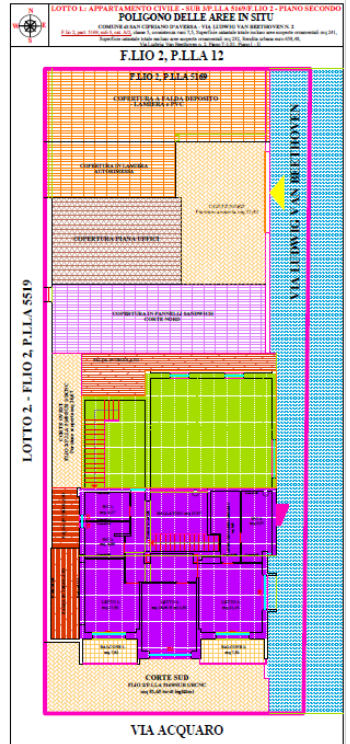
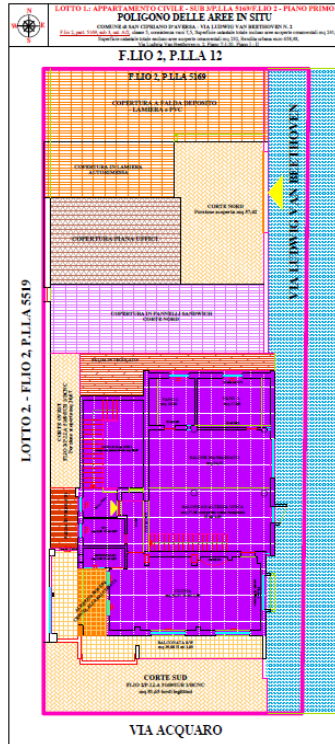
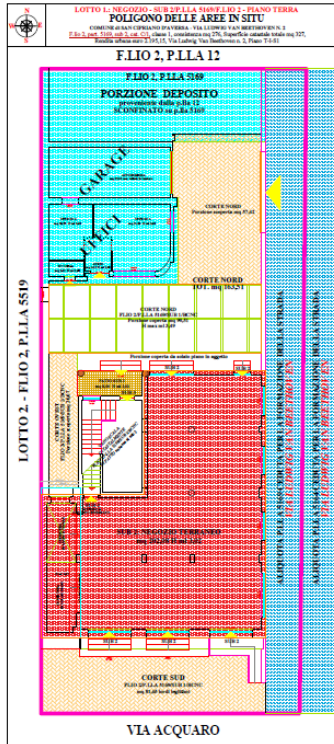
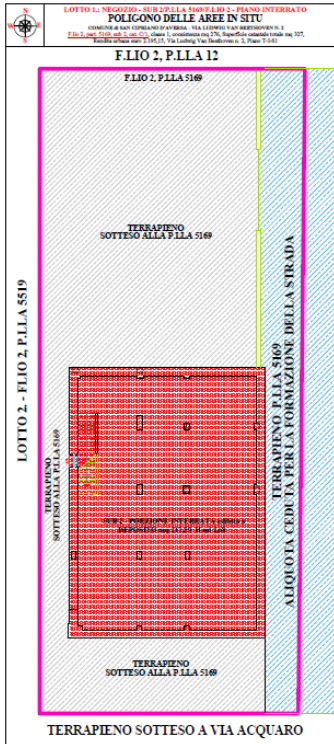


**LOTTO 1.**

**SAN CIPRIANO D'AVERSA, VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN N. 2: QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA'**

**NEGOZIO: F.LIO 2, P.LLA 5169, SUB 2, P.SI-T-I**

**APPARTAMENTO: F.LIO 2, P.LLA 5169, SUB 3, P.I- II**



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 degli immobili staggiati di cui al **LOTTO 1.** e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, lo stesso è stato ispezionato nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato per i **beni** componenti il **LOTTO 1.:**

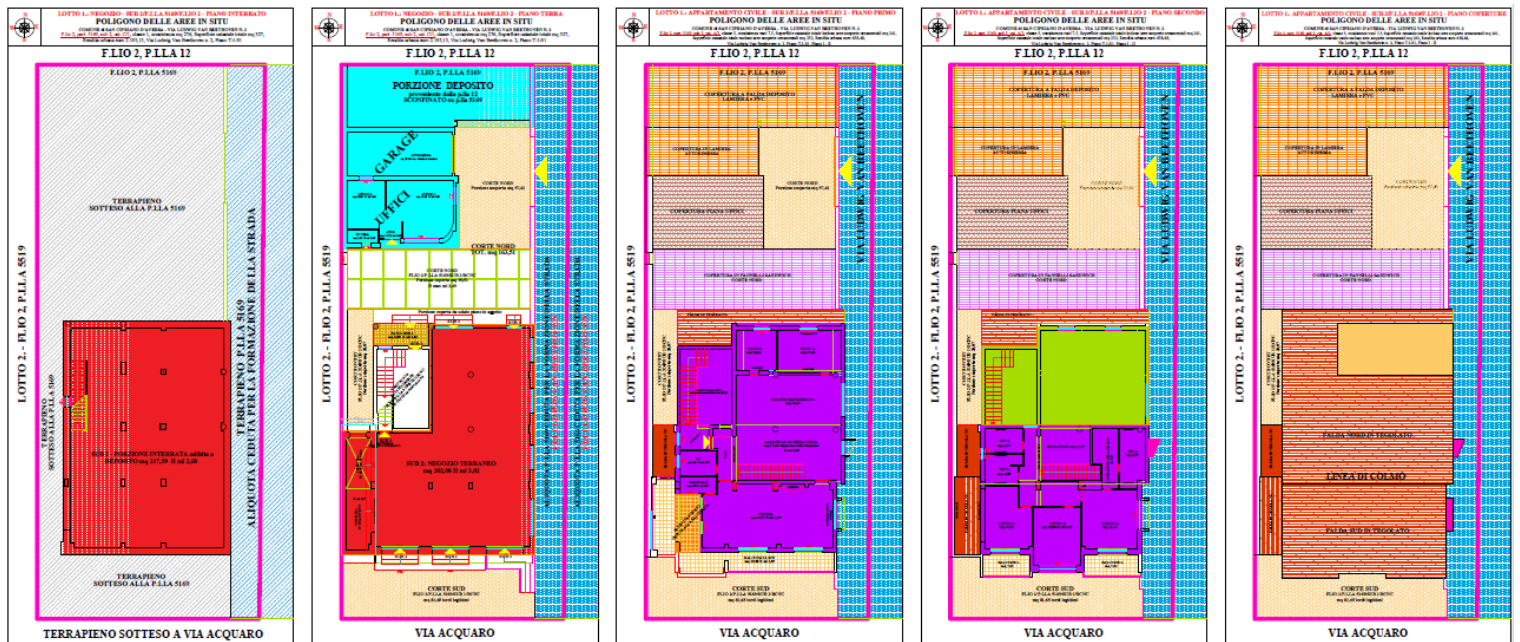
- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEDA CATASTALE/1998*

- *Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione STATO DI FATTO ai GRAFICI ABILITATIVI*
- *Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -*
- *Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile*

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

**IL FABBRICATO DI PERTINENZA DEI CESPITI STAGGITI SUB 2 e SUB 3 RIUNITI NEL LOTTO 1:**

**SAN CIPRIANO D’AVERSA: F.LIO 2, P.LLA 5169**



**Confini p.lla terreni/fabbricati 5169 di pertinenza del Lotto 1:**

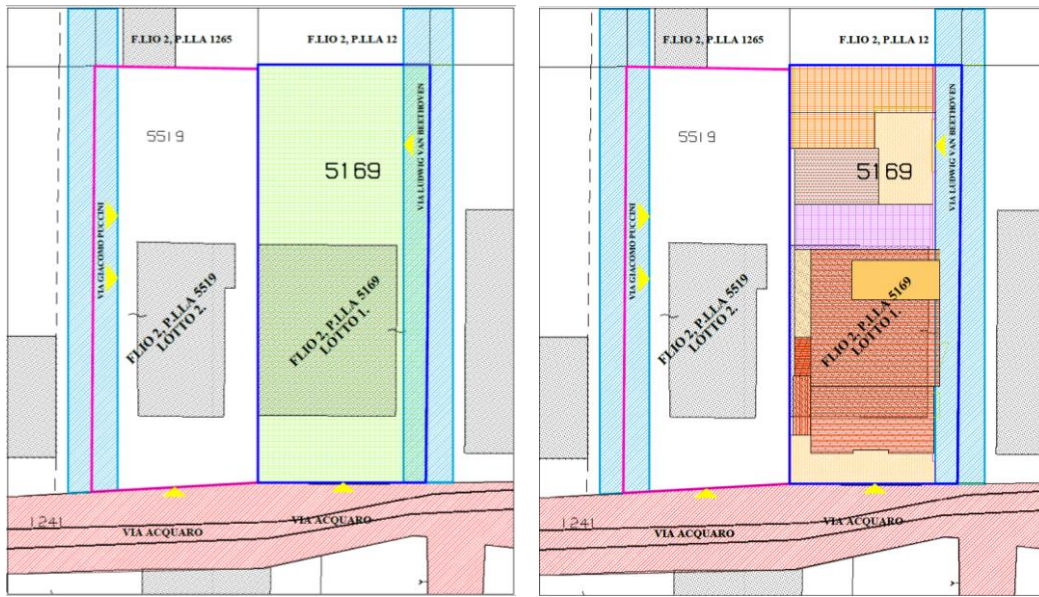
- *a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni/fabbricati 12/f.lio 2*
- *a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Ludwig Van Beethoven*
- *a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Acquaro*
- *a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni/fabbricati 5519/f.lio 2 (corte terranea)*

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

VAX STAMPATA IN DATA 23/06/2021 - PROT. n. T285715/2021

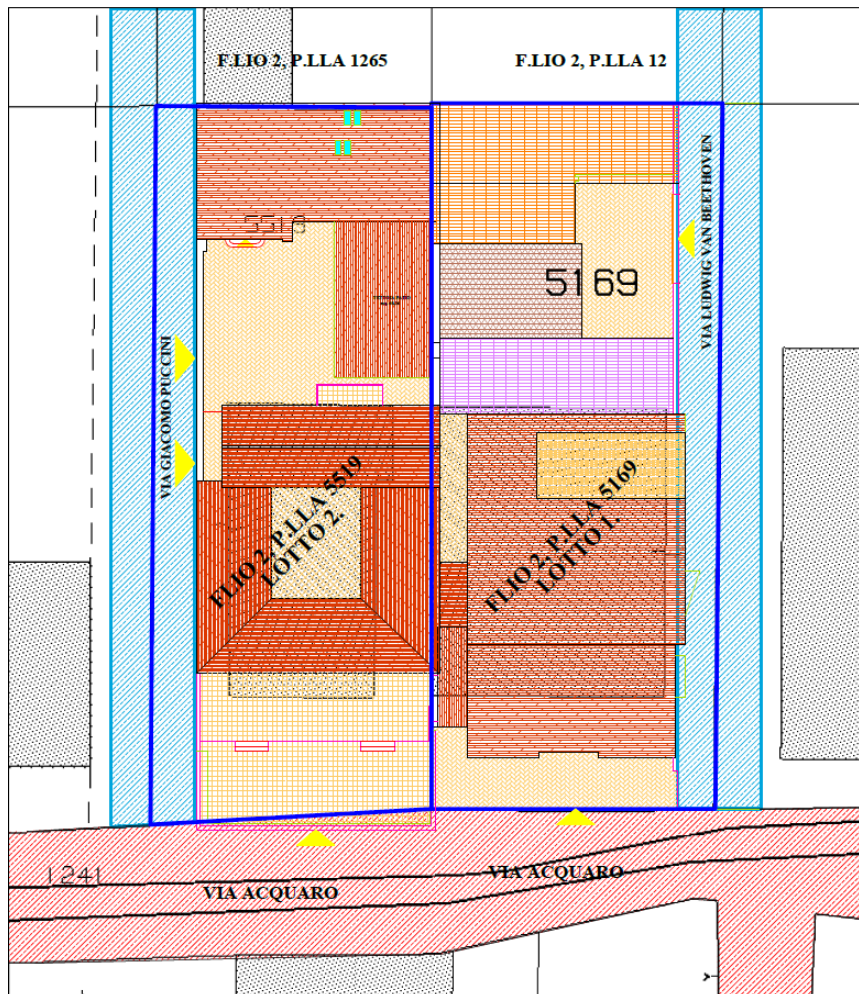
TERRENO F.LIO 2, P.LLA 5169

INSERIMENTO SUB 2 e 3 /LOTTO 1



INSERIMENTO SUB 2 e 3 /LOTTO 1. IN VAX 2021

RELAZIONE TRA LE DUE P.LLE STAGGITE - LOTTO 1 /LOTTO 2.



La **p.lla fabbricati 5169** è lambita:

- a **Sud** dall'arteria principale, **Via Acquaro**, al servizio diretto dell'**attività commerciale terranea** SUB 2, il cui accesso è preceduto da una **corte carrabile di servizio** preposta alla sosta temporanea della autovetture - *corte sud*.
- a **Est**, viceversa, il fianco longitudinale del fondo è costeggiato da **Via Ludwig Van Beethoven** - arteria secondaria distaccata ortogonalmente da via Acquaro, immettente, al **civico 2**, lateralmente nella **corte comune** retrostante il fabbricato, condivisa dai due subalterni di cui catastalmente lo stesso si compone e dalle molteplici superfetazioni sulla stessa ricadenti.
- Il fianco **Ovest** è interamente costeggiato dal Lotto 2/p.lla 5519: tra i due lotti - stante il *legame familiare* tra i soggetti pignorati - esiste *collegamento pedonale interno* sul fianco longitudinale in oggetto, nell'area cortilizia coperta, antistante il fronte Nord di entrambi i fabbricati.

Lo stabile di pertinenza dei cespiti staggiati ricade nel *ramo meridionale* della p.lla terreni 5169 e si estende approssimativamente sino a metà lunghezza del fondo. All'atto dell'accesso presenta impianto di base rettangolare con parziale estroflessione in direzione Ovest, protesa sino al fronte murario perimetrale divisorio da Lotto 2/p.lla 5519.

Come deducibile dall'allegato Elenco immobili e dalle ispezioni dirette in situ, la p.lla fabbricati 5169 si compone unicamente dei **due subalterni** staggiati e delle predette **superfetazioni** ricadenti su **corte comune/SUB 1 B.C.N.C.**, tutte prive di autonomi dati catastali oggettivi d'identificazione al NCEU, e, pertanto, tutte coinvolte nell'azione esecutiva in qualità di **accessioni** della p.lla fabbricati 5169.

*È in particolare sulla corte comune che si sono consumate le maggiori implementazioni plano-volumetriche all'origine della radicale trasformazione dei luoghi di sanatoria e della sostanziale modifica del rapporto tra costruito e non costruito*

La **corte** - che originariamente era fondo dominato unicamente per l'accesso al **sub 2/P.T** e alla **cassa scala** comune ai sub 2 e 3/piano primo - attualmente è al servizio contestuale di:

- Sub 2/P.T /ingresso retrostante;
- Cassa scala al servizio esclusivo del sub 3/P.I;
- Ampio deposito ricadente prevalentemente su p.lla 12 aliena al pignoramento, contigua al fianco Nord della p.lla 5169, **sconfinato** per circa mq 82,30 lordi sulla corte staggiata; pertanto, all'attualità, la corte comune ai sub 2 e 3 /p.lla 5169/Lotto 1., è *di fatto e NON di diritto*, **fondo servente e dominato** nei confronti della **p.lla 12** e del relativo **deposito** realizzato in accessione.
- Locale autorimessa - sorta di protusione in muratura del deposito proveniente dalla p.lla 12, a cui è contiguo;
- Corpo uffici in muratura di mattoni e solaio piano, elevato per un solo livello fuori terra e distaccato dal sub 2/P.T;
- Ulteriore superfetazione ad uso deposito, nell'intercapedine occidentale del fabbricato, divisoria da p.lla 5519 /Lotto 2, coperta in parte da tettoia in tegolato su ordito ligneo, in parte dall'intradosso del solaio piano pertinenziale della balconata sub 3/P.I

- Oltre le predette superfetazioni, la corte - nell'area compresa tra il volume originario del fabbricato e il sopraggiunto corpo uffici - è coperta da un'ampia tettoia in lamiera coibentata su ordito metallico. Pertanto, dell'originaria ampia superficie scoperta - mq 355,85 circa netti -, solo l'area di ingresso e il corridoio laterale fronte Ovest risultano allo stato scoperti - per complessivi mq 77,49 -

Il fabbricato, elevato per **due piani fuori terra oltre il terraneo e il cantinato**, presenta *copertura a doppia falda* nelle opposte direzioni Nord e Sud: accentuatamente inclinato lo spiovente Nord, poco acclive lo spiovente sud.

Dal ripido spiovente settentrionale emerge una **volumetria parallelepipedica di più recente edificazione**, risultante dall'inglobamento dell'*ex balconata* dell'area espositiva/SUB 2/P.I, giusta formazione del solaio piano di copertura e dalla tamponatura dei fronti Ovest, Nord e Est dell'ex area ornamentale -: tale modifica è **parte di un radicale iter modificativo dello stato dei luoghi di sanatoria**, nel quale si annovera, tra l'altro:

- Modifica destinativa in direzione abitativa della frazione commerciale SUB 2/P.I, fusione della stessa con il SUB 3/P.I previo ampliamento su balconata Nord esclusiva
- Tracimazione del SUB 3/P.I su quota parte del ballatoio scala comune SUB 1/BCNC
- Inglobamento dell'intera cassa scala nelle pertinenze esclusive del SUB 3 - derivante dalla limitazione dell'attività commerciale al piano primo e interrato -
- Contestuale ampliamento della balconata W/SUB 3/P.I, per cessione di superficie utile abitativa (regolarmente assentita da C.E. in sanatoria) all'area ornamentale

Contestualmente, il *netto decremento di superficie commerciale* (a vantaggio della superficie abitativa SUB 3/P.I) è stato controbilanciato dai suindicati *incrementi plano-volumetrici* consumati sull'area cortilizia terranea nelle diverse destinazioni di supporto all'attività commerciale - corpo uffici e ampliamenti delle aree di deposito -

Sotto il profilo **statico**, in ragione dell'edificazione recente - I metà anni '90 del '900- il fabbricato adotta *sistema a telaio* in cemento armato, solaio piani latero-cementizi, murature perimetrali del tipo a cassetta; ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, non si riscontrano quadri fessurativi al sistema portante verticale e orizzontale

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, lo stabile è pienamente predisposto alla funzione residenziale. È, viceversa, sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano e, parimenti, di amministrazione condominiale

Sotto il profilo della manutenzione delle parti comuni, la condizione conservativa risulta allo stato attuale **soddisfacente**, non riscontrandosi alcuna urgenza di interventi di **risanamento conservativo**

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

Segue descrizione dei singoli beni componenti il LOTTO 1.

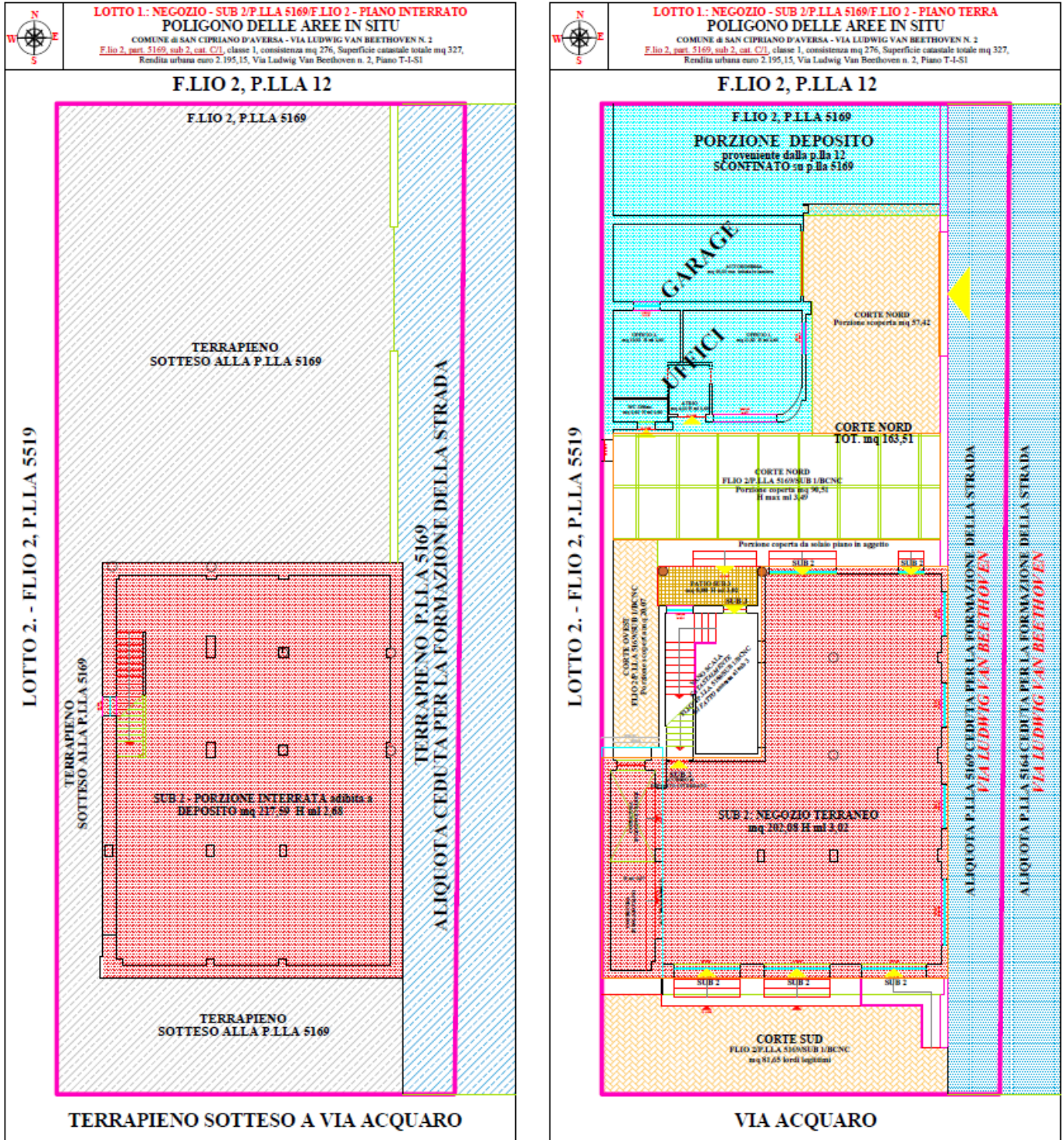
**Comune di San Cipriano d'Aversa**

**Negozio - Via Ludwig Van Beethoven n. 2**

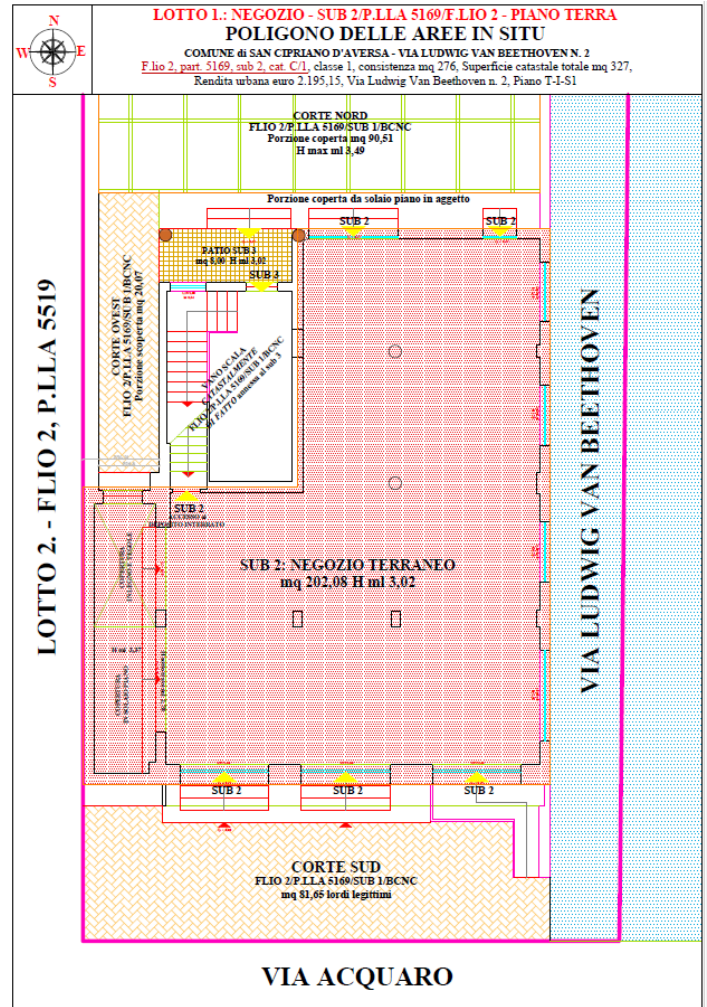
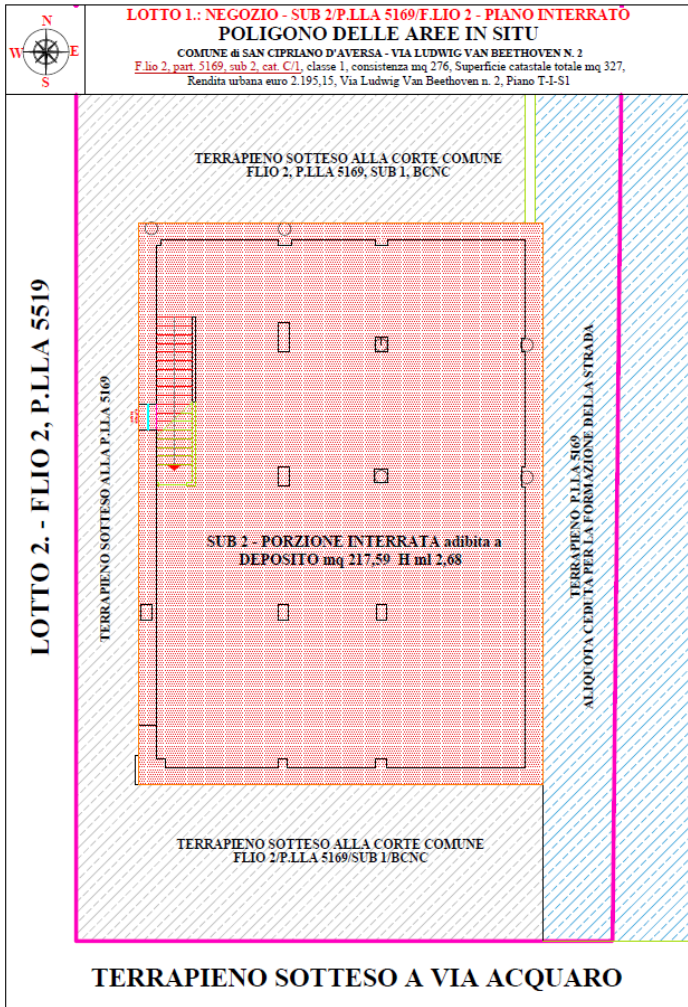
*F.lio 2, part. 5169, sub 2, cat. C/1, classe 1, consistenza mq 276, Superficie catastale totale mq 327,*

*Rendita urbana euro 2.195,15, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano T-I-S1*

**INSERIMENTO del SUB 2/LOTTO 1. COME RINVENUTO IN SITU NELLA PERIMETRAZIONE DEL FONDO P.LLA 5169  
E DELLA CORTE COMUNE SUB 1/ P.LLA 5169/FLIO 2**



**SUB 2/ LOTTO 1. COME RINVENUTO IN SITU - PIANI S1 e TERRA**



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

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

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

**Confini NEGOZIO SUB 2/PIANO TERRA come rinvenuto in situ - si escludono le superfetazioni cortilizie, non contigue al sub 2**

- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC, per aderenza orizzontale con cassa scala di accesso al sub 3/P.I, per aderenza e affaccio diretto con scala di adduzione al sub 2/P.S1
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con Via Ludwig Van Beethoven
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (porzione afferente a via Acquaro)

- a Ovest per aderenza orizzontale con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC, con fabbricato/Lotto 2/ f.lio 2/p.lla 5519 e con cassa scala di accesso al sub 3/P.I

**Confini** NEGOZIO SUB 2/PIANO INTERRATO come rinvenuto in situ - si escludono le superfetazioni cortilizie, non contigue al sub 2

- a Nord per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte nord comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC
- a Est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso a Via Ludwig Van Beethoven
- a Sud per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC
- a Ovest per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC e al medesimo sub 2/P.T

Il **sub 2 come rinvenuto in situ** si articola unicamente sui due livelli - **terra e interrato** -; il piano terra è impostato alla *quota rialzata* ml + 0.50 dal calpestio di entrambe le **corti di invito**, sud antistante e nord retrostante. L'accesso è comodamente consentito dagli opposti fronti **Sud e Nord**, previo immissione delle *strade perimetrali serventi* nella *corte comune sub 1/BCNC*

Più esattamente il negozio terraneo è servito:

- **da via Acquaro a Sud**, attraverso tre ampie vetrate - su gradinata e rampa disabili -, previo accesso alla corte sud comune preposta alla sosta delle autovetture della clientela
- **da via Ludwig Van Beethoven a Est**, previo immissione nell'opposta corte nord comune, attraverso due aperture da terra di diversa ampiezza e relativa gradinata.

Un ulteriore accesso è consentito dal **ramo cortilizio occidentale**: quest'ultimo immette in una *volumetria* contigua al nucleo commerciale originario, risultante dall'inglobamento *sine titulo* negli interni esclusivi dell'intercapedine cortilizia/p.lla 5169 compresa tra il fianco Ovest del cespite e la muratura divisoria da p.lla 5519. È largamente ipotizzabile che in origine l'**ex area porticata terranea dell'attigua p.lla 5519** - attuale *deposito commerciale* - fosse in collegamento diretto - a mezzo ampi gradini - con il fianco Ovest del negozio staggito, esattamente attraverso la superfetazione in oggetto, e che solo successivamente tale varco sia stato intercluso conservando unicamente il passaggio baricentrico tra le due corti.

La **porzione terranea** del sub 2 staggito/mq 202,08, presenta impianto di base rettangolare con predetta parziale estroflessione in direzione Ovest, protesa sino al fronte murario perimetrale divisorio da Lotto 2/p.lla 5519.

Il negozio terraneo si articola in un ampio vano indiviso punteggiato dall'ordito portante dei pilastri in c.a.; l'area espositiva è concentrata prevalentemente sul fronte nord, mentre la cassa e il banco/vendita sul fronte sud.

Il tutto è in buono stato conservativo e di finitura, sicché attualmente l'unità terranea non necessita di alcun intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo.

Il sub 2/P.T. è fondo servente e dominato per l'accesso al sub 2/P.S1: quest'ultimo ricalca la sagoma rettangolare del sovrastante negozio terraneo (a meno della superfetazione Ovest) e sottopassa l'area della *scala comune*. Il **deposito**

**commerciale** di ampie dimensioni/mq 217,59 netti interni, è servito da una lunga scala rampante addossata al fianco Ovest, è privo di illuminazione diretta, si presenta allo stato rustico, privo di pavimenti e finiture alle pareti.

Il **sub 2** - **catastalmente** articolato in **tre piani**, due fuori terra (T-I) e uno interrato (S1) -, all'atto dell'accesso si presenta **di fatto** limitato **ai due soli livelli T-S1**, stante la separazione della porzione commerciale al P.I e relativa annessione al contiguo appartamento sub 3/P.I, giusta modifica di fatto della destinazione d'uso da commerciale ad abitativa oltre l'ampliamento su balconata nord: il tutto in assenza di alcun titolo abilitativo ancorché in sanatoria, nonché di aggiornamento catastale. Inoltre, la **cassa scala**, originariamente comune ad entrambi i subalterni, di fatto è stata annessa alle pertinenze esclusive del sub 3

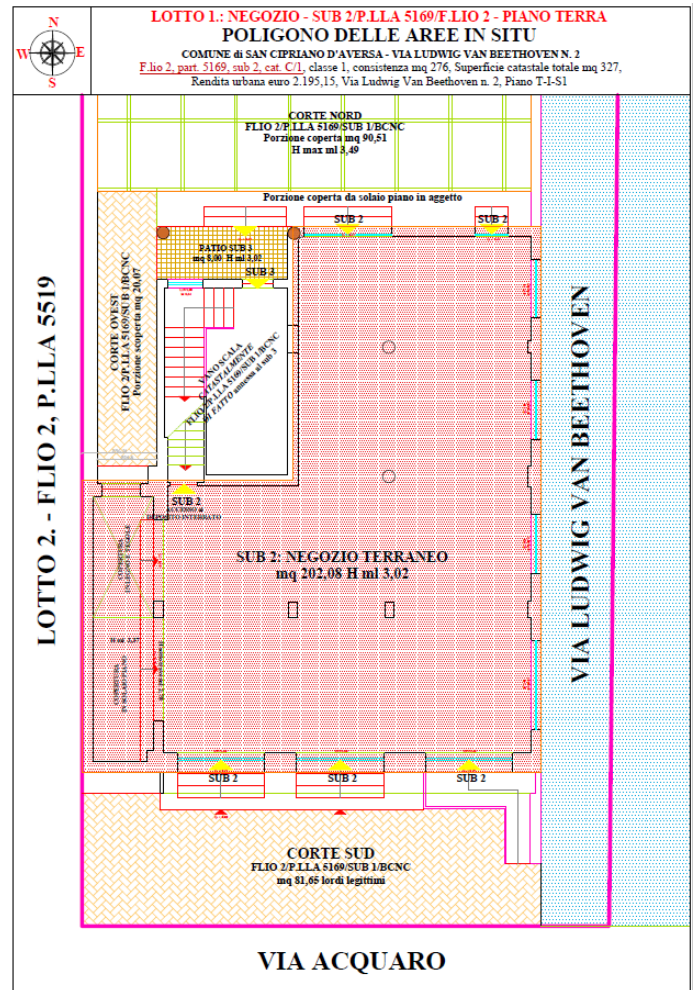
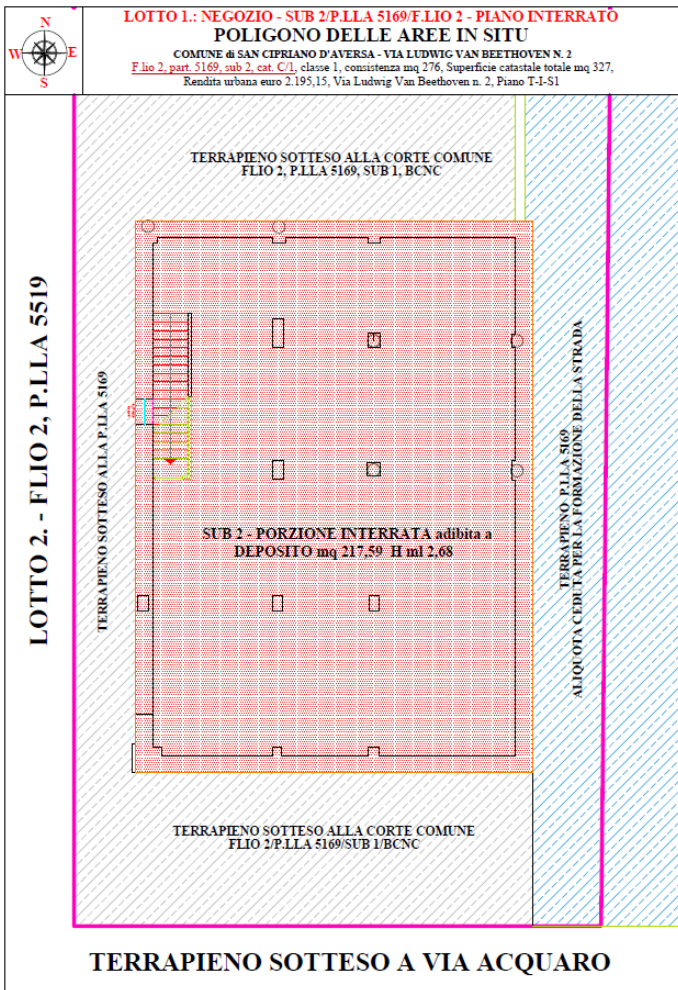
Si omette pertanto la descrizione della *porzione di sub 2 ricadente al piano I*, in ragione del predetto inglobamento nella quadratura utile dell'appartamento, al quale si rimanda per una più dettagliata analisi.

*Si rileva infine che le quadrature oggetto di stima sono ben inferiori alle quadrature rinvenute in situ, in quanto estromettono le implementazioni plano-volumetriche (in ragione della loro insanabilità in alcun regime), come meglio innanzi esposto.*

Segue pertanto:

- **Valore commerciale dei luoghi in situ - legittimi e illegittimi - e relativa schematizzazione grafica**
- **Valore commerciale dei luoghi legittimi oggetto di stima, al netto delle illicite sanabili in regime ordinario - e relativa schematizzazione grafica**

SUB 2/P.T-S1- VALORE COMMERCIALE DEI LUOGHI IN SITU - LEGITTIMI E ILLEGITTIMI



**SUB 2/PIANO TERRA: mq 228,77 commerciali globali rinvenuti in situ - H ml 3,02**

Quadratura commerciale interna = mq 228,77

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 0,00

**SUB 2/PIANO INTERRATO mq 255 commerciali globali rinvenuti in situ - H ml 2,68**

Quadratura commerciale interna = mq 255

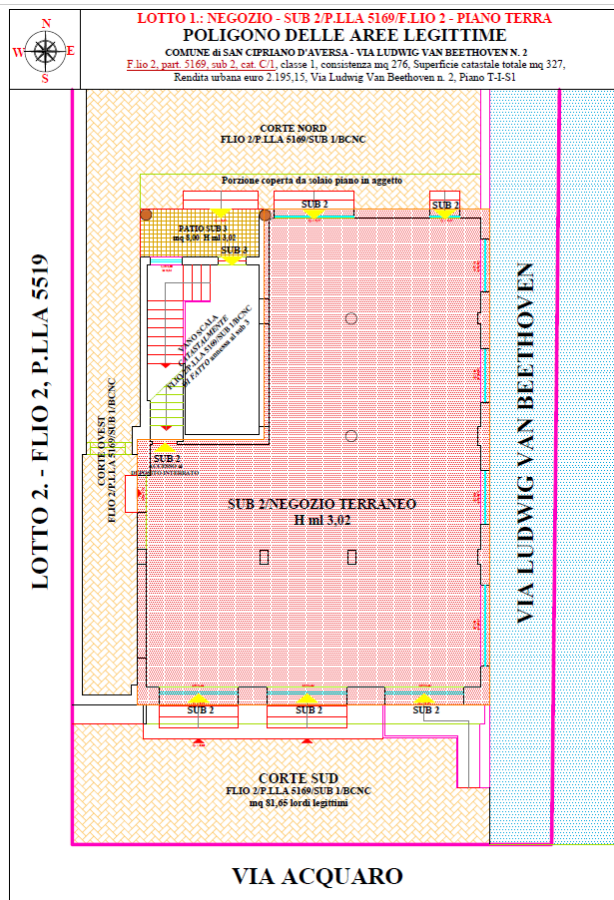
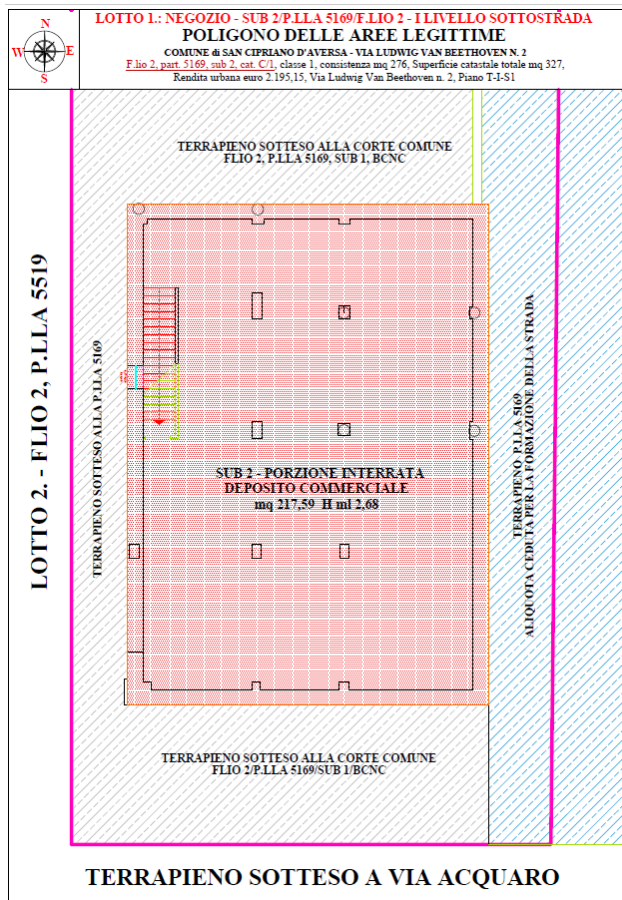
Quadratura commerciale interna legittima omogeneizzata al 40% della superficie utile interna =  $mq\ 255 * 40\% = mq\ 102$  in ragione di:

- comodità di accesso dalla scala interna
- collegamento diretto con gli interni commerciali
- insufficiente areazione, deumidificazione e illuminazione

SUB 2/P.T-I - Quadratura commerciale globale RINVENUTA IN SITU

$mq\ 228,77\ (P.T) + mq\ 102\ (P.S1) = mq\ 330,77\ approssimabile\ a\ mq\ 331$

SUB 2/P.T-S1- VALORE COMMERCIALE DEI LUOGHI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA  
AL NETTO DELLE ILLICEITÀ SANABILI IN REGIME ORDINARIO



**SUB 2/PIANO TERRA:** mq 204,65 commerciali globali rinvenuti in situ - H ml 3,02

Quadratura commerciale interna = mq 204,65

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 0,00

**SUB 2/PIANO INTERRATO** mq 255 commerciali globali rinvenuti in situ - H ml 2,68

Quadratura commerciale interna = mq 255

Quadratura commerciale interna legittima omogeneizzata al 40% della superficie utile interna =  $mq\ 255 * 40\% = mq\ 102$  in ragione di:

- comodità di accesso dalla scala interna
- collegamento diretto con gli interni commerciali
- insufficiente areazione, deumidificazione e illuminazione
- 

SUB 2/P.T-S1 - Quadratura commerciale globale OGGETTO DI STIMA

$$mq\ 204,65\ (P.T) + mq\ 102\ (P.S1) = mq\ 306,65$$

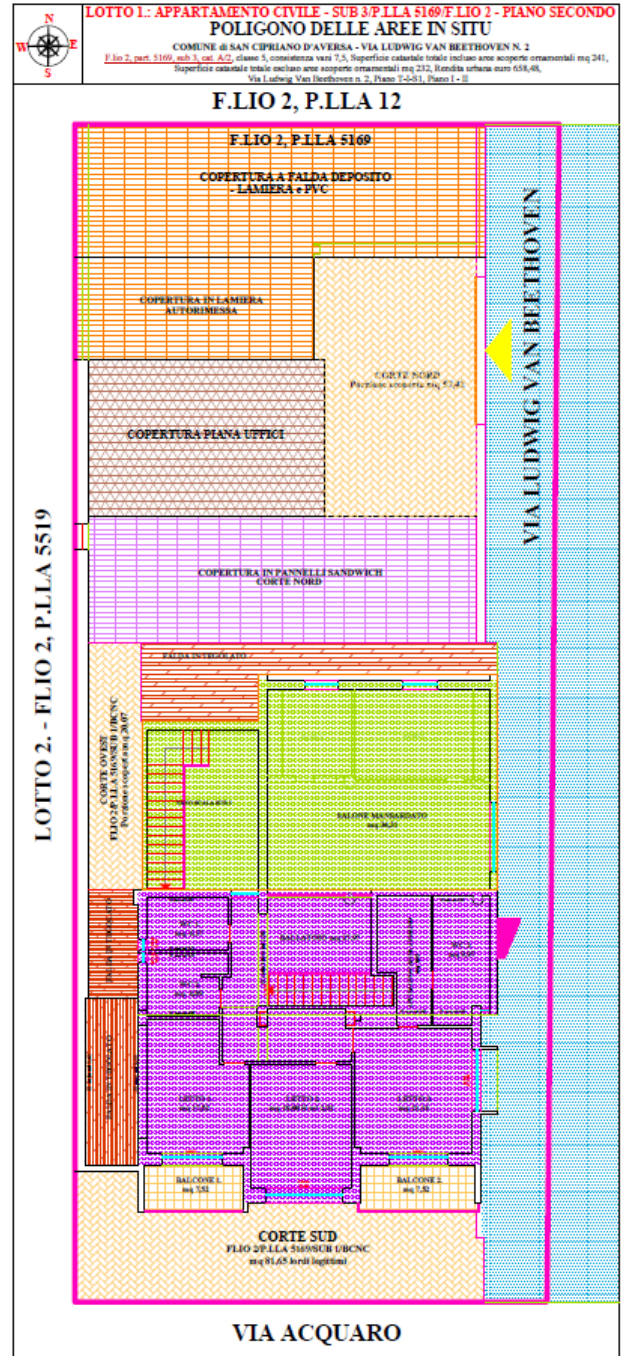
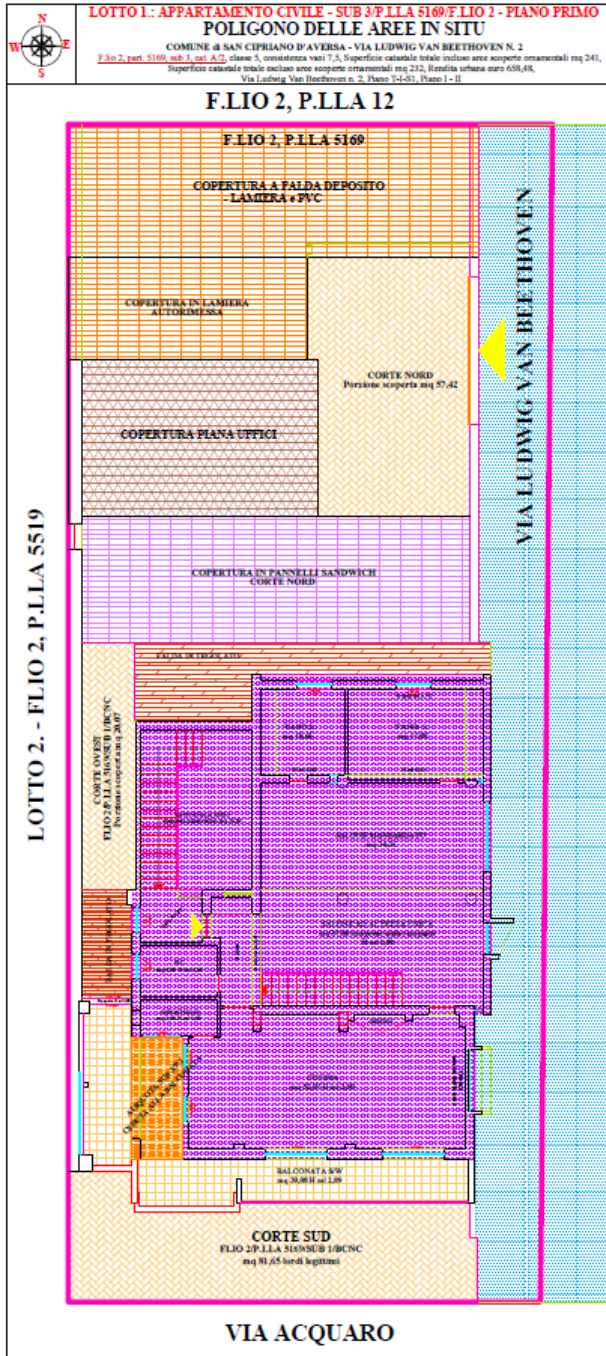
Comune di San Cipriano d'Aversa

**Appartamento civile - Via Ludwig Van Beethoven n. 2**

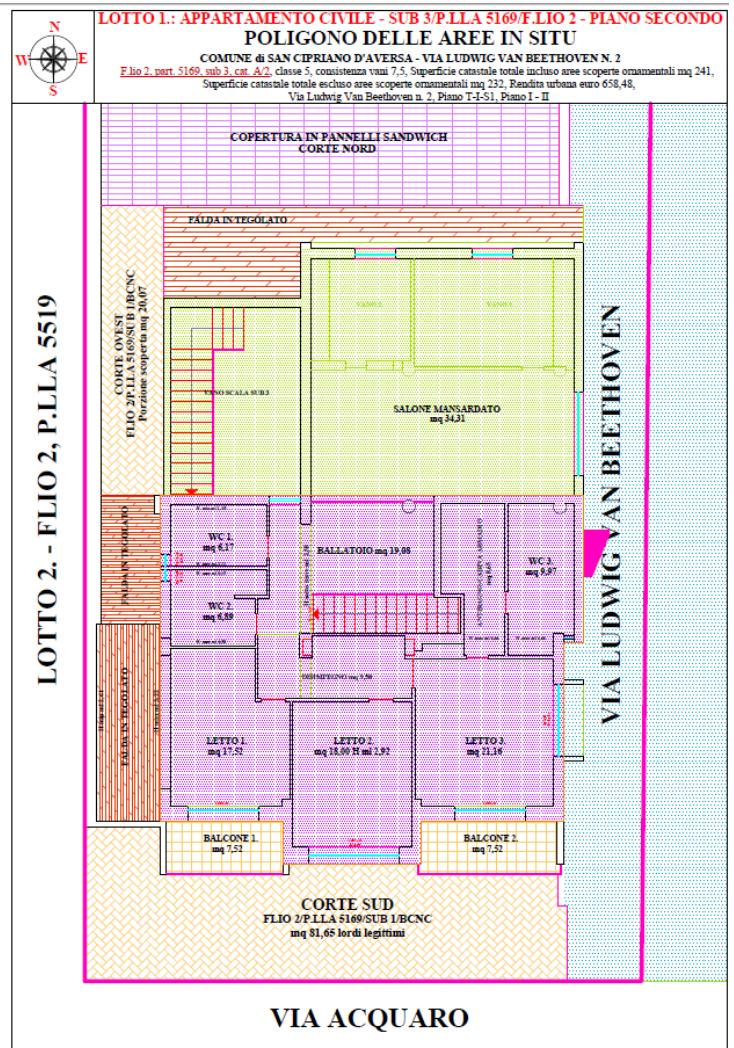
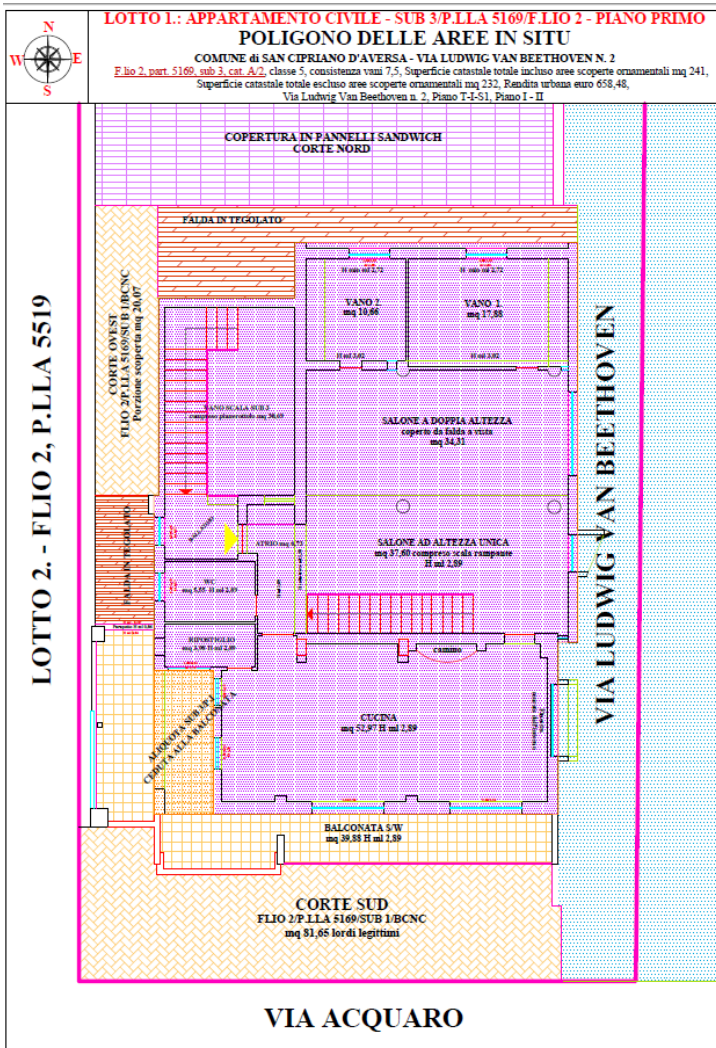
*F.lio 2, part. 5169, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 241, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 232,*

*Rendita urbana euro 658,48, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano I-II*

**INSERIMENTO del SUB 2/LOTTO 1. COME RINVENUTO IN SITU NELLA PERIMETRAZIONE DEL FONDO P.LLA 5169  
E DELLA CORTE COMUNE SUB 1/ P.LLA 5169/FLIO 2**



**SUB 3/ LOTTO 1. COME RINVENUTO IN SITU - PIANI PRIMO E SECONDO**



**Preliminarmente alla descrizione dei confini, come già accennato, si rileva che:**

**Catastalmente** i piani I e II del fabbricato p.la 5169 sono impegnati:

- **sul versante Nord** dalla cassa scala comune sub 1/BCNC e dalla porzione di negozio SUB 2 sottoposta alla falda nord del tetto a spiovente, di *H variabile*, come meglio schematizzato nell'allegata sezione.
- **sul versante Sud** dall'appartamento SUB 3

**All'atto dell'accesso**, viceversa, il SUB 3 si presenta esteso all'intera superficie d'impalcato, giusta acquisizione nelle **pertinenze esclusive** sia della cassa scala SUB 1/BCNC che della predetta porzione MANSARDATA del SUB 2/P.I.

**Ciò premesso, si sottolinea che:**

**I confini del bene in situ corrispondono solo parzialmente ai confini della consistenza catastale**

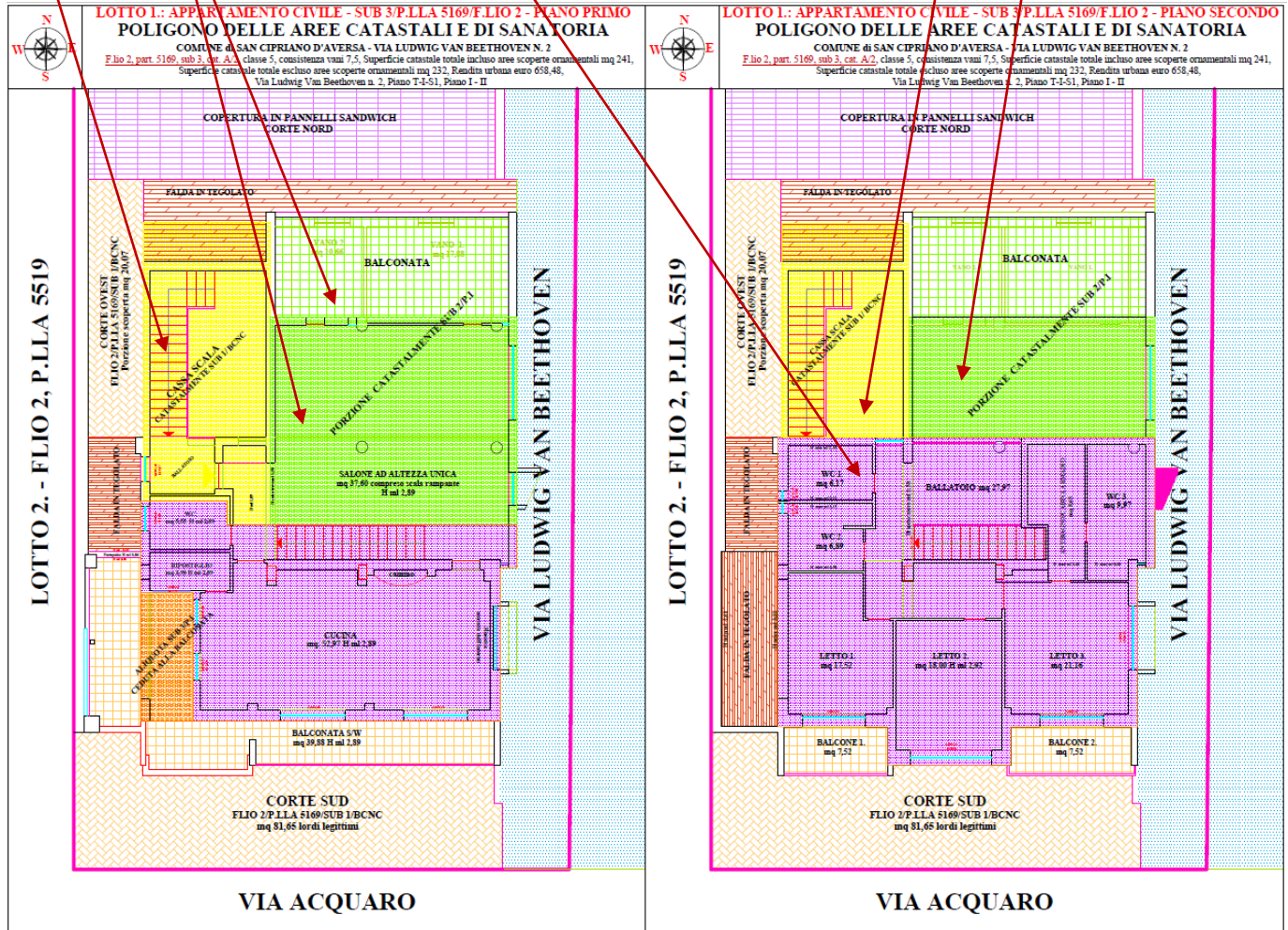
**PIANO PRIMO:**

**CASSA SCALA** - catastalmente **SUB 1/BCNC** comune anche al SUB 2 - *di fatto* annessa alle pertinenze esclusive del SUB 3/P.I

**SUB 2/P.I** - catastalmente **NEGOZIO** - *di fatto* annesso alle pertinenze esclusive del SUB 3/P.I

**PIANO SECONDO:**

Il **SUB 3/P.II** è in affaccio diretto interno sulla **CASSA SCALA** e sul **SUB 2/P.I**



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

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

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

**Confini APPARTAMENTO SUB 3/PIANO PRIMO come rinvenuto in situ**

- a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (solo la cassa scala al P.T. aderisce orizzontalmente con la corte su cui prospetta in affaccio diretto)
- a Est per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Ludwig Van Beethoven

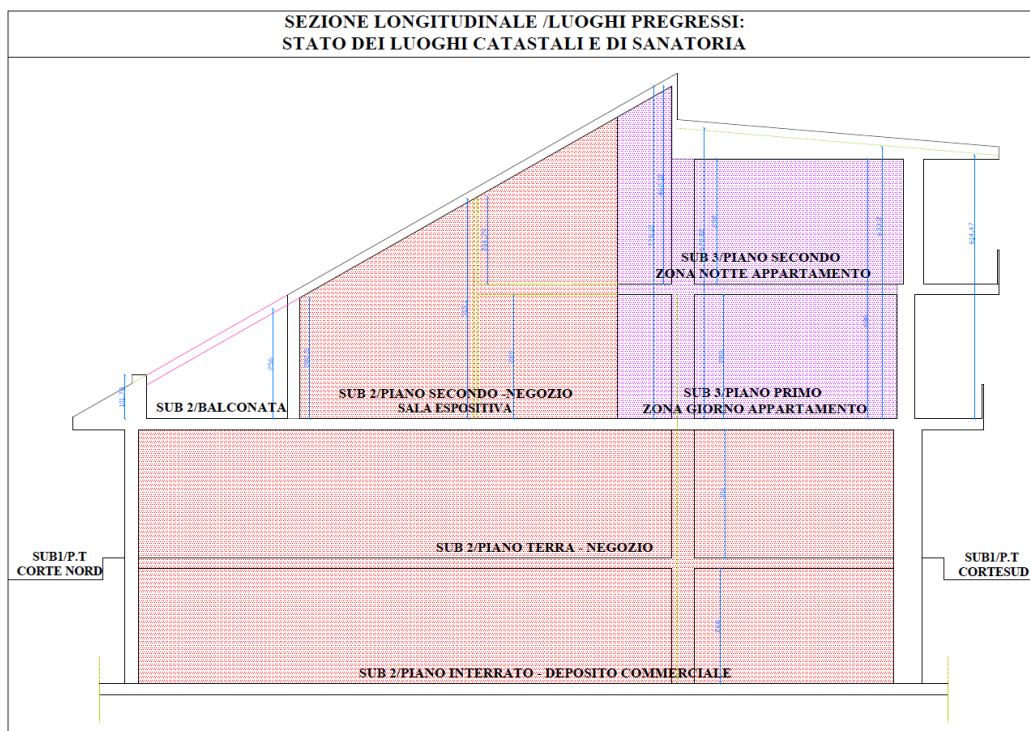
- a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (porzione afferente a via Acquaro)
- a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC, per aderenza orizzontale con appartamento f.lio 2/p.lla 5519/P.I (l'affaccio diretto sul terrazzo del Lotto 2./P.I è impedito da muratura e da parete in vetrocemento)

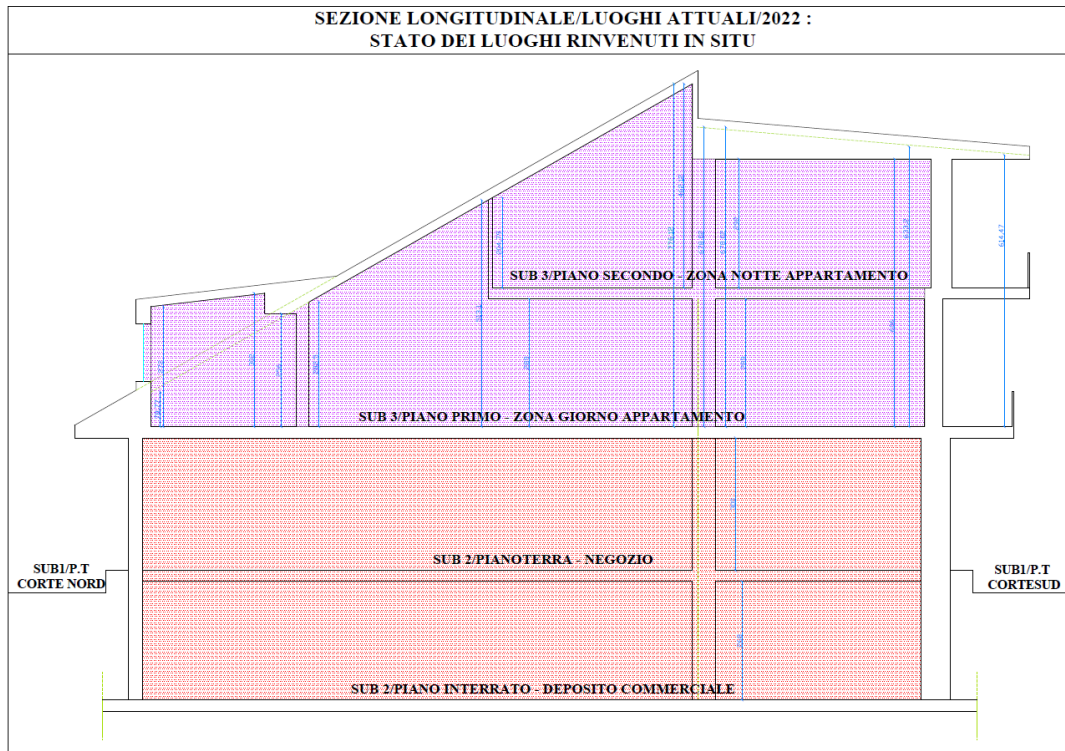
**Confini APPARTAMENTO SUB 3/PIANO SECONDO come rinvenuto in situ**

- a Nord per aderenza verticale con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC
- a Est per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Ludwig Van Beethoven
- a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (porzione afferente a via Acquaro)
- a Ovest per affaccio diretto con copertura SUB 2/P.T /f.lio 2/p.lla 5169 (porzione di ampliamento)

Il **sub 3 come rinvenuto in situ**, pertanto, si articola su due livelli - primo e secondo -:

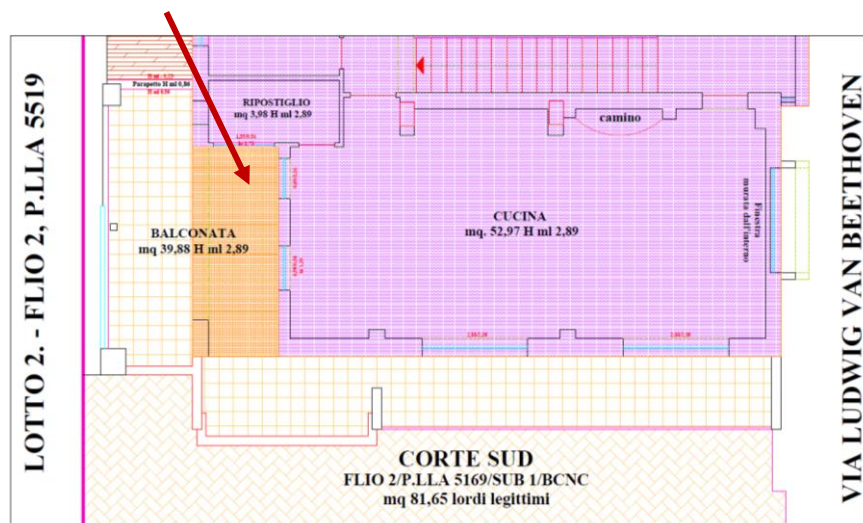
- il **piano primo** occupa l'intera superficie del fabbricato, compreso la **cassa scala** agganciata alla corte comune terranea/fronte nord da cui unicamente ha accesso, e la **porzione mansardata del sub 2/P.I** originariamente destinata a sala espositiva: in tale acquisizione con modifica destinativa, anche la relativa **balconata Nord sub 2/P.I** è stata inglobata negli interni esclusivi, previo tamponatura dei fronti e copertura con solaio lievemente inclinato.
- Il **piano secondo** si affaccia su entrambe le volumetrie - **sub 1/cassa scala** e **sub 2/P.I** - e arretra il solaio di calpestio alla linea di confine catastale.





L'accesso al **sub 3**, pertanto, è consentito unicamente dal fronte nord, previo attraversamento della corte comune servita dal **civico 2** di **via Ludwig Van Beethoven**, e immissione nella **cassa scala/ sub 1** preceduta da una modesta area rialzata e coperta; le dimensioni abbondanti dell'**impianto scala/mq 31** derivano dall'originaria destinazione espositiva del *sub 2/piano I*.

Il **sub 3/P.I** presenta ampio impianto di base rettangolare con *introflessione dell'angolo S/W*: tale **intaglio** deriva dalla **sottrazione di volumetria utile abitativa** - regolarmente assentita in sanatoria - **a favore dell'ampliamento della superficie ornamentale della Balconata W** (controbilanciata dall'ampliamento di volumetria utile sull'opposto fronte Nord, con inglobamento nella cubatura abitativa del sub 2/P.I e relativa balconata, parimenti chiusa, e della cassa scala)



Il sub 3/P.I, si articola in:

- atrio interno, ampio soggiorno in parte sottoposto al solaio piano (H ml 2,89) in parte alla falda spiovente dell'ex area espositiva (H max 5,10 H min ml 2,90 circa)
- due camere fronte Nord ricavate nell'area dell'ex balconata sub 2/P.I
- spaziosa cucina/tinello corredata da camino
- un bagno
- un ripostiglio
- un'ampia balconata angolare estesa per l'intero fronte Sud con risvolto ad Ovest conclude le pertinenze esclusive; quest'ultima in parte è coperta dal solaio piano del sovrastante sub 3/P.II in parte da tettoia in tegolato su ordito ligneo.

Si rileva la *tamponatura interna* della finestra fronte Est pertinenziale del tinello e l'aderenza del ramo Ovest della balconata alle consistenze esclusive dell'attigua p.lla 5519; un'ampia parte di vetro cemento impedisce l'affaccio diretto della porzione aderente al terrazzo alieno

Il sub 3/P.II si articola in:

- ampio ballatoio interno, in affaccio sulla cassa scala e sul sottoposto salone, su cui smonta la scala rampante proveniente dal soggiorno e addossata alla muratura divisoria con cucina/tinello
- tre ampie camere da letto, di cui una corredata da antibagno/spogliatoio e bagno esclusivo
- due ulteriori bagni comuni al piano
- un ampio disimpegno provvisto di armadiatura

Le due opposte camere fronte Sud sono inoltre corredate da balconcini esclusivi; profondi setti sui confini laterali delle medesime balconate impediscono affacci laterali su fondo alieno

La copertura del cespite è a **doppia falda** in tegolato di coppi di terracotta orientata nelle opposte direzioni - Nord-Sud -; i *due spioventi*, intersecati lungo la linea di colmo E/W, **eccentrica** rispetto alla lunghezza dell'impianto di base, presentano *diverse dimensioni e pendenze*:

- di maggiori dimensioni e accentuata acclività è la falda Nord, spinta ben oltre la tamponatura settentrionale dell'unità
- di minori dimensioni e scarsa pendenza è la falda Sud, estesa sino alle sottoposte balconate.

Lievissima inclinazione attesta la copertura della volumetria ricavata nell'area di sedime dell'ex balconata /Sub 2/P.I. Per ulteriori delucidazioni in merito alle altezze realizzate si rimanda alla sezione longitudinale approntata, anticipando sin d'ora la piena corrispondenza delle altimetrie realizzate rispetto ai parametri dichiarati ex post in sanatoria

*Interni ed esterni esclusivi* all'atto dell'accesso presentano un elevato grado di finitura e conservazione, sicché attualmente l'unità terranea non necessita di alcun intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo.

L'offerta abitativa nella condizione di rispristino prospettata e schematizzata, *compreso porzioni legittime e legittimabili in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR*, è certamente più interessante di quanto rinvenuto in situ, sotto il profilo intrinseco ed estrinseco; in particolare il rispristino della balconata nord, su cui il salone mansardato prospetta con ampia apertura da terra (anch'essa di ripristino), riequilibra integralmente il rapporto illuminativo e ponderale tra costruito e non costruito, tra interni ed esterni esclusivi, laddove attualmente l'occlusione della predetta area esterna e la negazione dell'ampia fonte di illuminazione, ha stravolto l'originario apporto di luce e la relazione equilibrata tra interni ed esterni.

Il cespite di ripristino, appetibile per un nutrito nucleo familiare, attesta un *ponderato equilibrio progettuale* tra spazi interni abitativi e spazi ornamentali

In termini di quadratura planimetrica "netta calpestabile" e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori -, il sub 3/P.I-II come rinvenuto in situ è così descritto:

#### **SUB 3/P.I**

- a) Cassa scala + ballatoio smonto: mq 30,69
- b) Atrio/disimpegno: mq 6,73
- c) Salone: mq 71,92 compreso rampante (mq 37,60 soffitto piano - mq 34,31 mansardati)
- d) Vano 1: mq 17,88
- e) Vano 2: mq 10,66
- f) Tinello/cucina: mq 52,97
- g) Bagno: mq 5,55
- h) Ripostiglio: mq 3,98
- i) Balconata S/W: mq 39,88

#### **SUB 3/P.II**

- a) Ballatoio interno: mq 19,08 escluso rampante
- b) Disimpegno: mq 9,50
- c) Camera letto 1.: mq 17,52
- d) Camera letto 2.: mq 18,00
- e) Camera letto 3.: 21,16
- f) Bagno 1.: mq 6,17
- g) Bagno 2.: mq 6,89
- h) Bagno 3: mq 9,97
- i) Cabina armadio passante/antibagno: mq 8,65
- j) Balcone 1: mq 7,52
- k) Balcone 2.: mq 7,52

*Altezza H netta INTERNA falda Nord dal Piano I: H max ml 7,75 H min ml 2,56*

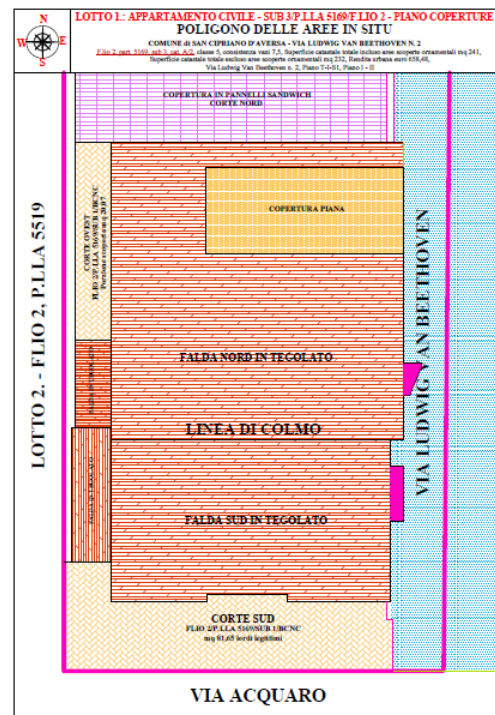
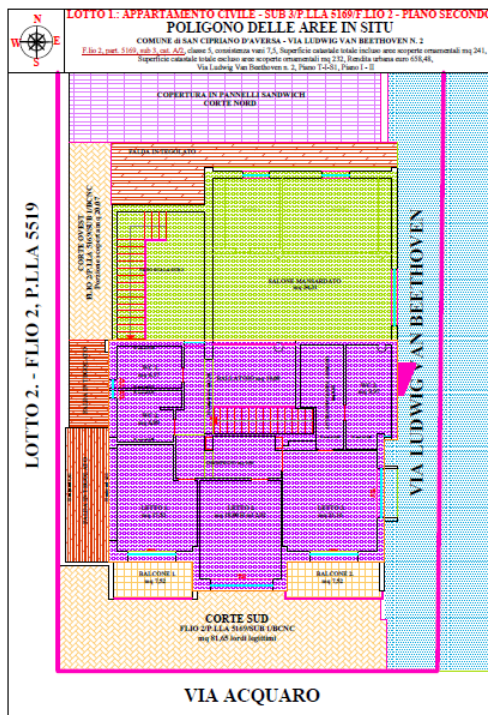
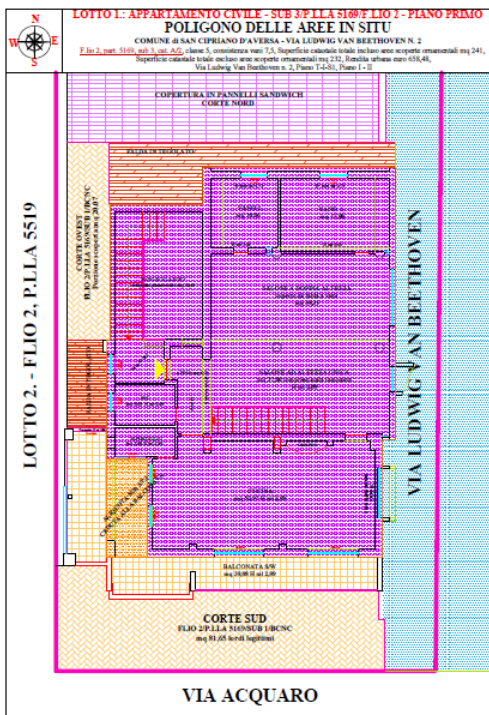
*Altezza H netta INTERNA falda Sud dal Piano I: H max ml 6,75 H min ml 6,33*

Anche per il sub 3 staggito si rileva che le quadrature oggetto di stima sono ben inferiori alle quadrature rinvenute in situ, essendo epurate dalle implementazioni plano-volumetriche insanabili in alcun regime, come meglio innanzi esposto. Ciò nonostante, come accennato, il ripristino dei luoghi di sanatoria, concentrato sul **fronte Nord**, consente – a fronte di un più che ponderato equilibrio dimensionale tra interni ed esterni di sanatoria -, il recupero del rapporto di luminosità e ariosità originari a beneficio della zona giorno/P.I e, indirettamente, della zona notte/P.II che sul salone mansardato parzialmente prospetta. Pertanto, il ripristino è auspicabile anche sotto il profilo compositivo, architettonico e illuminativo complessivo.

Segue:

- Valore commerciale dei luoghi in situ - legittimi e illegittimi - e relativa schematizzazione grafica
- Valore commerciale dei luoghi legittimi oggetto di stima, al netto delle illecità sanabili in regime ordinario - e relativa schematizzazione grafica

SUB 3/P.I-II - LUOGHI IN SITU - LEGITTIMI E ILLEGITTIMI



**SUB 3/PIANO PRIMO: mq 244,96 commerciali globali**

Quadratura commerciale interna = mq 231

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 39,88

Quadratura netta esterna esclusiva omogeneizzata al 35% della superficie utile interna =  $mq\ 39,88 * 35\% = mq\ 13,96$   
in ragione della sufficiente quadratura, della comoda fruibilità, della discreta protezione e del rapporto privilegiato e diretto con l'area tinello/cucina

**SUB 3/PIANO SECONDO: mq 163,32 commerciali globali**

Quadratura commerciale interna = mq 146,09

Aliquota percentuale di superficie netta mansardata/mq 89,82 (cassa scala e salone) su cui afferisce il sub 3/P.II =  
15% di mq 89,82 = mq 13,47

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 15,04

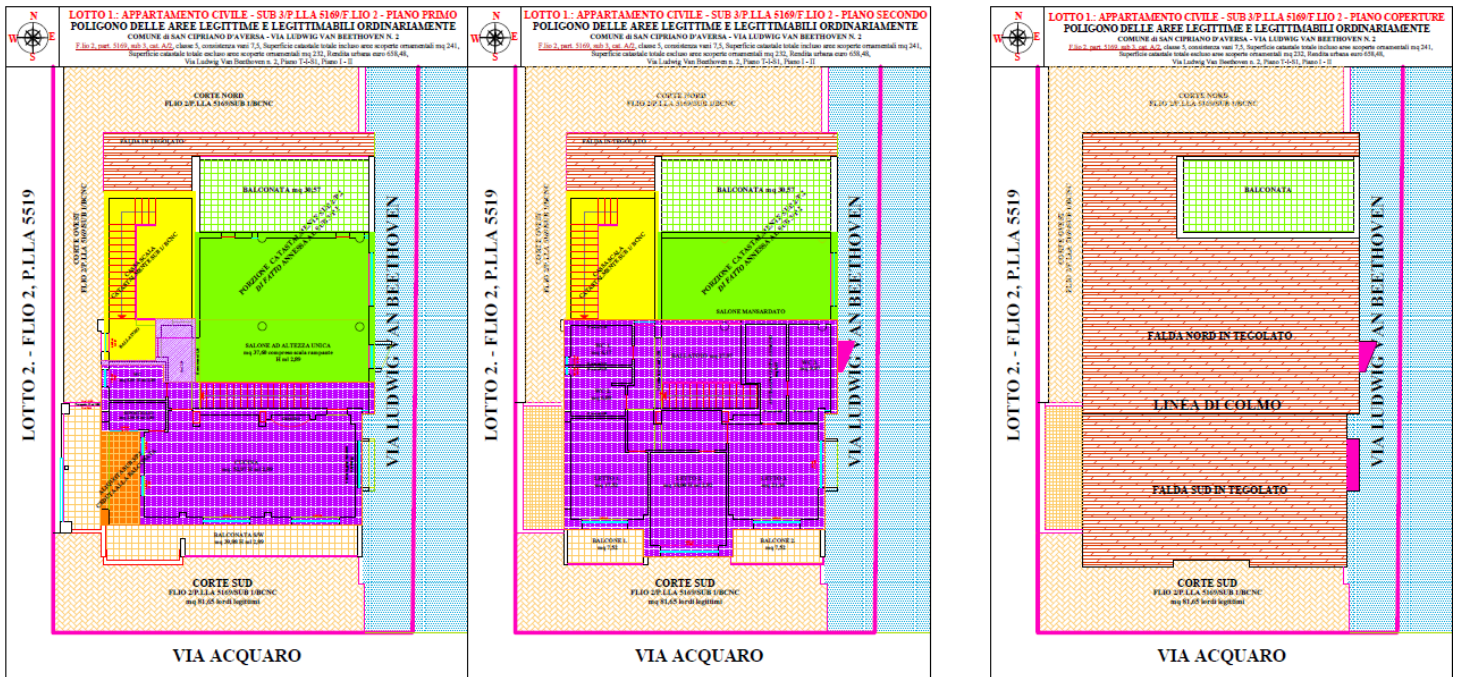
Quadratura netta esterna esclusiva omogeneizzata al 25% della superficie utile interna = mq 15,04 \* 25% = mq 3,76  
in ragione della sufficiente quadratura in relazione ai veni serviti e della discreta fruibilità e protezione.

**SUB 3/P.I-II - Quadratura commerciale globale IN SITU**

mq 244,96 (P.I) + mq 163,32 (P.II) = **mq 408,28**

**SUB 3/P.I-II- LUOGHI OGGETTO DI STIMA**

*QUADRATURE LEGITTIME e LEGITTIMABILI ORDINARIAMENTE EX ART. 36 DPR 380/2001*



**SUB 3/PIANO PRIMO: mq 189,87 commerciali globali**

Quadratura commerciale interna utile = mq 161,69

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 70,45 = mq 39,88 balcone S/W + mq 30,57 balcone N di ripristino

Quadratura netta esterna esclusiva omogeneizzata al 40% della superficie utile interna = mq 70,45 \* 40% = mq 28,18  
in ragione della più equilibrata quadratura complessiva in rapporto allo spazio abitativo, della comoda fruibilità di entrambe le aree, della discreta protezione e del rapporto privilegiato e diretto rispettivamente con l'area tinello/cucina e con l'area salotto. Nel ripristino dei luoghi di sanatoria (esteso anche all'area cortilizia comune terranea), il riequilibrio complessivo del rapporto tra spazi interni ed esterni conferisce in particolare alla **balconata nord** un **plusvalore diretto e indiretto**, che giustifica il lieve incremento della percentuale di ragguglio

P.S. - Si esclude dal computo della superficie commerciale esclusiva del sub 3 la [cassa scala/volume tecnico/ mq 34,53](#) - [catastalmente BCNC](#) -, sebbene *di fatto* annessa alle pertinenze esclusive del sub 3.

La **fusione in qualità di superficie utile abitativa**, sul piano urbanistico, attualmente NON può essere abilitata ordinariamente in quanto costituisce *implementazione di superficie e cubatura utile*, non legittimabile ordinariamente per le ragioni meglio innanzi esposte. Né la predetta *volumetria tecnica* poteva essere sommata alla *cubatura abitativa* nell'invocazione della sanatoria ex L.724/94, in quanto la sua annessione avrebbe determinato il superamento del limite max di **mc 750 per unità** imposto dal predetto condono. Per tale ragione, la superficie della cassa scala è stata annessa al computo delle *superfici comuni* ad entrambi i beni - sub 2 e sub 3 - nel calcolo innanzi approntato.

**SUB 3 /PIANO SECONDO: mq 155 commerciali globali**

Quadratura commerciale interna = **mq 146,09**

Aliquota percentuale di superficie netta mansardata /mq 34,31(*salone*) su cui afferisce il sub 3/P.II = 15% di **mq 34,31**  
= **mq 5,15**

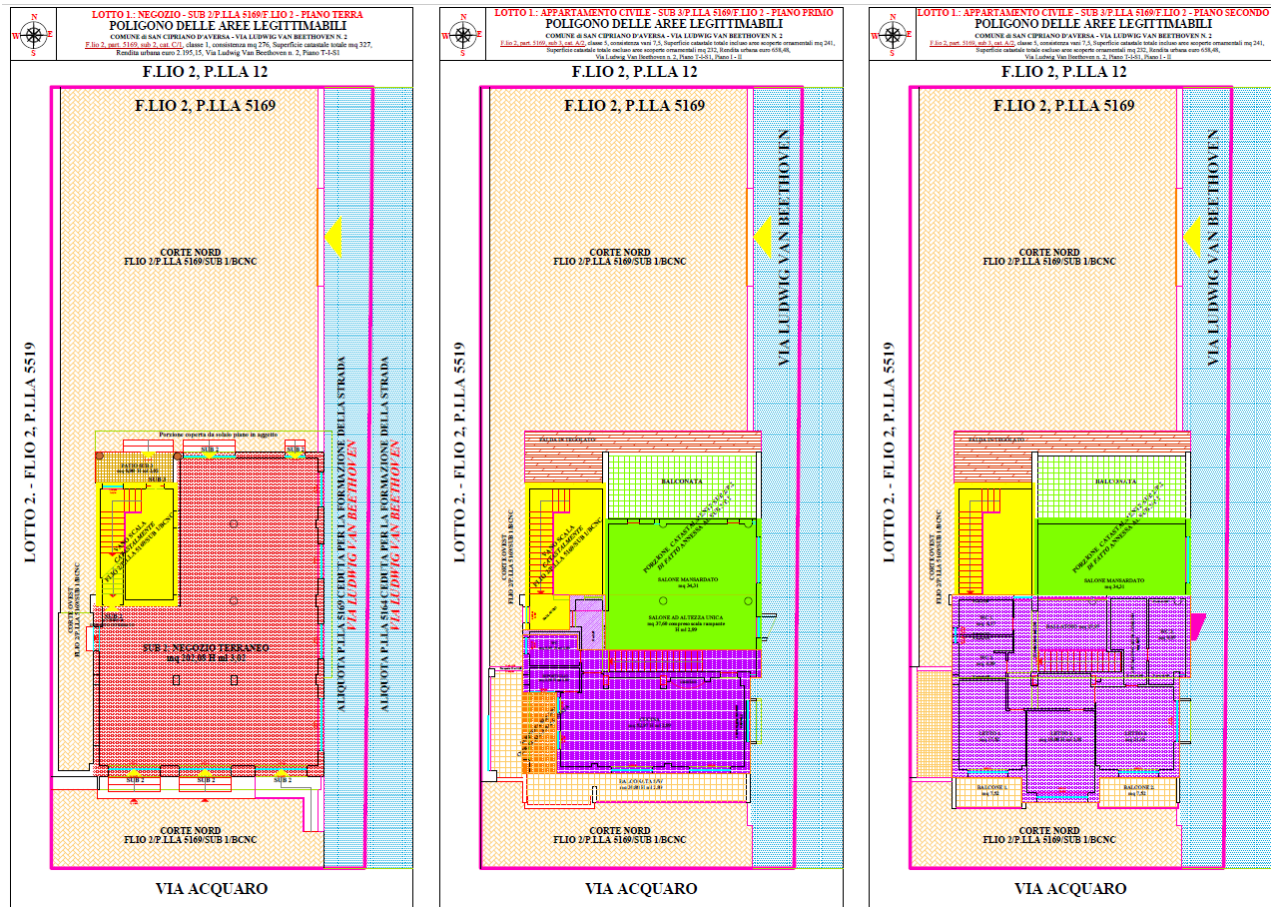
Quadratura netta esterna esclusiva = **mq 15,04**

Quadratura netta esterna esclusiva omogeneizzata al 25% della superficie utile interna = **mq 15,04 \* 25% = mq 3,76**  
in ragione della sufficiente quadratura in relazione ai veni serviti e della discreta fruibilità e protezione.

**SUB 3/P.I-II - Quadratura commerciale globale LEGITTIMABILE oggetto di stima**

**mq 189,87 (P.I) + mq 155 (P.II) = mq 344**

**AREA COMUNE AD ENTRAMBI I SUBALTERNI - CORTE COMUNE e CASSA SCALA -  
 AL NETTO DELLE DEMOLIZIONI DELLE ILLICEITA' INSANABILI IN REGIME ORDINARIO**



**Incidenza corte comune ripristinata sub 1/ BCNC sull'attività commerciale**

Quadratura netta esterna - corte terranea comune = mq 443,47

Quadratura netta esterna terranea omogeneizzata al 10% della superficie utile interna del negozio = mq 443,47 \* 0,10 = mq 44,35 in ragione dell'ampia quadratura, della comoda fruibilità anche carrabile e del fondamentale ausilio apportato in particolare al **negozio** su entrambi i fronti - antistante e retrostante - per il corretto svolgimento dell'attività di carico e scarico.

**Incidenza cassa scala comune sub 1/ BCNC sull'abitazione**

Quadratura commerciale cassa scala/volume tecnico = mq 34,53

Quadratura commerciale cassa scala/volume tecnico omogeneizzata al 15% della superficie utile interna abitativa = mq 34,53 \* 15% = mq 5,18 bilanciando da un lato l'irreversibilità della destinazione tecnica, dall'altro il plusvalore indotto all'appartamento per l'acquisizione di fatto alle sue pertinenze esclusive, l'ampiezza e la maggiore altezza del vano in oggetto.

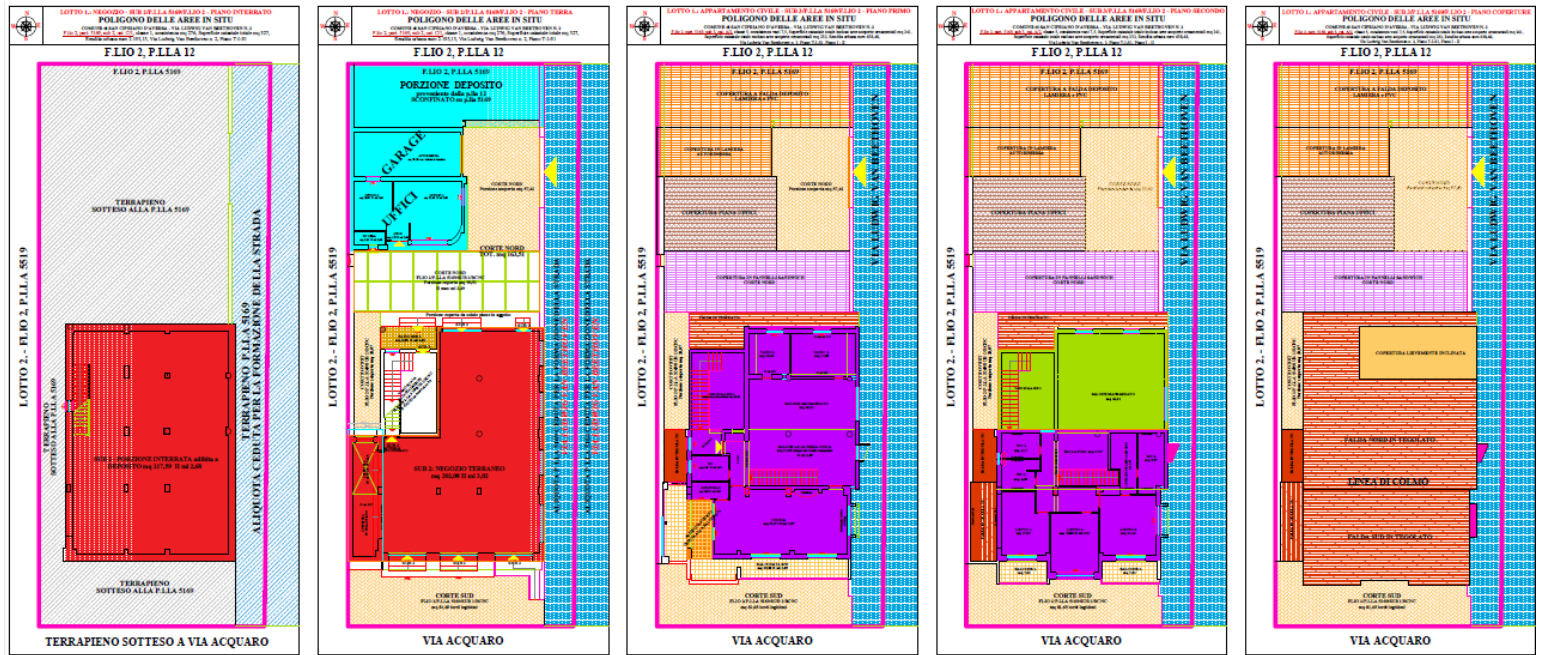
**SUB 1/BCNC**

**Quadratura commerciale globale AREA COMUNE oggetto di stima: CORTE + CASSA SCALA**

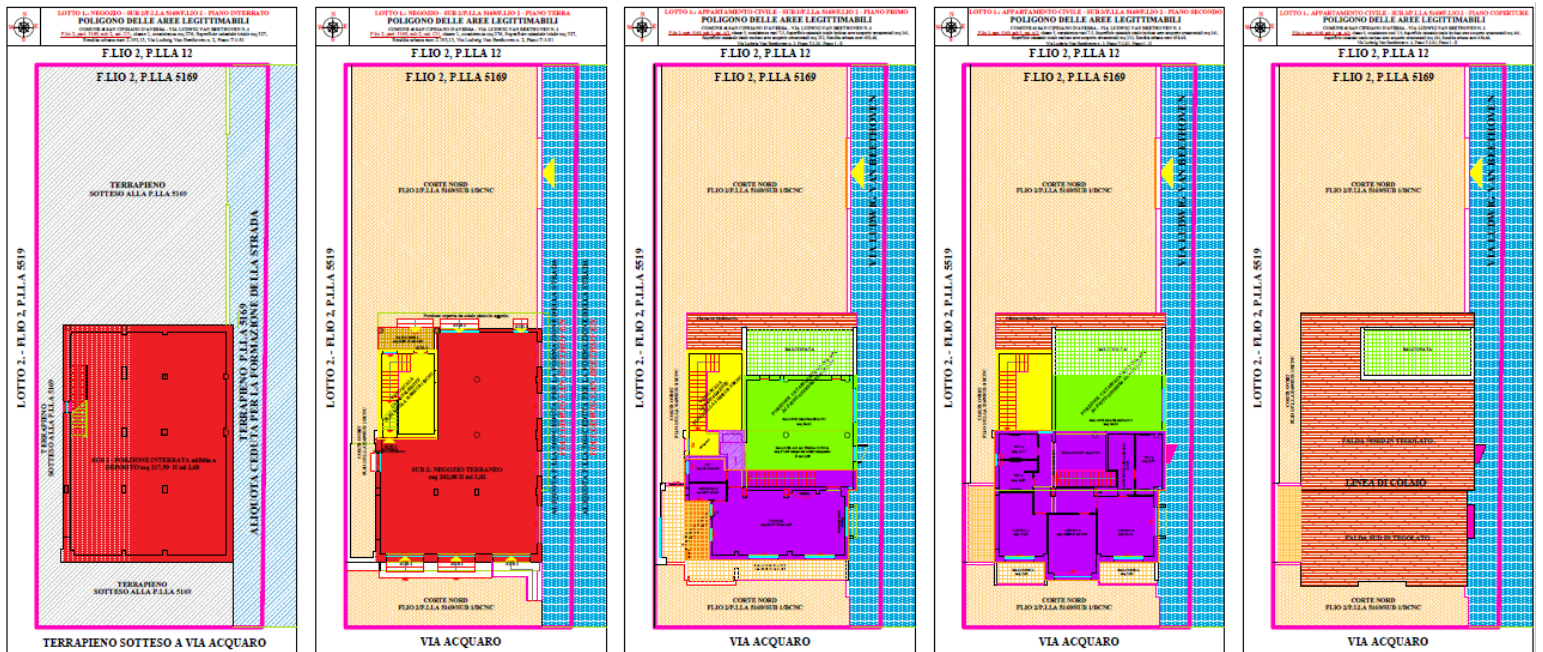
**mq 44,35 + mq 3,45 = mq 47,80**

**LOTTO 1. Quadratura commerciale globale oggetto di stima = mq 701**  
**SUB 2/P. S1-T/ Negozio = mq 306,65 + incidenza SUB 1/BCNC /Area cortilizia = mq 44,35 = mq 351**  
**SUB 3/P. I-II /Appartamento = mq 344 + incidenza SUB 1/BCNC / Cassa scala = mq 5,18 = mq 350**

CONFRONTO TRA LUOGHI IN SITU E LUOGHI OGGETTO DI STIMA  
 LOTTO 1: LUOGHI IN SITU



LOTTO 1: LUOGHI OGGETTO DI STIMA

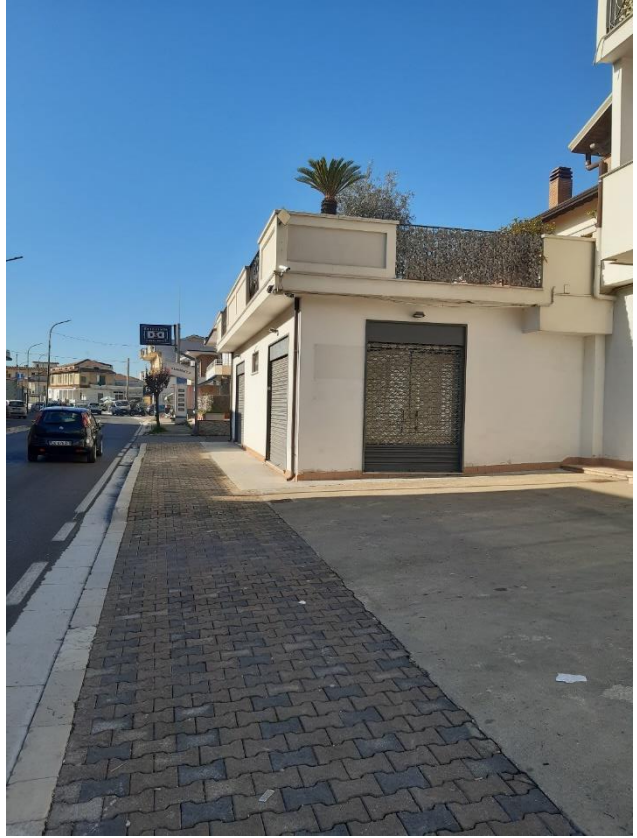


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1.

FRONTE SUD FABBRICATO- P.LLA 5169



RAPPORTO DI PARZIALE ADERENZA TRA I DUE LOTTI- PLLE 5169 e 5519



**FRONTE SUD/EST P.LLA 5169**

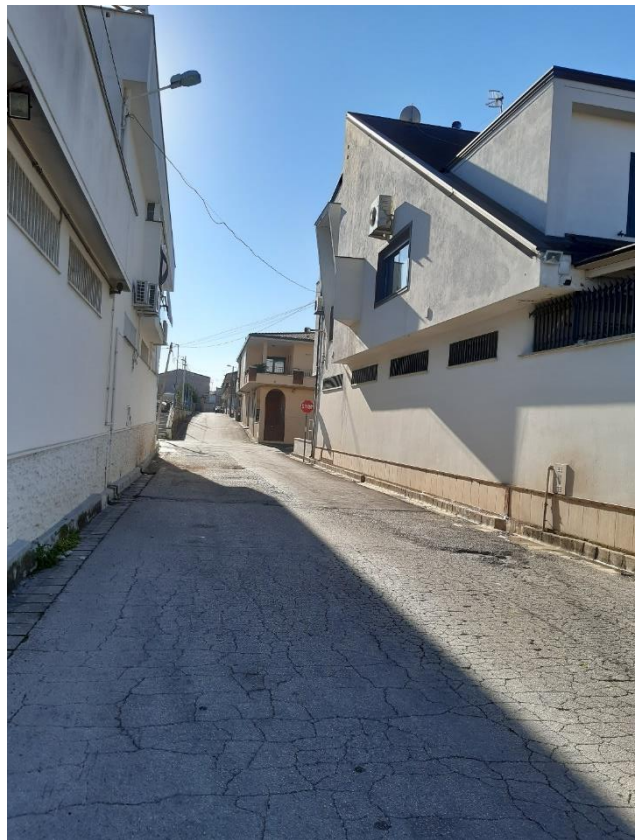








**FRONTE EST SERVITO DA VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN**



ACCESSO ALLA CORTE COMUNE DA EST –

DEPOSITO PROVENIENTE DALLA P.LLA 12 IN PARZIALE SCONFINAMENTO SULLA P.LLA 5169 STAGGITA



A DESTRA DEPOSITO PROVENIENTE DALLA P.LLA 12 - FRONTALMENTE IL LOCALE AUTORIMESSA



VOLUMETRIA EMERGENTE DALLA FALDA NORD:  
EX BALCONATA SUB 2/P.I ASSORBITA NEGLI INTERNI ABITATIVI DEL SUB 3/P.I



LOCALE AUTORIMESSA

DEPOSITO PROVENIENTE DALLA P.LLA 12

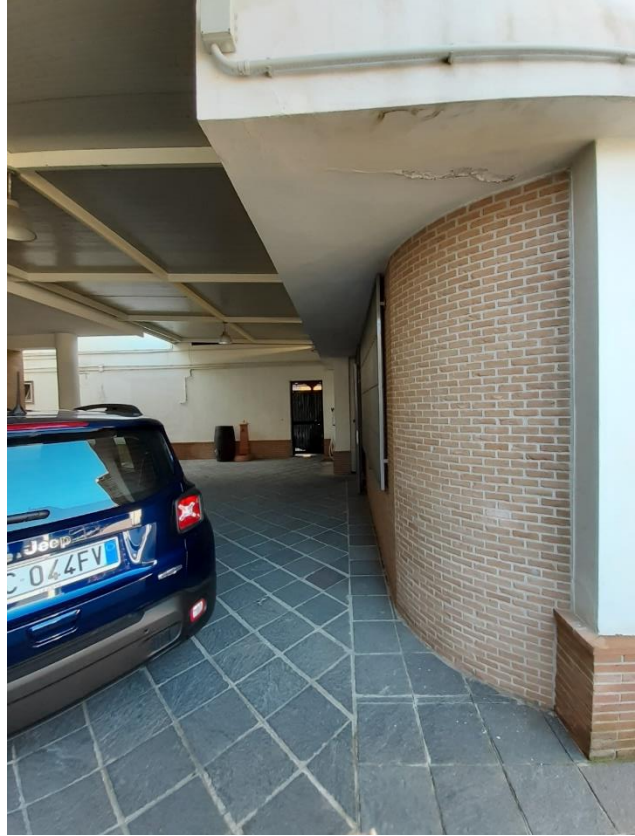


CORPO UFFICI ATTIGUO ALL'AUTORIMESSA



FRONTE NORD AFFERENTE ALLA CORTE





COPERTURA DELLA CORTE



FRONTE NORD AFFERENTE ALLA CORTE - INGRESSO RETROSTANTE AL NEGOZIO



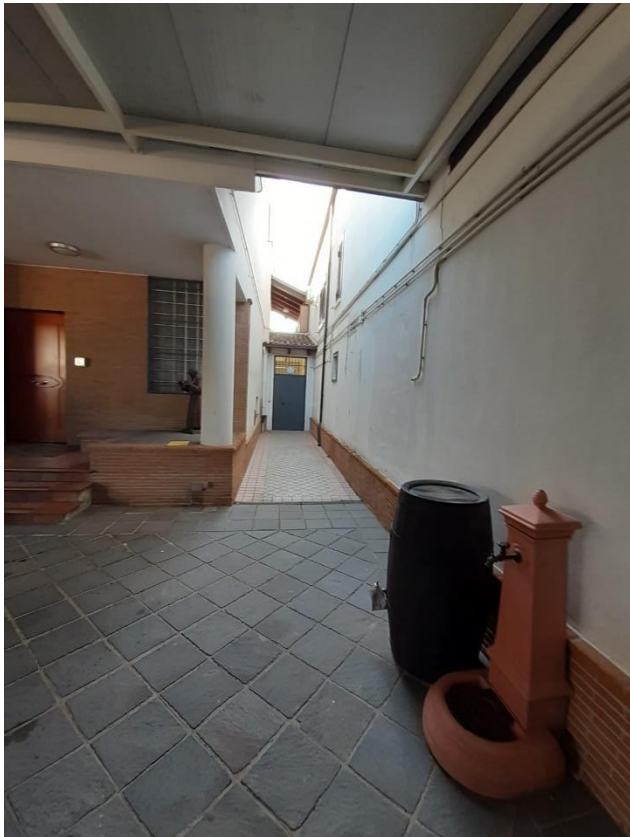
ACCESSO LATERALE ALLA P.LLA 5519



ACCESSO AL CORPO UFFICI



INTERCAPEDINE OVEST TRA I DUE LOTTI



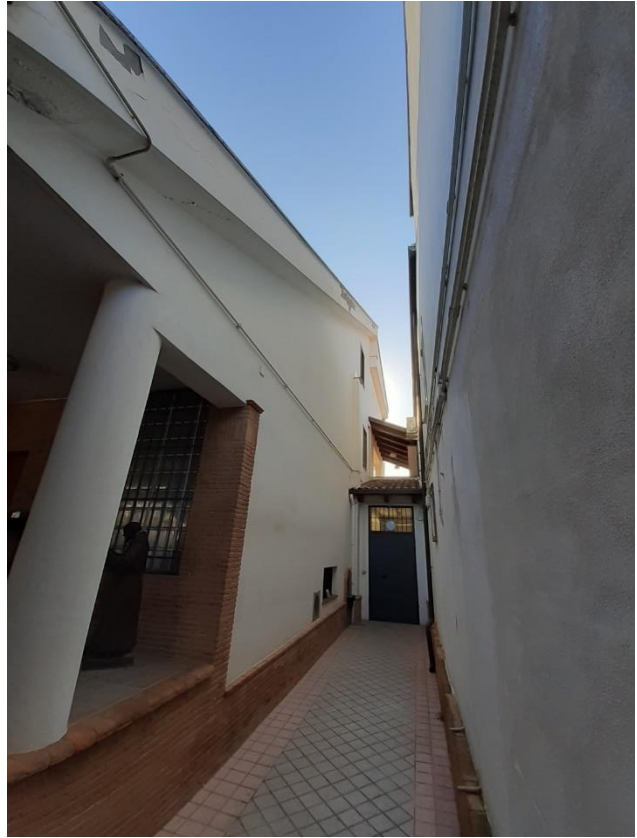
ACCESSO LATERALE AL NEGOZIO SUB 2/PT

ACCESSO ALLA CASSA SCALA SUB 1/BCNC, ATTUALMENTE AL SERVIZIO DEL SOLO SUB 3



ACCESSO ALLA CASSA SCALA SUB 1/BCNC, ATTUALMENTE AL SERVIZIO DEL SOLO SUB 3





RELAZIONE TRA IL CORPO UFFICI A SINISTRA E IL NUCLEO ORIGINARIO DEL FABBRICATO A DESTRA

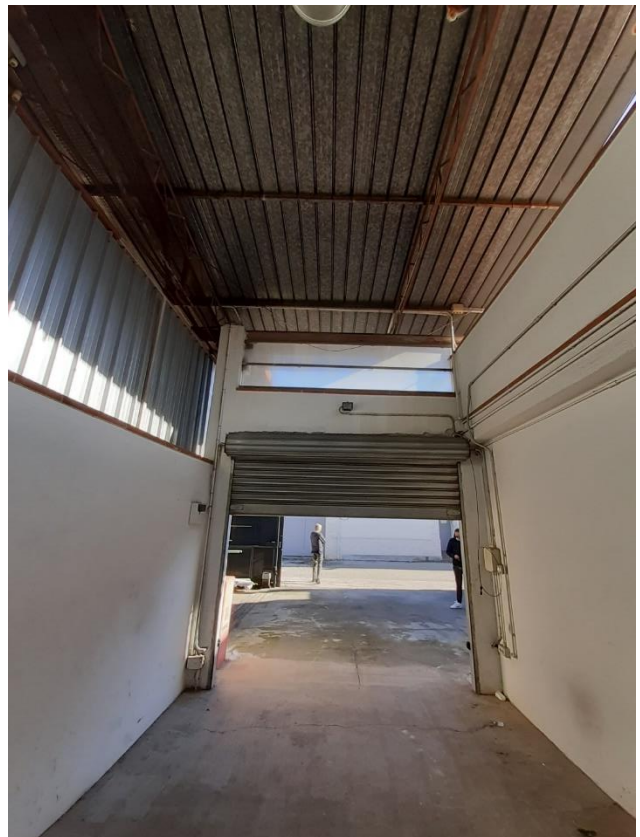


CORPO UFFICI IN SUPERFETAZIONE SULLA CORTE NORD



INTERNI AUTORIMESSA

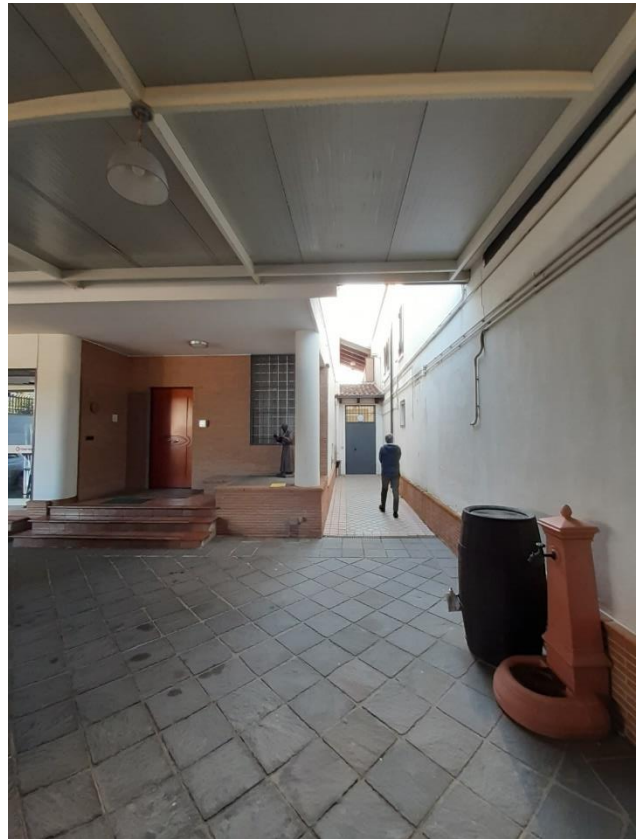
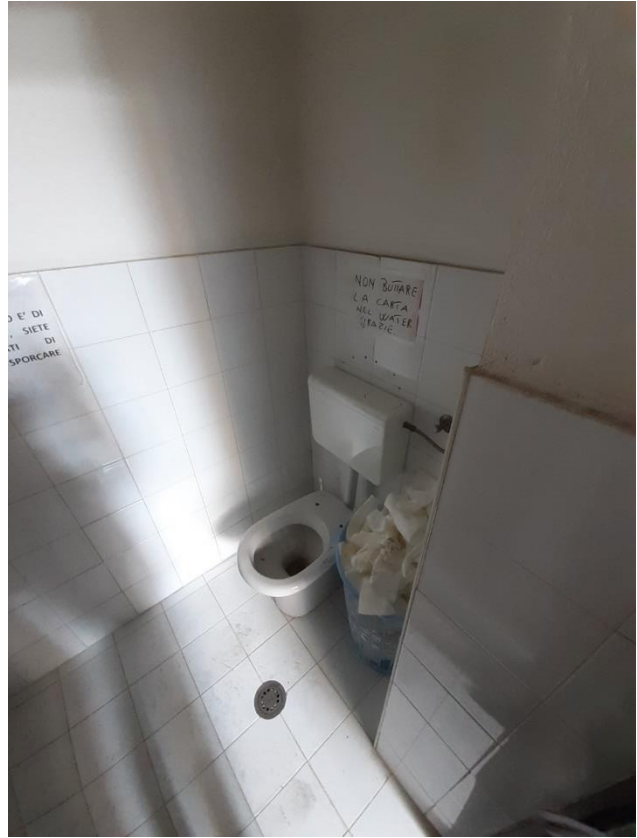






WC ESTERNO AL SERVIZIO DEGLI UFFICI







INTERNI CORPO UFFICI

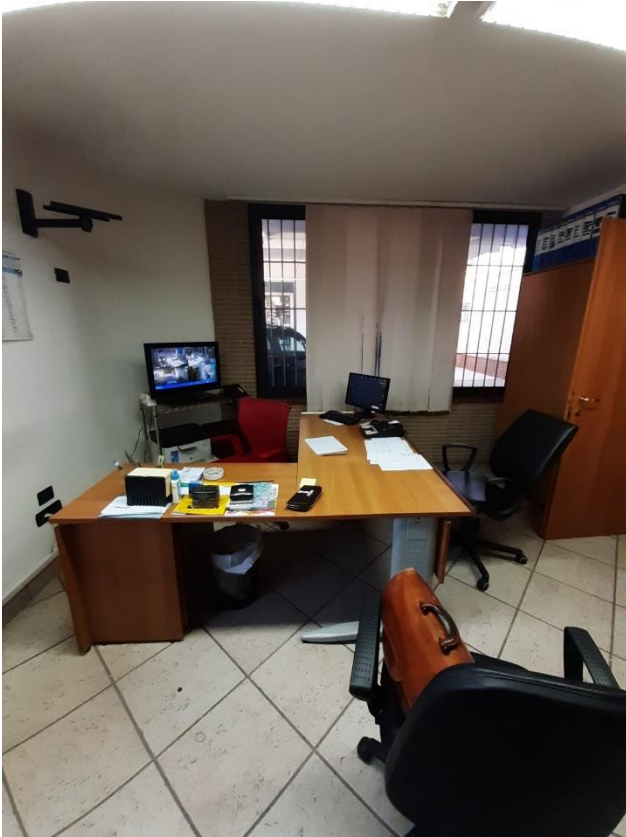








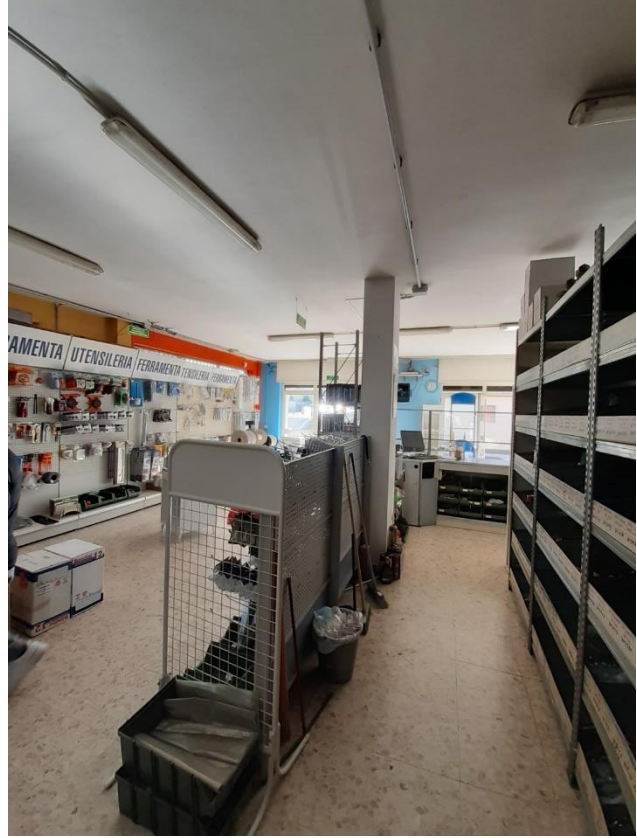




ACCESSO NORD AL NEGOZIO TERRANEO



INTERNI NEGOZIO SUB 2/PT



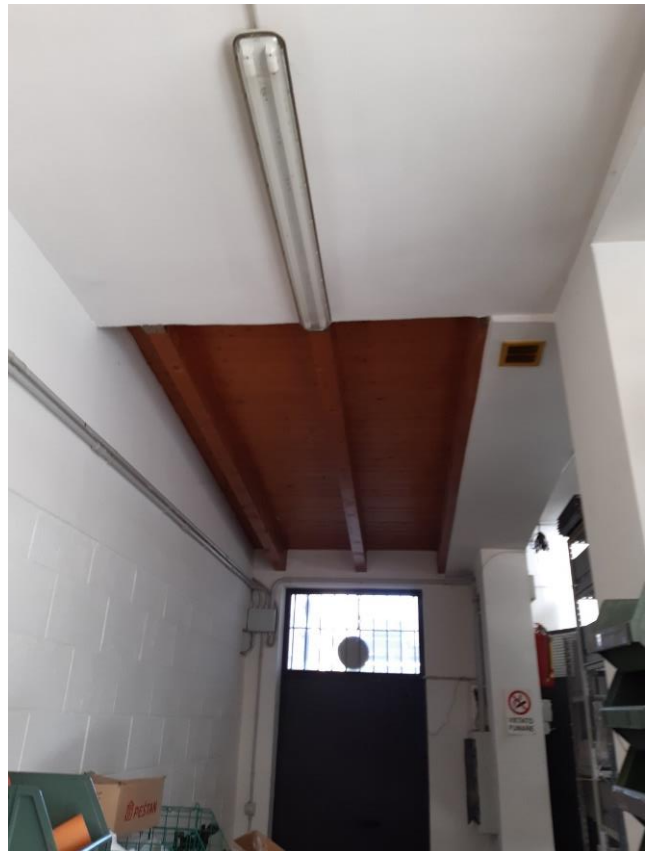


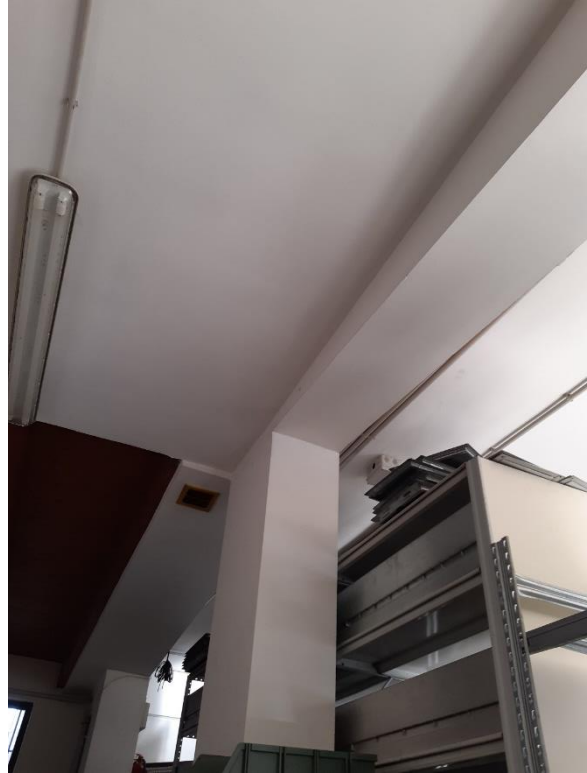


ACCESSO INTERNO ALLA SOTTOPOSTA PORZIONE DI AMPLIAMENTO FRONTE OVEST



**PORZIONE DI AMPLIAMENTO FRONTE OVEST**





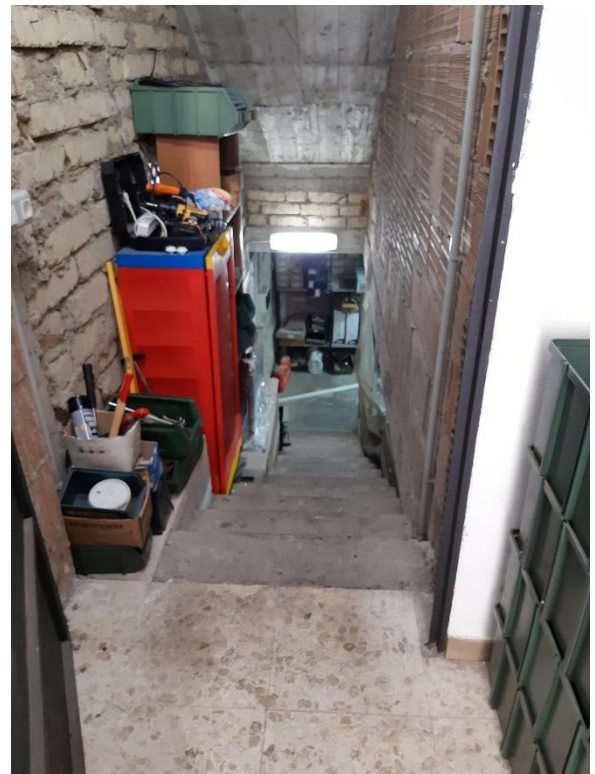


**FRONTE SUD NEGOZIO - INGRESSO PRINCIPALE DA VIA ACQUARO**

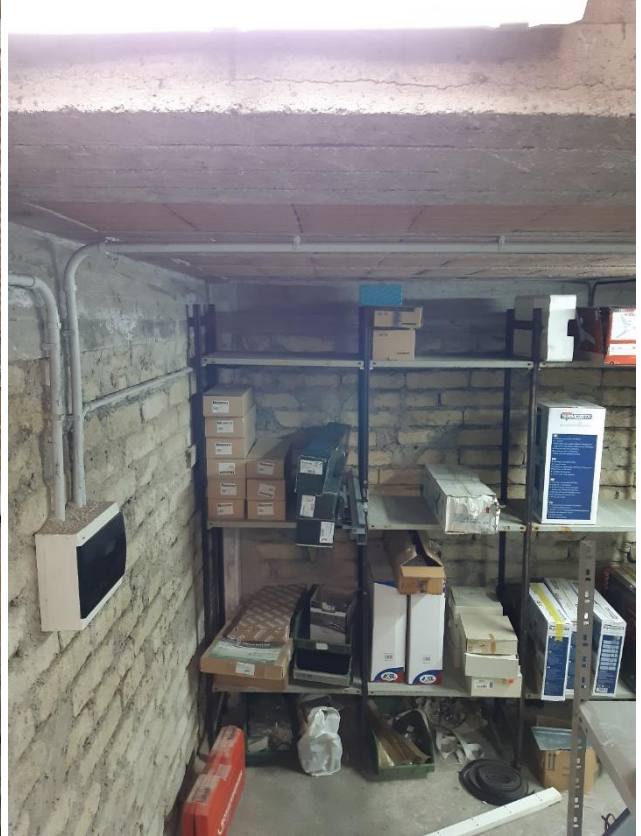


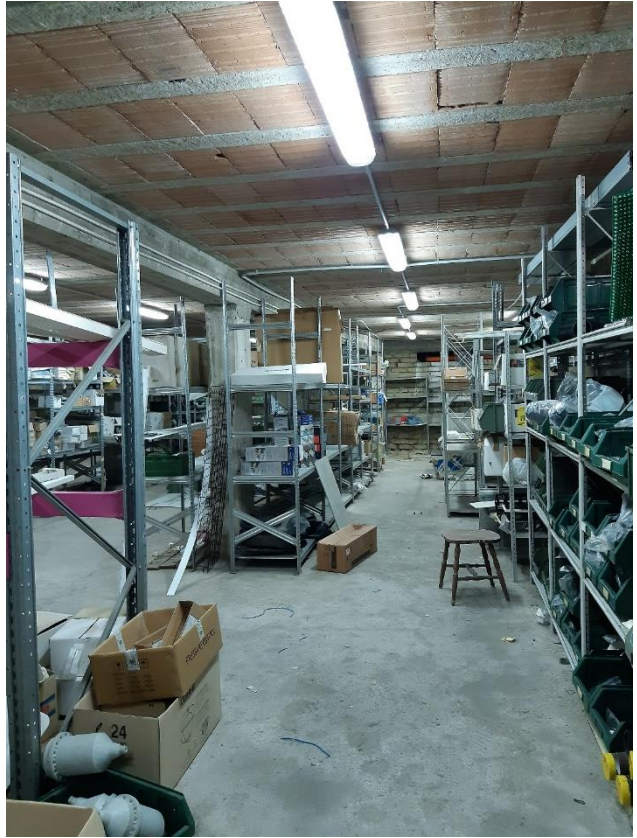


ACCESSO AL SUB 2/P.S1- DEPOSITO COMMERCIALE INTERRATO



INTERNI SUB 2/P.S1









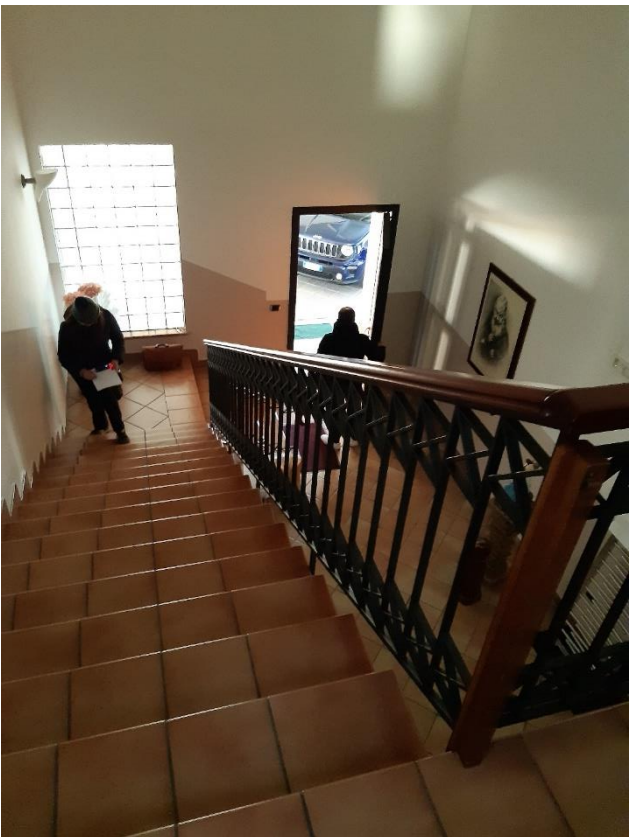
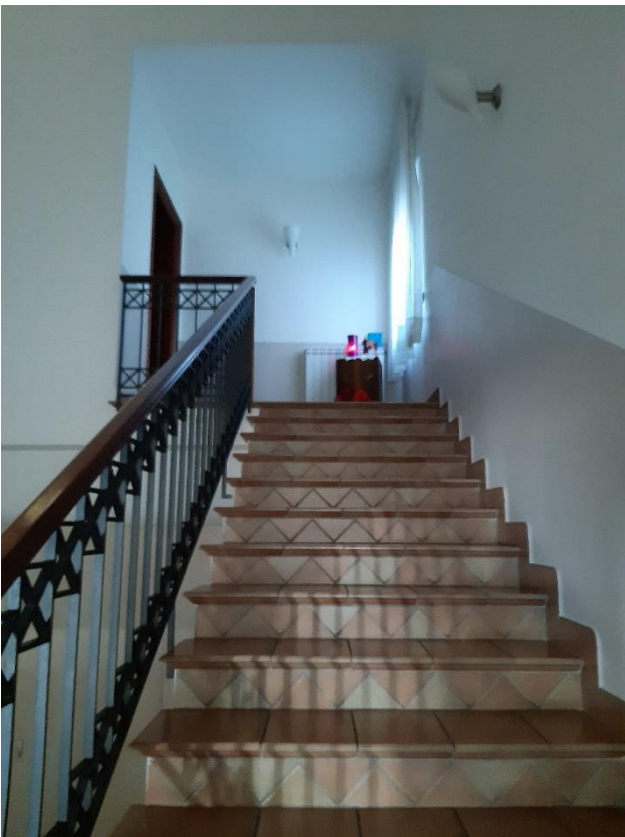
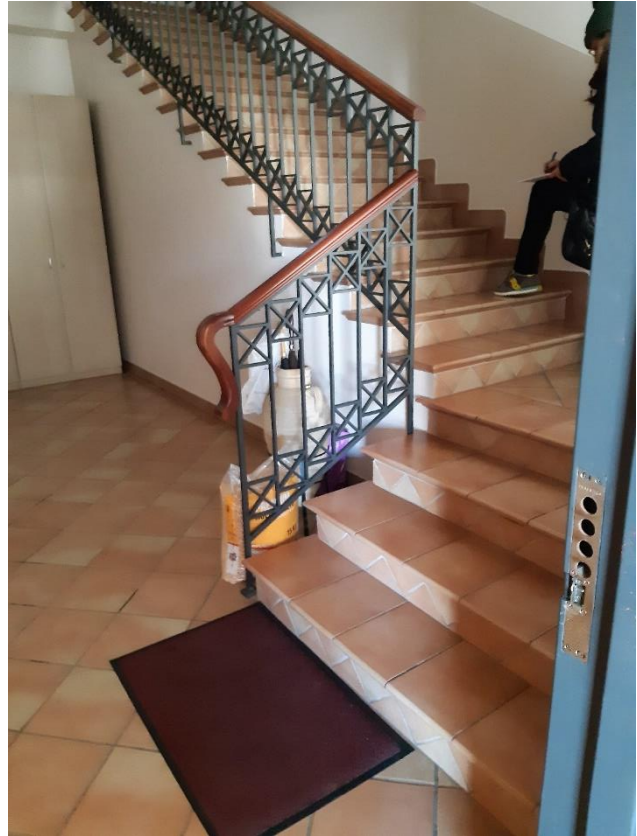


**ACCESSO ALL'APPARTAMENTO STAGGITO SUB 3/P.I-II**

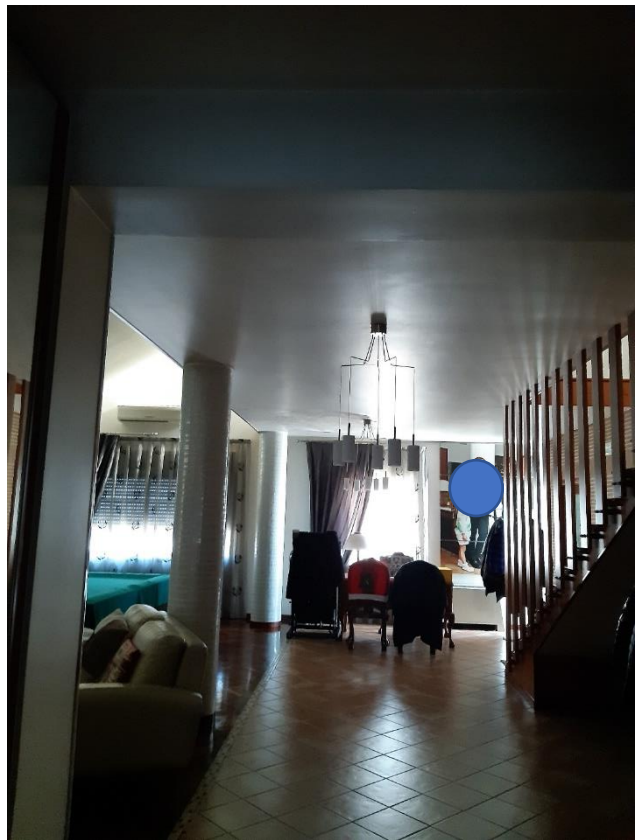
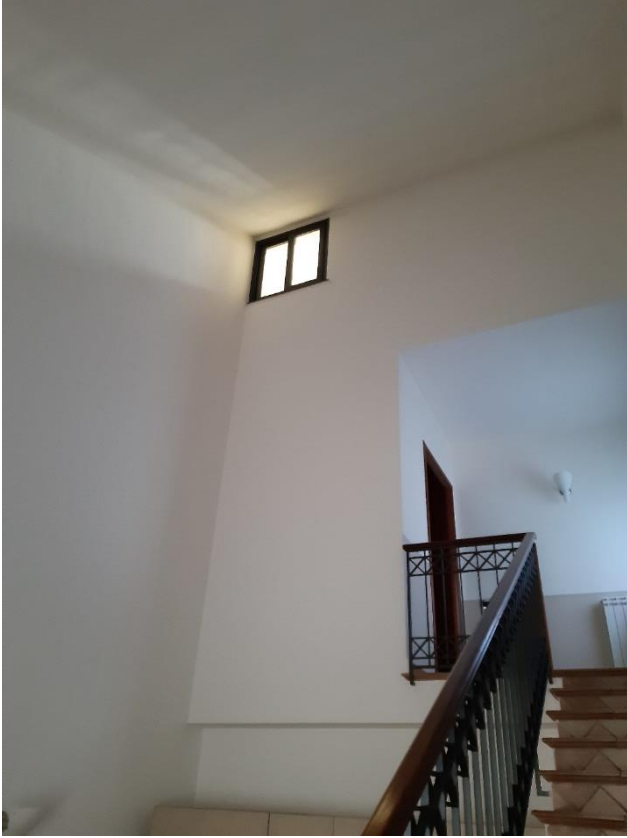


**INTERNI CASSA SCALA- CATASTALMENTE - SUB 1- BCNC**

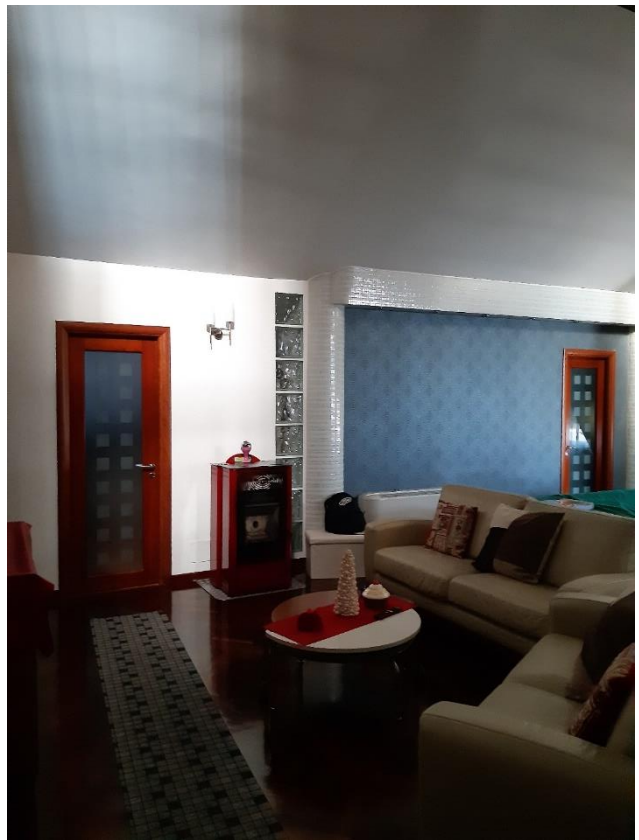
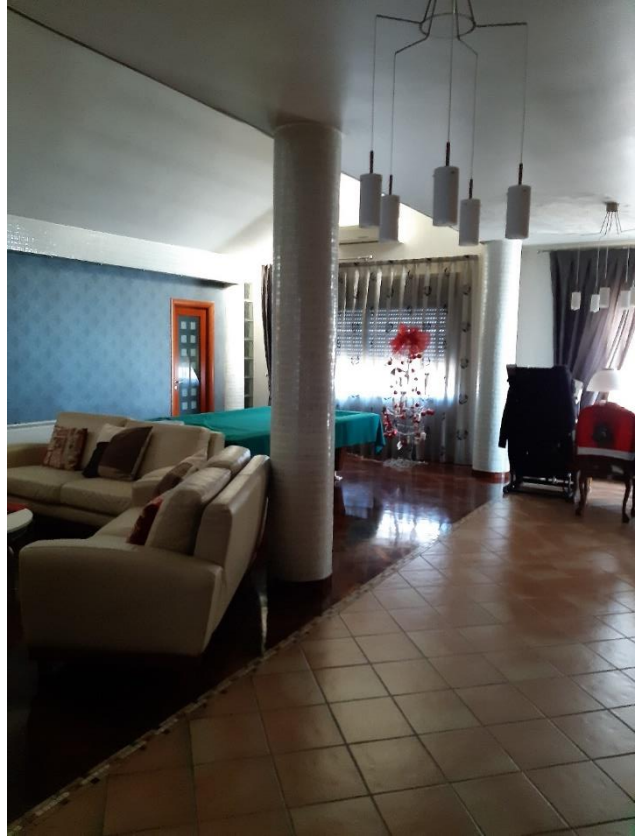




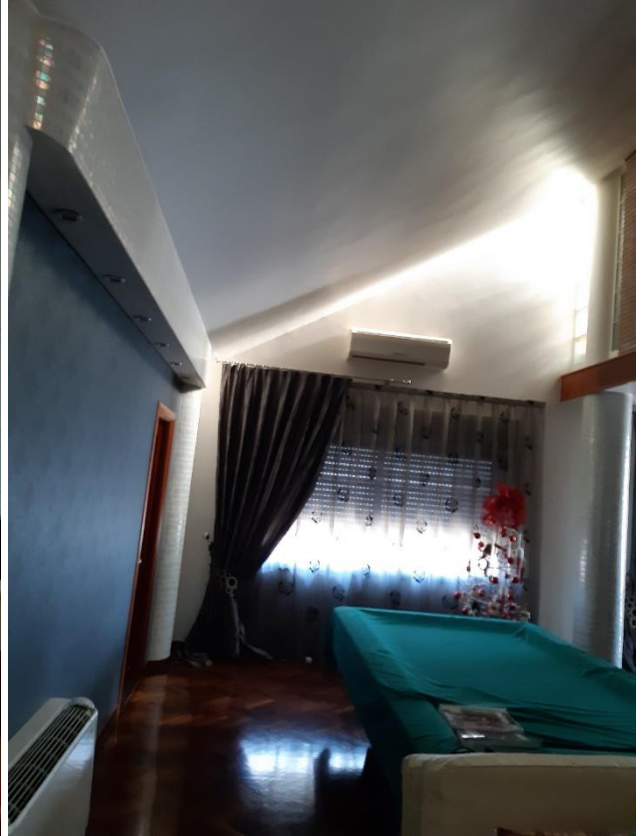
ALIQUOTA DI SCONFINAMENTO DEL SUB 3/P.I SU CASSA SCALA COMUNE



SALONE A DOPPIA ALTEZZA



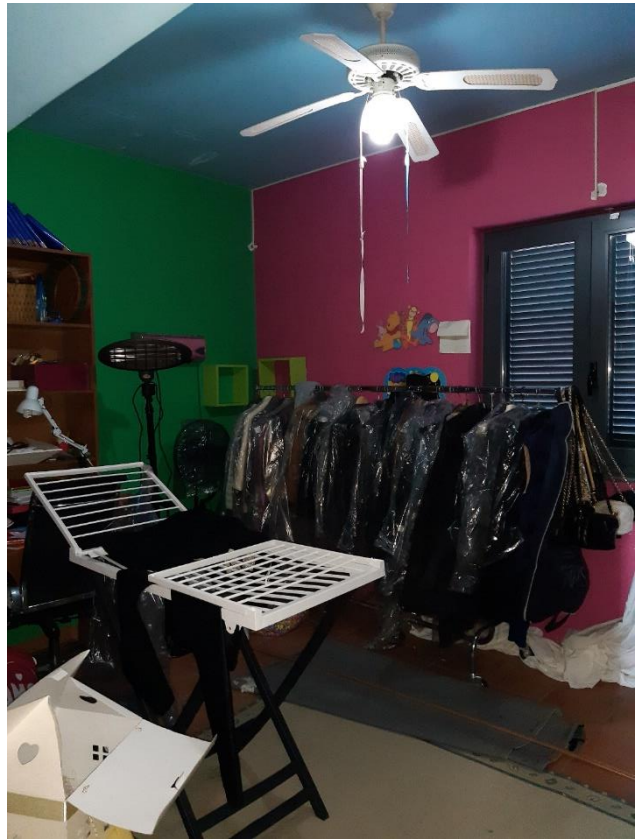
ALIQUOTA MANSARDATA- EX AREA ESPOSITIVA SUB 2/P.I





INTERNI PORZIONE DI AMPLIAMENTO SU BALCONATA EX SUB 2/P.I





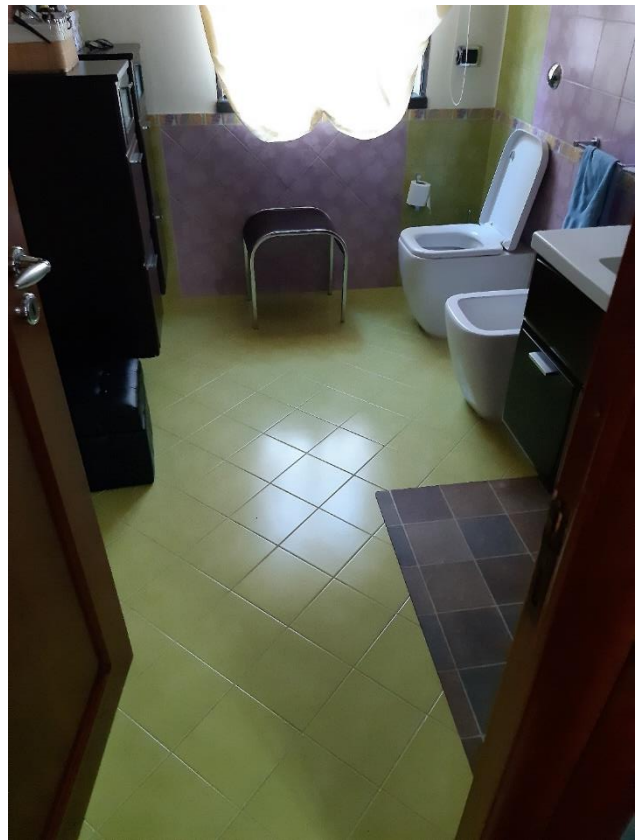


ALIQUOTA SALONE AD ALTEZZA SINGOLA, SOTTOPOSTA AL SOLAIO PIANO



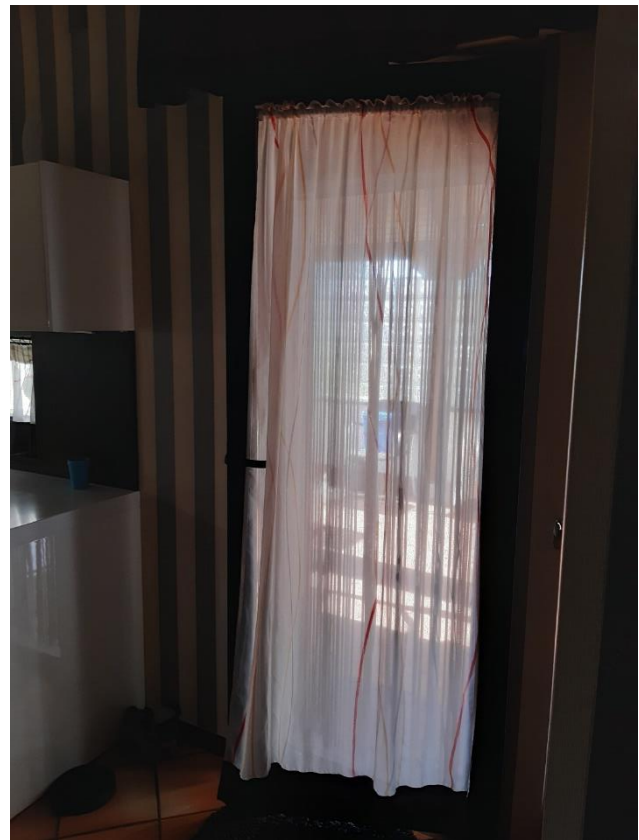


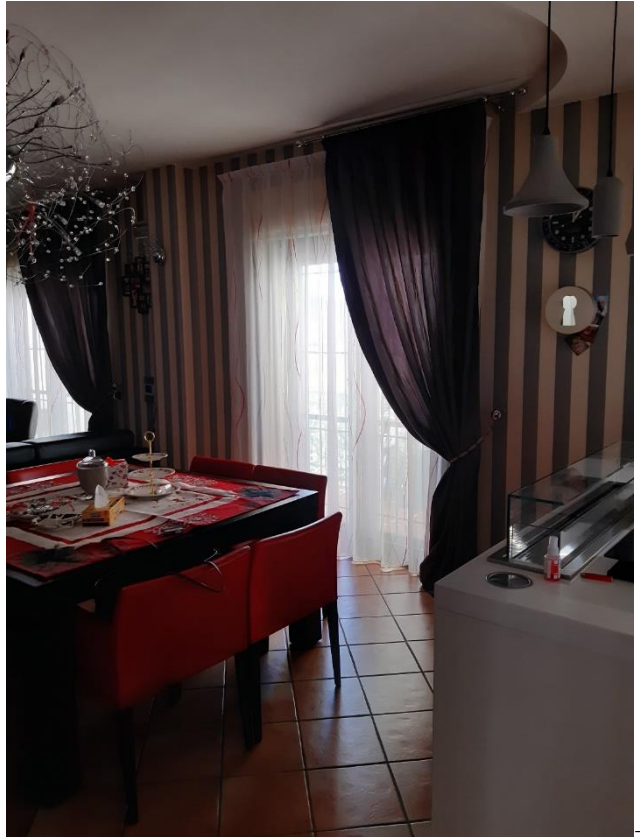
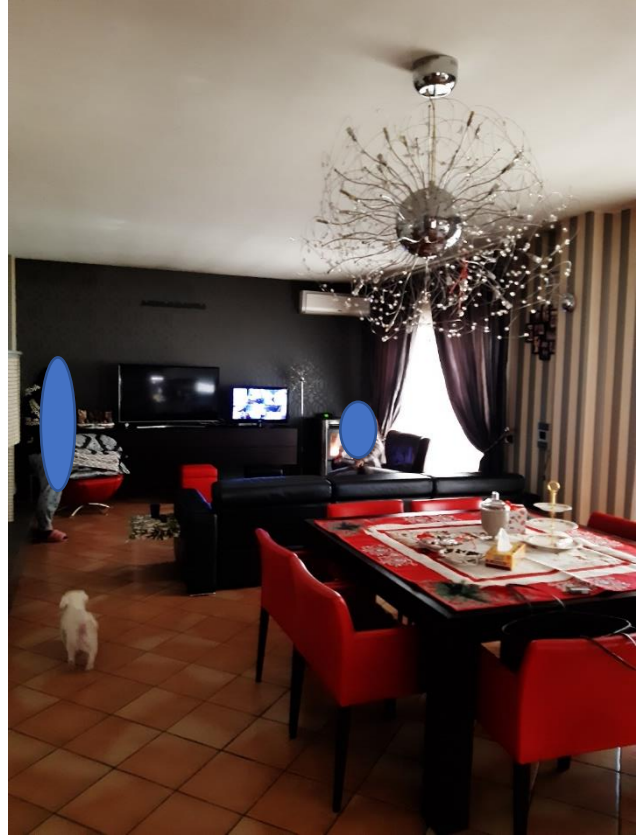
**BAGNO AL PIANO PRIMO**





ACCESSO AL TINELLO/CUCINA - PIANO PRIMO















BALCONATA SUB 3/P.I - RAPPORTO CON L'ATTIGUA P.LLA 5519  
VEDUTA DIRETTA IMPEDITA DALLA PARETE IN VETROCEMENTO

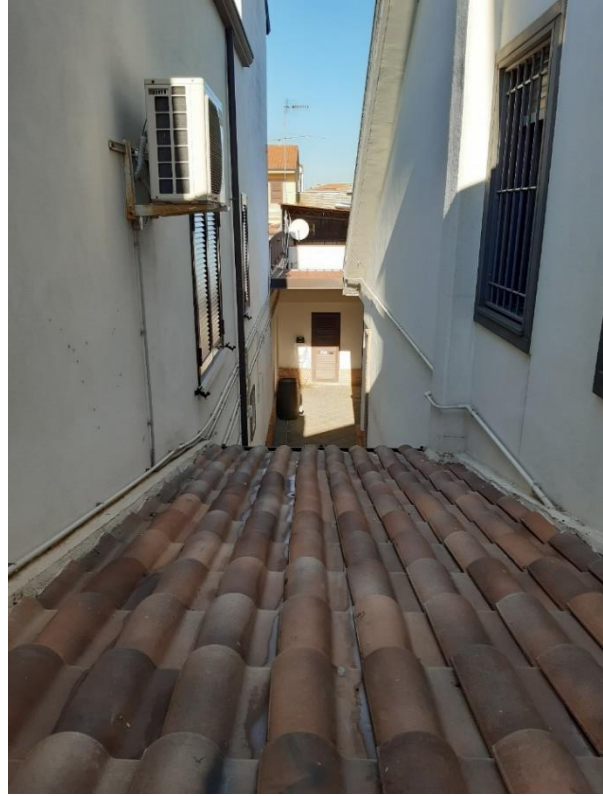




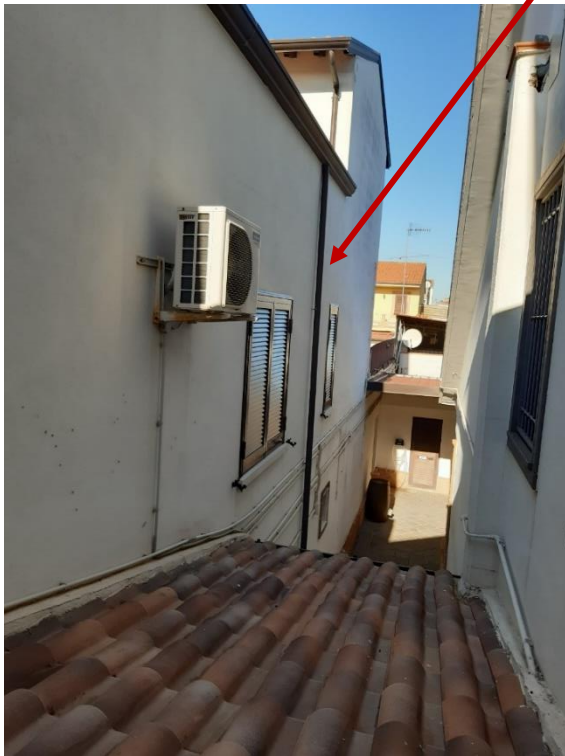
ALIQUOTA BALCONATA W SUB 3/P.I RICAVATA DALL'ELIMINAZIONE DI QUOTA PARTE DELLA VOLUMETRIA  
ABITATIVA ASSENTITA DA SANATORIA

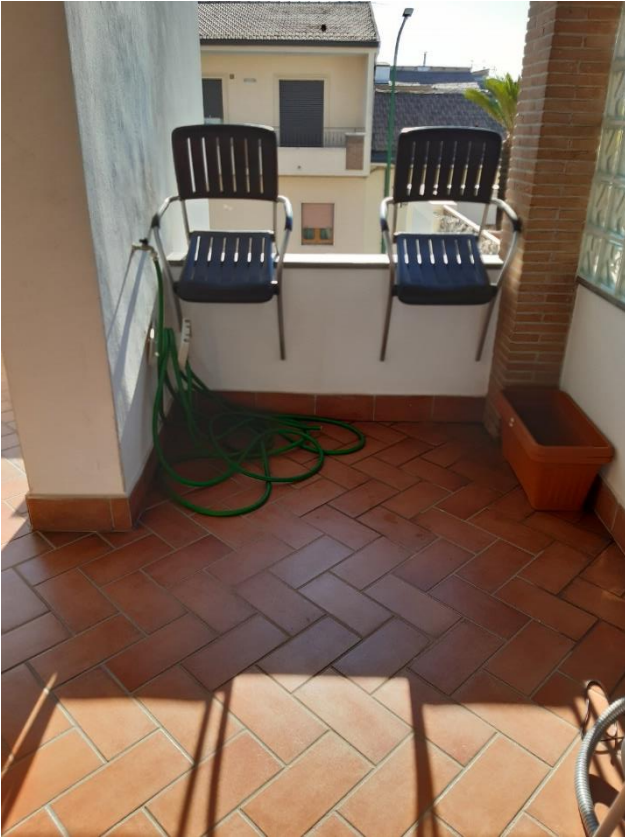


AFFACCIO DELLA BALCONATA W SULL'INTERCAPEDINE CORTILIZIA



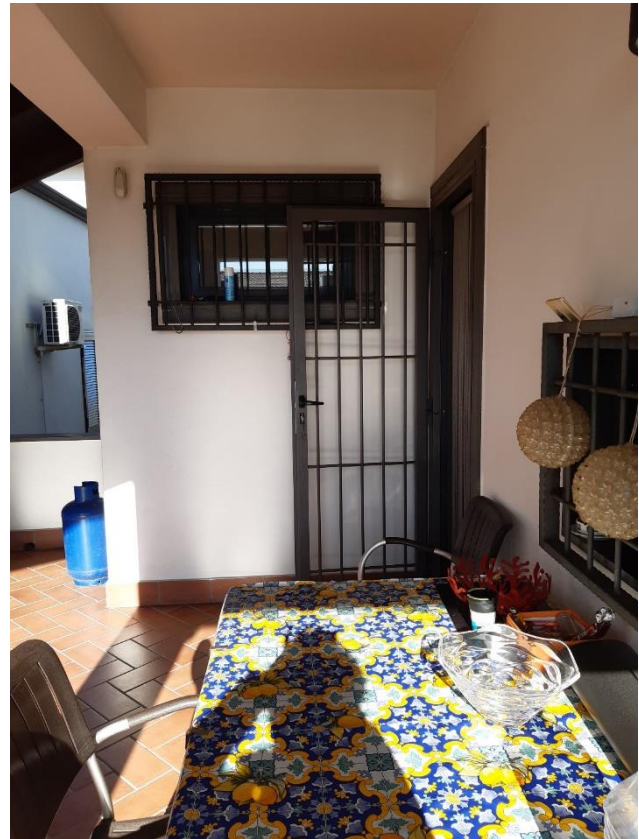
ATTUALE RAPPORTO TRA LE DUE P.LL. -5169 e 5519- SUL CONFINE INTERNO CONDIVISO:  
DEROGA DALLE DISTANZE MINIME E VEDUTE DIRETTE DELLA VOLUMETRIA ABITATIVA SUB 0/P.LLA 5519 LOTTO 2  
SUBENTRATA NEL 2007 ALLO STATO DEI LUOGHI DI SANATORIA

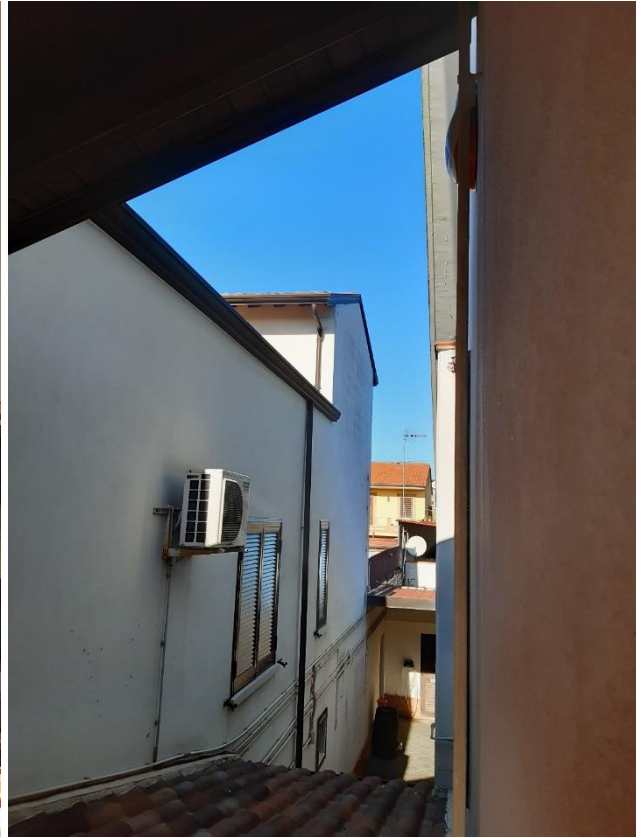




**RAMO SUD BALCONATA SUB 3/P.I**







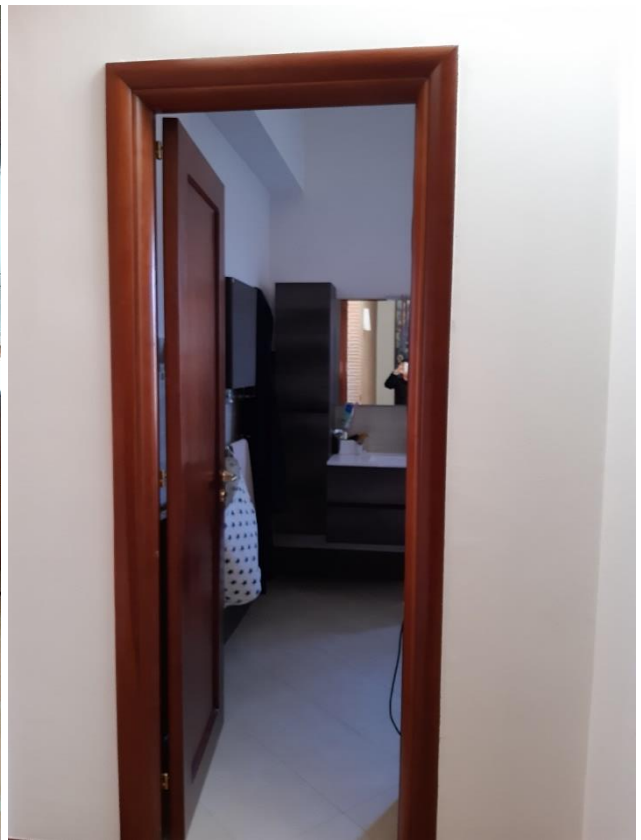
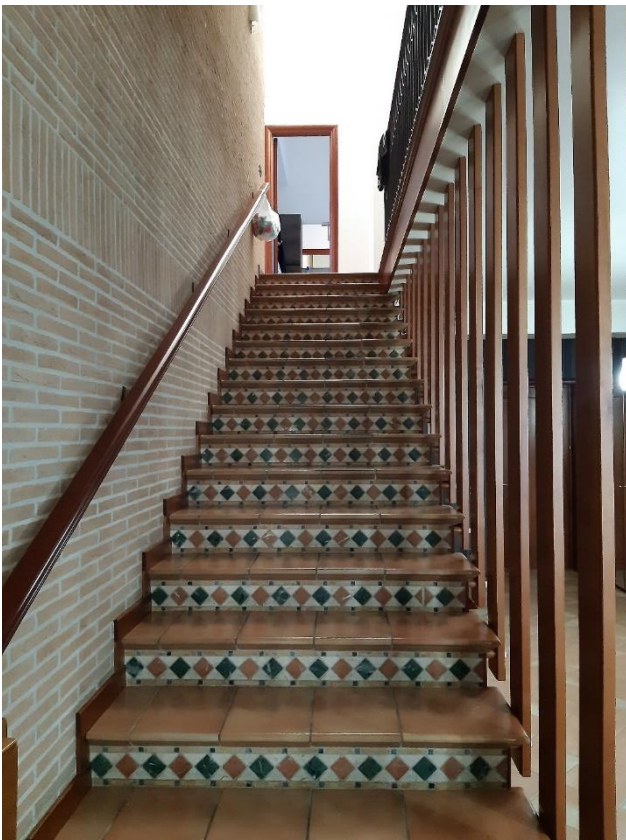
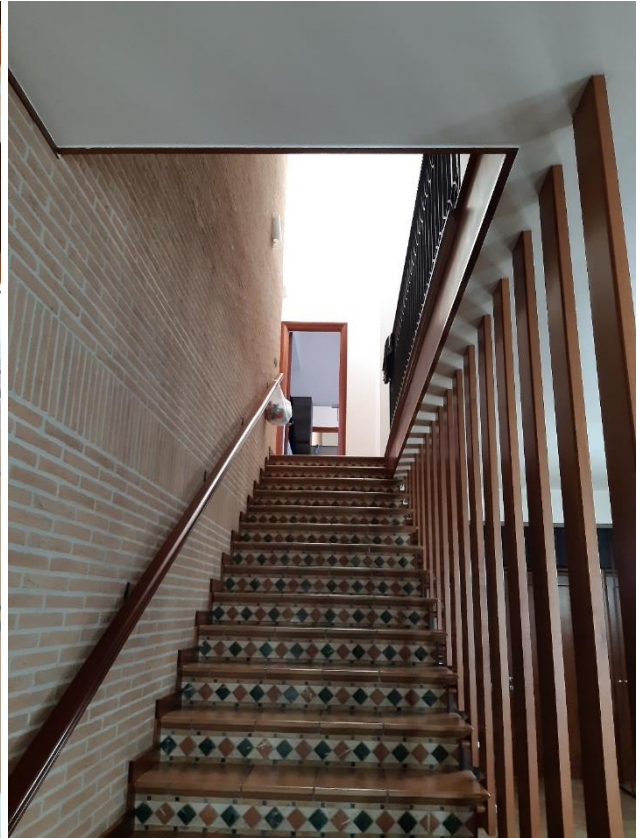
**AFFACCIO SUD**

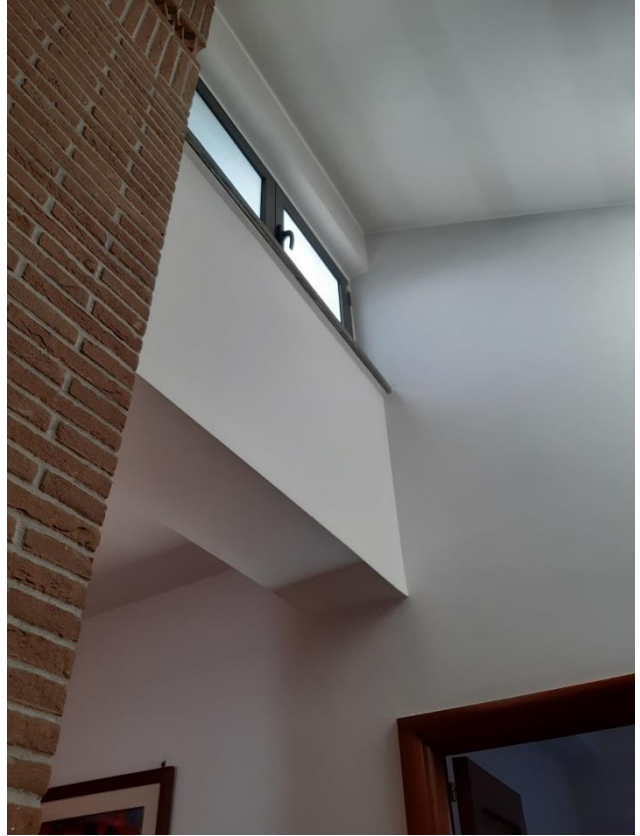


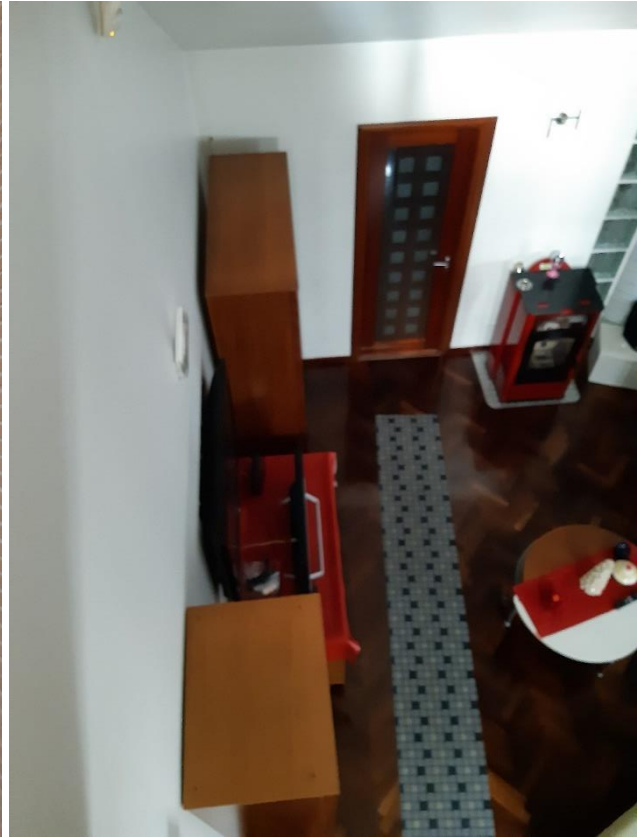
**AFFACCIO LATERALE SU FONDO ALIENO P.LLA 5519**

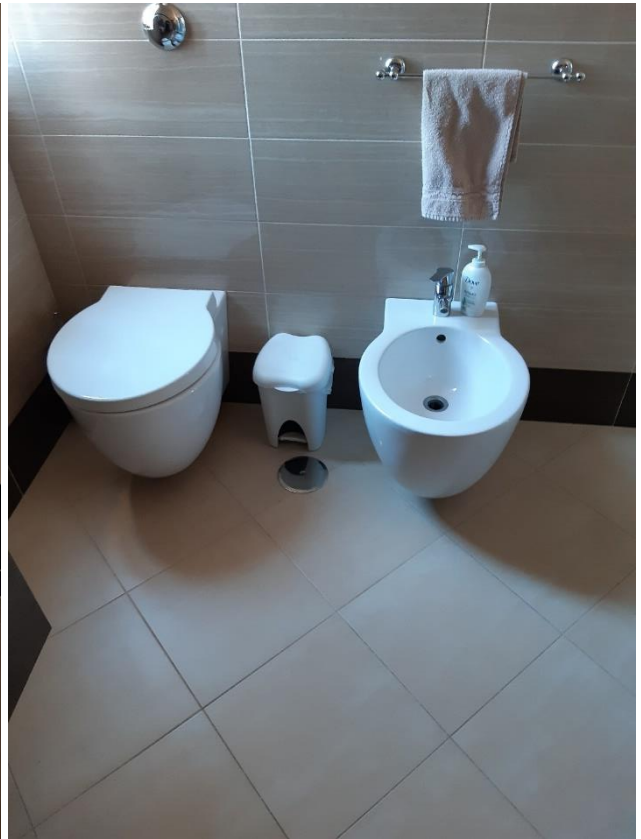
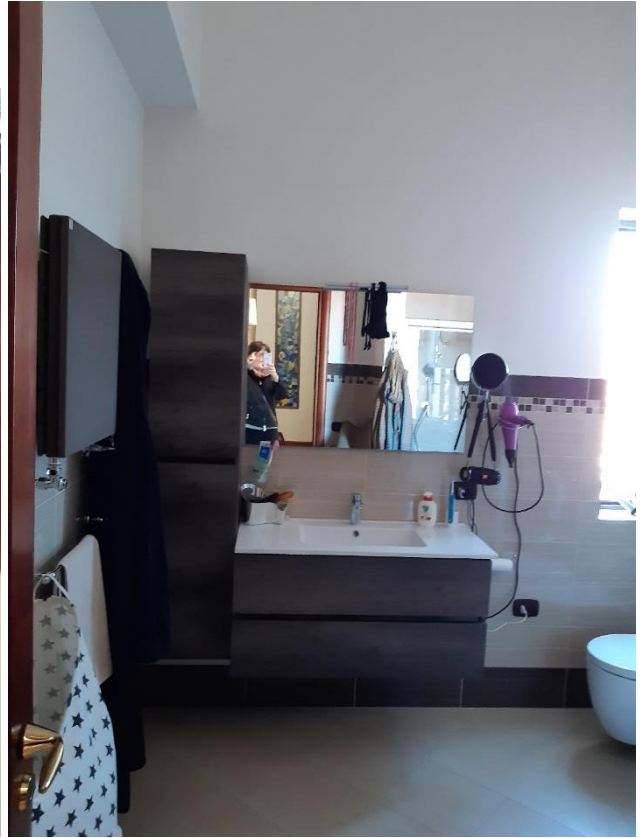


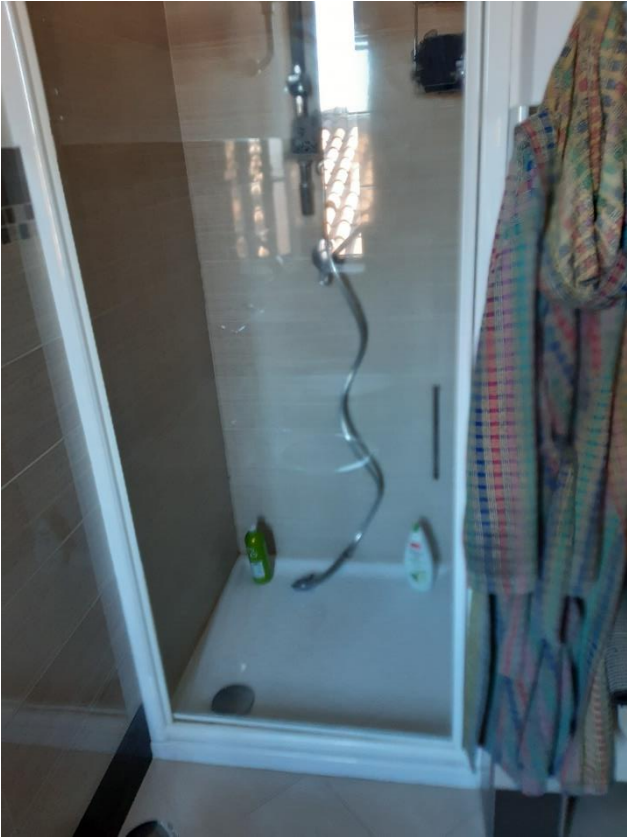
ACCESSO AL SUB 3/P.II



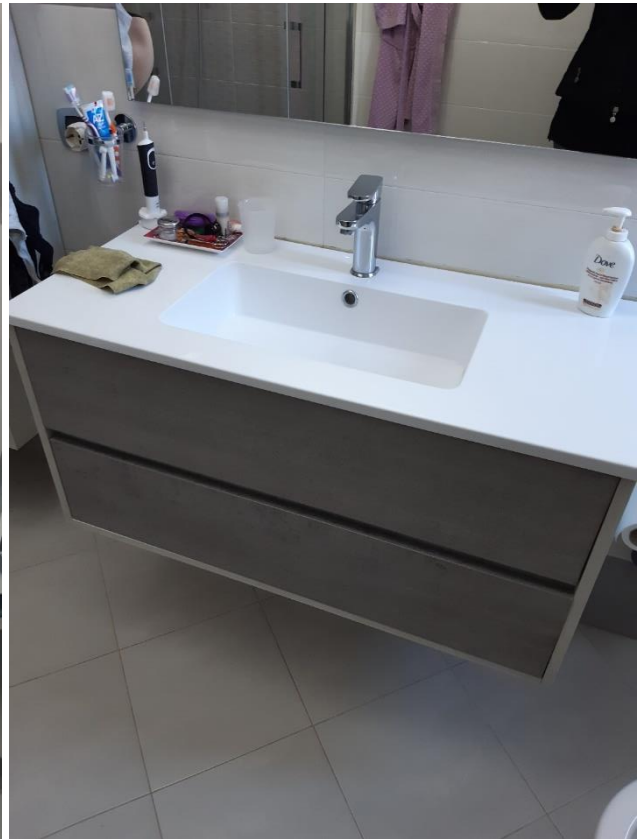
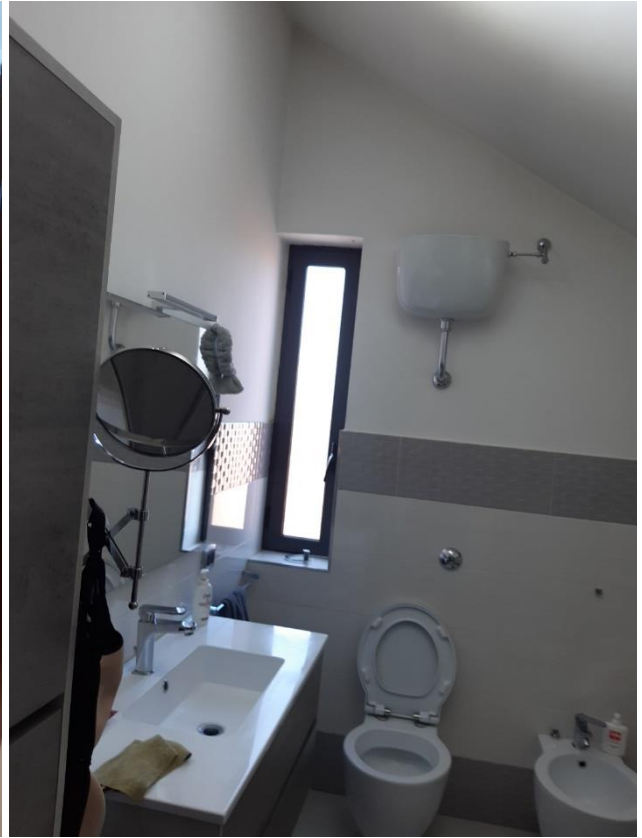


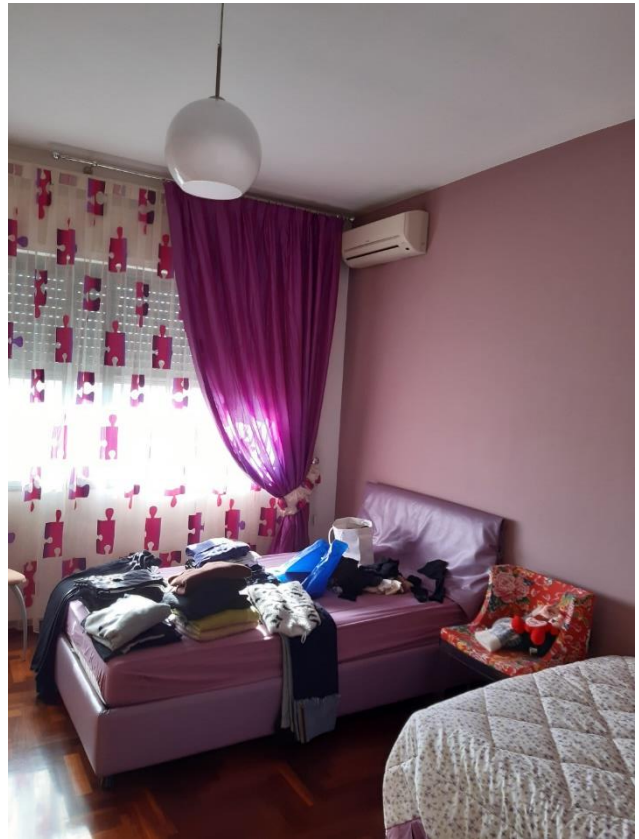
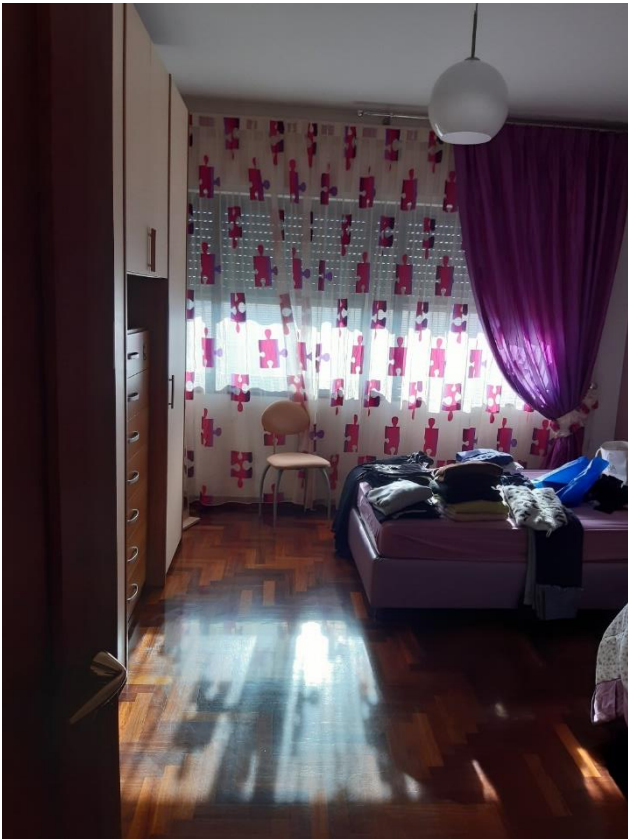




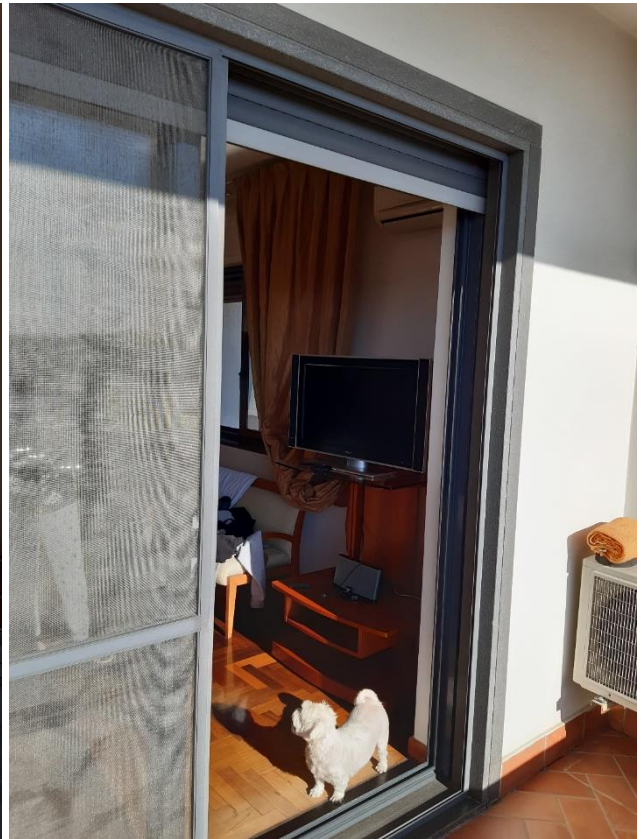
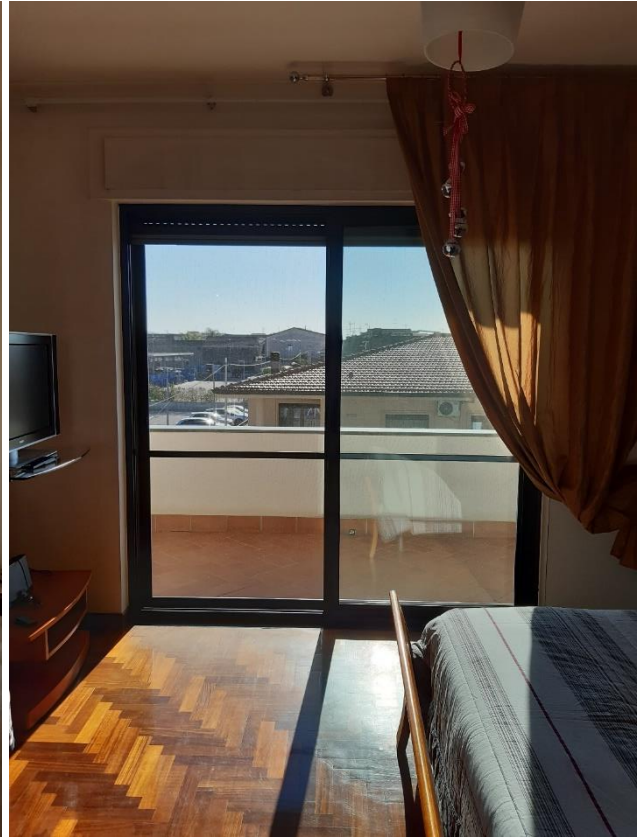




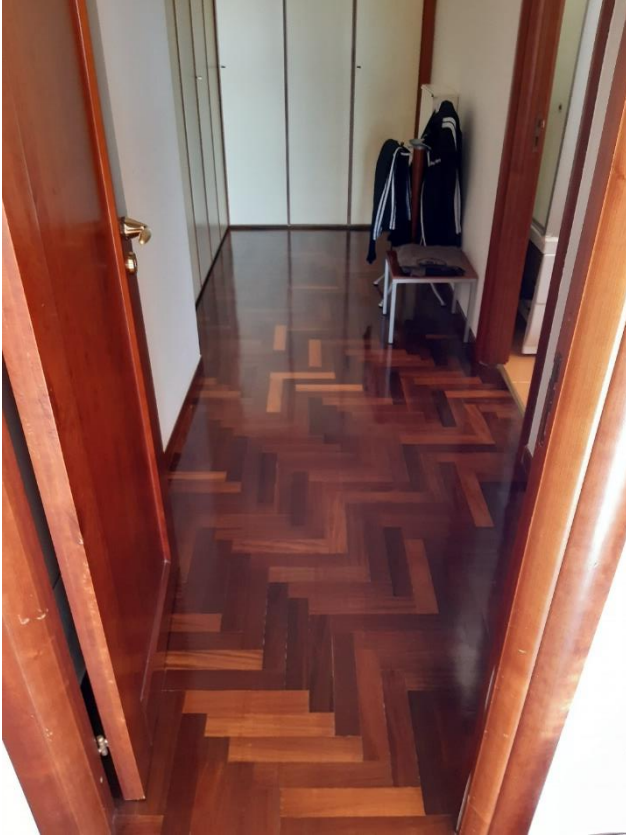


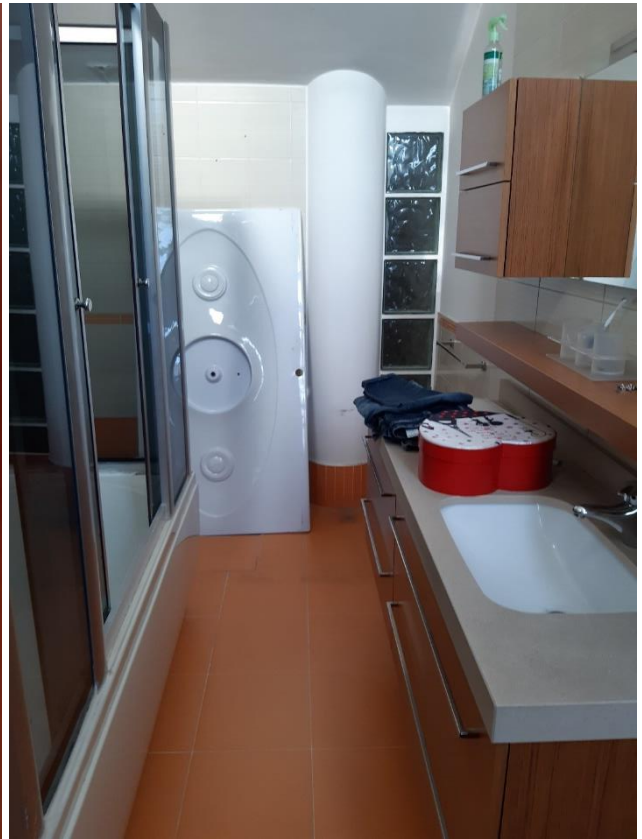
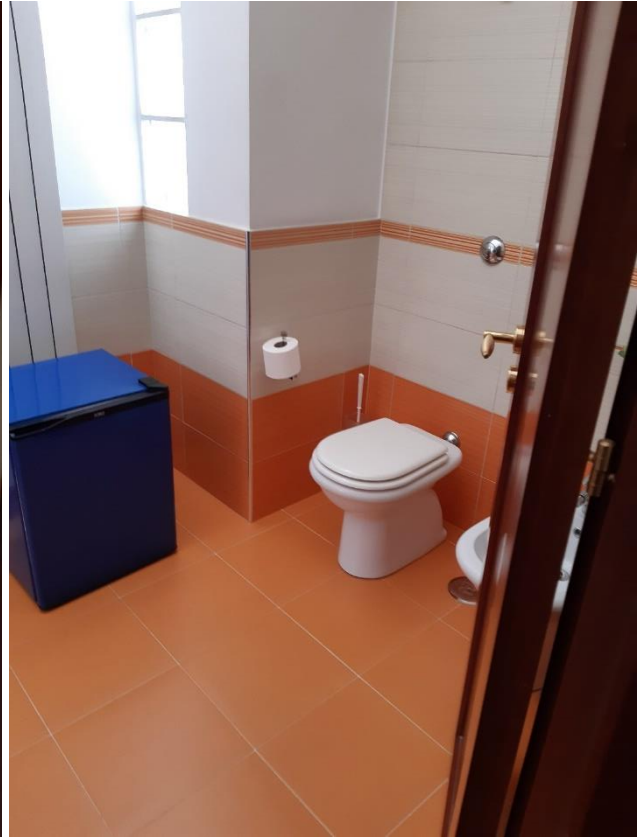














QUESITO n. 3:

*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 San Cipriano d'Aversa tra:  
*dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ*

### INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di San Cipriano d'Aversa

F.lio 2, p.lla terreni 5169

- Impianto terreni attuale stampato in data 23/06/2021 - prot. n. T7285715/2021
- Visura storica terreni - f.lio 2, p.lla terreni 5169/Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Cipriano d'Aversa

F.lio 2, p.lla fabbricati 5169

- Elenco Immobili - f.lio 2, p.lla fabbricati 5169
- Elaborato planimetrico - f.lio 2, p.lla fabbricati 5169
- Visura storica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 2**, cat. C1 P.T-S1
- Scheda planimetrica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 2**, cat. C1 P.T-S1 del 24/09/1998 prot. H84/98
- Visura storica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 3**, cat. A2 P.I-II
- Scheda planimetrica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 2**, cat. A2 P.I-II del 08/10/1998 prot. H84/98 del 24/09/1998

### DISAMINA CATASTO TERRENI

▪ Conformità dei dati soggettivi storici in Visura:

Esistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno in capo a ....., da data anteriore alla meccanizzazione del **26/03/1985**

▪ Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2021, in merito a: foglio, p.lla, qualità, estensione; correttamente è indicato la derivazione della **p.lla 5169/ente urbano/mq 870** dalla soppressione della **p.lla 1282/seminativo arborato** di medesimo quadratura, alla data di edificazione del terreno e denuncia del tipo mappale del fabbricato edificato/1998

▪ Parziale conformità oggettiva in VAX

Piena corrispondenza tra dati oggettivi rappresentativi del terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021, A MENO del **tipo mappale del fabbricato** su di esso edificato, *erroneamente rappresentato in aderenza al confine Ovest divisorio da p.lla 5519, in luogo del distacco parziale rinvenuto di ml 2,00*  
Si rimanda, per maggior approfondimento, alle discrasie dell'elaborato planimetrico

DISAMINA CATASTO FABBRICATI – NEGOZIO SUB 2/P.S1-T-I

**Disamina dati di visura**

▪ **Conformità soggettiva attuale:**

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice eseguita e delle ditte succedutesi nell'ultraventennio dal pignoramento, sino all'originario dante causa - .....

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

*Piena conformità rispetto ai luoghi di sanatoria* sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, classe, altezza di piano, consistenza in mq, toponomastica e civico

*Parziale conformità rispetto ai luoghi in situ* sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene altezza di piano e consistenza in mq, a parità di tutti gli altri dati oggettivi identificativi: *a seguito sostanziali modifiche dei luoghi di sanatoria, appresso sintetizzate, il l'unità commerciale ha ridotto la propria consistenza complessiva, limitando l'estensione ai piani terra e interrato, con conseguente riduzione della rendita catastale*

**Disamina dei dati grafici di scheda**

Dal confronto tra luoghi in situ e scheda catastale/1998

F.lio 2, p.lla fabbricati 5169, Sub 2, cat. C1, P.T-S1 del 24/09/1998 prot. H84/98,

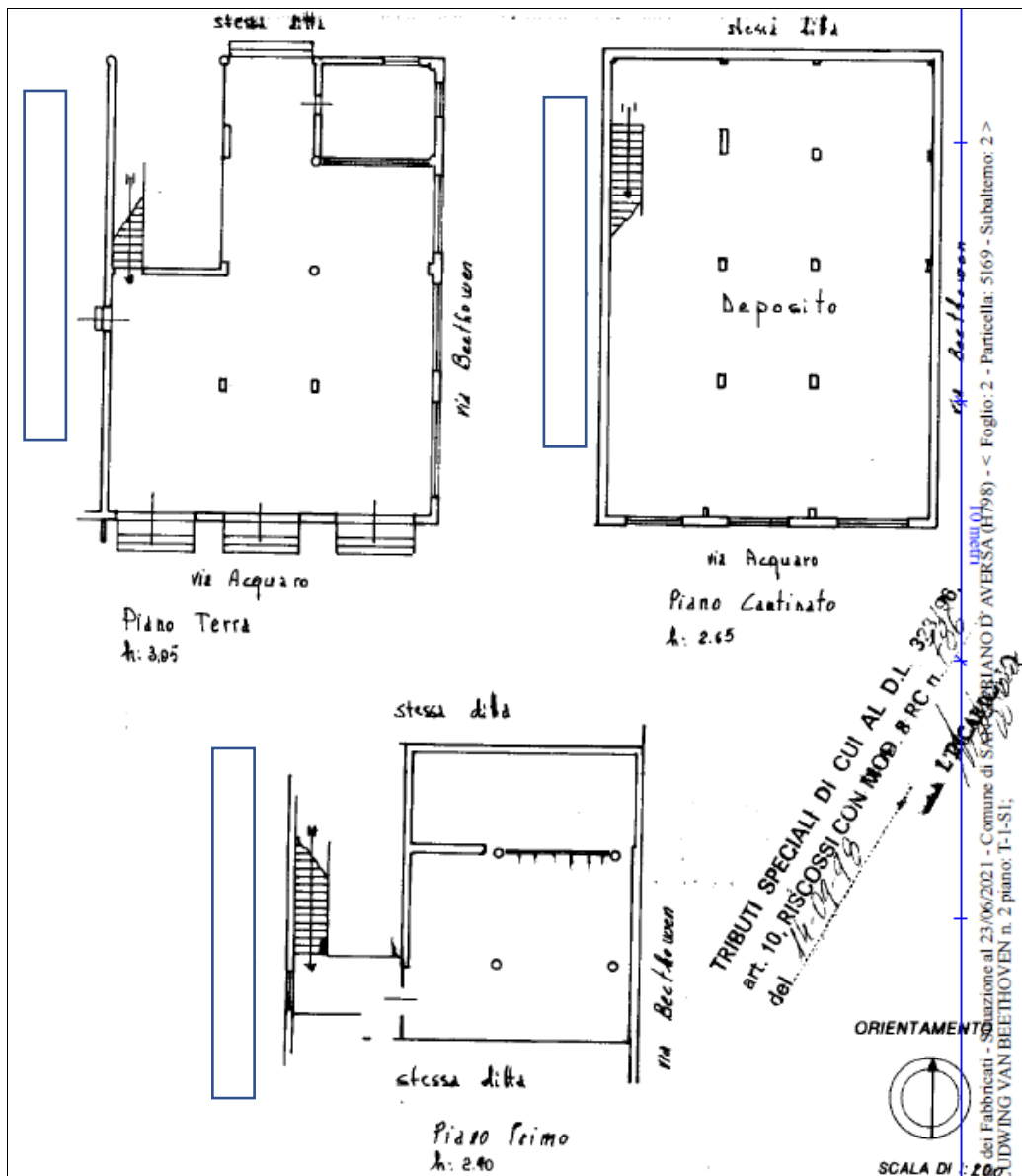
si rileva:

- **Implementazione plano-volumetrica** per mq netti 18,30 circa del **SUB 2/P.T su area cortilizia comune /ramo Ovest** contigua al nucleo commerciale originario, risultante dall'inglobamento negli interni esclusivi dell'intercapedine cortilizia - porzione comune della p.lla fabbricati 5169 compresa tra il fianco Ovest del cespite e la muratura divisoria da p.lla 5519/Lotto 2. -, e conseguente variazioni prospettiva del fronte Ovest originario
- **Implementazione plano-volumetrica** per mq netti 29,17 circa del **SUB 2/P.I su balconata esclusiva/ fronte Nord** risultante dall'inglobamento negli interni esclusivi della predetta area ornamentale scoperta, previo tamponatura dei fronti e copertura con solaio lievemente inclinato; conseguente variazione prospettiva fronte nord;
- **Modifica destinativa** in direzione abitativa del SUB 2/P.I
- **Fusione** del **sub 2/P.I ampliato** con l'attiguo appartamento SUB 3/P.I: il *frazionamento orizzontale* del negozio è già in essere alla data di edificazione e rilascio di sanatoria - *stante la materiale scomposizione del bene su due livelli - terra e primo - congiunti esternamente a mezzo cassa scala/sub I*; ciò nonostante, **catastalmente** i due livelli in premessa sono riuniti all'interno di un **unico subalterno** identificativo: **sub 2/P.T- I**
- **Parziale difformità prospettiva fronte Nord SUB 2/P.T** per trasformazione di finestra in porta-finestra
- **Parziale difformità distributiva interna:**

- **SUB 2/P.T:** Eliminazione della tramezzatura interna delimitativa del vano ufficio
- **SUB 2/P.I:** Variazione dei fronti prospettici Nord e Ovest, una volta trasformati da murature di tomagno a divisori interni
- Assente rappresentazione dell'area cortilizia comune
- Approssimativa identificazione dei confini

La **regolarizzazione catastale** del negozio staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi** – *incluso le modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex art. 36 e 37 DPR 380/2001, le demolizioni delle irregolarità insanabili in alcun regime previsto e il ripristino dei luoghi assentiti da giusti titoli edilizi* - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

**SUB 2/P.S1-T-I LUOGHI DI SCHEDA/1998**



DISAMINA CATASTO FABBRICATI – APPARTAMENTO SUB 3/P.I-II

**Disamina dati di visura**

▪ **Conformità soggettiva attuale:**

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice eseguita e delle ditte succedutesi nell'ultraventennio dal pignoramento, sino all'originario dante causa/.....

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

*Piena conformità rispetto ai luoghi di sanatoria* sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lia, subalterno, classe, altezza di piano, consistenza in mq, toponomastica e civico

*Parziale conformità rispetto ai luoghi in situ* sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene altezza di piano e consistenza in mq, a parità di tutti gli altri dati oggettivi identificativi: *a seguito sostanziali modifiche dei luoghi abitativi, strettamente connesse alle variazioni dell'unità commerciale appena descritte, il bene implementa la propria consistenza complessiva e numero di vani (a parità di altezza di piano - I e II-), con conseguente incremento della rendita catastale*

**Disamina dei dati grafici di scheda**

Dal confronto tra luoghi in situ e scheda catastale/1998

f.lio 2, p.lia fabbricati 5169, Sub 2, cat. A2 P.I-II del 08/10/1998 prot. H84/98 del 24/09/1998,

si rileva:

- **Fusione** del sub 3/P.I con il **sub 2/P.I ampliato** (*giusta annessione agli interni esclusivi della balconata N*) previo **modifica di destinazione d'uso da negozio ad abitazione**: come già esposto, il *frazionamento orizzontale* del negozio è già in essere alla data di edificazione e rilascio di sanatoria - *stante la materiale scomposizione del bene su due livelli - terra e primo - congiunti esternamente a mezzo cassa scala/sub 1*; ciò nonostante **catastalmente** i due livelli in premessa sono riuniti all'interno di un **unico subalterno** identificativo/**sub 2/P.T- I**
- **Tracimazione** della sub 3 /P.I su quota parte del sub 1/cassa scala/BCNC, giusta acquisizione negli interni utili di quota parte del ballatoio comune - circa **mq 6,82 commerciali x H ml 2,90** -
- **Acquisizione di fatto** della cassa scala, originariamente condivisa con il sub 2/P.I, nelle *pertinenze esclusive* del sub 3/P.I. - **mq 34,72 commerciali** -, oltre la superficie materialmente sottratta al ballatoio e annessa agli interni esclusivi
- **Decurtazione plano-volumetrica** - circa **mq 8,87 lordi circa x H ml 2,90** -, per cessione di cubatura utile abitativa (regolarmente assentita da C.E. in sanatoria) alla balconata W
- Conseguente **variazione prospettica** sui fronti S e W/ sub 3/P.I
- **Tamponatura interna** della finestra fronte Est/ sub 3/P.I



ONERI CATASTALI A CARICO DEL LOTTO 1:

Si aggiunge che:

- L'**elaborato planimetrico/1998**, esemplificativo della composizione dei subalterni componenti la p.lla 5169, e il medesimo **estratto di mappa** stampato nel 2021, **a differenza del rilievo aerofotogrammetrico**, collocano erroneamente il **fabbricato originario** (nella configurazione pregressa all'ampliamento sul fronte occidentale) **in aderenza** al fianco Ovest longitudinale dell'area cortilizia e della perimetrazione fondiaria separatoria da p.lla 5519 (all'epoca dell'accatastamento/1998 sempre in proprietà di .....), restituendo una configurazione dei luoghi catastali - **impianto cortilizio e distanza del nucleo originario fabbricato dagli opposti confini longitudinali** - difforme dai luoghi in situ.
- La **sovrapposizione** del rilievo dei luoghi staggiti all'impianto terreni/Vax 2021, al predetto stralcio aerofotogrammetrico e ai grafici di sanatoria di entrambi i lotti staggiti, la reciproca relazione metrica sussistente tra le due p.lle, e tra queste e le opposte strade ai confini - Via Ludwig Van Beethoven /fianco Est p.lla 5169/Lotto 1. e via Giacomo Puccini/ fianco Ovest p.lla 5519/Lotto 2. - ha viceversa attestato che:

La **muratura longitudinale divisoria** tra le p.lle - indicata in **estratto di mappa** - coincide con la muratura in mattoni **rinvoluta in situ**, separatoria tra i due fabbricati, nella quale si apre il piccolo **varco pedonale di collegamento** tra le aree cortilizie, defilato nell'area nord delle stesse

Il **fabbricato p.lla 5169/LOTTO 1.**, **nella sua originaria configurazione**, **dista** dalla predetta muratura Ovest divisoria tra le due p.lle, circa **ml 2,05 netti**, creando su tale fronte una sorta di **intercapedine** divisoria su cui prospettano, in affaccio diretto già in sanatoria, il **ballatoio scala e il wc 1/sub 3/P.I.**

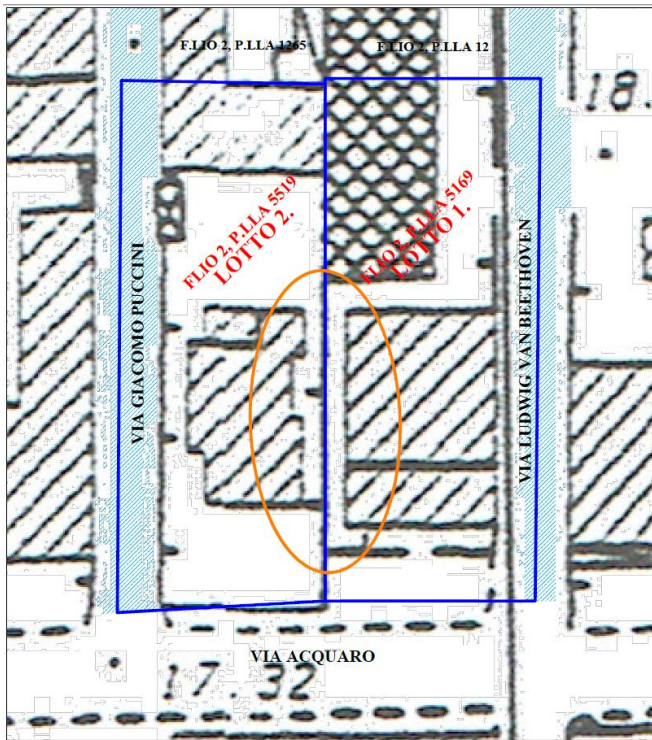
La balconata Ovest sub 3/P.I, viceversa, sormonta la predetta intercapedine congiungendosi con il confine W. Pertanto, originariamente l'area cortilizia **sub 1/BCNC lambiva il fabbricato lungo l'intero fianco Ovest e NON lungo il fianco Est**: su tale fronte il fabbricato è costeggiato dalla strada di accesso - Via L.V. Beethoven

Nell'iter accrescitivo della p.lla 5169, la predetta intercapedine al **piano terra** è stata impegnata - per metà circa della sua estensione - da **volumetria utile abusiva del medesimo sub 2/P.T.**, sicché attualmente solo **mq 20** risultano scoperti. **Le porzioni del fabbricato in elevazione viceversa non hanno alterato la predetta distanza**

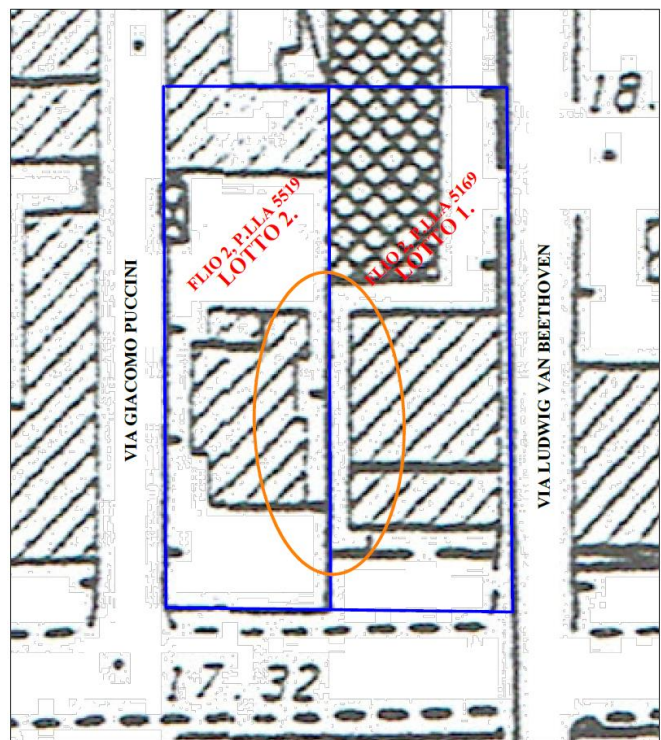
Rispetto al medesimo confine longitudinale interno, il **fronte edificato** dell'opposto **fabbricato p.lla 5519/LOTTO 2.**, **nella sua originaria configurazione**, **al piano primo** arretrava opportunamente sì da creare una distanza dal **confine fondiario** in oggetto **variabile da min. ml 1,85 circa a max ml 3.10 circa**, e una reciproca distanza tra le **opposte facciate** variabile **da min. ml 4,00 circa a max ml 5,40 circa** - distanze min e max garantite anche nella **DIA 7675/2007 per ristrutturazione edilizia**, mentre l'**area ornamentale** si protraeva sul predetto confine, creando un **rapporto di aderenza** lungo la muratura divisoria tra i due fondi.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO P.LLE 5169 -5519

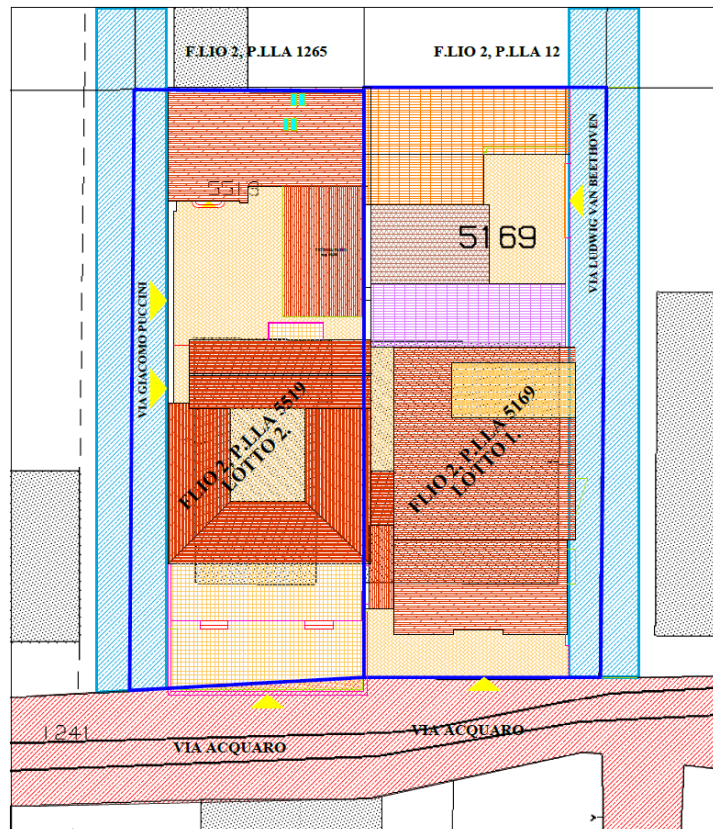
SOVRAPPOSIZIONE PERIMETRAZIONE P.LLE DA VAX



SOVRAPPOSIZIONE PERIMETRAZIONE RILEVATA IN SITU



RELAZIONE TRA LE DUE P.LLE STAGGITE - LOTTO 1/LOTTO 2.



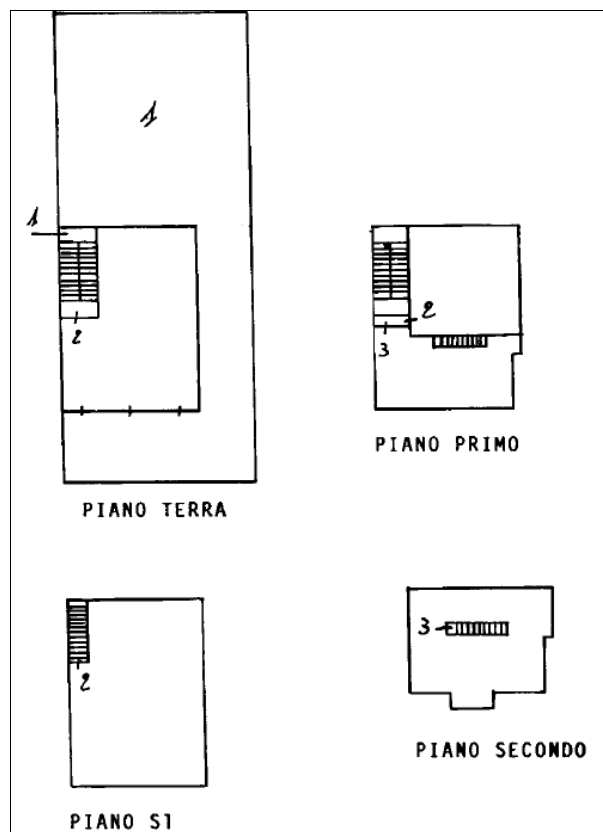
- Come meglio esposto nella disamina di legittimità urbanistica del Lotto 2., *rispetto al medesimo confine longitudinale interno, l'attiguo fabbricato p.lla 5519, come riscontrato in situ, risulta edificato interamente in aderenza e in affaccio diretto su fondo 5169/LOTTO 1*
- Infine, si rileva la **maggior larghezza** dell'**area cortilizia** rappresentata in **elaborato planimetrico** rispetto ai luoghi in situ, non considerando la cessione di aliquota fondiaria sul fianco Est di larghezza costante ml 3,50 per la formazione della strada di accesso, con obbligo costituito con atto del '74 di compravendita del terreno.
- Si subordinano in ogni caso le conclusioni dell'esperto ad un più preciso **rilevo topografico** finalizzato - laddove ne ricorrano gli estremi - all'esatta ricostruzione della perimetrazione di entrambi i fondi, attività preliminare indispensabile per la definizione incontrovertibile dell'ubicazione del predetto confine longitudinale interno divisorio e della distanza dei cespiti dallo stesso.

#### **ONERI CATASTALI a carico del LOTTO 1.**

€ 2.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di **visura** e **scheda** del **LOTTO 1**. – **SUB 2/P.T-S1 + SUB 3/P.I-II + SUB 1/ BCNC** allo stato dei luoghi **REGOLARIZZATI** sul piano urbanistico, incluso rettifica dell'**elaborato planimetrico e del tipo mappale, e diritti catastali**"

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

#### **ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 5169- LOTTO 1**



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](#) 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 di entrambe le unità staggite, porzioni del LOTTO 1, ricadono in un'area urbana semicentrale del comune di San Cipriano d'Aversa di **formazione post-900esca a carattere prevalentemente residenziale**, interna al **centro abitato** come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative

Sul **piano zonizzativo**, la **p.la terreni 5169/flio 2, dal 2020**, in base al vigente **PUC** adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del **04.06.2018** e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del **26.06.2020**, dichiarata immediatamente eseguibile, ricade in:

- **ZONA B: Completamento del tessuto edilizio consolidato** normata dall'**art 11** NTA, riportato in allegato

Riassumendo sinteticamente i principi normativi a regolamentazione dell'attività edilizia e trasformativa in ZONA B, si afferma che:

Per **TERRENI EDIFICATI** sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, fino alla:

- **Ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con incremento piano-volumetrico nella misura del 20% della superficie utile legittima, e in ogni caso non superiore a mq 60, anche in deroga all'indice max di zona, con obbligo di corresponsione del doppio degli oneri di urbanizzazione per la superficie eccedente il predetto indice di zona.**

Per **TERRENI INEDIFICATI** è consentita la **costruzione ex novo** come definita dall'**art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.** secondo determinati indici parametrici, su aree *non frazionate* (post 01/01/2014) fino a 1000 mq, con obbligo di arretramento di ml 2,00 delle recinzioni sui fronti strada, per la realizzazione di parcheggi pubblici

#### Indici di zona consentiti:

- *If pertinenziale* = 0,33 mq/mq
- *If massimo realizzabile* = 0,50 mq/mq
- *IC* = 50% della Sf
- *H* = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitato o a m 10,50 rinunciando con atto formale pubblico al recupero residenziale del sottotetto.

Gli strumenti attuativi sono: **PdC o lottizzazione convenzionata**

#### Prospetto vincoli:

La **p.la terreni 5169/f.lio 2/Comune di San Cipriano d'Aversa**, dal 2020 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della **ZONA B: Completamento del tessuto edilizio consolidato** normata dall'**art 11** NTA
- NON è interessata da VINCOLO GEOMORFOLOGICO
- NON è interessata da VINCOLO IDROGEOLOGICO DI FRANA e IDRAULICO P.S.A.I./2015 - Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino - rimanendo aliena alla relativa N.T.A e nella fattispecie all'art. 40

- Ricade in ZONA SISMICA, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella “Gazzetta Ufficiale” del 21 marzo 1974, n. 76)
  - Ricade in AREA ALIENA A QUALUNQUE VINCOLO AMBIENTALE/PAESAGGISTICO vigente:
    - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004
    - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
- Pertanto, l’area NON è soggetta a VINCOLI PAESAGGISTICI - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel “perimetro delle zone protette” a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L’area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/BENI PAESAGGISTICI - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all’ art. 142/2004 -
- NON rientra nella perimetrazione delle AREE D’INTERESSE ARCHEOLOGICO
  - La p.lla fabbricati di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1 Giugno1939 n.1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d’impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
  - La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
  - La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
  - La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

SEGUE:

- **ZONIZZAZIONE E NORMATIVA VIGENTE PUC/2020 PER LA ZONA B/ COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**
- **ZONIZZAZIONE E NORMATIVA PREGRESSA PRG/1999 PER LA ZONA BR/ RISTRUTTURAZIONE**



**COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA**

PROVINCIA DI CASERTA (CE)

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)**  
Al sensi della L.r. 16 del 22 dicembre 2004 e s.m.l.



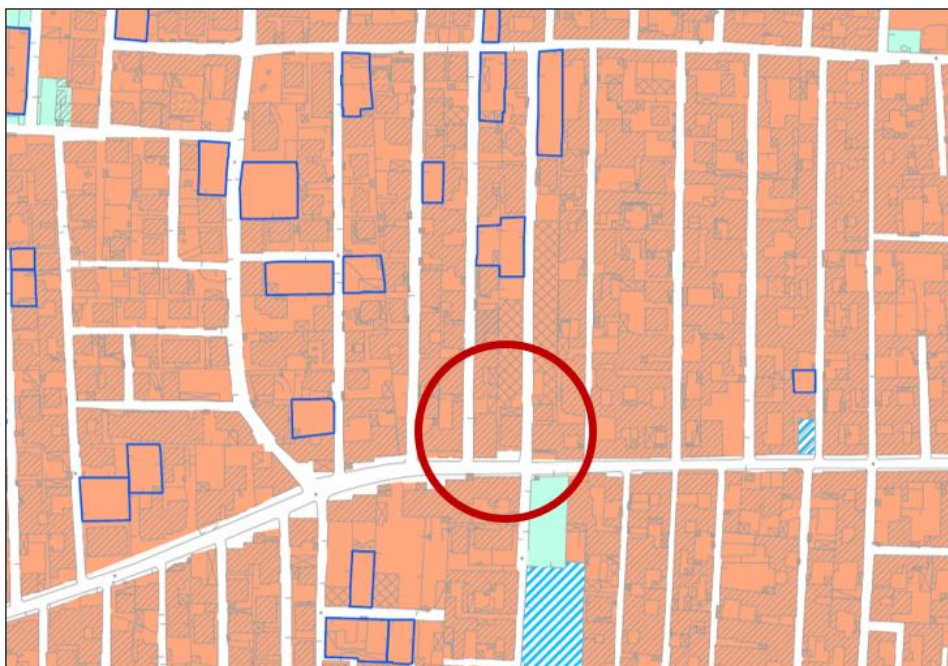
**P. 02** Quadro programmatico strategico  
**AZZONAMENTO E TERRITORIO NEGATO**  
SCALA 1:5000

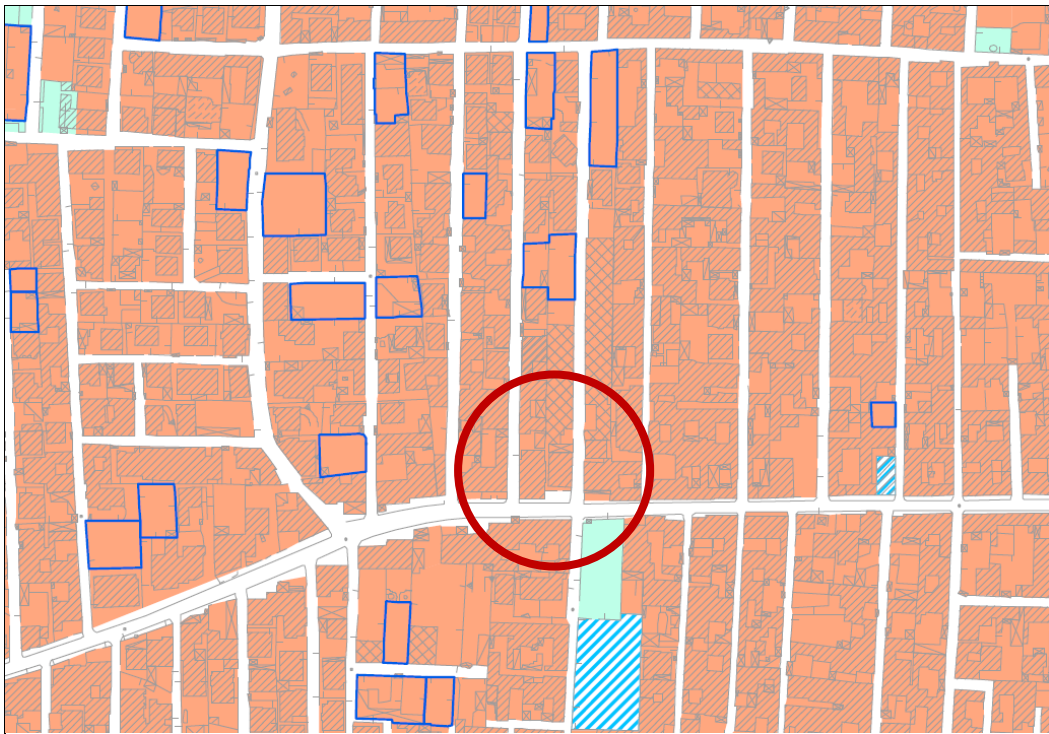
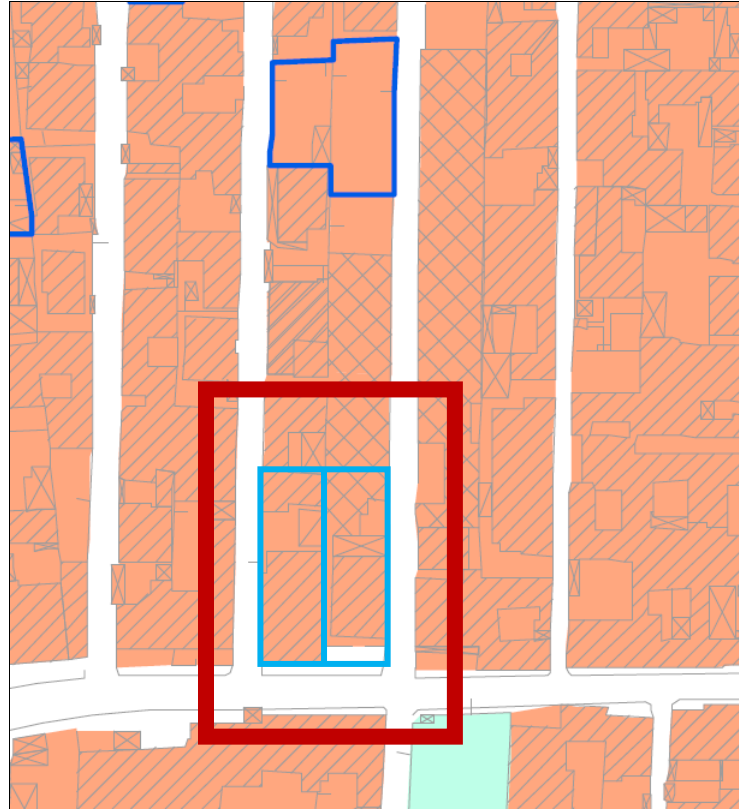
Sindaco	<b>Dott. Vincenzo Caterino</b>
Segretario Comunale	<b>Dott.ssa Gilda Zolfo</b>
Responsabile Unico di Procedimento (RUP)	<b>Dott. Arch. Luigi Caterino</b>
ADOZIONE con Delib. C.C.	04/06/2018
APPROVAZIONE con Delib. C.C.	/ /
Progettista PUC	<b>Arch. Paolo Favole</b>
Gruppo di lavoro PUC	<b>Arch. Alessandro Oliveri Arch. Vittorio Tarantini</b>
Progettista ZONA A	<b>Prof. Arch. Luigi Guerriero</b>

**SETTEMBRE 2018**

**Legenda**

-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico (zona A)
-  Perimetri PUA
-  Zona A - Centro Storico
-  **Zona B - Completamento Residenziale**
-  Lotti edificabili in Zona B
-  Zona C1 - Espansione Residenziale
-  Zona C2 - Ex Scalo Ferroviario
-  Zona C3 - Rilocalizzazione Demolendi
-  Zona D1 - Produttivo e Logistica
-  Zona D2 - PIP comunale
-  Zona D3 - Medie e Grandi Strutture Commercio
-  Zona D4 - Distributori carburanti/autolavaggi
-  Zona E - Agricola
-  Zona ET - Agricola strategica di tutela
-  Zona F1 - Servizi Esistenti
-  Zona F1 - Servizi Previsti
-  Zona F2 - Servizi Esistenti Sovracomunali
-  Zona F3 - Parco Lineare Previsto (aree libere)
-  Zona F4 - Parco Lineare Previsto (aree edificate)
-  Aree per calamità naturali
-  Fascia di rispetto cimiteriale (100 m)
-  Fascia di rispetto ferroviario (30 m da ultimo binario esterno - in esercizio)
-  Nuove strade di previsione da PUC





**NORMATIVA PUC/2020 VIGENTE**

**ZONA B - ART. 11 COMPLETAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO**

**ART. 11 Zona B – Completamento del tessuto edilizio consolidato**

1. L'attuazione delle Zone B è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

**If pertinenziale** = 0,33 mq/mq

**If massimo realizzabile** = 0,50 mq/mq

**IC** = 50% della Sf

**H** = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitato o a m 10,50 rinunciando con atto formale pubblico al recupero residenziale del sottotetto.

**Distanze** = vedi definizioni e disciplina di cui all'Art. 6 presenti Norme

**Ds** = In ogni intervento di ristrutturazione o nuova costruzione, la recinzione deve essere arretrata di m. 2,00 lungo la strada di accesso per la formazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta per parcheggi computa comunque ai fini degli indici di edificazione. L'arretramento non è dovuto nel caso in cui il lotto sia profondo meno di 25 m, come risultante dal catasto alla data del 1 gennaio 2019.

2. La Zona B è coinvolta in due meccanismi attuativi di Piano:

2.a) Un meccanismo di incentivazione volumetrica per il trasferimento di volumi dalla Zona A (decollo) alla zona B (atterraggio):

- in lotti nei quali si voglia raggiungere l'indice fondiario massimo con nuova edificazione;
- per gli ampliamenti ammessi degli edifici esistenti, che superino l'indice pertinenziale di zona di 0,33mq/mq, tale meccanismo agisce in coordinamento con la normativa del Centro Storico".

2.b) Un meccanismo di commercializzazione dei diritti edificatori delle aree previste a servizi per cui i soggetti proprietari possono:

- esclusivamente vendere i diritti edificatori pertinenziali (in decollo) e contestualmente cedere pro-quota l'area al Comune senza diritti edificatori;
- in alternativa, cedere (esproprio, acquisizione bonaria, ecc.) l'area al Comune compresi i diritti edificatori: il Comune la utilizza per realizzare servizi e commercializza o permuta i diritti edificatori (in decollo);
- realizzare servizi di interesse generale convenzionati, cedendo al contempo al comune i diritti edificatori.

2.c) Non sono incluse nel meccanismo di commercializzazione di cui al precedente punto 2.b) le aree previste a servizi da cessioni di PUA e quelle già nella disponibilità della proprietà comunale ovvero già programmate con finanziamenti pubblici alla data di avvio del procedimento di redazione del PUC.

3. La cartografia del PUC azzona i lotti liberi in Zona B suscettibili di nuova edificazione.

4. La Zona B del PUC si attua tramite:

- ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati, con titolo abilitativo diretto per un incremento percentuale del 20% della SU, anche in deroga all'indice massimo di Zona, con un tetto massimo di 60 mq. Per la quota di superficie eccedente l'indice di Zona, è vincolante il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione;
- nuove costruzioni con titolo abilitativo diretto, su aree non frazionate (post 1/01/2014) fino a 1000 mq, con obbligo di arretramento di m. 2,00 delle

recinzioni sui fronti strada, per la realizzazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta computa ai fini edificatori;

- Permesso di costruire convenzionato (PDCC) d'iniziativa privata, per lotti superiori ai 1000 mq, e fino a 2.000mq, con:
  - $I_t = 0,45$  mq/mq
  - $I_f$  pertinenziale = 0,33 mq/mq;
  - $I_f$  massimo = 0,50 mq/mq;
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata per aree di superficie superiore a mq 2.000, e per superare difficoltà fisiche (distacchi, allineamento cortina edilizia, ecc.) ovvero mancanza di aree libere e/o a servizi e per miglioramenti qualitativi (es. corti o giardini comuni), con gli indici di cui al punto precedente;
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata o pubblica, per interventi di ristrutturazione urbanistica di comparto. Tali Piani:
  - dispongono di un indice territoriale ( $I_t$ ) di 0,60 mq/mq, un indice fondiario ( $I_f$ ) massimo di 0,66 mq/mq;
  - devono fondarsi su di un progetto di complessivo miglioramento dell'ambito che preveda (in coordinamento con gli uffici comunali competenti) la qualità delle nuove tipologie edilizie, l'allargamento delle strade ove necessario, la previsione di aree a standard per verde pubblico e parcheggi (per 10 mq/ab. teorico, monetizzando la quota restante rispetto allo standard pro-capite di progetto del presente PUC), passaggi pedonali e piste ciclabili.

5. La cartografia di Piano individua con specifico segno grafico un ambito in Zona B assoggettato a specifica disciplina, in quanto può scegliere tra due alternative:

- seguire indici e parametri urbanistici come da commi precedenti, in quanto Zona B "ordinaria";
- attuare una riqualificazione urbanistica per la realizzazione di una media struttura di vendita, categoria "M1-A/M" (cfr. SIAD).

L'attuazione della media struttura di vendita è vincolata alla presentazione di un PUA ("PUA-ter1").

**NORMATIVA PRG/1999 SUPERATA DAL PUC/2021**

**ZONA BR - ART. 20 -RISTRUTTURAZIONE**

ZONIZZAZIONE E QUADRO NORMATIVO PRG 1999

PERMANENTE ALL'ATTO DEGLI ILLECITI SUCCESSIVI AL RILASCIO DI C.E. IN SANATORIA

**ZONE RESIDENZIALI SATURE, AL CONTORNO DEL CENTRO STORICO, PRIVE DI ALCUNA CAPACITA' EDIFICATORIA**

S. CIPRIANO D'AVERSA – PIANO REGOLATORE GENERALE 1999

**ART. 20**

**Zona BR - Ristrutturazione**

Le zone residenziali contermini al centro storico, caratterizzate da un'edificazione intensiva soprattutto in termini di occupazione dei lotti, hanno esaurito qualsiasi potenzialità edificatoria e sono da considerare sature. In esse è possibile procedere alla ristrutturazione dell'edilizia esistente. Il P.R.G. si attua mediante Piani Particolareggiati.

Per le aree classificate ad alto rischio sismico dallo studio geologico allegato, in sede di piano particolareggiato lo studio geognostico di dettaglio dovrà preventivamente individuare le aree utilizzabili ai fini edilizi.

L'intervento attuativo urbanistico, di iniziativa pubblica, articolato anche per comparti o unità minime di intervento, come perimetrato nella tavola di zonizzazione n. 24 - P.S., deve essere esteso almeno ad un intero isolato.

Il Piano Particolareggiato dovrà osservare i seguenti orientamenti:

- Gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e succ. mod. ed int. e quelli tradizionali (testimonianza di tecniche costruttive non più in uso) sostanzialmente conservati sono da sottoporre a restauro.
- Gli immobili, o le parti di essi, di recente edificazione in condizioni strutturali o igienico-sanitarie non soddisfacenti e quelli tradizionali gravemente compromessi da trasformazioni ed innovazioni si sottopongono a ristrutturazione edilizia o, limitatamente ai primi, a sostituzione edilizia.
- È consentita la ristrutturazione urbanistica finalizzata al riassetto e al potenziamento della rete stradale pubblica e/o delle opere di urbanizzazione primaria e ad un miglioramento igienico-sanitario dell'assetto planovolumetrico dell'edificato.
- Sono ammesse ristrutturazioni edilizie eseguite con intervento diretto, anche con modifica delle destinazioni d'uso.
- I volumi non tradizionali edificati legittimamente possono essere trasferiti nelle zone "B" e "C" con un incremento del 10% del volume demolito. La demolizione del volume trasferito dovrà essere effettuata prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione nelle zone "B" e "C".

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché non vi siano aumenti di superficie, di volumi, di altezze dei fabbricati.

La previsione di edificare sulle aree libere potrà avvenire solo mediante la rilocalizzazione di volumetrie esistenti.

L'intervento di riqualificazione urbana sarà regolato dai seguenti indici:

***I<sub>t</sub>*** = 1,50 mc/mq

***I<sub>f</sub>*** = 2,00 mc/mq

**DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini urbanistiche con istanze inoltrate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico-edilizia del comune di San Cipriano d'Aversa
- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli traslativi nell'ultravventennio dal pignoramento
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata l'esistenza di:

**Doppia concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94, nn. 8 e 9 del 02.03.2000:**

- **Negozio:** **Istanza in sanatoria ex L. 724/94 del 01/03/1995 protocollo 2545** presentata da .....per edificazione abusiva dell'unità ad uso **commerciale** alla via Ludwig van Beethoven n. 2, Comune di San Cipriano d'Aversa, articolata su tre livelli - interrato, terraneo, primo -, ultimata entro il 31/12/1993, di cubatura lorda complessiva inferiore a mc 750, in conformità ai grafici redatti dal ..... a seguito richiesta d'integrazione del 25/03/1997, dal 1998 meglio identificata al NCEU del medesimo comune al f.lio 2, p.lla 5169, SUB 2- P. S1-T-I, Cat. C1, ultimata da rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n. 8 del 02/03/2000**
- **Appartamento:** **Istanza in sanatoria ex L. 724/94 del 01/03/1995 protocollo 2544** presentata da ..... per edificazione abusiva dell'unità ad uso **abitativo** alla via Ludwig van Beethoven n. 2, Comune di San Cipriano d'Aversa, articolata su due livelli - primo e secondo -, ultimata entro il 31/12/1993, di cubatura lorda complessiva inferiore a mc 750, in conformità ai grafici redatti dal ..... a seguito richiesta d'integrazione del 25/03/1997, dal 1998 meglio identificata al NCEU del medesimo comune al f.lio 2, p.lla 5169, SUB 3- P. I-II, Cat. A2, ultimata da rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n. 9 del 02/03/2000**

Per ciascuna unità staggita

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 immobiliare.

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

Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiti** e della comprensione delle entità trasformative rinvenute **per ciascun subalterno e per la medesima p.lla fabbricati 5169**, il termine di confronto è, pertanto, tra:

- **Grafici di concessione edilizia in sanatoria ex L.724/94 nn. 08 e 09 del 02.03.2000** - grafici stato di fatto -
- **Grafici stato dei luoghi in situ/2022** - stato di fatto all'atto dell'accesso

Ciò premesso,

dalla predetta sovrapposizione tra luoghi di concessione n. 08 del 02.03.2000 e luoghi in situ/2022, emerge:

**SUB 2, P.S1-T-I**

- **Implementazione plano-volumetrica per mq netti 18,30 circa**, del **SUB 2/P.T su area cortilizia comune /ramo Ovest** contigua al nucleo commerciale originario, risultante dall'inglobamento negli interni esclusivi dell'intercapedine cortilizia - porzione comune della p.lla fabbricati 5169 compresa tra il fianco Ovest del cespite e la muratura divisoria da p.lla 5519/Lotto 2.-, e conseguente variazioni prospettica del fronte Ovest originario
- **Implementazione plano-volumetrica per mq netti 29,17 circa**, del **SUB 2/P.I su balconata esclusiva/ fronte Nord** risultante dall'inglobamento negli interni esclusivi della predetta area ornamentale scoperta, previo tamponatura dei fronti e copertura con solaio lievemente inclinato; conseguente variazione prospettica fronte nord;
- **Modifica destinativa** in direzione abitativa del SUB 2/P.I
- **Fusione del sub 2/P.I ampliato** con l'attiguo appartamento SUB 3/P.I: il *frazionamento orizzontale* del negozio è già in essere alla data di edificazione e rilascio di sanatoria - *stante la materiale scomposizione del bene su due livelli - terra e primo - congiunti esternamente a mezzo cassa scala/sub 1*; ciò nonostante, **catastalmente** i due livelli in premessa sono riuniti all'interno di un **unico subalterno** identificativo: **sub 2/P.T- I**
- **Parziale difformità prospettica fronte Nord SUB 2/P.T** per trasformazione di finestra in porta-finestra
- **Parziale difformità distributiva interna:**

- **SUB 2/P.T:** Eliminazione della tramezzatura interna delimitativa del vano ufficio
- **SUB 2/P.I:** Variazione dei fronti prospettici Nord e Ovest, una volta trasformati da murature di compagno a divisori interni

#### Sul piano urbanistico:

- L'insieme di tutte le predette modifiche configura un intervento maggiore di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'**art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 con implementazione plano-volumetrica**

- Sotto condizione di eliminazione di tutte le superfetazioni cortilizie, l'illecito implementativo è sanabile ex post in regime ordinario ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 DPR 380/2001, SOLO se documentabile inconfutabilmente la POSTERIORITA' dello stesso alla data di entrata in vigore del PUC vigente - 26.06.2020 (data di approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 20, con cui viene dichiarato immediatamente eseguibile)

L'ampliamento, infatti, per il SUB 2 (e per il sub 3, come avanti analizzato) è contenuto nella misura max del 20% della superficie utile legittima ammessa dall'art. 11 PUC/2020 vigente per unità immobiliare in Zona B/Residenziale di completamento e, viceversa, NON ammesso dall'art. 20 PRG/1999 per la zona BR/Ristrutturazione satura, quale era la ZTO di appartenenza del bene nella pregressa zonizzazione, permanente dal 1999 al 2020.

È pleonastico sottolineare che la normativa pregressa di riferimento è unicamente il PRG /1999, sussistente all'indomani del rilascio di C.E. in sanatoria/2000, ipotizzando che la configurazione dei luoghi all'epoca del rilascio di titolo abilitativo sia interamente conforme alla documentazione di supporto (grafici e relazione)

Superficie utile legittima totale SUB 2/P. T-I = mq 243 \* 20% = mq 47,47 misura in ogni caso inferiore al max limite di ampliamento ammissibile per subalterno: mq 60

SUB 2/P.T = mq 182 netti

SUB 2/P.I = mq 61 netti

#### Per tutto quanto detto:

- Stante l'impossibilità di documentare con certezza l'epoca di realizzazione delle implementazioni rispetto alla data di entrata in vigore del PUC vigente/2020, laddove lo stato d'uso, la tipologia dei materiali da rivestimento e il grado di vetustà rinvenuti denunciano una retrodatazione NON recente, verosimilmente risalente almeno a dieci/quindici anni addietro;
- Stante la compresenza di una consistente **implementazione plano-volumetrica** consumata sull'**area cortilizia comune**, fronte Nord interno, per circa **mq 172,80 lordi** di superficie di ampliamento, priva di alcun titolo abilitativo ex ante o ex post in sanatoria di regime o straordinaria

**Ciò premesso,**

vengono a mancare *due presupposti indispensabili* per la sanabilità ex post in regime ordinario delle predette implementazioni plano-volumetriche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 DPR 380/2001:

- Requisito imprescindibile della **doppia conformità** dell'illecito rinvenuto alla NTA vigente sia all'epoca della realizzazione dell'illecito che alla data di scoperta e denuncia
- Requisito imprescindibile della **liceità dei luoghi progressi**, allo stato compromessi da consistenti manomissioni dell'*area cortilizia comune* su cui si consuma l'ampliamento del sub 2/P.T.

Per le implementazioni plano-volumetriche del SUB 2, pertanto, può prevedersi unicamente l'epilogo demolitivo.

**Per gli altri illeciti** è ampiamente ipotizzabile la **sanatoria ordinaria in accertamento di doppia conformità, indipendentemente alla data di compimento dell'abuso**, trattandosi di variazioni sempre consentite dalla NTA progressa e attuale, ivi incluso la ***variazione destinativa*** attuabile con intervento diretto **ex art. 20/PRG 1999** **pregresso e ex art. 11/PUC 2020 vigente**

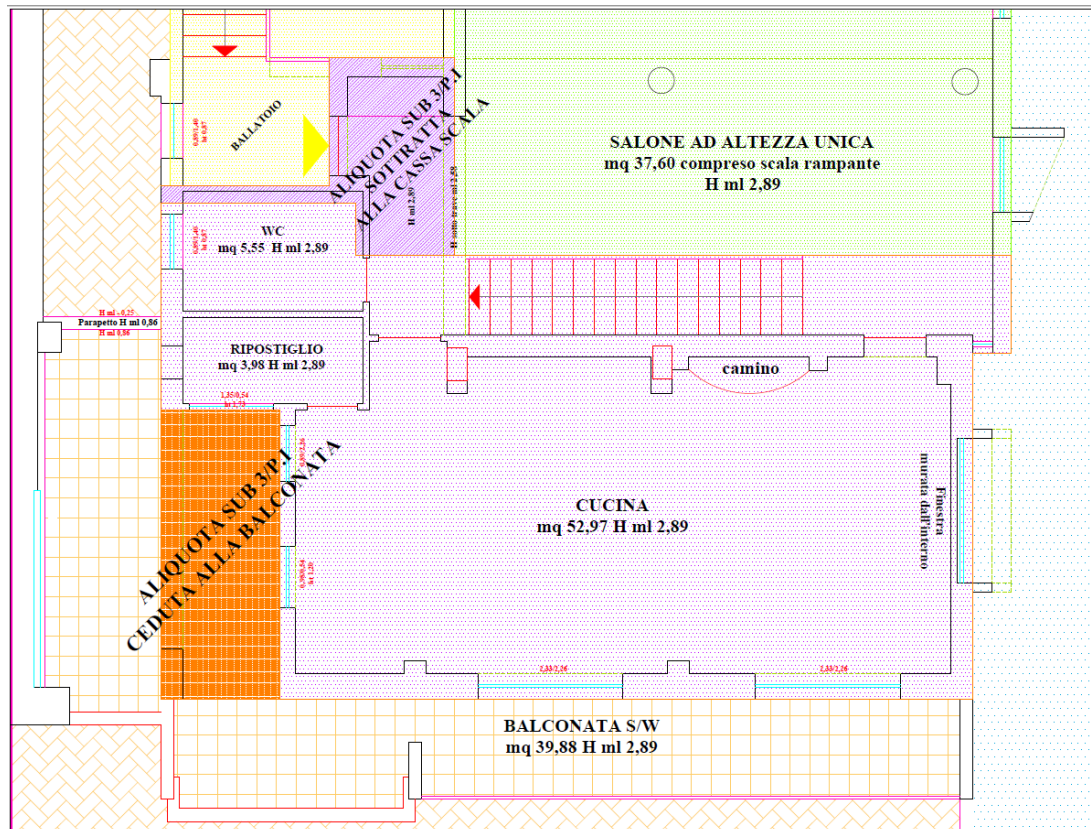
**SUB 3, P.I-II**

Dalla predetta sovrapposizione tra luoghi di concessione n. 09 del 02.03.2000 e luoghi in situ/2022, emerge:

- **Fusione** del **sub 3/P.I** con il **sub 2/P.I ampliato** (*giusta annessione agli interni esclusivi della balconata N*), previo **modifica di destinazione d'uso da negozio ad abitazione**: il *frazionamento orizzontale* del negozio è già in essere alla data di edificazione e rilascio di sanatoria - *stante la scomposizione de bene su due livelli congiunti esternamente a mezzo cassa scala/sub 1-*; ciò nonostante, **catastalmente** i due predetti livelli sono riuniti all'interno di un **unico subalterno** identificativo **sub 2/P.T- I**
- **Tracimazione** della sub 3 /P.I su quota parte del sub 1/cassa scala/BCNC, giusta acquisizione negli interni utili di quota parte del ballatoio comune - circa **mq 6,82 commerciali x H ml 2,90 -**
- **Acquisizione di fatto** della cassa scala, originariamente condivisa con il sub 2/P.I, nelle *pertinenze esclusive* del sub 3/P.I. - **mq 34,72 commerciali -**, oltre la superficie materialmente sottratta al ballatoio e annessa agli interni esclusivi
- **Decurtazione plano-volumetrica** – circa **mq 8,87 lordi circa x H ml 2,90 -**, per cessione di cubatura utile abitativa (regolarmente assentita da C.E. in sanatoria) alla balconata W
- Conseguente **variazione prospettica** sui fronti S e W/ sub 3/P.I
- **Tamponatura interna** della finestra fronte Est/ sub 3/P.I
- **Lieve difformità distributiva interna** sub 3/P.II (per eliminazione parziale della tramezzatura divisoria dal salone mansardato e avanzamento del divisorio dalla cabina armadio)
- **Formazione di tettoia** in tegolato di terracotta su ordito ligneo, a copertura di quota parte della balconata W - **mq 13,00 circa-**

Sul piano urbanistico:

- L'insieme di tutte le predette modifiche configura un intervento maggiore di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, in cui tuttavia l'implementazione plano-volumetrica su cassa scala con annessione di quota parte del ballatoio agli interni esclusivi, è **compensata dalla cessione di cubatura legittima alla balconata W esclusiva, considerando altresì che - a rigore - la superficie ceduta è maggiore di quella acquisita.**



- L'annessione della cassa scala alle pertinenze esclusive del bene - senza alterazione della natura di **volume tecnico** - non costituisce un *illecito urbanistico* ma, **in linea di mero principio**, una *criticità privatistica* trattandosi di avocazione *sine titulo* alla proprietà esclusiva di un bene comune anche al sub 2, su cui al più il sub 3 vanta diritti di comproprietà in quota proporzionale ai millesimi di proprietà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c.: **nel caso di specie, anche la problematica privatistica non è in alcun modo ostativa alla presente vendita giudiziale**, sia in ragione dell'attuale *unitarietà della titolarità soggettiva* dei due subalterni in capo al medesimo debitore esecutato - titolare unico dell'intero fabbricato -, sia in ragione della formazione di un *lotto unitario* per la presente asta giudiziale
- **Delle altre illiciteà** - tutte sanabili in regime ordinario ex artt. 36 e 37 D.P.R 380/2001, stante la **doppia conformità** degli illeciti rinvenuti alla NTA pregressa e attuale sussistente alla data di compimento e alla data di scoperta (entrambe coincidenti con il termine di accesso 2021/2022 in assenza di altra documentazione

diversamente comprovante) - unicamente la formazione di **tettoia di H maggiore di ml 2,40 non è ammissibile**:  
per essa, pertanto, si prevede la **demolizione**.

**Infine**

**premesso che l'azione esecutiva si intende implicitamente estesa al SUB 1/BCNC - corte e cassa scala comune - in ragione della natura di **area pertinenziale** ad entrambi i subalterni e **funzionale** all'accesso ai beni stessi - sebbene l'autonomo identificativo catastale SUB 1/BCNC non sia oggetto di pignoramento,**

**ciò premesso,**

**la sanatoria di regime di entrambi i beni, posti in vendita all'interno di un lotto unitario, comprenderà anche la regolarizzazione preventiva e materiale delle AREE COMUNI, propedeutica alla sanatoria ordinaria di ciascun subalterno.**

È in particolare sulla porzione settentrionale della corte comune che si rilevano le maggiori implementazioni plano-volumetriche, circa **mq 172,80 lordi di superficie di ampliamento** in assenza di alcun titolo abilitativo ex ante o ex post in sanatoria di regime o straordinaria.

Per i medesimi motivi esposti in merito all'insanabilità della volumetria realizzata sulla balconata Nord del sub 2/P.I, si estende il **giudizio di insanabilità in alcun regime previsto** anche a tali accrescimenti abusivi.

**Resta inteso che,**

**Laddove** si accerti inconfutabilmente la **posteriorità** della realizzazione delle implementazioni rilevate a carico di SUB 2/P.I e SUB 1/BCNC, **al giugno 2020**, data di entrata in vigore del **PUC vigente**, **solo in tale ipotesi una quadratura pari al 20% della superficie utile per unità, e in ogni caso non superiore a mq 60 per subalterno,** può essere regolarizzata ex post in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001, stante la rispondenza al requisito imprescindibile della **doppia conformità** alla NTA pregressa e attuale.

**Si garantisce infine:**

*l'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
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto antecedentemente e/o successivamente gli illeciti riscontrati

**Di contro si rileva:**

- **Esubero dai limiti volumetrici** previsti dagli ultimi due condoni (mc 750) per SUB 2/P.S1-T-I, la cui cubatura di ampliamento su balconata e su corte comune sommate alla volumetria abilitata in sanatoria, traccina dal limite ammissibile di mc 750 per unità previsto dal condono invocato. Al medesimo risultato si perviene anche sommando la cubatura di ampliamento alla cubatura lorda del SUB 3/P.I-II
- **Incongruenza temporale** tra il termine ultimo ammesso per l'ultimazione lavori ex comma 25 art. 32 terza legge sul condono - stabilito inderogabilmente al **31.03.2003** -, e l'effettivo termine di completamento degli abusi, che, in assenza di altra documentazione, risale alla data di accesso/ 2021.
- **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 di trascrizione domanda giudiziale del 16/01/2015 ai nn. 1610/1286** derivante da **richiesta giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 05/12/2014** Rep. 45259/2014 a favore di **Banco di Napoli S.P.A.** contro *tra gli altri* la parte debitrice eseguita a carico dei **beni** riuniti dall'esponente nel **Lotto 1**.

**Stima dei costi di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi - LOTTO 1.**

**Costi diretti e costi indiretti**

**Costi materiali diretti**

- **Costi di demolizione** delle porzioni illegittime e ripristino delle configurazioni lecite, puntualmente esaminati nella disamina di legittimità urbanistica e rappresentati graficamente nel *confronto*, **per ciascun subalterno staggito, incluso le aree comuni**, tra luoghi in situ e luoghi legittimi, sinteticamente riassumibili nelle seguenti categorie d'intervento:
  - *Allestimento di cantiere*
  - *Sgombero di tutti gli arredi nelle aree prospicienti le zone d'intervento e ricovero nell'ambito del cantiere*
  - *Adeguati ponteggi per tutte le aree oggetto d'intervento*
  - ***Accurata demolizione e/o smontaggio e/o taglio parziale di tutte le porzioni illegittime e insanabili in alcun regime previsto- aliquote strutturali, di finitura e impiantistiche - tegolato in coppi di terracotta, solaio di copertura in c.a., lamiera metalliche e/o coibentate, guaina impermeabilizzante, ordito portante verticale in c.a. o metallico o ligneo, tramezzi, tompagni, infissi, rivestimenti, pavimenti, porte interne, impianto elettrico, idraulico e igienico-sanitario - riscaldamento e climatizzazione -;***
  - ***Ripristino dei luoghi pregressi, incluso ricostruzione delle porzioni murarie di spessori variabili, fornitura e posa in opera di nuovi infissi esterni, laddove necessari, integrazione e/o adattamento impiantistico, pavimentazione, rifacimento intonaci interni e esterni e attintatura di tutte le superfici verticali interne e esterne interessate dall'intervento, previo adeguata preparazione***

Il tutto compreso:

- Tiro in alto e calo in basso, carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta presso le PP.DD. comunali oneri di discarica e smaltimento differenziato

Ai fini della determinazione dei costi diretti, riunendo le risultanze delle **indagini dei prezzi correnti di mercato** con **pubblicazioni di settore** e relazionando il tutto lo stato di **conservazione rinvenuto** si è determinato:

Cc Costo unitario medio di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi comprensivo di tutte le suindicate macrocategorie d'intervento: €/mq 250, parametrato alla superficie lorda dei luoghi da demolire e ripristinare

- mq 8,30 lordi = ampliamento sub 2/P.T corte Ovest
- mq 35,70 lordi = ampliamento sub 2/P.I su balconata esclusiva
- mq 12,80 lordi = tettoia W sub 3/P.I
- mq 172,80 lordi = ampliamento sub 1/P.T corte Nord

$\text{€/mq } 250 \times \text{mq } 229,60 = \text{€ } 57.400$  approssimabile a **€ 58.000**

**CC - COSTO DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DIRETTO**

su cui parametrare i costi *indiretti* = **€ 58.000**

**Costi indiretti** - valutati in percentuale sul costo di costruzione:

- Oneri amministrativi
- Oneri professionali
- Oneri per aggiornamento catastale
- Oneri per imprevisti

*Il tutto incluso iter autorizzativo delle opere demolitive*, stesura della relativa pratica tecnica asseverata finalizzata alla corretta documentazione degli illeciti e delle demolizioni da attuare, corredata da documentazione grafica, fotografica e descrittiva, nonché della sanzione amministrativa per edificazione abusiva.

Si assume l'aliquota complessiva di incidenza di tutte le suesposte categorie nella misura del **10%** del costo di costruzione diretto

**COSTO DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO INDIRETTO**

$\text{€ } 58.000 \times 0,10 = \text{€ } 5.800$  approssimabile a **€ 6.000**

**ONERI TOTALI: COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI**

$\text{€ } 58.000 + \text{€ } 6.000 = \text{€ } 64.000$

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

**€ 64.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti p a carico del LOTTO 1., previo:**

Materiale demolizione delle **illiceità maggiori** di cui alla precedente disamina consumate su: **SUB 2/P.T-I + SUB 3/P.I + SUB 1/P.T/BCNC**, in ragione dell'**insanabilità ex post** in alcun regime - sanatoria ordinaria o di regime ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., - e remissione in pristino dei luoghi legittimi di cui alle due **C.E. in sanatoria** rispettivamente **nn. 8 e 9 del 02.03.2000**, incluso **sanzione amministrativa**, stesura **pratica tecnica abilitativa** al predetto intervento **demolitivo e ricostruttivo**, corredata da documentazione grafica, fotografica, perizia giurata e **nuovo deposito sismico**

Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti di cui alla precedente disamina consumati sul **SUB 2-P.T-I + SUB 3/P.I-II**, sanabili ex post in regime ordinario, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e perizia giurata attestante l'**avvenuto ripristino delle condizioni di regolarità urbanistica della p.lla fabbricati 5169 e la contestuale demolizione delle superfetazioni** insistenti sull'**area comune**, su cui avanzare la sanatoria ordinaria degli **illeciti minori** perpetrati ai **livelli I e II** della stessa, riflessi sul sub 3 staggito.

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

ILLECITO CIVILISTICO DEGLI AMPLIAMENTI PERPETRATI SULLA P.LLA 5519  
NEI CONFRONTI DEL FONDO FINITIMO, P.LLA 5169

**Assunto che:**

Sin dalla loro origine le p.lle al confine

- **p.lla 5169 /Lotto 1**
- **p.lla 5519/Lotto 2.**

attestano:

- *Mancato rispetto delle **distanze minime** tra i due fabbricati opposti sul **fronte longitudinale interno** divisorio tra i predetti fondi, stabilito all'art. 873 del codice civile in misura non inferiore a **ml 3,00**, e, ancor meno, il limite minimo stabilito dal regolamento edilizio in **ml 5,00**.*
- *Mancato rispetto della normativa generale ex artt. da 900 a 904 del codice civile a regolamentazione degli **affacci diretti** tra fronti opposti di fabbricati finitimi*

L'assenza di conformità sotto il doppio aspetto indicato, indipendentemente dalla tempistica della priorità edificatoria dei cespiti - che vede ultimare prima l'edificazione del fondo 5519 entro dicembre 1983, e poi il fondo 5169 entro marzo 1993 - deriva da due aspetti sostanziali:

***In primis: unitarietà della titolarità soggettiva*** dei beni all'epoca della loro edificazione

- in capo al medesimo ..... - unico titolare del Lotto 1., *entro il 31/12/1993*
- in capo anche al coniuge, .....- comproprietari del Lotto 2. *entro il 31/12/1983*

***In secundis: edificazione abusiva assistita da giusti titoli acquisiti in sanatoria:*** come è noto il titolo in sanatoria deroga dal rispetto del codice civilistico in materia edilizia

**Assunto che** con **DIA n. 7675-2007** del **29.08.2007** si abilita per silenzio-assenso la ristrutturazione edilizia del fabbricato p.lla 5519/Lotto 2. *senza implementazione piano-volumetrica e senza variazione di distanze e affacci diretti*, come stigmatizzati dalla configurazione di sanatoria ex L.47/85 n. 46 del **27.11.2007**, su istanza del 30.04.1986 prot. n. 2709

**Rilevato**, viceversa, che le ulteriori difformità sotto il predetto doppio aspetto - implementazioni e deroghe conseguenziali dalle distanze minime e dalla normativa a tutela degli affacci - derivano da modifiche dei luoghi del fronte Est /p.lla 5519 *successive alla predetta ristrutturazione - in difformità dalla DIA/2007, dalla NTA vigente di zona e dal codice civile -*, *la prospettiva di regolarizzazione urbanistica del Lotto 2., con remissione in pristino dei luoghi legittimi assentiti da DIA/2007, è conditio sine qua non per la regolarizzazione anche della problematica civilistica nei confronti del Lotto 1.*

***Nella stima del più probabile valore di mercato del Lotto 1. si è pertanto computata un'aliquota percentuale in decurtazione al più probabile valore di mercato del compendio staggito, a tutela dell'aggiudicatario - a fronte del plausibile smembramento della titolarità soggettiva sulle due p.lle staggite (ipotesi più che plausibile nella presente vendita giudiziale) - commisurata ai costi di un'eventuale contezioso per lesione di diritti reali, laddove non si provveda alla remissione in pristino del Lotto 2.***

SEGUE DOCUMENTAZIONE URBANISTICA SUB 2 e SUB 3

NEGOZIO STAGGITO:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 8 del 02/03/2000

Prot. 4-2016  
del 3-3-00

COMUNE DI S. CIPRIANO D' AVERSA  
(prov. di CASERTA)  
**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 8 DEL 02.03.2000**  
(Legge 28.02.1985 n°47 e succ.mod.ed integr.)  
(Legge 724/94)

IL DIRIGENTE U.I.C.

-Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 1.03.1995 prot.2545 dal Sig. [ ] nato a S.Cipriano d'Aversa il 1.10.1951 ed ivi residente alla via Acquaro n.7, per le opere abusive realizzate in S.Cipriano d'Aversa, alla via Beethoven n.2, come si evince dai grafici allegati, ad uso commerciale.

-Vista la richiesta di integrazione documenti, da parte dei tecnici istruttori in data 25.3.97;

-Visto i versamenti ammontanti a f.23.532.000 versato a titolo di oblazione comprensivi di interessi.

-Vista la documentazione integrativa in data 1.4.96 prot.3593-28.5.99 prot.5237-1.3.2000 prot.1912.

-Visti gli art.31 e seguenti della legge 28.2.1985 n°47 e succ.Mod.ed integr.di cui al decreto legge 23.4.1985 n°298;

-Visto le leggi regionali n° 38 e 85/85;

-Visto il conteggio redatto dai tecnici istruttori relativamente al contributo di cui all'art.3 della legge 28.1.1977 n°10 e rilevato, al riguardo che il contributo riferito agli oneri concessori è di f.8.367.000 -

-Visto i bollettini di versamento oneri a copertura dell'intera somma dovuta;

-Visto il parere favorevole, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 02.3.2000


-Visto che il richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di proprietario;

-Visto il versamento su C.C.P. n°13816814 intestato alla Tesoreria Comunale della somma di cui €. 500.000 per diritti di Segreteria effettuato in data 09.02.2000 presso l'Ufficio postale di S.Cipriano d'Aversa, con bollettino n.0059, VCC.0356 assunta al prot.n.1912 di cui sopra;

**RILASCIATA**



**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

per le opere abusive di cui sopra, realizzate in S.Cipriano d'Aversa, alla via Beethoven n.2 (angolo con via Acquaro) in catasto **F.2** part.lla **5169** Sub **2** P.T-1-S1 Cat. C/1 Cons. 276 rendita 4.250.400. **in conformità del progetto presentato dal tecnico**  iscritto all'Albo professionale con il n.1480.

Dalla Residenza Municipale, li **2.03.2000**

Il Dirigente U.T.C.  
Ing. Sergio Giovanni

**COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA**  
(Provincia di Caserta)

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretoria di questo Comune per la durata di giorni **15** e precisamente dal **03-03-00** al **18-03-00** e precisamente dal **20-03-2000**

*Prot. Albo n° 488*



MESSO NOTIFICATORE  
di S. Cipriano d'Aversa

APPARTAMENTO STAGGITO:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 9 del 02/03/2000

*Prot. G. 2018  
SP 3-3-00*

COMUNE DI S. CIPRIANO D' AVERSA  
(prov. di CASERTA)  
**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 9 DEL 02.03.2000**  
(Legge 28.02.1995 n°47 e succ.mod.ed integr.)  
(Legge 724/94)  
IL DIRIGENTE U.T.C.

-Vista la domanda di **concessione edilizia** in sanatoria in data **03.1995** prot. **2544** dal S.  nato a Caserta il 15.12.1976 e residente in S.Cipriano d'Aversa alla via Acquaro n.7 , per le opere abusive realizzate in S.Cipriano d'Aversa, alla via Beethoven n.2 , come si evince dai grafici allegati, ad uso residenziale.

-Vista la richiesta di integrazione documenti, da parte dei tecnici istruttori in data 25.3.97;

-Visto i versamenti ammontanti a £.6.064.000 versato a titolo di oblazione comprensivi di interessi, con i benefici di prima casa;

-Vista la documentazione integrativa in data 1.4.96 prot.2990-23.5.99 prot.5228-1 3.2000 prot.1911.

-Visti gli art.31 e seguenti della legge 28.2.1995 n°47 e succ.Mod.ed integr di cui al decreto legge 23.4.1995 n°290;

-Visto le leggi regionali n° 28 e 99/99.

-Visto il conteggio redatto dai tecnici istruttori relativamente al contributo di cui all'art.3 della legge 28.1.1977 n°10 e rilevato, al riguardo che il contributo riferito agli oneri concessori pari a £.4.307.903 che ridotto di 1/3 per benefici di prima casa è di £.2.872.000;

-Visto i bollettini di versamento oneri a copertura dell'intera somma dovuta;

Comunale in data 02.3.2000

-Visto che il richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità figlio del proprietario;

-Visto il versamento su C.C.P. n°13916014 intestato alla Tesoreria Comunale della somma di cui € 500.000 per i diritti di Segreteria effettuato in data 09.03.2000 presso l'Ufficio postale di S.Cipriano d'Aversa, con bollettino n.0058, VCC.0355 ascunta al prot.n.1911 di cui sopra;

RILASCIATA

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

Per la parte abusiva di cui sopra, localizzata in S.Cipriano d'Aversa, alla via Saffirio n°2/Angela con via Saffirio n°10 cat. F.2 part.lla 5169 P.1-2 Cat. A/2 Cl.5 Cons. 7,5 rendita 1.377.000, in conformità del progetto presentato dal tecnico [redacted] iscritto all'Albo professionale con il n°1930

Dalla Residenza Municipale-11 **2.03.2000**

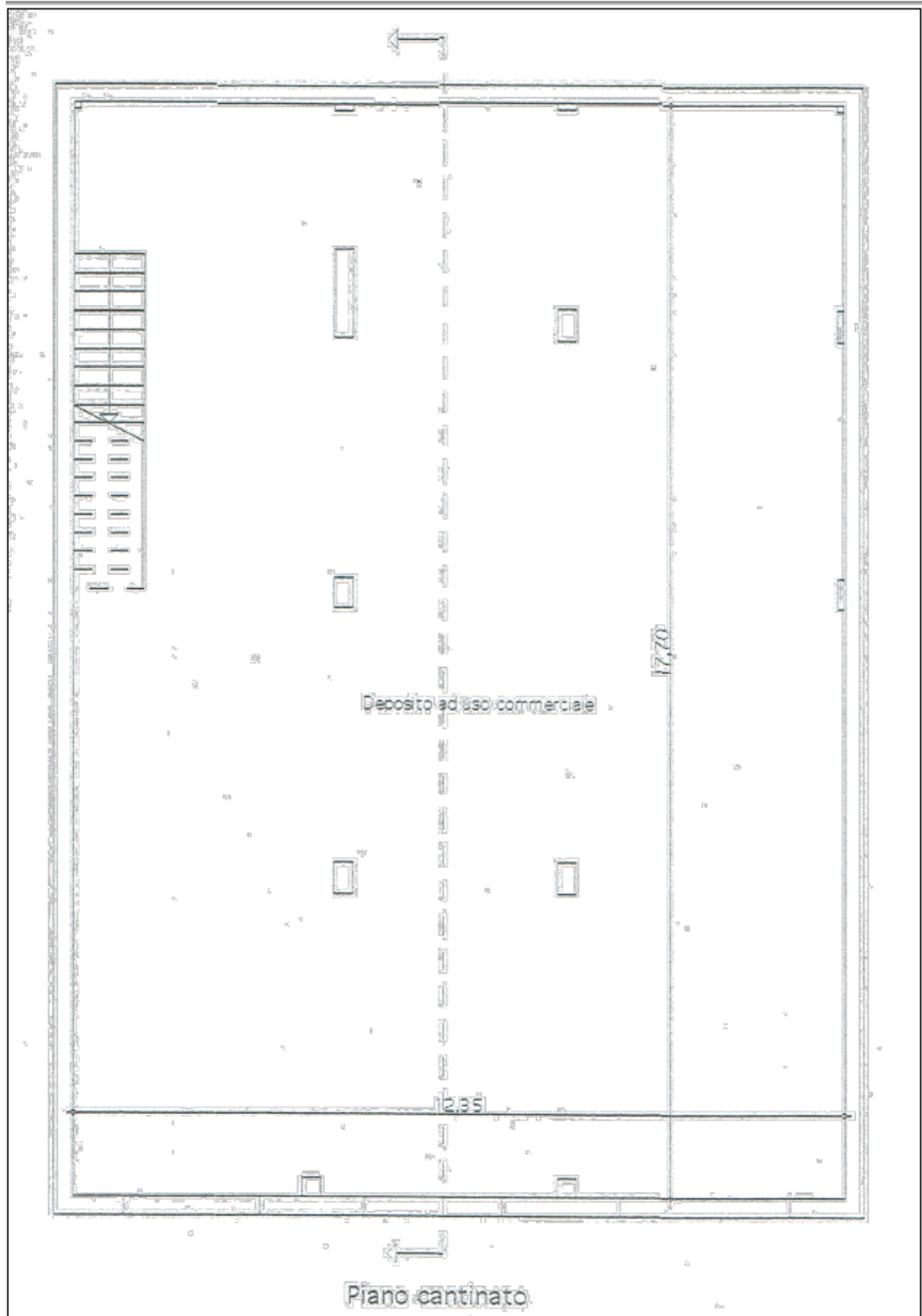
Il Dirigente U.T.C.  
Ing. Sergio Giovanni

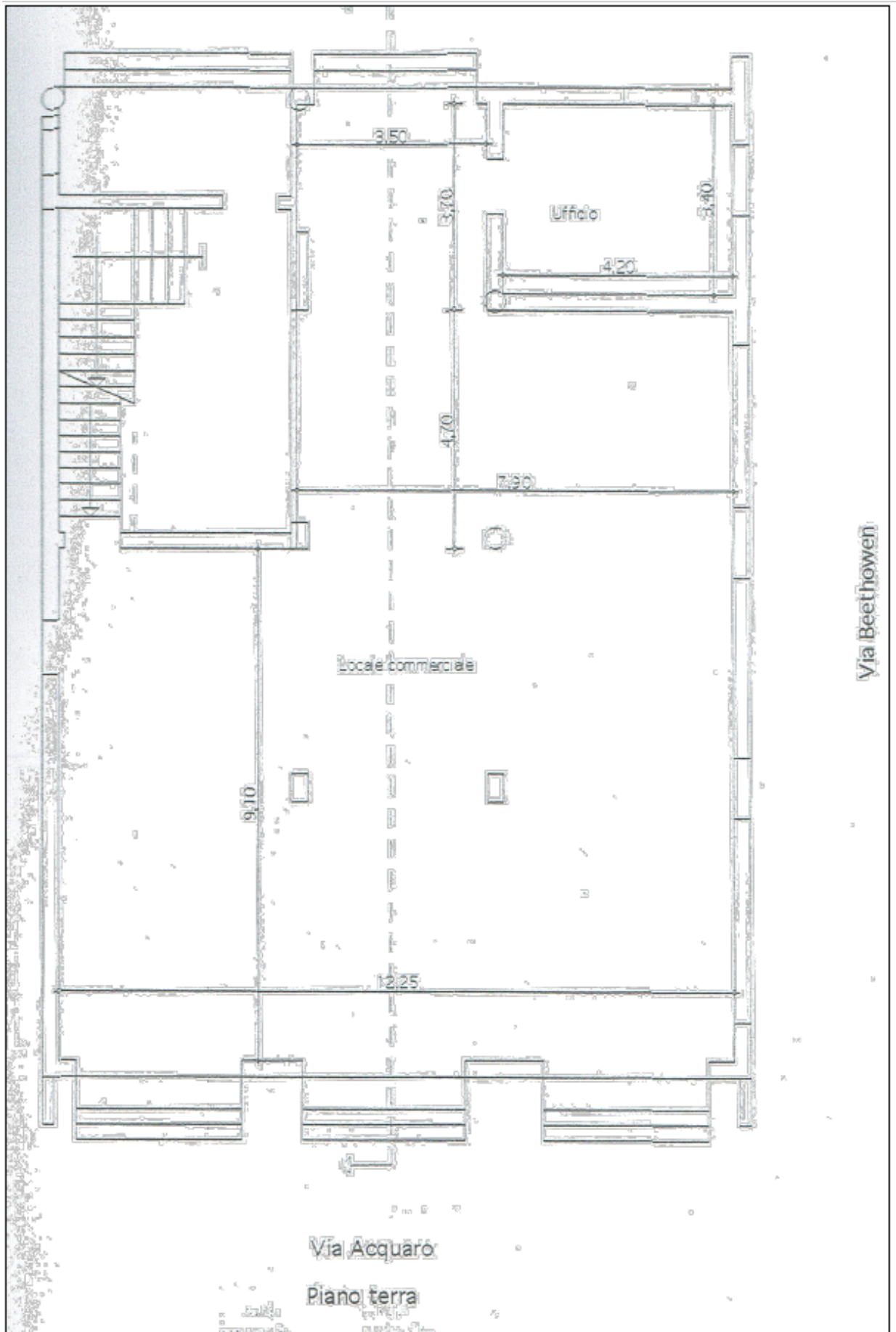
**COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA**  
(Provincia di Caserta)

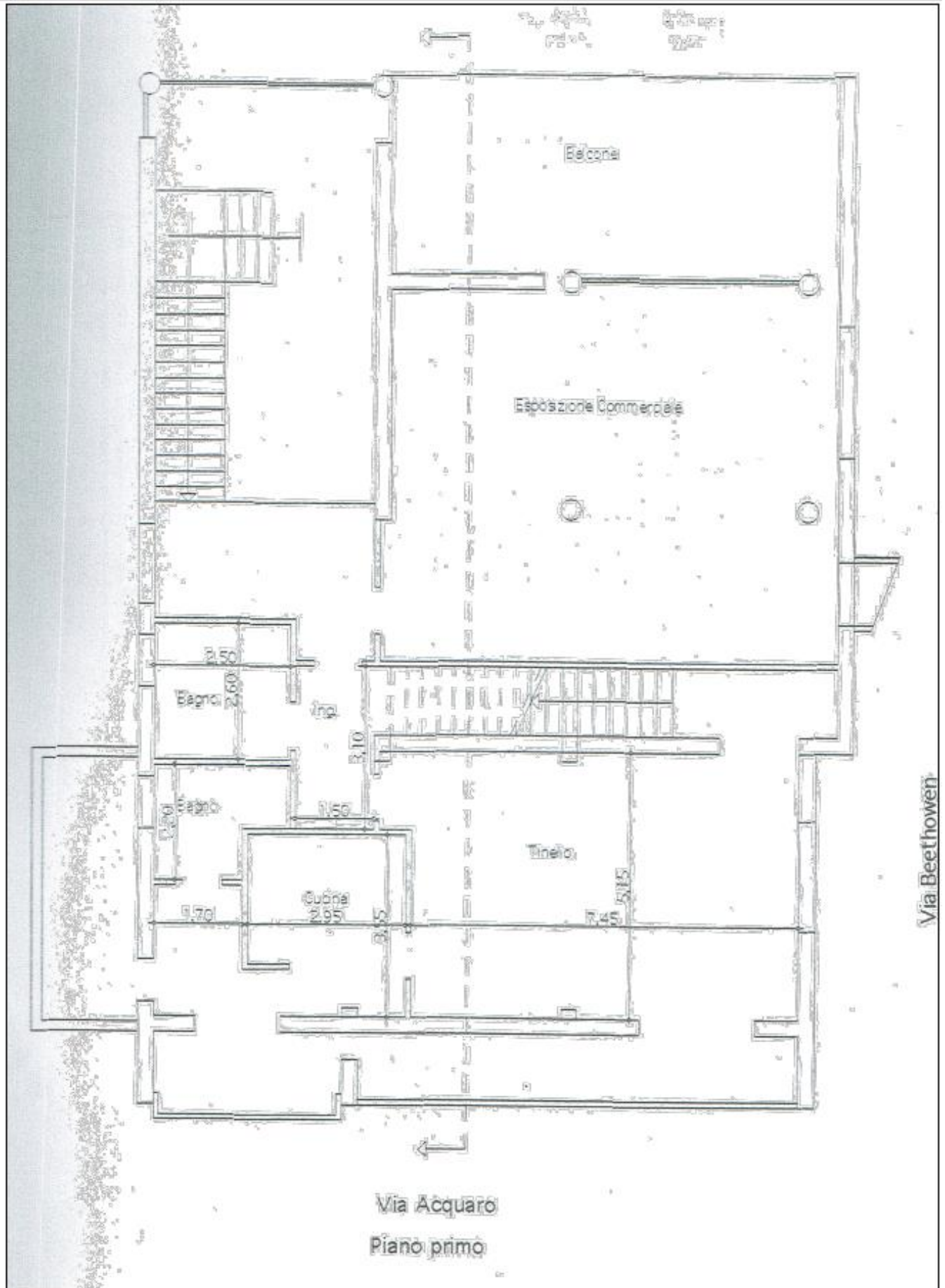
Il presente avviso è stato affisso al Muro Prefetto di questo Comune per la durata di giorni 15 e precisamente dal 03-03-00 al 18-03-00  
S. Cipriano d'Aversa, il 10-03-2000

MESSO NOTIFICATORE  
di S. Cipriano d'Aversa

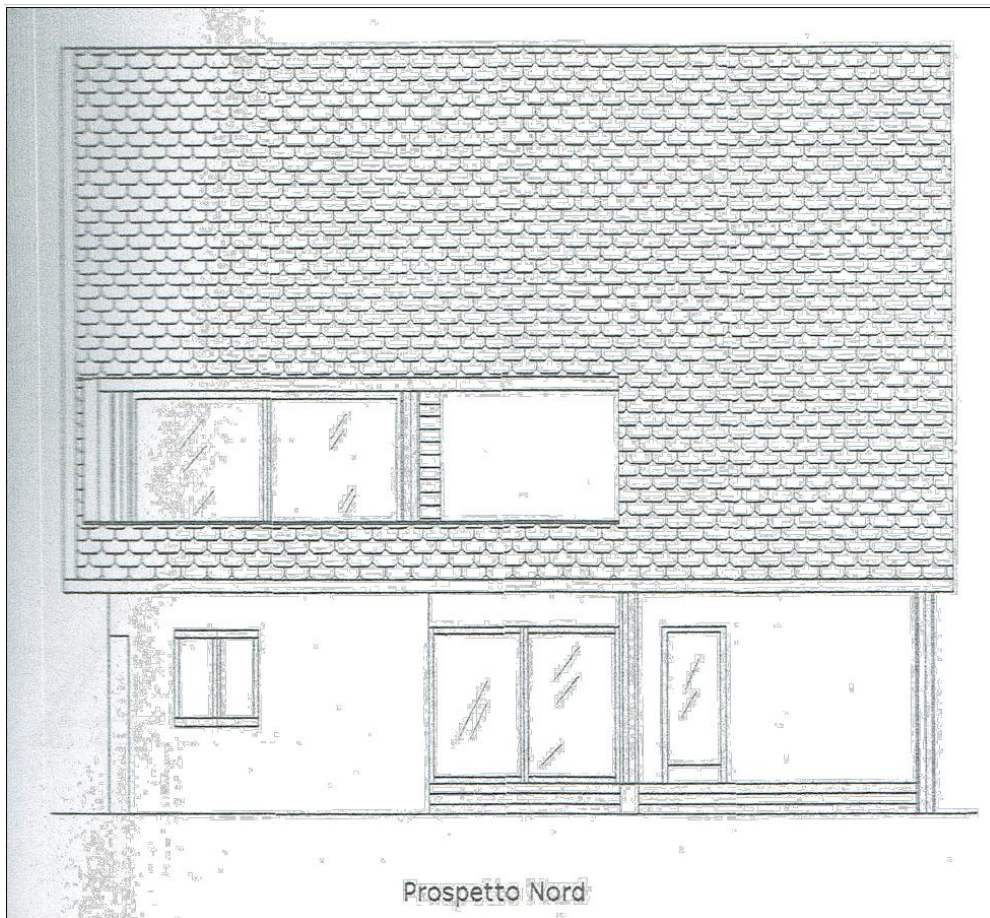
GRAFICI DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - n. 8 e n. 9 del 02/03/2000-

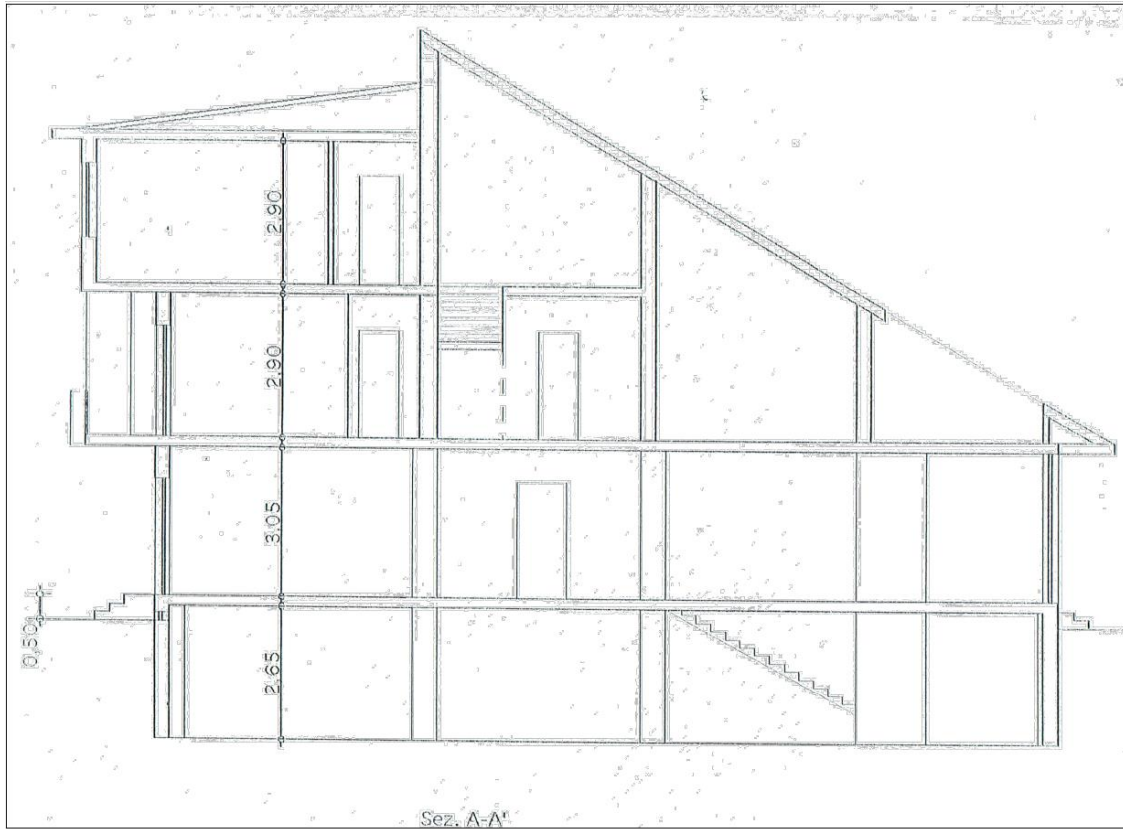




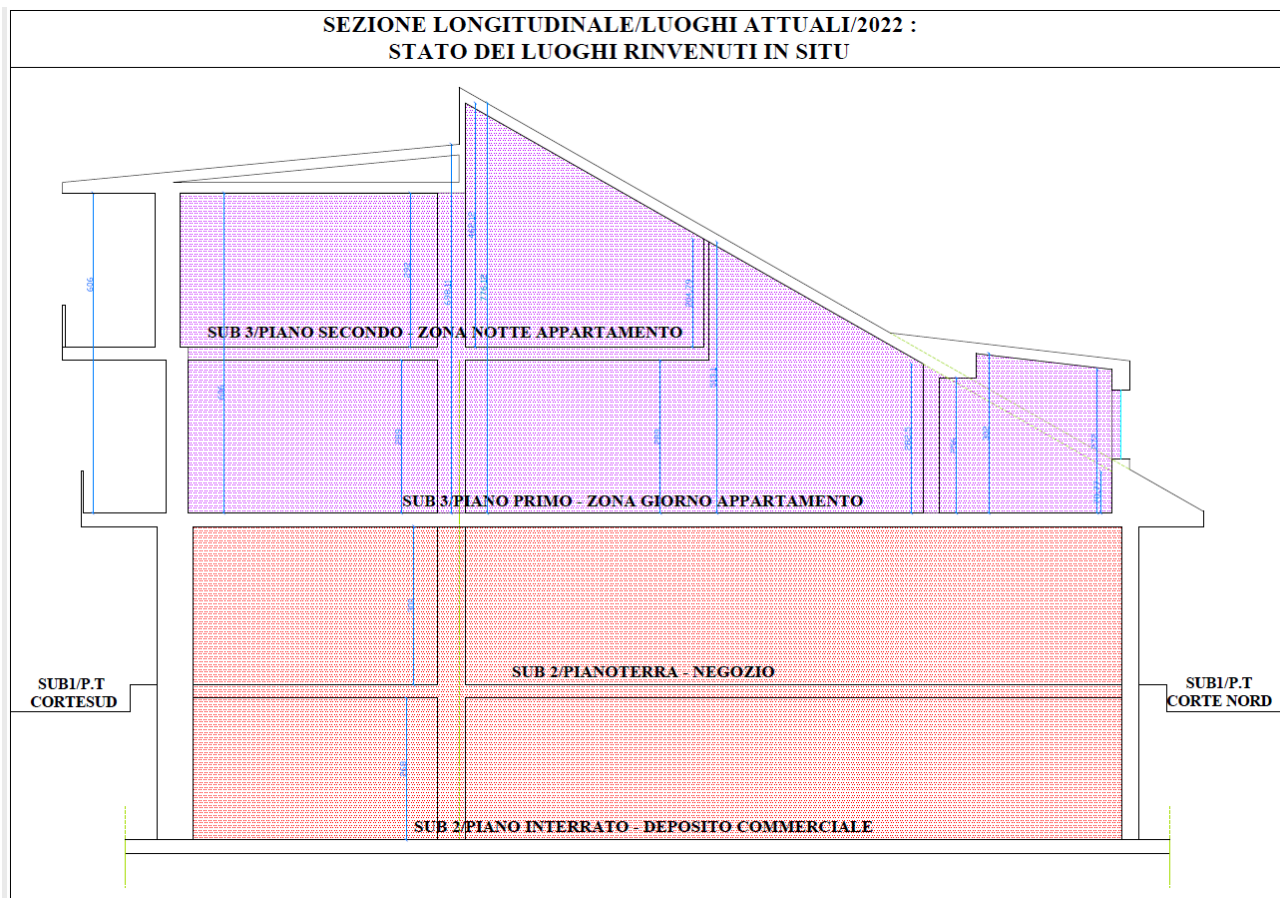








**SEZIONE LONGITUDINALE/LUOGHI ATTUALI/2022 :  
STATO DEI LUOGHI RINVENUTI IN SITU**



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 occupazione dell'**intera p.lla fabbricati 5169/Lotto 1.** favore della *parte debitrice esecutata* con il proprio nucleo familiare, 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

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:

*Difformità urbanistiche*

*Difformità catastali*

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE della rettifica delle illiceità urbanistiche e degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'intera p.lla fabbricati 5169 /Lotto 1

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 2/p.lla 5169 del NCT del comune di San Cipriano d'Aversa, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 2/p.lla 5169 del NCEU del medesimo comune, di cui sono parte i SUB 2 e 3 staggiti, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

Né il fondo al f.l.io 2/p.lla 5169 del NCT del comune di San Cipriano d'Aversa, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 2/p.lla 5169 del NCEU del medesimo comune, di cui sono parte i SUB 2 e 3 staggiti, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO.

**QUESITO n. 10:**

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

---

**Prospetto condominiale**

Come da dichiarazione di parte debitrice eseguita, e meglio verbalizzato dal custode giudiziario, NON risulta esistere alcuna amministrazione condominiale formalmente costituita.

QUESITO n. 11:

*Procedere alla valutazione dei beni.*

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

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

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

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

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

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

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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 I.:

NEGOZIO + APPARTAMENTO CIVILE + AREE COMUNI: VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 2, PIANI S1- T- I- II  
COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

**Critero 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 nelle funzioni assentite:

- *commerciale/ piano T-S1*
- *abitativa/ piano I- II*

di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall’Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

Si ritiene, infine, opportuno ripetere che, mentre con la dizione “*prezzo di mercato*” si intende la quantità di danaro con cui, in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti, è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione “*valore di mercato*” si intende la *più probabile* quantità di danaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti distinti, potrebbe essere ordinariamente scambiato un determinato bene economico, che è appunto lo scopo della presente stima; la differenza è fondamentale, in quanto il valore è

l'espressione di un giudizio di stima, mentre il prezzo è l'estrinsecazione numerica di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

### Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

#### SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

### Coefficienti correttivi

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

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

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

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
  - Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.
- 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*;

▪ **K<sub>mu</sub> = 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 - K<sub>mu</sub> assume valori variabili (min o max) rispetto all'unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - K<sub>mu</sub> assume valore max, superiore all'unità



**Codice zona: B7**  
**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	
Negozi	Normale	700	1400	L	3	6	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per NEGOZI in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia B7/CENTRO URBANO del comune di Casal di Principe, *assimilabile all'attigua fascia B4/CENTRO URBANO* del Comune di San Cipriano, è variabile da:

**NEGOZI in condizioni normali**

min 700 €/mq / max 1400 €/mq = **medio 1.050 €/mq**

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

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

- *Natura URBANA del sito*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona prevalentemente edificato nella II metà del '900*
- *Congruo inquadramento dell'unità in categoria commerciale C1*
- *Ampia quadratura interna e sufficiente corte esterna pertinenziale*
- *Ampia optionalizzazione con deposito commerciale interrato*
- *Ottime caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato e del cespite staggito*

*Bilanciando si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MEDIO per NEGOZI 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 commerciale in condizioni normali -

**San Cipriano D'Aversa - Via Ludwig Van Beethoven n. 2 = €/mq 1.050**

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:

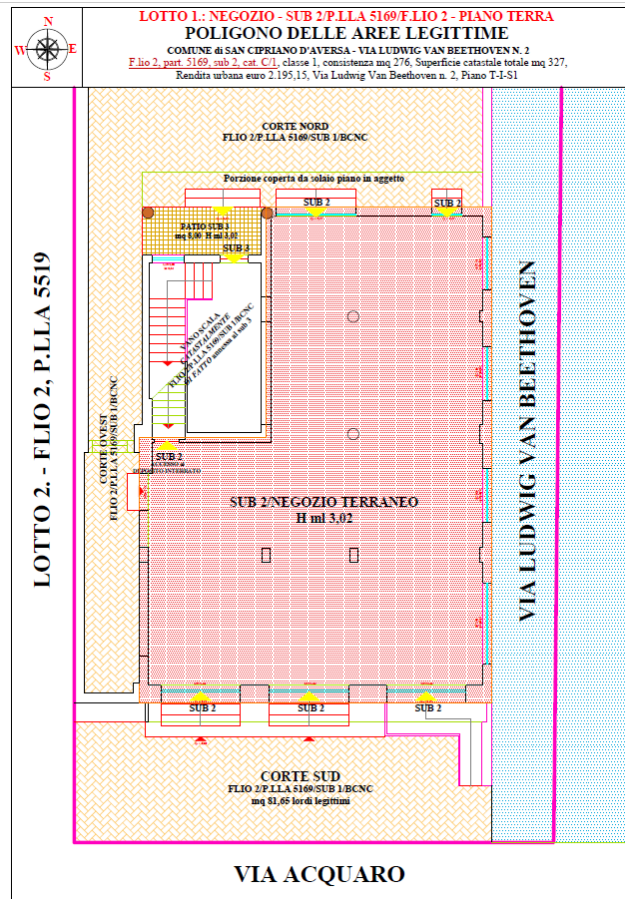
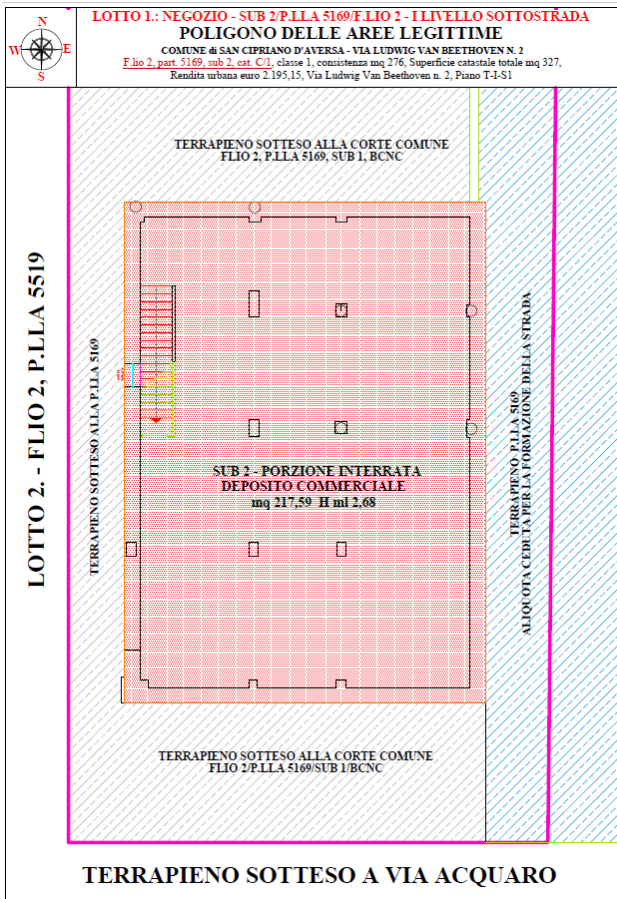
- per il fabbricato: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc..-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza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

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

**1.110 €/mq**, risultante dal prodotto arrotondato del valore unitario di mercato preselezionato **1.050 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.06**

**STIMA NEGOZIO SUB 2/P.S1-T**

**SUB 2/P.T-S1- VALORE COMMERCIALE DEI LUOGHI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA  
 AL NETTO DELLE ILLICITÀ SANABILI IN REGIME ORDINARIO**



**SUB 2/PIANO TERRA: mq 204,65 commerciali globali rinvenuti in situ - H ml 3,02**

Quadratura commerciale interna = mq 204,65

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 0,00

**SUB 2/PIANO INTERRATO mq 255 commerciali globali rinvenuti in situ - H ml 2,68**

Quadratura commerciale interna = mq 255

Quadratura commerciale interna legittima omogeneizzata al 40% della superficie utile interna =  $mq\ 255 * 40\% = mq\ 102$  in ragione di:

- comodità di accesso dalla scala interna
- collegamento diretto con gli interni commerciali
- insufficiente areazione, deumidificazione e illuminazione

**Incidenza corte comune ripristinata sub 1/ BCNC sull'attività commerciale = mq 44,35**

Quadratura netta esterna - corte terranea comune = mq 443,47

Quadratura netta esterna terranea omogeneizzata al 10% della superficie utile interna del negozio =  $mq\ 443,47 * 0,10 = mq\ 44,35$  in ragione dell'ampia quadratura, della comoda fruibilità anche carrabile e del *fondamentale ausilio* apportato in particolare al negozio su entrambi i fronti - antistante e retrostante - per il corretto svolgimento dell'attività di carico e scarico.

**SUB 2/P.T-S1 Quadratura commerciale globale OGGETTO DI STIMA**

$$mq\ 204,65\ (P.T) + mq\ 102\ (P.S1) + mq\ 44,35\ (incidenza\ SUB\ 1/BCNC) = \\ mq\ 306,65 + mq\ 44,35 = mq\ 351$$

Valore immobiliare di mercato:

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

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

**Vum = 1.050 euro/mq – aprile 2022**

$Sc = (Si \times Ki) + (Sp \times Kdp) + (Sa \times Kda) =$  superficie convenzionale vendibile = **mq 351**

**Ki** = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni utili = 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 *più che sufficiente*, necessitando di un intervento di *risanamento conservativo limitato alla sola area cortilizia Sud*

Bilanciando il tutto, 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 il **corredo di ampia area cortilizia comune**, 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 T-S1** -, alla funzione esplicita e alla comodità di accesso da entrambi i fronti opposti, si assume per il coefficiente in esame valore più che unitario:

**Ka = 1,02 Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

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

Il cespite staggito, nel ripristino dei luoghi legittimi, presenta affaccio diretto e frontale sugli opposti fronti Nord e Sud e sul fronte Ovest; affaccio indiretto a Est

Considerando l’esposizione del bene su due strade principale in relazione alla *funzione commerciale* esplicita, si assume per tale coefficiente valore più che unitario:

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

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

Come ampiamente descritto, il cespite all’atto dell’accesso attesta un buon livello di conservazione e finitura interna e esterna, valorizzato dal sistema distributivo, sicché attualmente l’unità NON necessita di particolari interventi *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo*, pregiandosi di un sufficiente stato di manutenzione complessivo

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore accrescitivo

**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 = 1,02**

**Ke = 1,02**

**Kmu = 1,00**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

**Ki = 1.06**

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

**Vum = 1.050 euro/mq – aprile 2022**

**Sc = mq 351**

**Vim = €/mq 1.050 x mq 351 x 1,06**

**Vim = €/mq 1.110 x mq 351**

**Vim = € 389.610 approssimabile a € 390.000**

VALORE DI MERCATO *NEGOZIO SUB 2/P.T-SI*

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

**€ 390.000**



Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni CIVILI in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia B4/CENTRO URBANO è variabile da:

**Abitazioni civili in condizioni normali**  
min 650 €/mq / max 950 €/mq = **medio 800 €/mq**

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

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

- *Natura URBANA del sito*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona prevalentemente edificato nella II metà del '900*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile /A2*
- *Ampia quadratura interna e sufficiente quadratura esterna*
- *Ampia optionalizzazione*
- *Ottime caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato e del cespite staggito*

*Bilanciando si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MEDIO per abitazioni 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 –

**San Cipriano D'Aversa - Via Ludwig Van Beethoven n. 2 = €/mq 800**

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:

- **1.000 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **800 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.25**

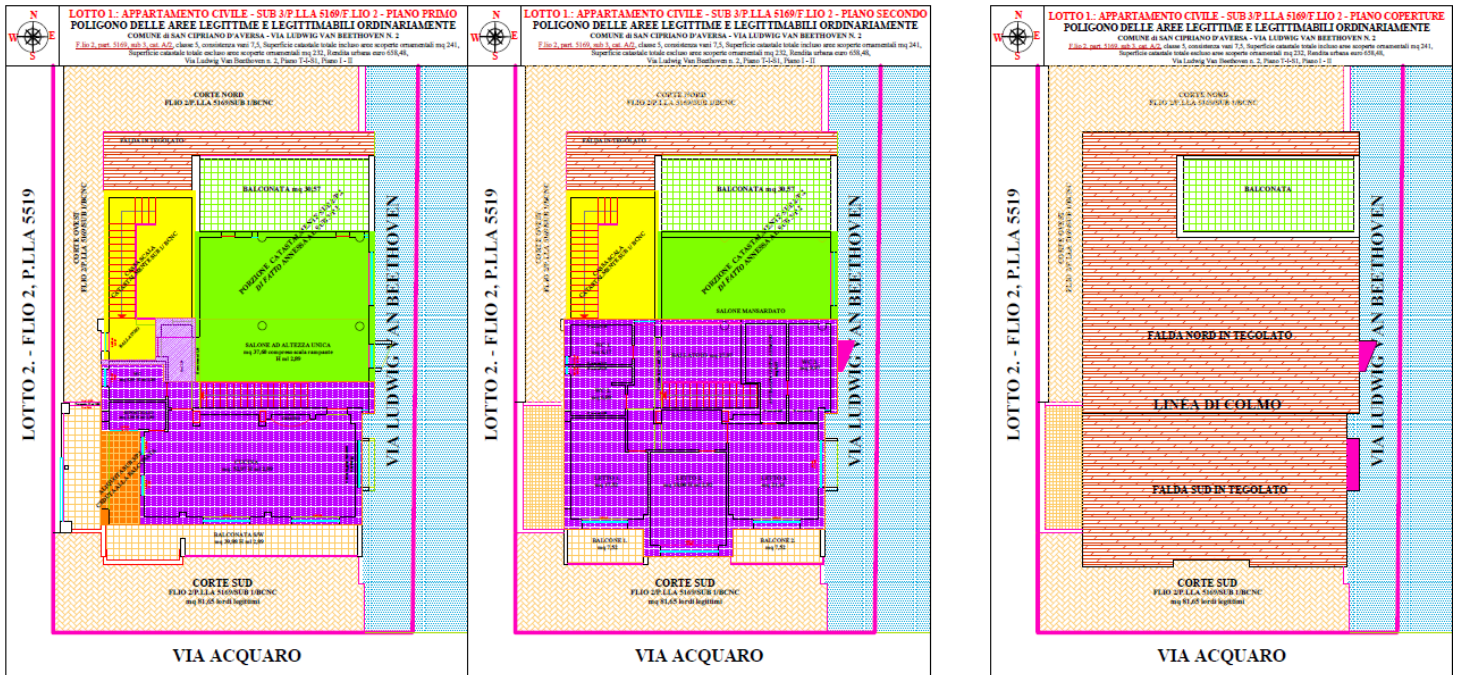
**STIMA APPARTAMENTO SUB 3/P.II**

**VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI E LEGITTIMABILI - SUB 3/P.I-II, OGGETTO DI STIMA**

Si computano le **superfici commerciali legittime e legittimabili ordinariamente, escludendo le superficie insanabili in alcun regime**, il tutto opportunamente computato secondo li criteri guida dell' Agenzia del Territorio

**SUB 3/P.I-II- LUOGHI OGGETTO DI STIMA**

**QUADRATURE LEGITTIME e LEGITTIMABILI ORDINARIAMENTE EX ART. 36 DPR 380/2001**



**SUB 3/PIANO PRIMO: mq 189,87 commerciali globali**

Quadratura commerciale interna utile = mq 161,69

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 70,45 = mq 39,88 balcone S/W + mq 30,57 balcone N di ripristino

Quadratura netta esterna esclusiva omogeneizzata al 40% della superficie utile interna = mq 70,45 \* 40% = mq 28,18

in ragione della più equilibrata quadratura complessiva in rapporto allo spazio abitativo, della comoda fruibilità di entrambe le aree, della discreta protezione e del rapporto privilegiato e diretto rispettivamente con l'area tinello/cucina e con l'area salotto. Nel ripristino dei luoghi di sanatoria (esteso anche all'area cortilizia comune terranea), il

riequilibrio complessivo del rapporto tra spazi interni ed esterni conferisce in particolare alla **balconata nord** un **plusvalore diretto e indiretto**, che giustifica il lieve incremento della percentuale di ragguglio

P.S. - Si esclude dal computo della superficie commerciale esclusiva del sub 3 la cassa scala/volume tecnico mq 34,53 - catastalmente BCNC -, sebbene di fatto annessa alle pertinenze esclusive del sub 3.

La **fusione in qualità di superficie utile abitativa**, sul piano urbanistico, attualmente NON può essere abilitata ordinariamente in quanto costituisce *implementazione di superficie e cubatura utile*, non legittimabile ordinariamente per le ragioni meglio innanzi esposte.

Né la predetta *volumetria tecnica* poteva essere sommata alla *cubatura abitativa* nell'invocazione della sanatoria ex L.724/94, in quanto la sua annessione avrebbe determinato il superamento del limite di mc 750 per unità imposto dal predetto condono.

Per tale ragione al superficie della cassa scala sarà annessa al computo delle superfici comuni ad entrambi i beni - sub 2 e sub 3 - nel calcolo innanzi approntato

### **SUB 3 /PIANO SECONDO: mq 155 commerciali globali**

Quadratura commerciale interna = **mq 146,09**

Aliquota percentuale di superficie netta mansardata /mq 34,31(*salone*) su cui afferisce il sub 3/P.II = 15% di **mq 34,31** = **mq 5,15**

Quadratura netta esterna esclusiva = **mq 15,04**

Quadratura netta esterna esclusiva omogeneizzata al 25% della superficie utile interna = **mq 15,04 \* 25% = mq 3,76** in ragione della sufficiente quadratura in relazione ai veni serviti e della discreta fruibilità e protezione.

### **Incidenza cassa scala comune sub 1/ BCNC sull'abitazione**

Quadratura commerciale cassa scala/volume tecnico = **mq 34,53**

Quadratura commerciale cassa scala/volume tecnico omogeneizzata al 15% della *superficie utile interna abitativa* = **mq 34,53 \* 15% = mq 5,18** bilanciando da un lato l'irreversibilità della destinazione tecnica dall'altro il plusvalore indotto all'appartamento per *l'acquisizione di fatto* alle sue pertinenze esclusive, l'ampiezza e la maggiore altezza del vano in oggetto

### **SUB 3/P.I-II - Quadratura commerciale globale LEGITTIMABILE oggetto di stima**

mq 189,87 (P.I) + mq 155 (P.II) + mq 5,18 (incidenza SUB 1/BCNC) = **mq 350**

### **Valore immobiliare di mercato:**

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

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

**Vum = 800 euro/mq – aprile 2022**

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$  superficie convenzionale vendibile = **mq 350**

**Ki** = 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 *più che sufficiente*, necessitando di un intervento di *risanamento conservativo limitato alla sola area cortilizia Sud. Diversamente dall'attiguo Lotto 2., il fabbricatino p.lla 5169 presenta un grado lievemente inferiore di accuratezza e, allo stato attuale, la facies complessiva è inficiata dalle superfetazioni terranee e dall'incidenza delle stesse sulla qualità architettonica del complesso.*

Bilanciando il tutto, 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 l'autonomia abitativa il **corredo di ampia area cortilizia comune impiegabile anche per parcheggio di più autovetture**, 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 – **I-II Piano** -, della sufficiente **comodità fruitiva** della scala interna e del ballatoio di accesso, per **dimensioni e allocazione**, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente **luminosità, ariosità e panoramicità** all'aumentare dell'altezza di piano, la **difficoltà d'intrusione** e la **minore rumorosità**, considerando altresì l'assenza di ascensore, quale fattore discriminante per i piani alti rispetto ai bassi, considerando l'allocazione del piano abitativo al I livello, si assume 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 cespite staggito presenta affaccio diretto e frontale sui 4 punti cardinali, sebbene di maggior rilievo sia l'affaccio sud fronte strada; bilanciando la pluri-direzionalità dell'affaccio con il buon orientamento del bene prevalentemente a Nord, Est e Sud, si assume per tale coefficiente valore più che unitario:

**Ke = 1,02 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il cespite all'atto dell'accesso attesta un **più che discreto** livello di conservazione e finitura interna e esterna, valorizzato dal sistema distributivo e dai materiali di finitura adottati, sicché attualmente l'unità NON necessita di alcun intervento *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo*, pregiandosi di un ottimale stato di manutenzione

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore accrescitivo

**Kmu = 1,07 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 = 1,02**

**Kmu = 1,07**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

**Ki = 1.15**

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

**Vum = 800 euro/mq – aprile 2022**

**Sc = mq 350**

**Vim = €/mq 800 x mq 350 x 1,15**

**Vim = €/mq 920 x mq 350**

**Vim = € 322.000**

**VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 3/P.I-II**

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

**€ 322.000**

**VALORE DI MERCATO LOTTO 1.- P.LLA 5169**

**NEGOZIO + APPARTAMENTO + AREE COMUNI PERTINENZIALI**

**Quadratura commerciale globale oggetto di stima = mq 701**

**SUB 2/P. S1-T/ Negozio mq 306,65 + incidenza SUB 1/BCNC /Area cortilizia mq 44,35 = mq 351**

**SUB 3/P. I-II /Appartamento mq 344,48 + incidenza SUB 1/BCNC / Cassa scala mq 5,18 = mq 350**

**Escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, civilistiche, catastali,**

**locative, condominiali, vizi occulti:**

**€ 390.000 + € 322.000 = € 712.000**

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

applicando al **VALORE DI MERCATO LOTTO 1. = € 712.000**

le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommandi complessivamente **€ 112.000**

si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 600.000**

**IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 1.**

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

**€ 64.000 + € 10.000 + € 2.000 + € 0,00 + 0,00 + € 36.000 = € 112.000**

- Oneri urbanistici
- Oneri civilistici
- Oneri catastali
- Oneri locativi
- Oneri condominiali
- Oneri vizi occulti

**ONERI URBANISTICI a carico del LOTTO 1.**

**€ 64.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti a carico del LOTTO 1., previo:**

**Materiale demolizione** delle **illiceità maggiori** di cui alla precedente disamina consumate su: **SUB 2/P.T-I + SUB 3/P.I + SUB 1/P.T/BCNC**, in ragione dell'**insanabilità ex post** in alcun regime - sanatoria ordinaria o di regime ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., - e **remissione in pristino** dei luoghi legittimi di cui alle due **C.E. in sanatoria** rispettivamente **nn. 8 e 9 del 02.03.2000**, incluso **sanzione amministrativa**, stesura **pratica tecnica abilitativa** al predetto intervento **demolitivo e ricostruttivo**, corredata da documentazione grafica, fotografica, perizia giurata e **nuovo deposito sismico**

**Accertamento di doppia conformità** per **abilitazione ex post** in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti di cui alla precedente disamina consumati sul **SUB 2-P.T-I + SUB 3/P.I-II**, **sanabili ex post in regime ordinario**, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e perizia giurata attestante l'**avvenuto ripristino delle condizioni di regolarità urbanistica della p.lla fabbricati 5169 e la contestuale demolizione delle superfetazioni** insistenti sull'**area comune**, su cui avanzare la sanatoria ordinaria degli **illeciti minori** perpetrati ai **livelli I e II** della stessa, riflessi sul sub 3 staggito.

**ONERI CIVILISTICI a carico del LOTTO 1.**

**€ 10.000: adeguata percentuale decurtativa** nella misura arrotondata del **1,5% € 712.000** - più probabile valore di mercato del Lotto 1. staggito -, per il maggior onere da sostenere - **a carico del fondo asservito /p.lla 5169 - in vista di un eventuale contenzioso per violazione dei diritti reali contro la p.lla 5519, per deroga dell'illegittima configurazione dei luoghi attuali/p.lla 5519 /Lotto 2. dalla normativa civilistica in merito a: distanza minime tra fondi finitimi e affacci diretti.**

**ONERI CATASTALI a carico del LOTTO 1.**

€ 2.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di **visura e scheda** del **LOTTO 1.** – **SUB 2/P.T-S1 + SUB 3/P.I-II + SUB 1/ BCNC** allo stato dei luoghi **REGOLARIZZATI** sul piano urbanistico, incluso rettifica dell’**elaborato planimetrico e del tipo mappale, e diritti catastali**”

**ONERI PER STATO DI LOCAZIONE a carico del LOTTO 1.**

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione a terzi di alcuno dei beni staggiati o delle superfetazioni ricadenti su area comune”

**ONERI CONDOMINIALI a carico del LOTTO 1.**

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

**ONERI PER VIZI OCCULTI a carico del LOTTO 1.**

€ 36.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **5%** di € 712.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “VALORE BASE D’ASTA” del **LOTTO 1. - P.LLA 5169: diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sull’intero fabbricatino alla Via Ludwig Van Beethoven n. 2 composto da **due subalterni + aree comuni**, meglio censito al NCEU del comune di San Cipriano d’Aversa:

**Negozi** alla **Via Ludwig Van Beethoven n. 2**, meglio censito al NCEU del comune di San Cipriano d’Aversa al:

- **F.lio 2, part. 5169, sub 2, cat. C/1**, classe 1, consistenza mq 276, Superficie catastale totale mq 327, Rendita urbana euro 2.195,15, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano T-I-S1

**Appartamento di tipo civile** alla **Via Ludwig Van Beethoven n. 2**, meglio censito al NCEU del comune di San Cipriano d’Aversa al:

- **F.lio 2, part. 5169, sub 3, cat. A/2**, classe 5, consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 241, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 232, Rendita urbana euro 658,48, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano I-II

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

**Vim = € 600.000**

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

QUESITO n. 12:

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

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

*IL CASO IN OGGETTO,*

*NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.*

QUESITO n.13:

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì Certificato della Camera di Commercio.*

Non si è ritenuto opportuno procedere alla raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata atteso che alla stessa il compendio perviene in qualità di *bene personale*

Si è proceduto, viceversa, al reperimento dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte donante /....., come meglio esposto nella disamina ipotecaria, accertando la correttezza di tutti i passaggi traslativi del bene

*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 21/04/2022

In fede

*L'esperto stimatore*

Dott. arch. Paola Miraglia

## ALLEGATI

### ELABORATI GRAFICI

#### Per ciascun cespite staggito porzione del LOTTO 1.:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEDA CATASTALE/1998*
- *Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione STATO DI FATTO ai GRAFICI ABILITATIVI IN SANATORIA*
- *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 San Cipriano d’Aversa

#### F.lio 2, p.lla terreni 5169

- Impianto terreni attuale stampato in data 23/06/2021 - prot. n. T7285715/2021
- Visura storica terreni - f.lio 2, p.lla terreni 5169/Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Cipriano d’Aversa

#### F.lio 2, p.lla fabbricati 5169

- Elenco Immobili f.lio 2, p.lla fabbricati 5169
- Elaborato planimetrico f.lio 2, p.lla fabbricati 5169
- Visura storica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 2**, cat. C1 P.T-S1
- Scheda planimetrica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 2**, cat. C1 P.T-S1 del 24/09/1998 prot. H84/98
- Visura storica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 3**, cat. A2 P.I-II
- Scheda planimetrica f.lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 2**, cat. A2 P.I-II del 08/10/1998 prot. H84/98 del 24/09/1998

### 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 STATO CIVILE

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali: .....

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

**Nota di trascrizione** del 19/10/1974 ai nn. 23756/20697 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **atto di compravendita** del 10/10/1974 per notaio *Nicola Dongiacomo* di Gioia Sannitica, registrato a Piedimonte Matese il 18/10/1974 al n. 2307

**Atto di donazione** del 31/05/1999 Rep. 23541 Racc. 4870 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe, trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 19/06/1999 ai nn. 15656/11972

**Nota di trascrizione** del 19/06/1999 ai nn. 15656/11972 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **atto di donazione** del 31/05/1999 Rep. 23541 Racc. 4870 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe

**Atto di donazione** del 15/03/2007 Rep. 38604 Racc. 12534 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe, registrato ad Aversa il 29/03/2007 al n. 979 trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 30/03/2007 ai nn. 21518/10882

**Nota di trascrizione** del 30/03/2007 ai nn. 21518/10882 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **atto di donazione** del 15/03/2007 Rep. 38604 Racc. 12534 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe

**Atto di donazione** del 18/02/2013 Rep. 162400 Racc. 24053 per notaio *Mario Matano* di Santa Maria Capua Vetere, trascritto presso la competente Conservatoria il 07/03/2013 ai nn. 7948/6014

**Nota di trascrizione** del 07/03/2013 ai nn. 7948/6014 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **atto di donazione** del 18/02/2013 Rep. 162400 Racc. 24053 per notaio *Mario Matano* di Santa Maria Capua Vetere

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Trascrizione di domanda giudiziale** del 16/01/2015 ai nn. 1610/1286 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione** del 05/12/2014 Rep. 45259/2014 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

**Trascrizione di domanda giudiziale** del 25/06/2015 ai nn. 17974/13947 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione** del 16/06/2015 Rep. 27904/2015 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

**Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 26/03/2019 ai nn. 10435/8134, derivante da atto giudiziario del 19/02/2019 Rep.1978/2019 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA’ URBANISTICA

- RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica* inerenti i cespiti staggiti
  1. Intera pratica sanatoria negozio ex L. 724/94; istanza in sanatoria del 01/03/1995 protocollo 2545, concessione edilizia n. 8 del 02.03.2000 e grafici abilitativi
  2. Intera pratica sanatoria appartamento ex L. 724/94; istanza in sanatoria del 01/03/1995 protocollo 2544, concessione edilizia n. 9 del 02.03.2000 e grafici abilitativi
- STRALCI GRAFICI PUC VIGENTE/2020 - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PUC VIGENTE/2020
- N.T.A. PRG DISMESSO /1999- 2020

#### QUOTAZIONI O.M.L./GEOPOI

##### AGENZIA DEL TERRITORIO:

Anno 2021/I Semestre/Comune di San Cipriano d’Aversa/ ZONA B4/ CENTRO URBANO - categoria abitativa civile  
Anno 2021/I Semestre/Comune di Casal di Principe assimilabile a San Cipriano d’Aversa/ ZONA B7/ CENTRO URBANO - categoria commerciale