } 39,46 + \text{mq } 1,52 + \text{mq } 3,49 + \text{mq } 2,12 = \text{mq } 46,59$ approssimabile a **mq 47**

Valore immobiliare di mercato:

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

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

$V_{um} = 580 \text{ euro/mq} - \text{maggio } 2022$

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 47$

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

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa del fabbricato pertinenziale del cespite staggito risulta allo stato attuale *soddisfacente, ma non ottimale*, frutto di un recente intervento di manutenzione ordinaria con rifacimento delle pitture alle facciate; sebbene ancora manifesti puntuali fenomeni di risalita di umidità in particolare nella porzione basamentale del fronte retrostante

Bilanciando con il modesto valore architettonico del fabbricato, in particolare per il carattere intensivo dell'impianto edificatorio, si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

Kmf = 1,00 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando la **presenza di amministrazione condominiale per la manutenzione del viale comune**, il corredo di aree comuni interne al lotto, sebbene di limitata fruibilità ed estensione, e il corredo di **seminterrato adibito a locale autorimessa - per quanto oggetto di vendita in lotto autonomo -**, in relazione allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

Ks = 1,02 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 cespite - **Piano rialzato** -, si considera come fattore di svantaggio unicamente la limitata comodità fruitiva dell'accesso alla scala, attraverso il **minuto corridoio cortilizio laterale; rispetto al sub 1 elevato di H ml 1,85 dalla corte terranea, i sub 2 e 3 sono impostati alla maggior quota di ml 1,46**, aspetto che opportunamente valutato e bilanciato con gli altri fattori consente di assumere per il coefficiente in esame valore più che unitario:

Ka = 1,03 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

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

Il sub 3 staggito presenta affaccio diretto e frontale a N/E e a S/E su area cortilizia e sulle unità aliene al confine; bilanciando la scarsa ariosità degli affacci con il soleggiamento e l'orientamento, si assume per tale coefficiente valore inferiore all'unità:

Ke = 0,98 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, *interni ed esterni esclusivi all'atto dell'accesso* presentano un grado di finitura e conservazione *sufficiente*, non riscontrandosi alcun elemento di pregio nella scelta dei materiali, nella composizione architettonica, nelle opere di finitura e nello stato di conservazione. Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore unitario

Kmu = 1,00 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 1,00

Ks = 1,02

Ka = 1,03

Ke = 0,98

Kmu = 1,00

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

Ki = 1,03

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = 580 euro/mq - maggio 2022

Sc = mq 47

Vim = €/mq 580 x mq 47 x 1,03

Vim = €/mq 597 x mq 47

Vim = € 28.059 approssimabile a € 28.000

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 3/P.T

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

€ 28.000

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

*applicando al **VALORE DI MERCATO SUB 3 = € 28.000***

*le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommantisi complessivamente **€ 4.000***

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 24.000***

IMPORTO TOTALE ONERI a carico del SUB 3

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

€ 2.500 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 560 = € 4.060 approssimabile a € 4.000

escluso oneri condominiali da valutare

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

ONERI URBANISTICI

€ 2.500: “Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti - **SUB 3** - comprensivo di:

Ultimazione pratica di sanatoria ex L. 47/85 del 27/03/1986 prot. 8297 n. progressivo 0148897305/2, giusta:

- **Versamento oneri concessori** - costruzione e urbanizzazione - per la quota inerente il sub 3 staggito - e **ogni altra corresponsione economica** per l'ultimazione della pratica di sanatoria, incluso:
- **Stesura pratica tecnica** abilitativa all'UTC corredata da:
 - Documentazione grafica e fotografica completa:
 - planimetrie quotate, sezioni e prospetti, aerofotogrammetria, estratto di mappa catastale, superficie coperta del fabbricato, corretta immissione del fabbricato in vax, documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici
 - Documentazione catastale - terreni e fabbricati
 - Relazione geologica
 - Relazione tecnico-descrittiva
 - Autocertificazione dell'aggiudicatario in merito alla data di ultimazione dell'abuso
 - Diritti di segreteria e marche da bollo
 - Interessi per numero di anni di ritardo
 - Attestazione AFFRANCO USI CIVICI
- **Stesura pratica tecnica** alla **Soprintendenza ai Beni Culturali** volta a ottenere **nulla osta per vincolo paesaggistico** apposto con **D.M. del 19/05/1965**, di cui al **D. Lgs n. 42/04 e s.m.i.**, ben anteriormente la realizzazione dell'opera e relativi **oneri per autorizzazione ambientale** (*sanzione pecuniaria*)
- **Stesura pratica tecnica** all'**Autorità di Bacino** (o all'UTC nella sezione suppletiva) volta a ottenere **nulla osta per vincolo idrogeologico** di cui al **R.D. n. 3267/23 e s.m.i.** (apposto ben anteriormente il compimento dell'opera) e relativi **oneri per autorizzazione idrogeologica** (*sanzione pecuniaria*)

Materiale demolizione della *porta/finestra* alla romana fronte S/E e **ripristino finestra** oggetto di sanatoria e denuncia catastale.

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e scheda** del **SUB 3/P.I** allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico e legittimi sul piano privatistico, incluso aggiornamento dell'elaborato planimetrico e i diritti catastali”

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione a terzi”

ONERI CONDOMINIALI

€ ... **da determinare:** “*Per invasione* della richiesta dell'esponente alla parte debitrice eseguita, in merito agli estremi soggettivi identificativi dell'Amministrazione di condominio, formalmente costituita”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 560: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **2%** di € 28.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “VALORE BASE D’ASTA” del **LOTTO 2.:** **diritto di piena proprietà nella quota interna** su **appartamento popolare** sito nel comune di Castel Volturno ubicato al **piano rialzato** del fabbricato al **Viale Gabriele Smargiassi snc**, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- **Foglio 40, particella 2322, SUB 3**, cat. **A4** classe 3, Consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 43, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 39, Rendita urbana euro 85,22, Viale Gabriele Smargiassi, piano terra, interno 3

valutato nel mese di maggio 2022 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 24.000

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

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Si rimanda alla disamina ipotecaria con formazione dei lotti

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 degli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Napoli, Cesa, Lusciano, Sant'Antimo, Aversa, di tutti i titolari dei beni nell'ultraventennio dal pignoramento, ha consentito di accertare la correttezza dei trasferimenti di proprietà ultraventennali, dal '90 al 2010 a favore della parte debitrice esecutata, nonché la correttezza dei titoli pregiudizievole di supporto dell'azione esecutiva.

Si allegano estratti di matrimonio

*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 14/05/2022

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in **VAX/2022** stampata in data 04/01/2022 prot. T259899/2022
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del 30/06/89 n. 2212/D
- 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 Castel Volturno

F.lio 40, p.lla terreni 5246

- Impianto terreni attuale stampato in data 04/01/2022 prot. T259899/2022
- Visura storica terreni - F.lio 40, p.lla terreni 5246, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 40, p.lla fabbricati 2322

- Elenco Immobili - f.lio 40, p.lla fabbricati 2322
- Visura storica fabbricati - f.lio 40, p.lla fabbricati 2322, SUB 3/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 40, p.lla fabbricati 2322, SUB 3/P.T del 30/06/89 n. 2212/D

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

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

ISPEZIONI MATRIMONIO, STATO CIVILE, ESTRATTO NASCITA

-
-
-
-

-
-

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, del 02/07/1982 ai nn. 15970/14503 derivante da **atto di compravendita** del 24/06/1982 Rep. 46771 per notaio *Domenico Pelosi* di Succivo, registrato ad Aversa al n. 1872 il 09/07/1982

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, del 24/09/1982 ai nn. 21538/19532 derivante da **atto di compravendita** del 06/09/1982 Rep. 53557 per notaio *Francesco Musto* di Aversa registrato ad Aversa al n. 2355 il 23/09/1982

Atto di compravendita del 14/12/1990 Rep. 64557 per notaio *Francesco Musto* di Aversa, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, il 14/01/1991 ai nn. 1708/1595

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, del 14/01/1991 ai nn. 1708/1595 derivante da **atto di compravendita** 14/12/1990 Rep. 64557 per notaio *Francesco Musto* di Aversa

Atto di divisione e compravendita del 10/12/2010 Rep. 24056 Racc. 11456 per notaio *Luigi Sorgenti Degli Uberti* di Sessa Aurunca, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, il 07/01/2011 ai nn.:

- **602/483 divisione**
- **602/484 compravendita** quota intera di piena proprietà **sub 1** + quota di 1/3 di piena proprietà **sub 6**
- **602/485 compravendita** quota intera di piena proprietà **sub 3** + quota di 1/3 di piena proprietà **sub 6**

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, del 07/01/2011 ai nn. **602/483** derivante da **atto di divisione** del 10/12/2010 Rep. 24056 Racc. 11456 per notaio *Luigi Sorgenti Degli Uberti* di Sessa Aurunca

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, del 07/01/2011 ai nn. **602/484** derivante da **atto di compravendita** del 10/12/2010 Rep. 24056 Racc. 11456 per notaio *Luigi Sorgenti Degli Uberti* di Sessa Aurunca

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, del 07/01/2011 ai nn. **602/485** derivante da **atto di compravendita** del 10/12/2010 Rep. 24056 Racc. 11456 per notaio *Luigi Sorgenti Degli Uberti* di Sessa Aurunca

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 10/03/2011 ai nn. 8022/1142 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **ipoteca legale** nascente da ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602/1973, del 09/03/2011 Rep. 61/2811 emessa da EQUITALIA POLIS S.P.A. *codice fiscale* 07843060638

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 10/02/2014 ai nn. 9341/282 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo** del 18/12/2013 Rep. 1197/2013 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 11/09/2017 ai nn. 28815/3463 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo** del 06/10/2016 Rep. 3453/2016 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 13/05/2021 ai nn. 17496/12929, derivante da atto giudiziario del 17/02/2021 Rep. 1262/2021 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

INDAGINI USI CIVICI

02.05.2022 - RICHIESTE PEC AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA

03.05.2022 e 05.05.2022 - RICHIESTE PEC UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

09.05.2022 - COMUNICAZIONE DI **AFFRANCO USI CIVICI** RILASCIATA A MEZZO PEC DALL’UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

INDAGINI DI LEGITTIMITA’ URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. CASTEL VOLTURNO - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica*

N. 5 ISTANZE DI CONDONO ex L. 47/85 in data 27/03/1986 assunte al protocollo n. 8297, pratica di condono n. 2783/85: **Pratica completa** inerente le **due porzioni immobiliari** di cui si compone il fabbricato p.lla 2322:

- **ALA EST** (staggita x 2/3): **SUB 1 - 2 - 3 - 6**
- **ALA OVEST** (aliena al pignoramento): **SUB 4 - 5- 7**

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

NORMATIVA URBANISTICA ADOTTATA E NON ANCORA APPROVATA- PUC 2021

- LEGGE 17/82 DEL 20/03/1982 NORME TRANSITORIE PER LE ATTIVITÀ URBANISTICO/EDILIZIE NEI COMUNI DELLA REGIONE CAMPANIA

- ART. 9 DPR 380/2001
- ZONIZZAZIONE PUC/2021 ADOTTATO E NON APPROVATO: DESTINAZIONE URBANISTICA E PROSPETTO VINCOLI - COMUNE DI CASTEL VOLTURNO - F.LIO 40, P.LLA TERRENI 5246
- ART. 43, ZONA B - NTA PUC/2021 ADOTTATO E NON APPROVATO

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2021/I Semestre/Comune di Castel Volturno/ **ZONA D8** - PINETA GRANDE-BAIA VERDE - categoria abitativa civile