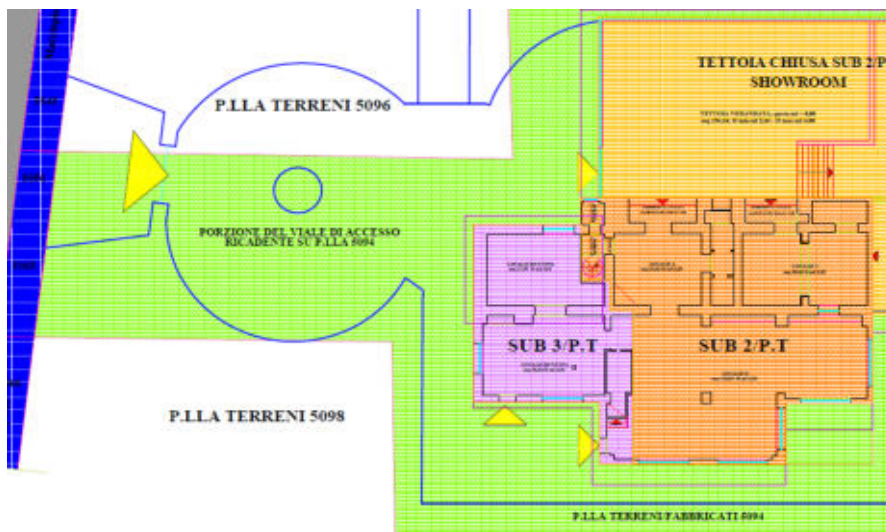
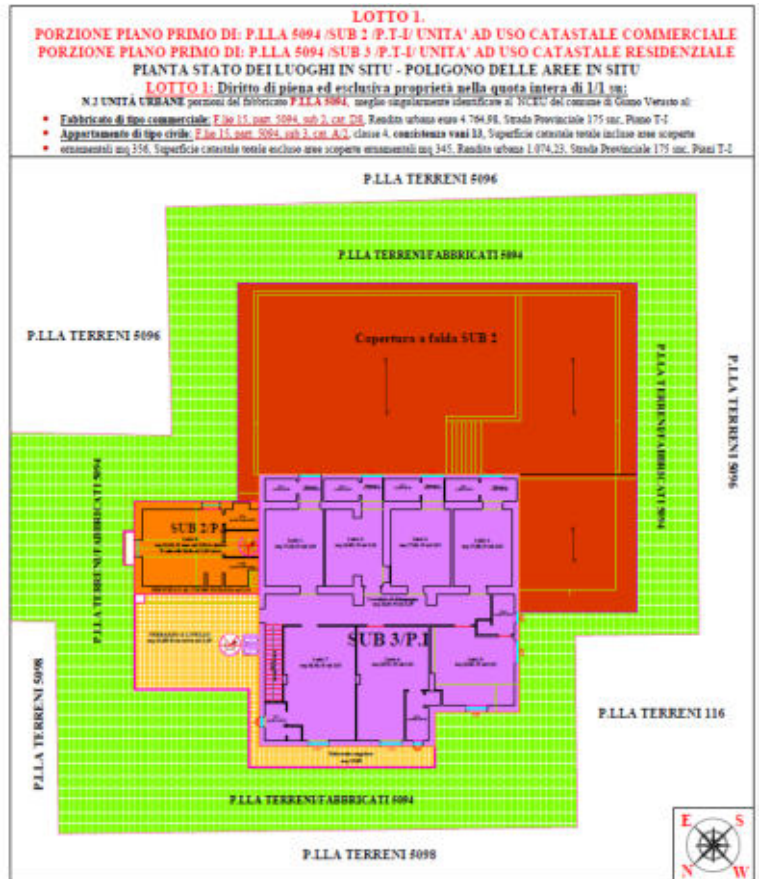
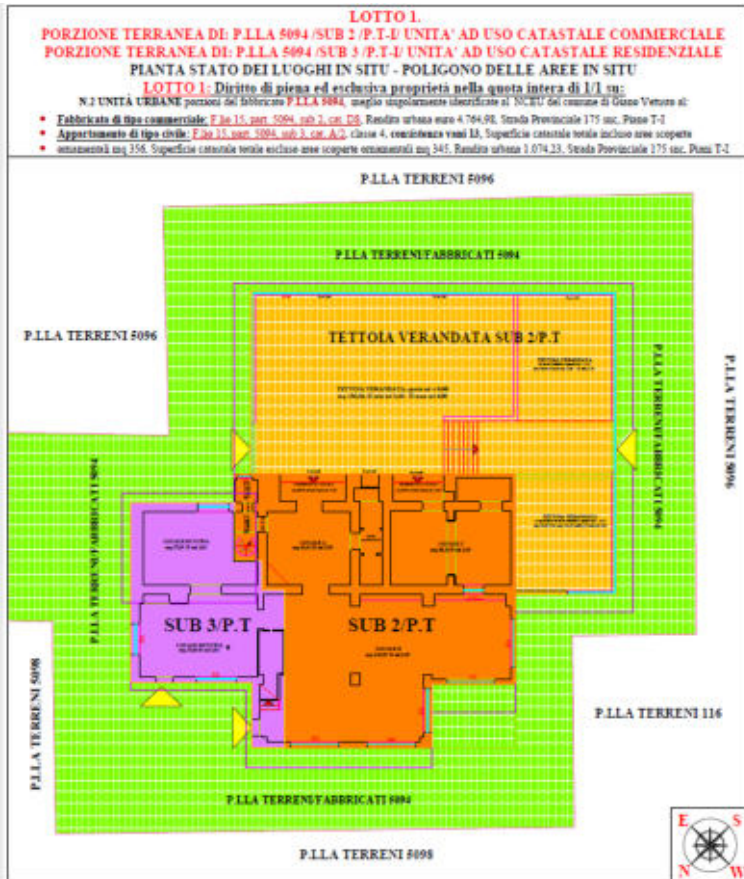


TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. PRESIDENTE DOTT. ROBERTO PELUSO
PROCEDURA R.G.E. n. 56/2022

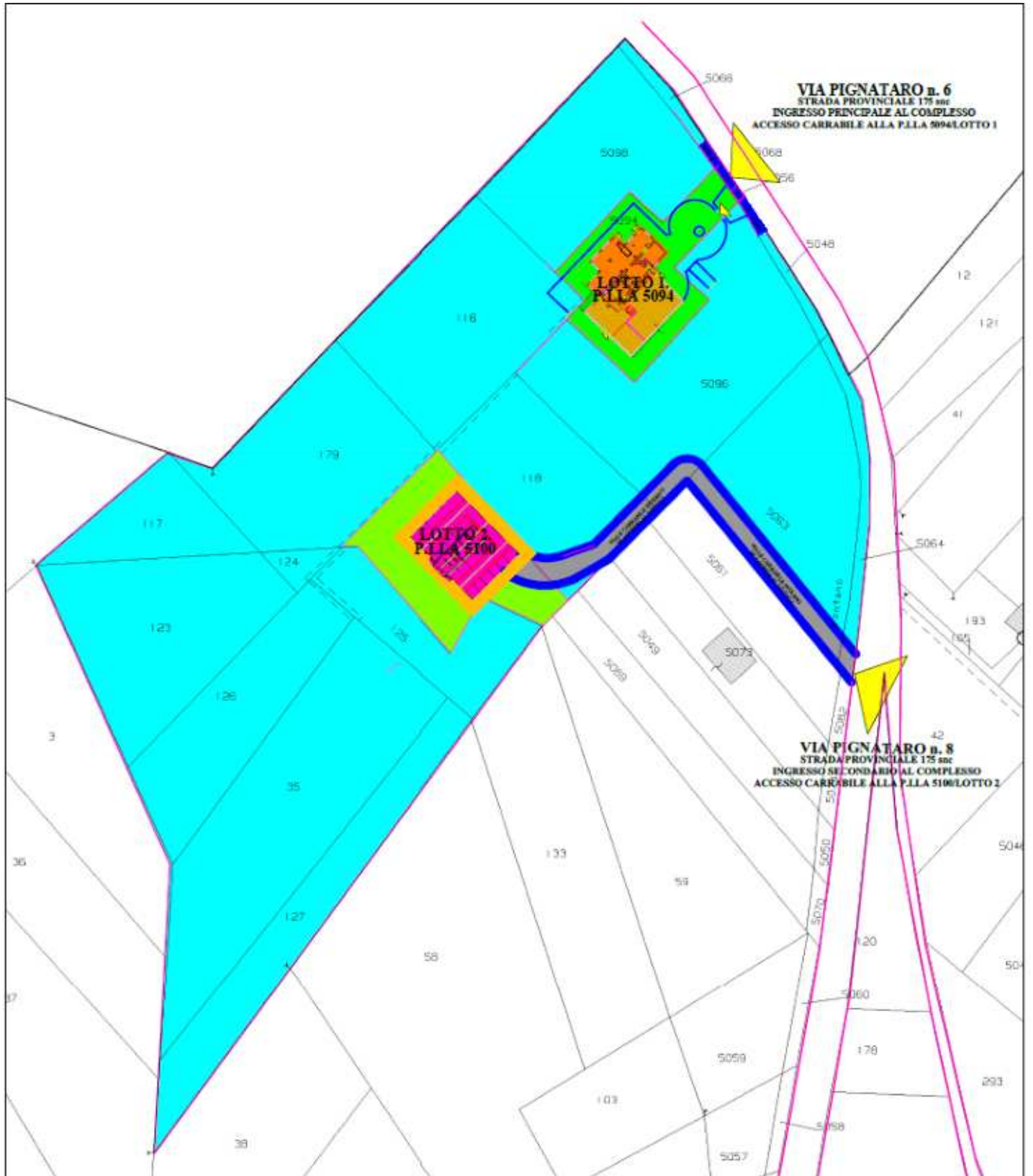
LOTTO 1:

**DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SUL FABBRICATO IN GIANO VETUSTO A USO CATASTALE MISTO
- COMMERCIALE E RESIDENZIALE - catastalmente STRADA PROVINCIALE 175 SNC, in situ VIA PIGNATARO n. 6, LOCALITA' VIA FORA
NCEU: FLIO 15. P.LLA FABBRICATI 5094, SUB 2/D8/PIANO TERRA - SUB 3/A2/ PIANI TERRA - PRIMO**





RELAZIONE TRA I DUE LOTTI URBANI STAGGITI E IL COMPENDIO FONDIARIO IN MEDISIMA TITOLARITA'
DELLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA, MA ALIENO ALL'IPOTECA E AL PIGNORAMENTO



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.

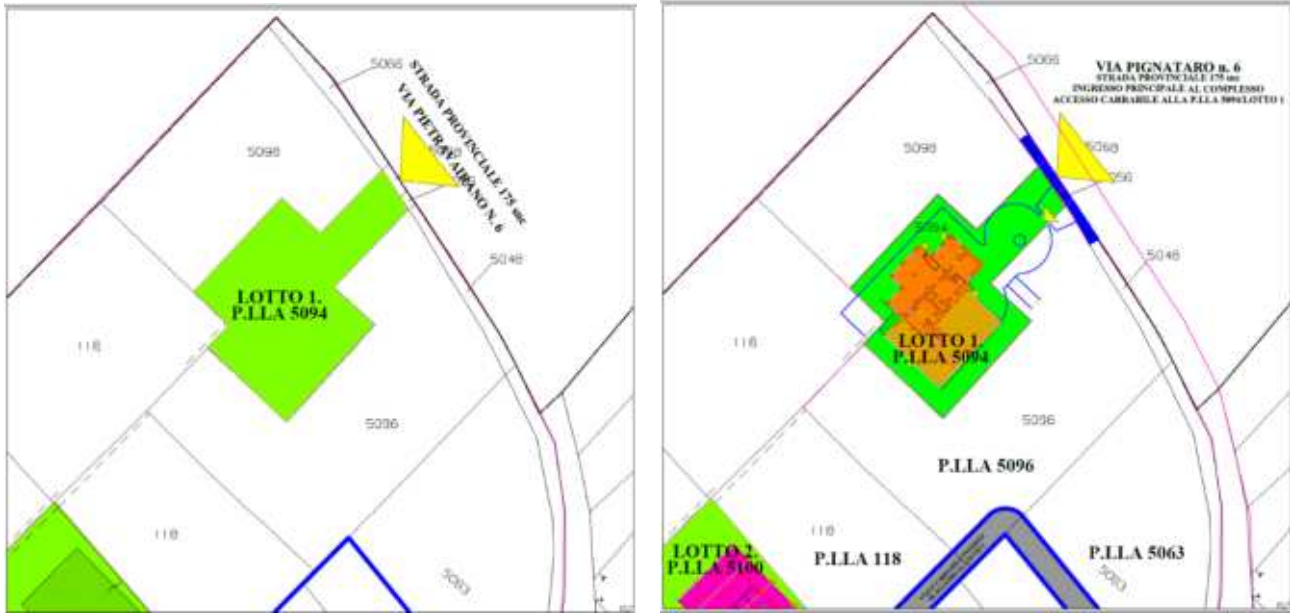
LOTTO 1:

GIANO VETUSTO - diritto di piena proprietà nella quota intera 1/1 sulla p.lla urbana 5094/SUB 2 - 3 meglio singolarmente censiti al NCEU del comune di Giano Vetusto al:

Fabbricato di tipo commerciale: F.lio 15, part. 5094, sub 2, cat. D8, Rendita urbana euro 4.764,98, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

Appartamento di tipo civile: F.lio 15, part. 5094, sub 3, cat. A/2, classe 4, **consistenza vani 13**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 356, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 345, Rendita urbana 1.074,23, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

VAX STAMPATA IN DATA 23.11.2022 - PROT. n. T376021/2022 - LOTTO 1.

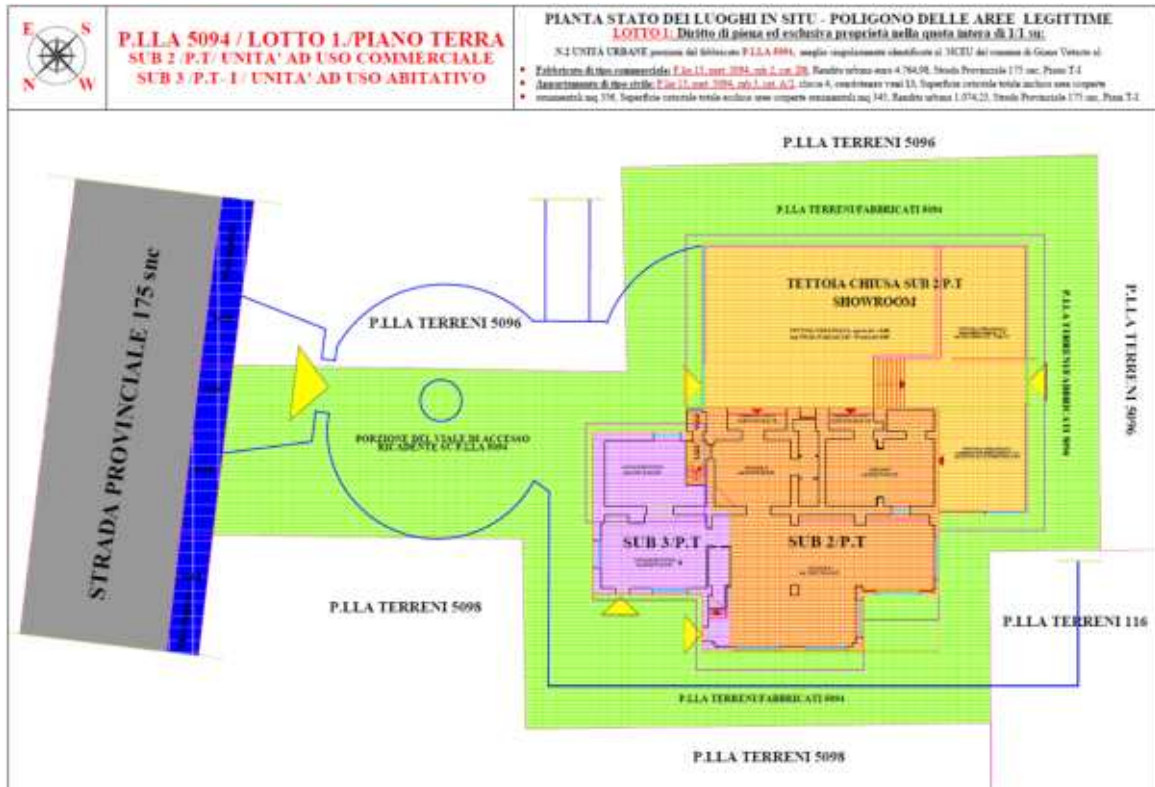


[Relazione tra i due lotti urbani staggiti e il compendio fondiario in medesima titolarità della parte debitrice esecutata, ma alieno all'ipoteca e al pignoramento](#)



Confini p.lla fabbricati 5094 nella sua interezza

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con Via Pietravairano 6 (*catastalmente Strada Provinciale 175 snc*), con p.lle terreni 5098 e 5096/f.lio 15
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni 5096/f.lio 15
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni 5096 e 116/f.lio 15
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni 5098 e 116/f.lio 15



Rimandando a tutto quanto esaminato in prefazione, giova rammentare in tale sede unicamente che:

Il **progetto nel suo insieme** destinato a *residenza padronale corredata da un centro di allevamento e maneggio di cavalli*, all'interno di un *ampio appezzamento di terreni in Giano Vetusto, esteso complessivamente circa mq 29.750*, nasce da una brillante iniziativa promossa dal sig - titolare unico ed esclusivo del complesso fondiario e urbano-, in forza di Permesso di Costruire n. 16/2012, all'esito di un complesso iter urbanistico di permessi e relative varianti.

Ai fini della *legittimazione urbanistica* del **compendio urbano**, la quadratura fondiaria complessiva, unitamente ad un nucleo rurale residenziale preesistente /ex p.lla 34/mq 202, vengono interamente asserviti all'edificazione delle **due** predette **unità urbane**:

- **Fabbricato residenziale/Lotto 1/p.lla 5094/ sub 2- sub 3/P.T-I**
- **Fabbricato pertinenziale accessorio all'attività agricola /Lotto 2/P.lla 5100 /sub 1-2, P.T-S1**

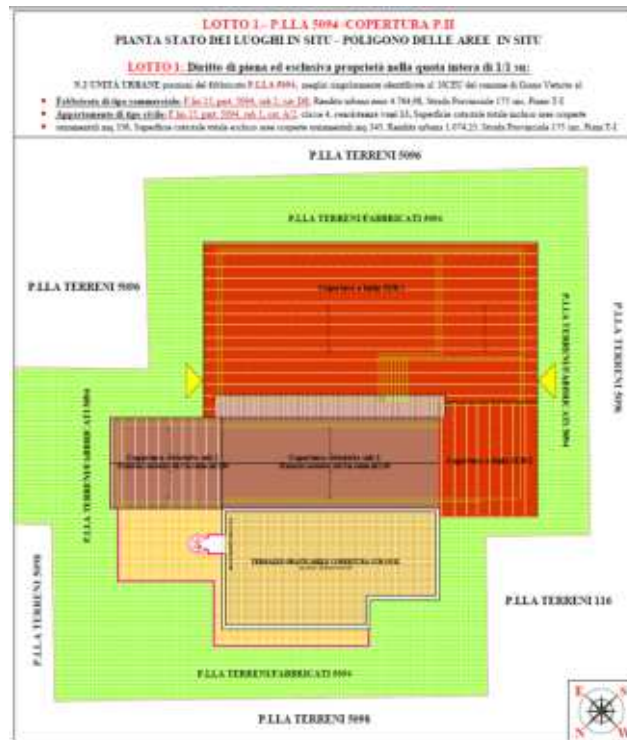
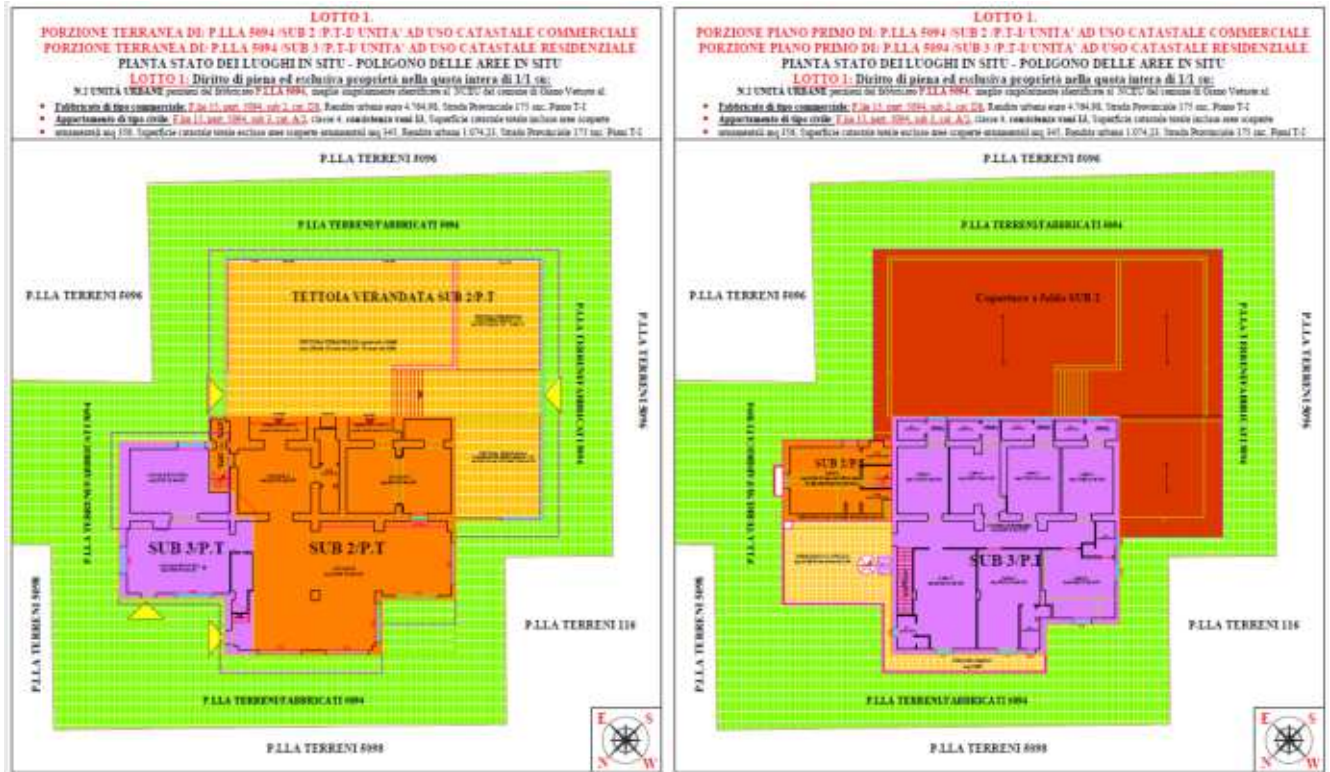
Il pignoramento, tuttavia, agendo unicamente sulle due unità urbane (tra l'altro per il Lotto 2 in assenza d'iscrizione ipotecaria), ha estromesso dall'offerta giudiziale l'intero compendio fondiario, snaturando radicalmente la prospettiva originaria dell'intervento insediativo, le aspirazioni e la logica di un'operazione impegnativa sul profilo economico, brillante e visionaria sul piano progettuale e architettonico, con risvolti importanti sul piano imprenditoriale, all'interno di un contesto eccezionalmente ameno e pregiato dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, mutilando alla base il rapporto sinergico tra le diverse parti, determinando, per conseguenza, il deprezzamento funzionale e venale di ciascun bene componente, con particolare riguardo alla scuderia /Lotto 2/p.lla 5100/Sub 1/P.T.

Segue descrizione del lotto 1.

Descrizione Lotto 1.

Il lotto 1 si compone dei due unità - SUB 2/P.T-I e SUB 3/P.T-I - porzioni della p.lla fabbricati 5094:

- urbanisticamente legittimata nell'univoca destinazione **residenziale padronale**
- catastalmente denunciata ad uso commerciale /sub 2/P.T-I e ad uso residenziale sub 3/P.T-I
- di fatto solo parzialmente impiegata a *showroom*, localizzato nella tettoia verandata del sub 2/P.T.; la restante porzione immobiliare non risulta né abitata né ulteriormente impiegata al predetto uso commerciale.



LOTTO 1.

**PORZIONE TERRANEA DI: P.LLA 5094 /SUB 2 /P.T-I/ UNITA' AD USO CATASTALE COMMERCIALE
PORZIONE TERRANEA DI: P.LLA 5094 /SUB 3 /P.T-I/ UNITA' AD USO CATASTALE RESIDENZIALE**

PIANTA STATO DEI LUOGHI IN SITU - POLIGONO DELLE AREE IN SITU

LOTTO 1: Diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1 su:

N.2 UNITÀ URBANE porzioni del fabbricato **P.LLA 5094**, meglio singolarmente identificate al NCEU del comune di Giano Vetusto al:

- **Fabbricato di tipo commerciale:** F.lio 15, part. 5094, sub 2, cat. D8, Rendita urbana euro 4.764,98, Strada Provinciale 175 snc, Piano T-I
- **Appartamento di tipo civile:** F.lio 15, part. 5094, sub 3, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 13, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 356, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 345, Rendita urbana 1.074,23, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

P.LLA TERRENI 5096

P.LLA TERRENI/FABBRICATI 5094

TETTOIA VERANDATA SUB 2/P.T

TETTOIA VERANDATA mq 100,00 - 11 mq 100,00
mq 100,00 - 11 mq 100,00

LOCALE BUCCHIA
mq 100,00

LOCALE A
mq 100,00

LOCALE B
mq 100,00

SUB 3/P.T

LOCALE DUCUNA
mq 100,00

SUB 2/P.T

LOCALE B
mq 100,00

P.LLA TERRENI 116

P.LLA TERRENI/FABBRICATI 5094

P.LLA TERRENI 5098



LOTTO 1.

PORZIONE PIANO PRIMO DI: P.LLA 5094 /SUB 2 /P.T-I/ UNITA' AD USO CATASTALE COMMERCIALE
PORZIONE PIANO PRIMO DI: P.LLA 5094 /SUB 3 /P.T-I/ UNITA' AD USO CATASTALE RESIDENZIALE

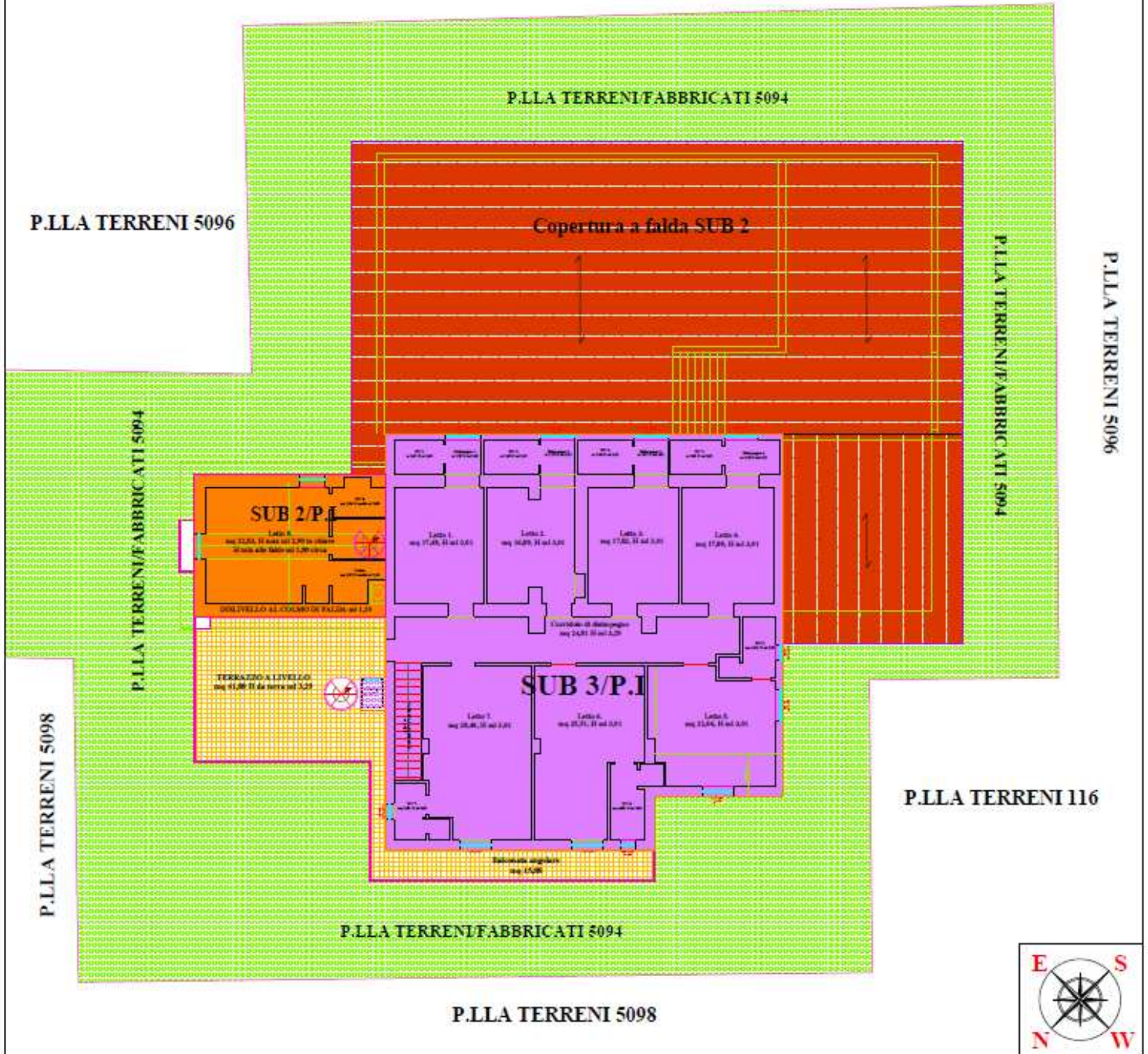
PIANTA STATO DEI LUOGHI IN SITU - POLIGONO DELLE AREE IN SITU

LOTTO 1: Diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1 su:

N.2 UNITÀ URBANE porzioni del fabbricato P.LLA 5094, meglio singolarmente identificate al NCEU del comune di Giano Vetusto al:

- **Fabbricato di tipo commerciale:** F.llo 15, part. 5094, sub 2, cat. D8, Rendita urbana euro 4.764,98, Strada Provinciale 175 snc, Piano T-I
- **Appartamento di tipo civile:** F.llo 15, part. 5094, sub 3, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 13, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 356, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 345, Rendita urbana 1.074,23, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

P.LLA TERRENI 5096



LOTTO 1.- P.LLA 5094 /COPERTURA P.II

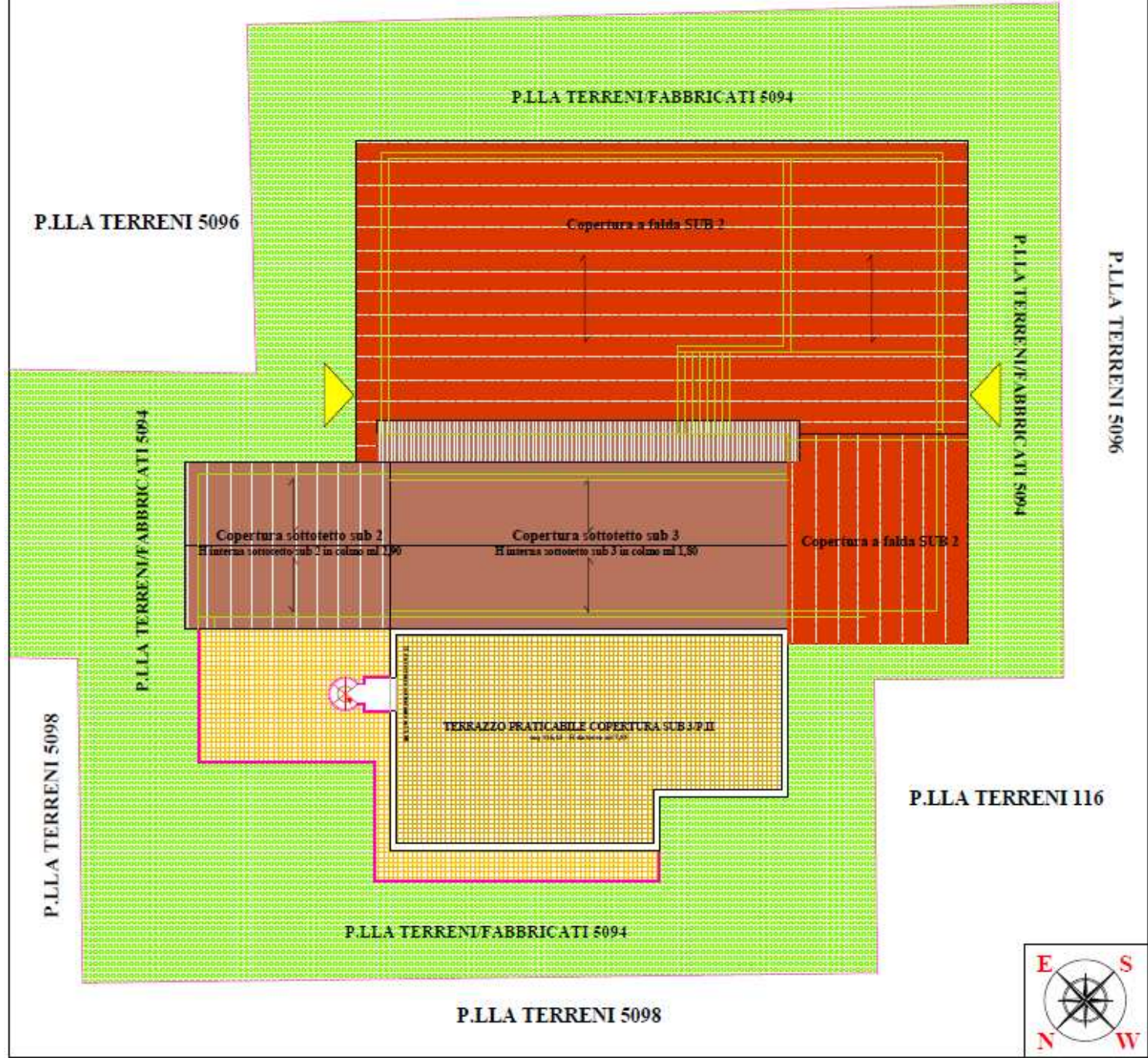
PIANTA STATO DEI LUOGHI IN SITU - POLIGONO DELLE AREE IN SITU

LOTTO 1: Diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1 su:

N.2 UNITÀ URBANE porzioni del fabbricato P.LLA 5094, meglio singolarmente identificate al NCEU del comune di Giano Vetusto al:

- **Fabbricato di tipo commerciale:** F.lio 15, part. 5094, sub 2, cat. D8, Rendita urbana euro 4.764,98, Strada Provinciale 175 snc, Piano T-I
- **Appartamento di tipo civile:** F.lio 15, part. 5094, sub 3, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 13, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 356, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 345, Rendita urbana 1.074,23, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

P.LLA TERRENI 5096



Confini singoli subalterni

Sub 2/Piano terra e primo

Confini sub 2/p.la 5094/piano terra

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15 e per aderenza e/o affaccio diretto con sub 3/P.T/p.la 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15 e per sola aderenza orizzontale con sub 3/P.T/p.la 5094/flio 15

Confini sub 2/p.la 5094/piano primo/locale di sgombero

- a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con sub 3/P.I/p.la 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con sub 3/p.la 5094/flio 15 (*P.T e terrazzo P.I*)

Sub 3/Piano terra e primo

Confini sub 3/p.la 5094/piano terra

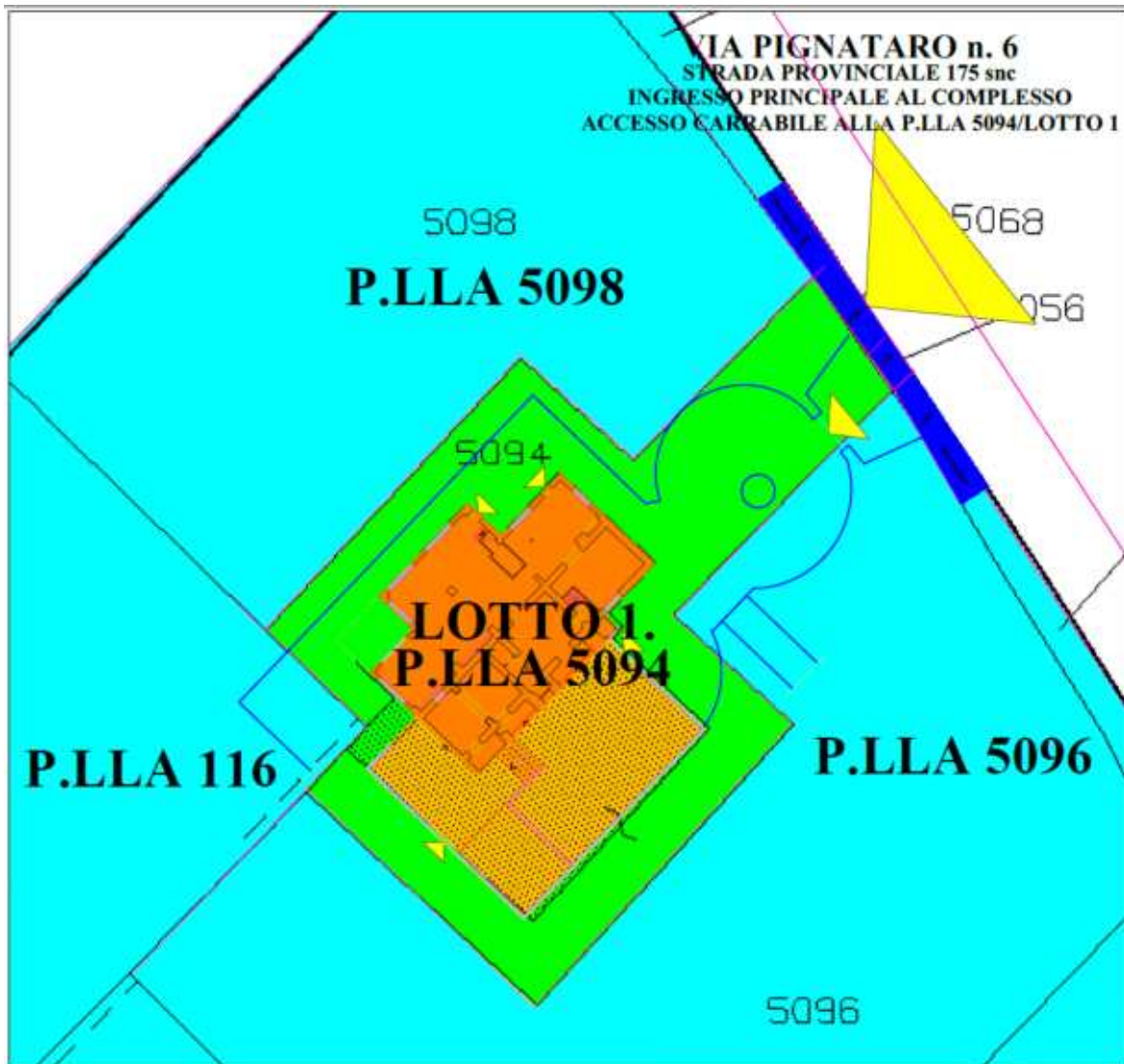
- a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15 e per sola aderenza orizzontale con sub 2/P.T/p.la 5094/flio 15
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con sub 2/P.T/p.la 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15

Confini sub 3/p.la 5094/piano primo

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con sottotetto sub 2/P.T./flio 15, per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale terranea p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Sud/Est per aderenza orizzontale (del terrazzo) con sottotetto sub 2/P.T./flio 15 e per affaccio diretto su tetto a copertura dello stesso, per affaccio diretto sulla falda di copertura del sottoposto sub 2/P.T./flio 15
- a Sud/Ovest per parziale aderenza con falda di copertura sub 2/P.T., per aderenza verticale e affaccio diretto con area ornamentale terranea p.la terreni /fabbricati 5094/flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con area ornamentale p.la terreni /fabbricati 5094/f.lio 15

Il **fabbricato - assentito nell'univoco uso residenziale** - è accessibile da **Via Pietravairano n. 6** (ingresso principale al complesso fondiario e urbano e unico accesso carrabile alla p.la 5094) a mezzo ampia cancellata in ferro battuto immettente in una sorta di piazzola interna pavimentata: come già accennato, il vialetto di accesso e la predetta piazzola

ricadono in parte su p.lla 5094 staggita, in parte su p.lla 5096 aliena al pignoramento (sebbene in medesima titolarità della parte debitrice esecutata)



Il [corpo abitativo](#) è frutto di un intervento di **ristrutturazione e ampliamento** di un *preesistente nucleo rurale in muratura portante sviluppato su 2 livelli - terra e primo* - a cui viene **accostato** un *nucleo di nuova edificazione in c.a. (cemento armato), parimenti sviluppato su 2 livelli*, opportunamente distanziati con apposizione di giunto di cm 10, secondo le normative antisismica.

Il **piano terra**, **nel suo insieme** - *nucleo preesistente ristrutturato + nucleo di ampliamento* - ospita la [zona giorno](#) articolata in:

- **corpo baricentrico di rappresentanza** - saloni e studio con relativo corpo servizi/ wc
- **corpo laterale di servizio fronte N/E**, estroflesso dalla volume principale, accogliente l'area cucina/pranzo e relativi servizi (wc e dispensa)

Il **piano primo, nel suo insieme** - *nucleo preesistente ristrutturato + nucleo di ampliamento* - ospita la **zona notte** articolata in:

- **corpo baricentrico**: n. 7 camere da letto di ampio respiro, con rispettivi bagni esclusivi
- **corpo laterale fronte N/E**, estroflesso dal volume principale e accogliente:
 - un miniappartamento mansardato in sottotetto corredato da cucinino e bagno esclusivi, catastalmente porzione del sub 2/P.I
 - un terrazzo a livello corredato da scala a chiocciola per l'accesso al lastrico solare di copertura, catastalmente porzione del sub 3/P.I

I **due livelli abitativi principali** sono collegati unicamente a mezzo *scala interna a rampante unico* ubicata nell'area di ampliamento, catastalmente parte del medesimo sub 3/P.T-I

Il **miniappartamento mansardato sub 2/P.I** è collegato agli interni terranei del medesimo sub 2 a mezzo scala a chiccola

La struttura abitativa, nel suo insieme, è corredata da:

Ampia tettoia terranea elevata per un solo piano fuori terra e circueante il fabbricato sui fianchi S/E e S/W, frutto della legittima chiusura in vetro e muratura di un originario patio aperto, a copertura di un ampio *parterre* antistante e laterale diviso in due aree a quote dislivellate rispettivamente ml + 0,00 e ml + 1,40 circa, sorretta da un robusto ordito in ferro e tegolato di coppi di terracotta

La tettoia in oggetto, parte significativa del complesso residenziale e specifica porzione catastale del sub 2/P.T, urbanisticamente destinata a zona relax, svago, sport, forno, cucina, è frutto di sostituzione e ampliamento di un preesistente pergolato

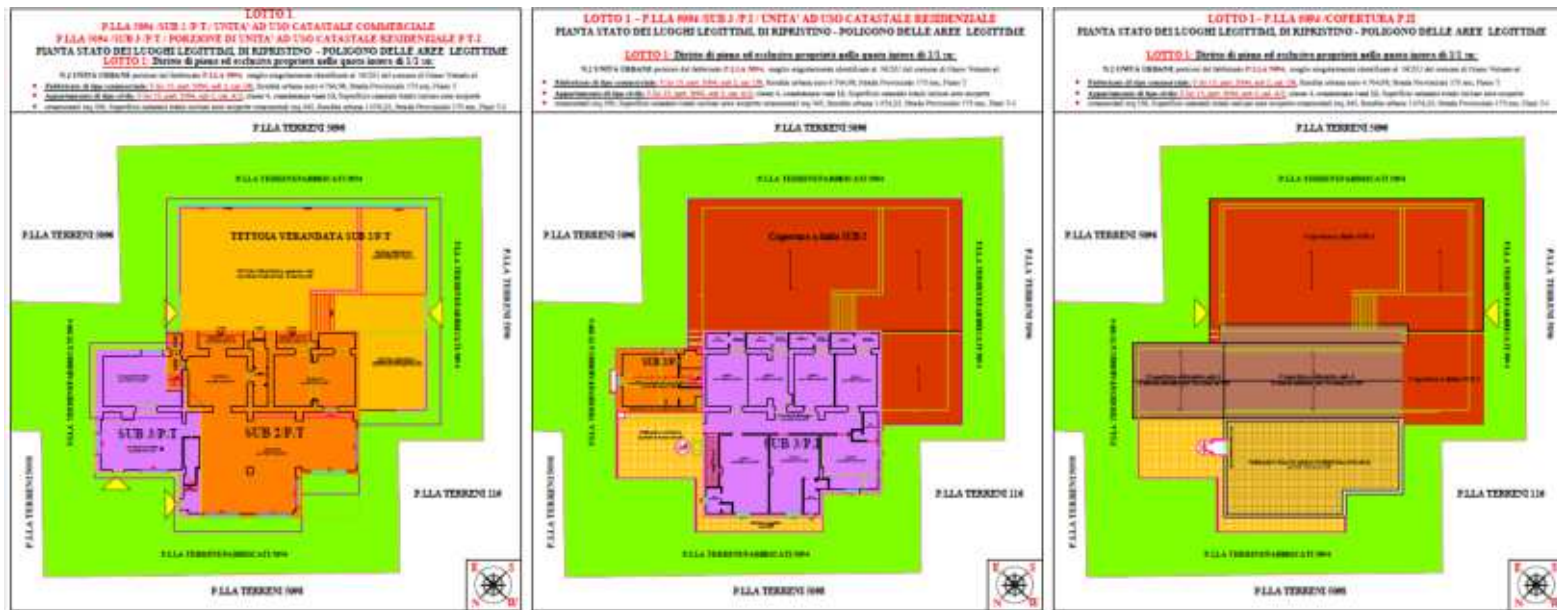
Area ornamentale terranea a perimetrazione del fabbricato, in parte piantumata in parte pavimentata.

Le coperture ai vari livelli sono in prevalenza eleganti tetti a falda singola o doppia in tegolato di coppi di terracotta su orditi metallici, di ottima esecuzione.

L'intero compendio fondiario è recintato con diaframmi murari cui sono giustapposte robuste e pregevoli cancellate metalliche

L'architettura del fabbricato residenziale, nel suo insieme, è armonica ed equilibrata, la compagine prospettica minuziosamente curata la distribuzione interna ben concepita e rifinita: il tutto, inserito in un incantevole contesto paesaggistico e naturalistico, restituisce una dimensione abitativa di assoluto rilievo.

QUADRATURE LEGITTIME OGGETTO DI STIMA



Si computano le superfici interne ed esterne nelle consistenze e destinazioni legittime e/o legittimabili sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell’Agenzia del Territorio

P.lla 5094/Piano terra abitativo (sub 2/P.T + sub 3/P.T)

Quadratura commerciale interna abitativa complessiva = mq 621,41 = mq 621,41 * 100%

Quadratura netta esterna = mq 1.471/superficie fondiaria catastale p.la terreni 5094 – mq 621,41 /ingombro fabbricato = mq 849,59

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 849,59 * 15% della superficie abitativa, in ragione delle pregevoli caratteristiche intrinseche dell’area ornamentale terranea, in parte pavimentata in parte a verde, dell’ottimo stato di conservazione, dell’apporto primario alla vivibilità degli interni, e, altresì dell’ampiezza della superficie = mq 127,43

P.lla 5094/Piano primo abitativo + locale di sgombero non abitativo (sub 3 /P.I + sub 2/P.I)

Quadratura commerciale interna abitativa sub 3/P.I = mq 250,46 = mq 250,46 * 100%

Quadratura commerciale interna NON abitativa/sottotetto sub 2/P.I = mq 42,84

Quadratura commerciale interna NON abitativa/sottotetto sub 2/P.I omogeneizzata agli interni abitativi = mq 34,37 = mq 42,84 * 80% della superficie abitativa interna, in ragione delle pregevoli caratteristiche intrinseche del bene - ampiezza di superficie e volumetria, elevata illuminazione, comoda fruibilità, pregevoli affacci, ottimo stato di conservazione

Quadratura netta esterna P.I = mq 59,06 + mq 1,10 = mq 60,16

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 59,06 * 35% + mq 1,10 * 0,20 = mq 20,67 + mq 0,22 = mq 20,89

P.Ila 5094/Piano secondo (sub 3/P.II)

Quadratura netta esterna /lastrico solare sub 3/P.II = mq 116,13

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 116,13 al 10% della superficie abitativa = mq 11,61

Quadratura commerciale globale oggetto di stima /LOTTO 1.

mq 621,41 + mq 127,43 + mq 250,46 + mq 34,37 + mq 20,89 + mq 11,61 = mq 1.066,17

approssimabile a mq 1.066

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1.











































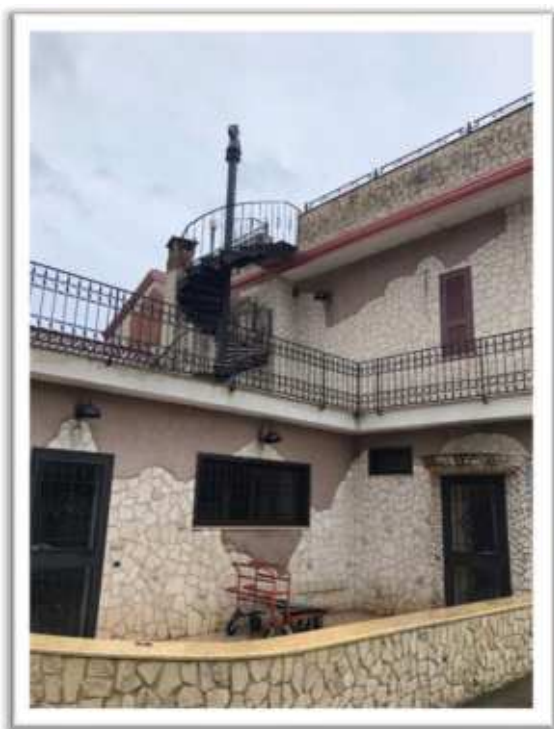


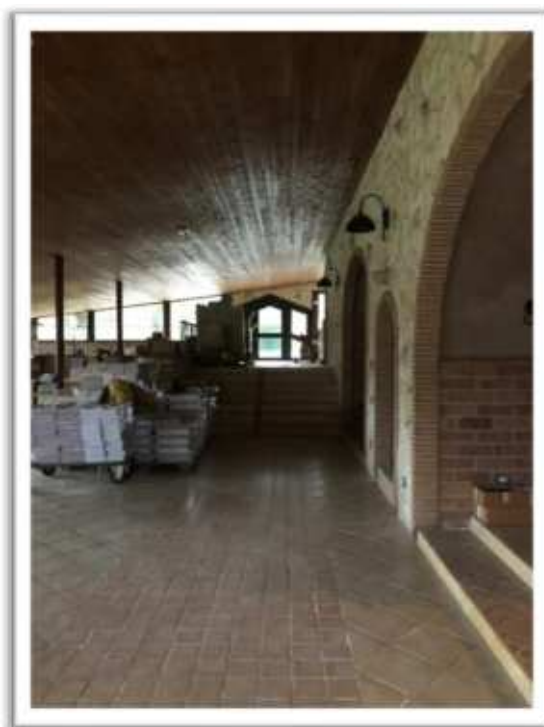


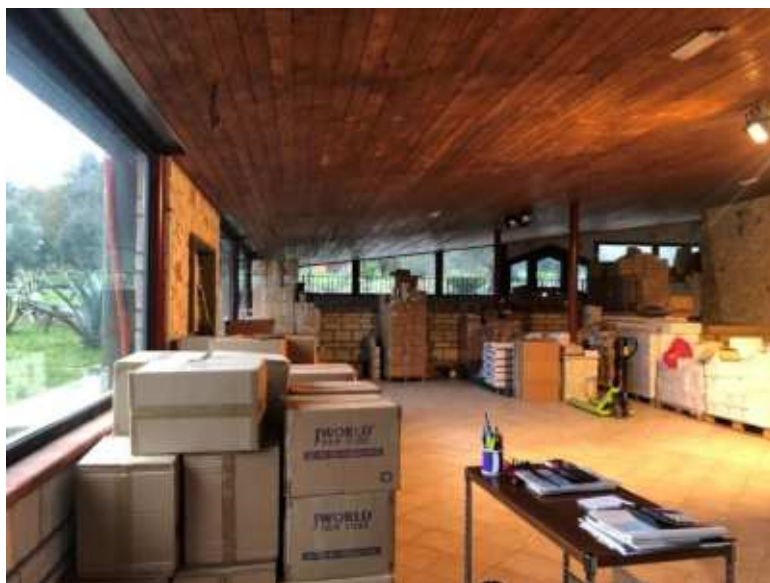




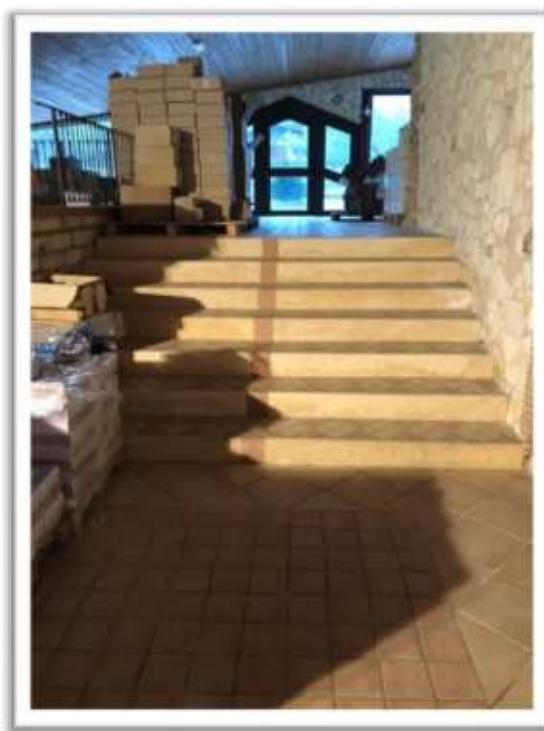
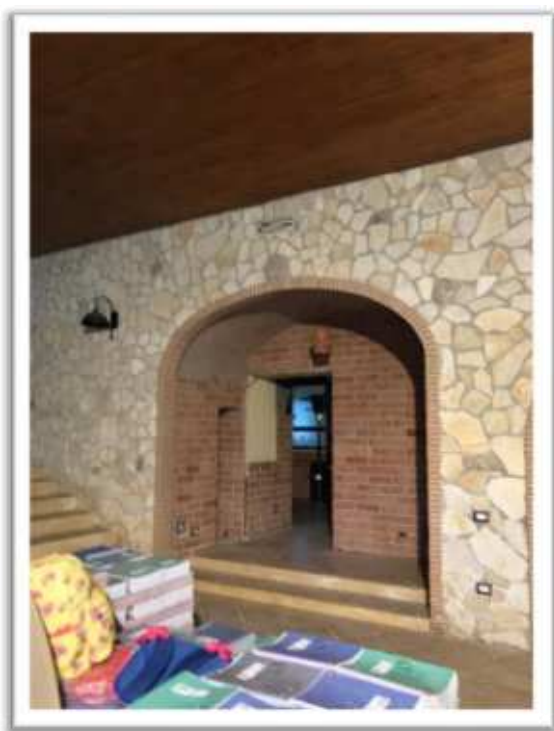
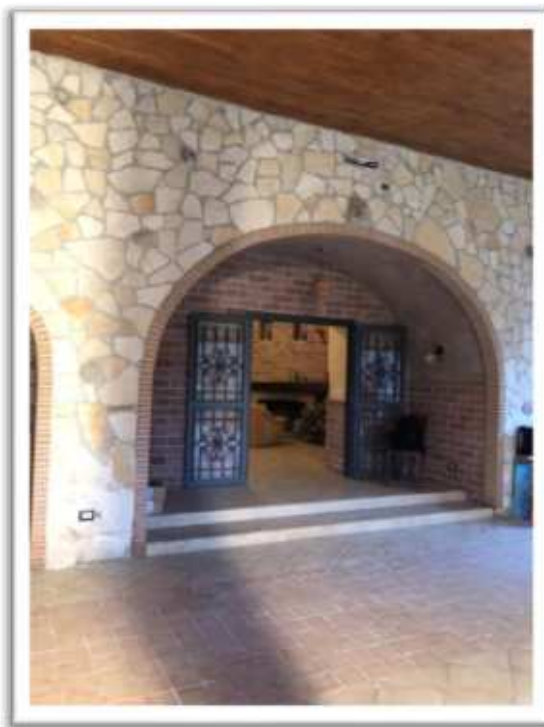
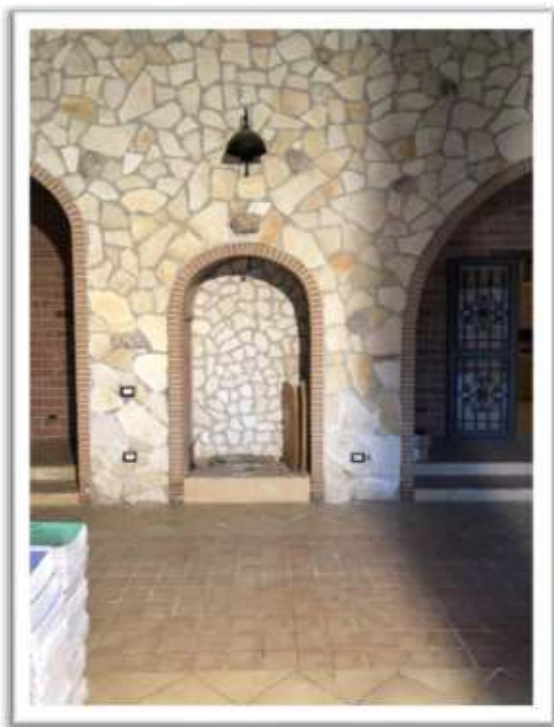


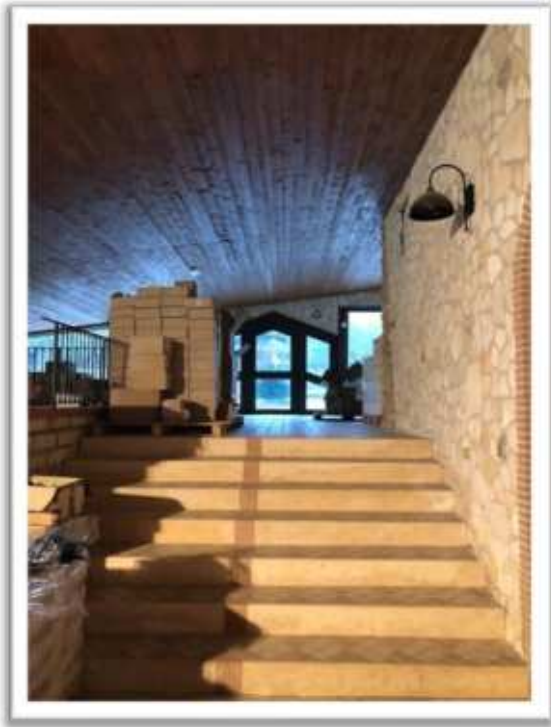


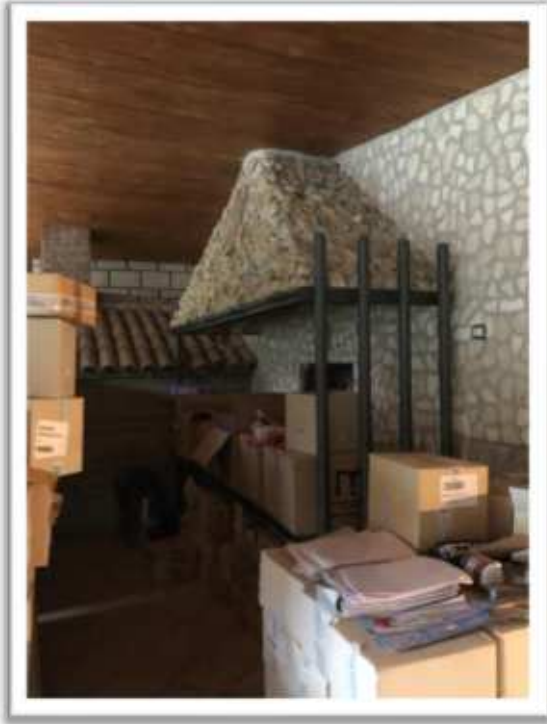






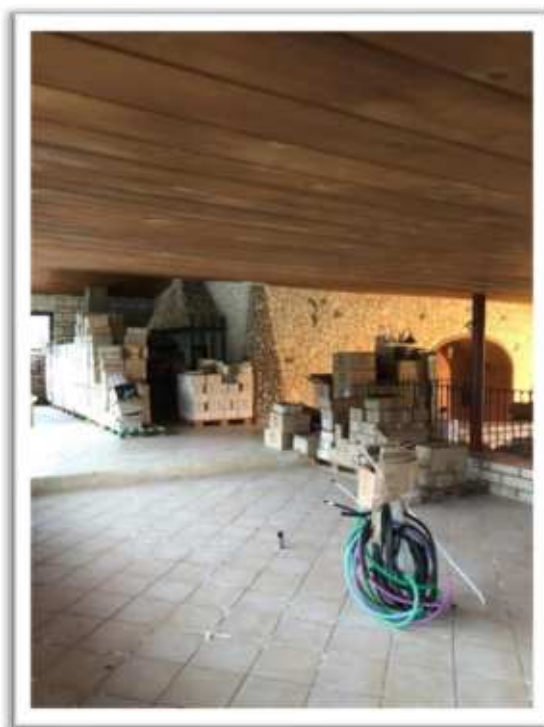
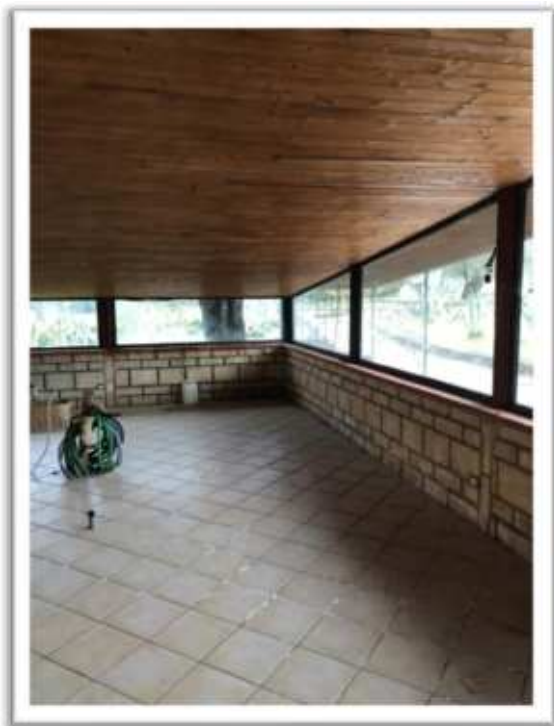


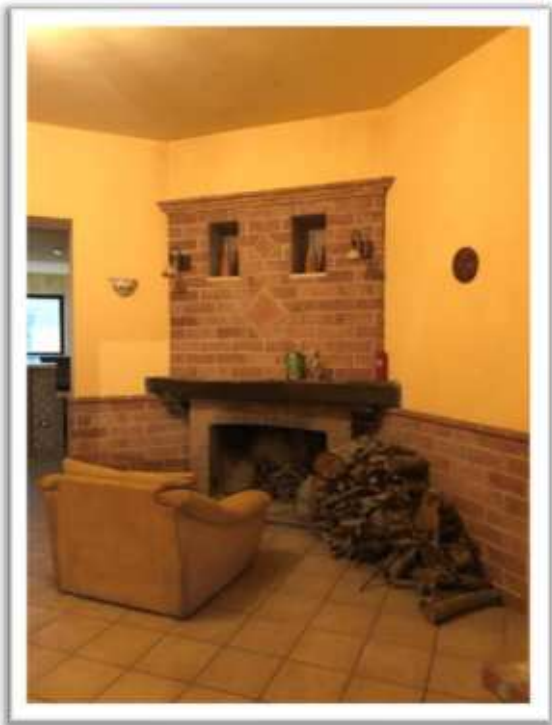


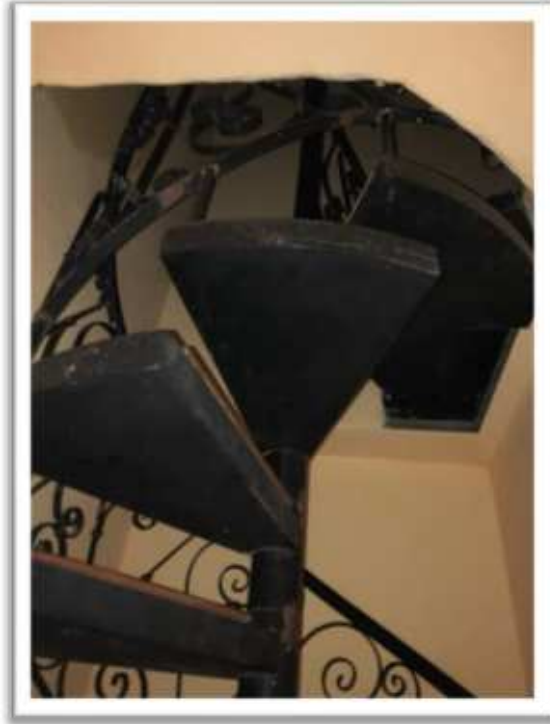
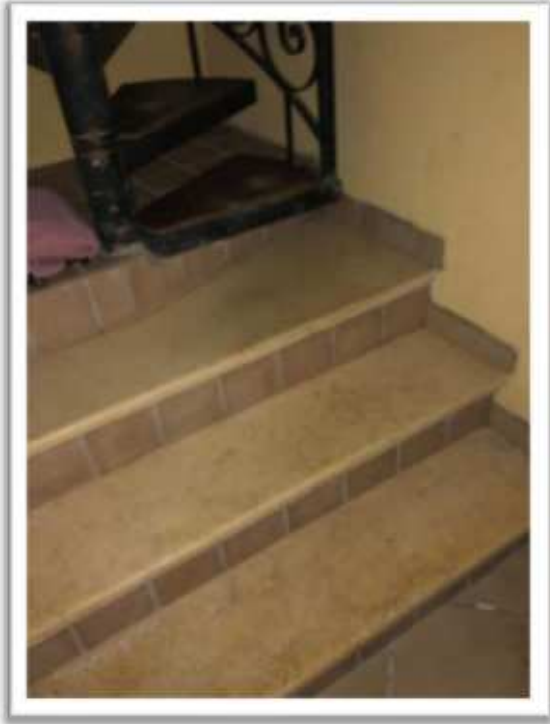




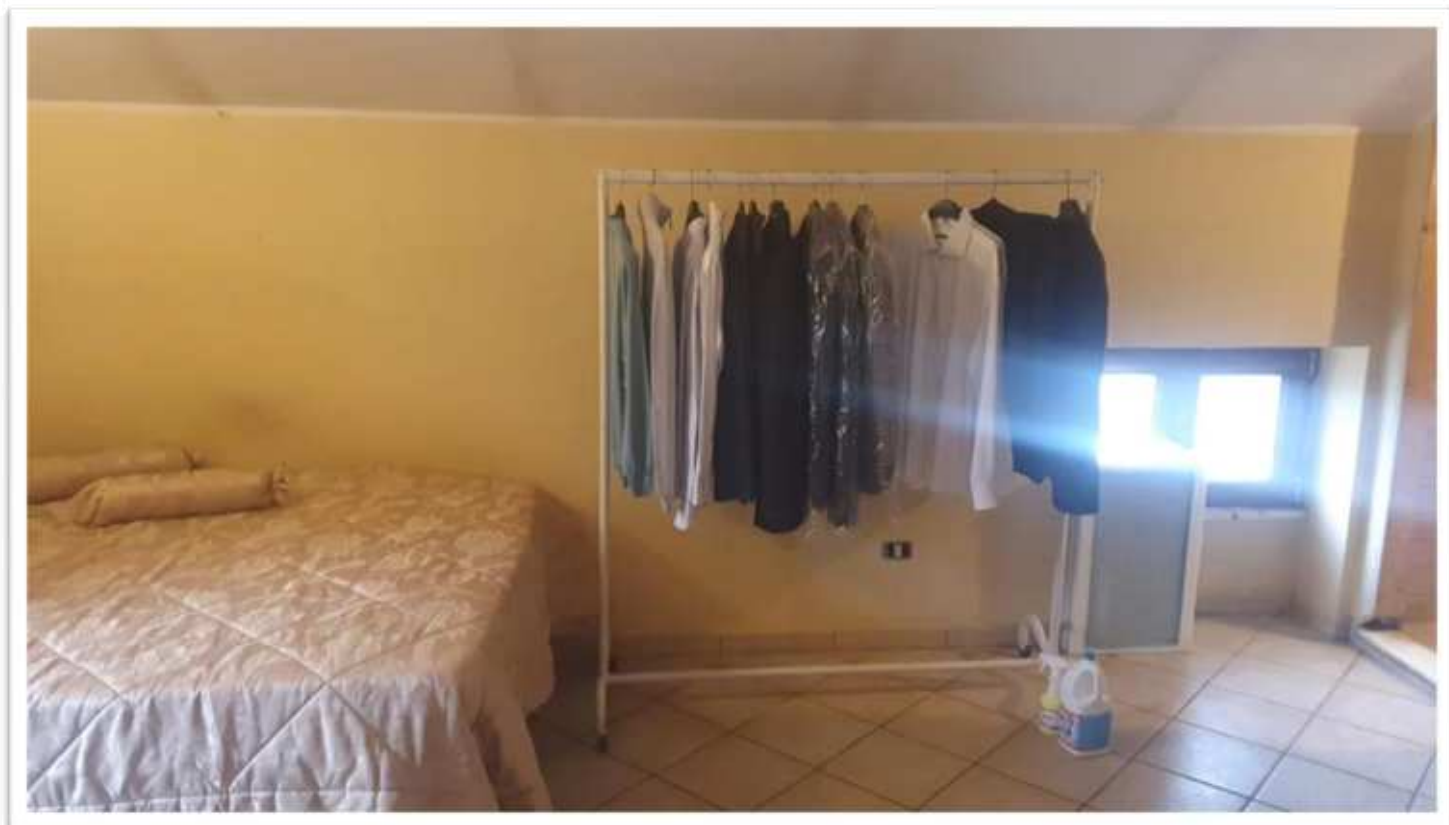


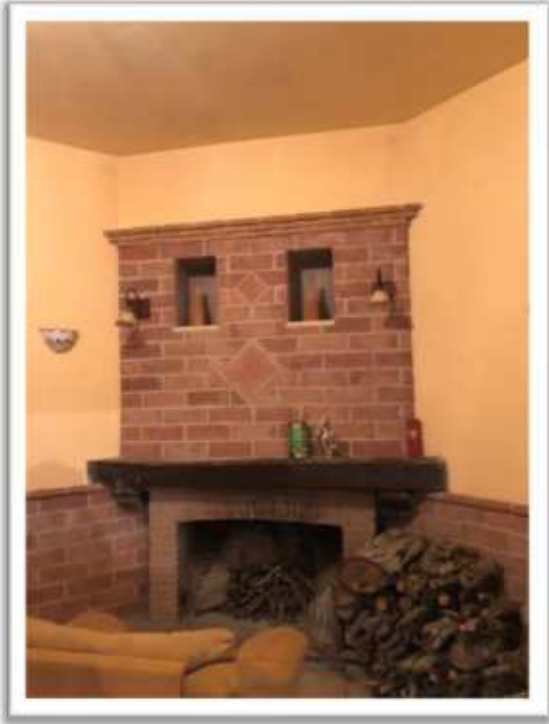


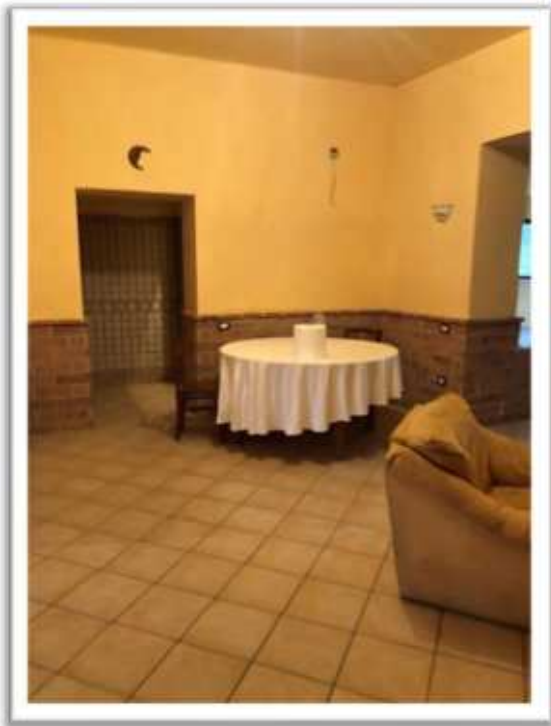


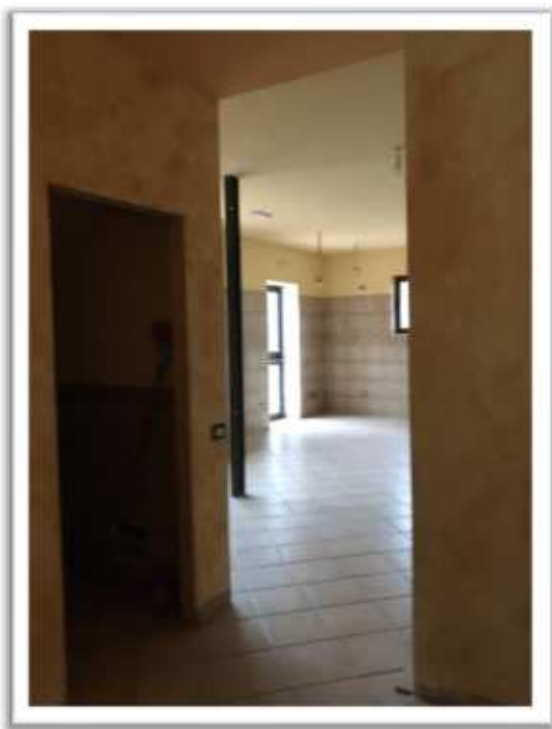
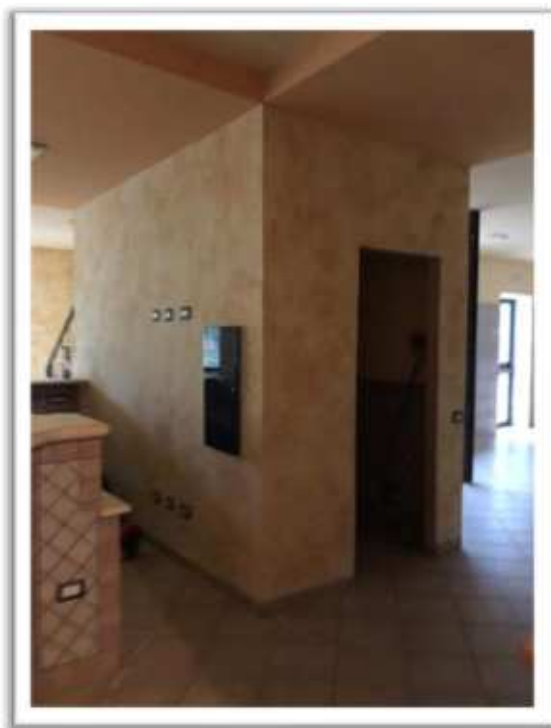
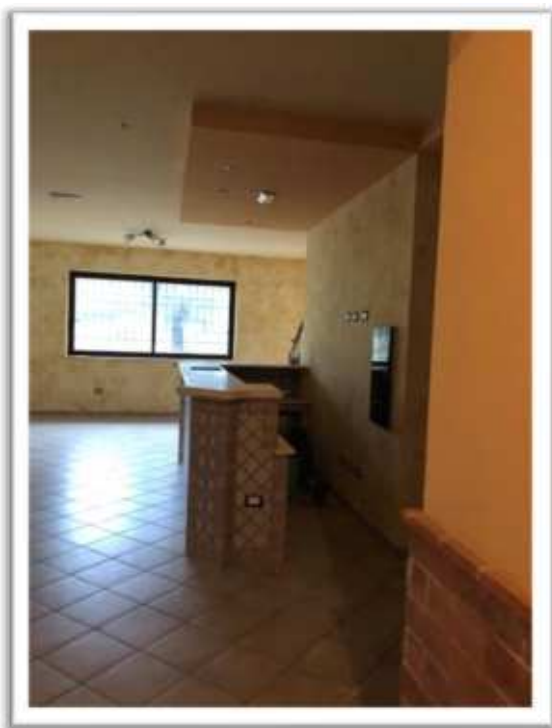


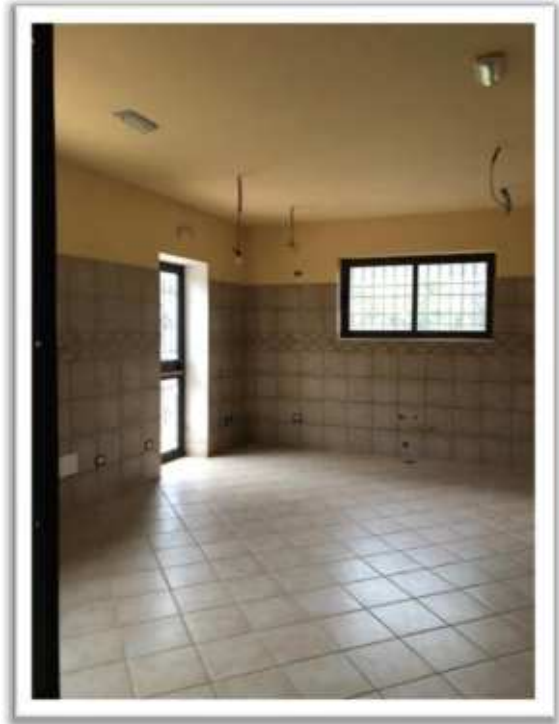


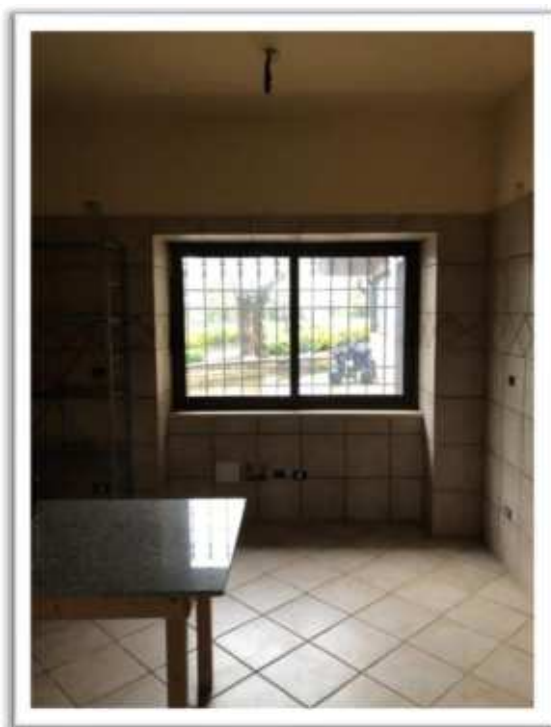
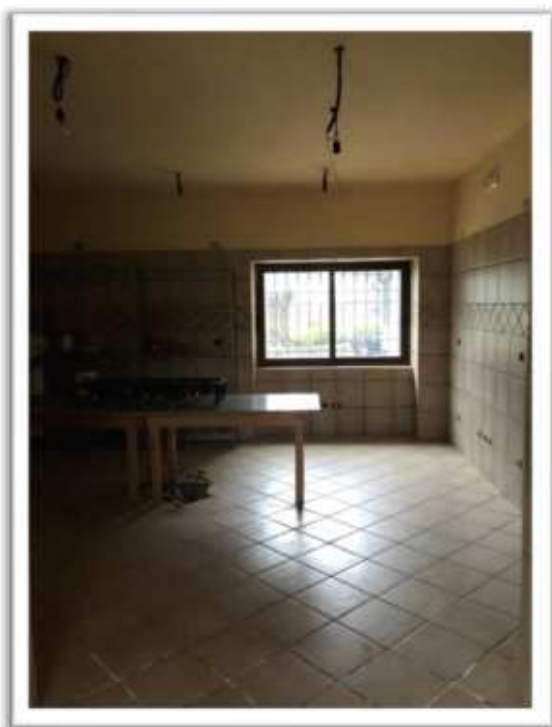
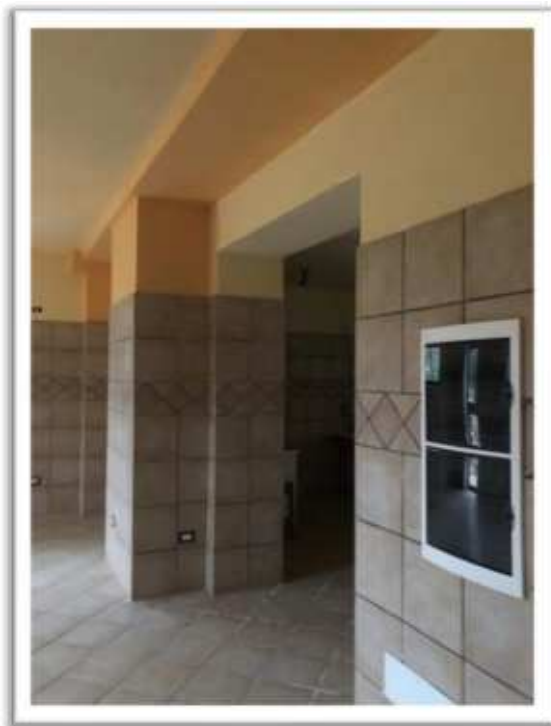


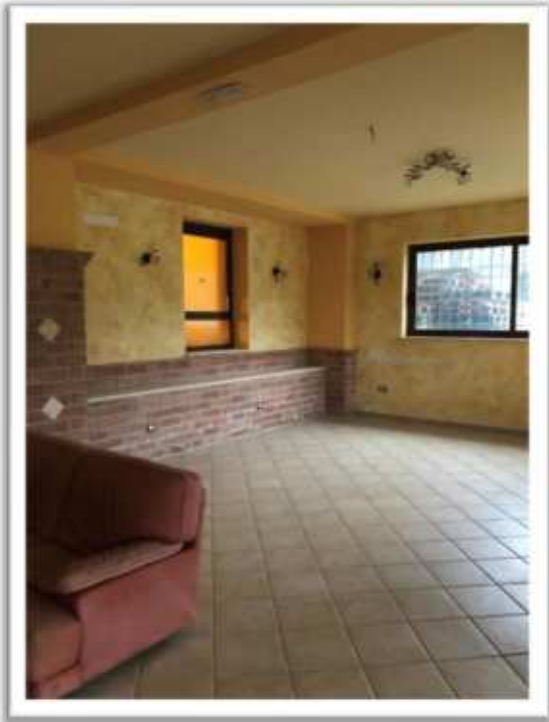
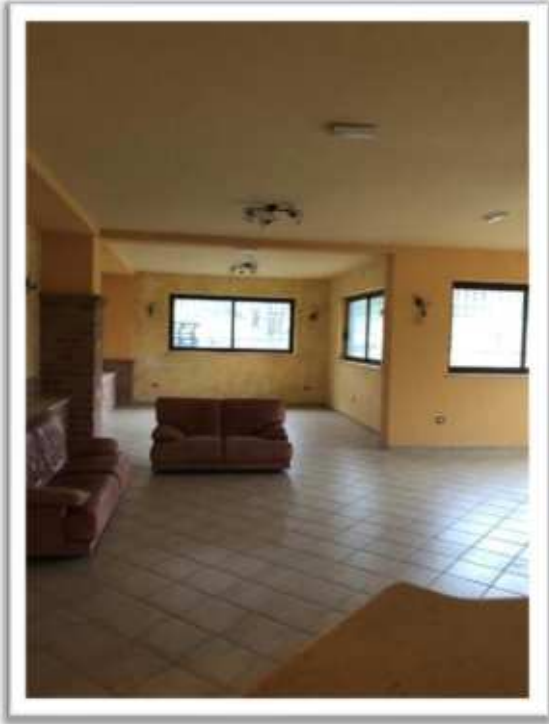


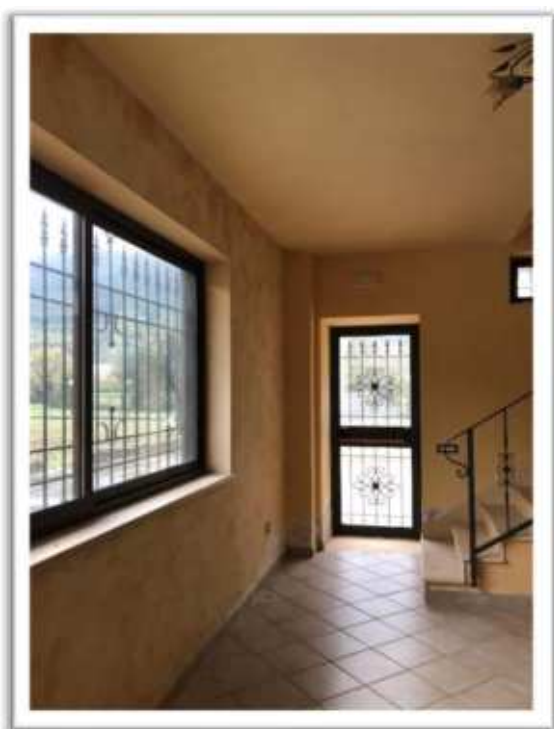
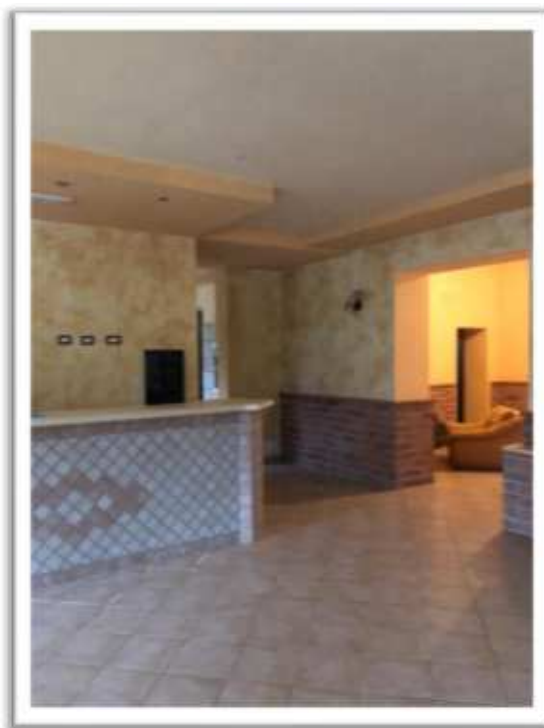


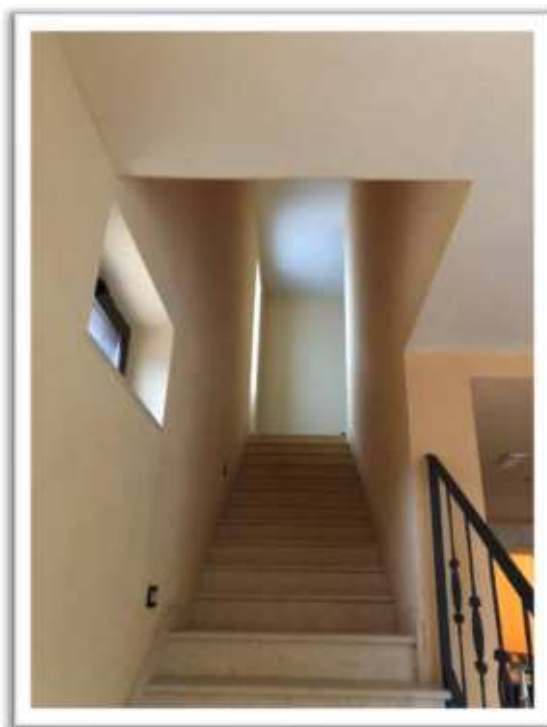
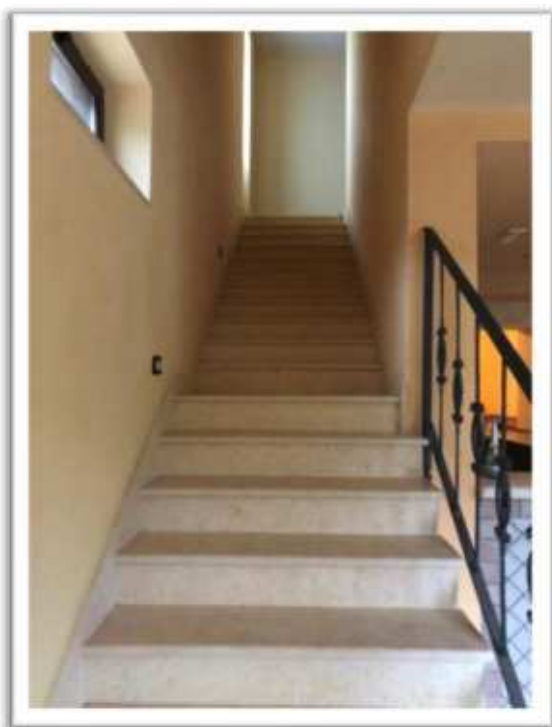
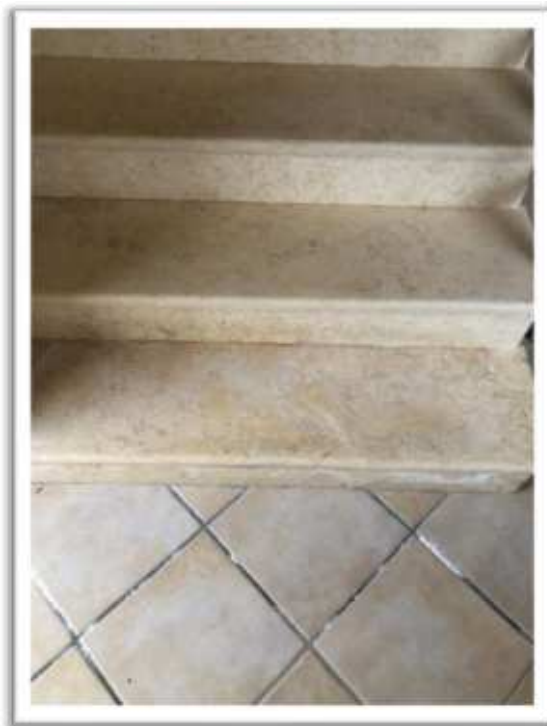


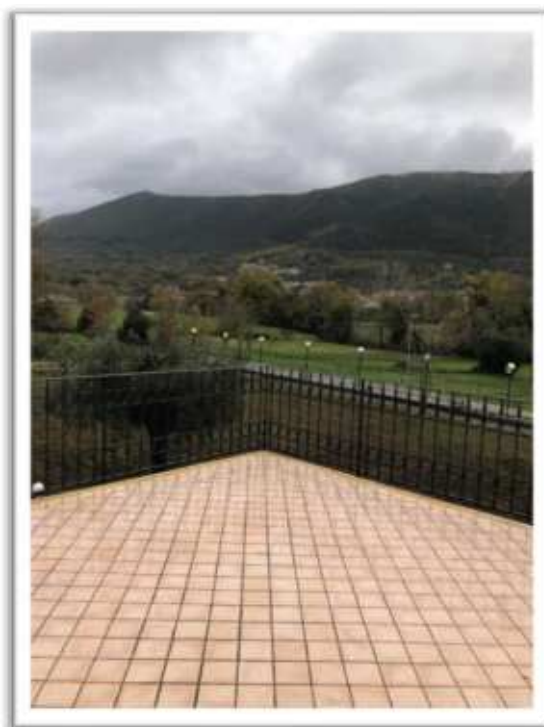
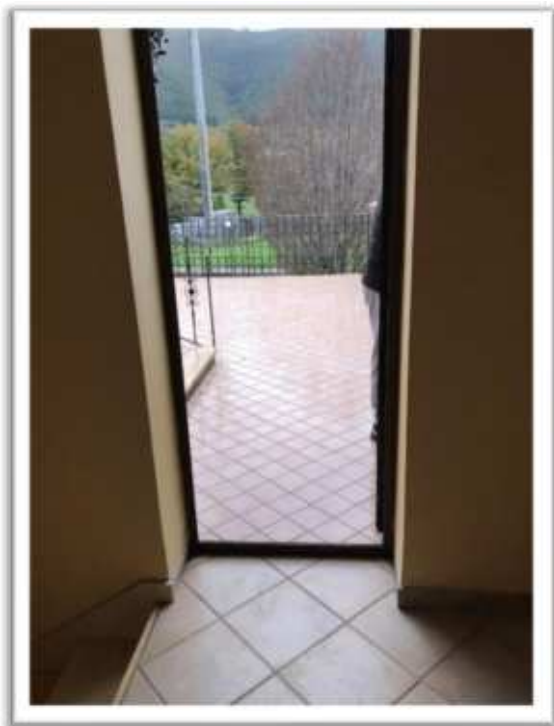


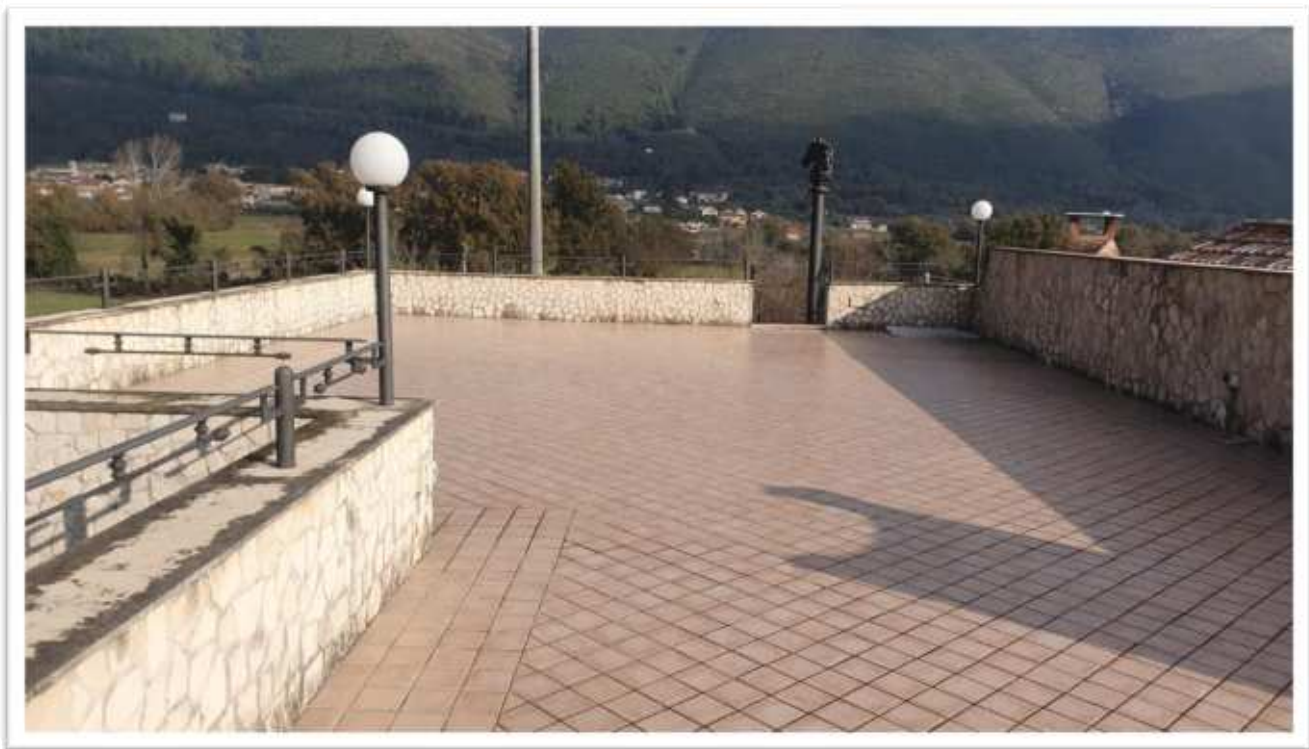


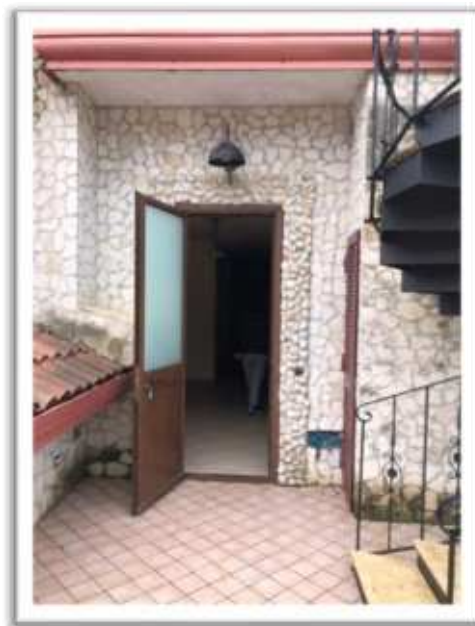
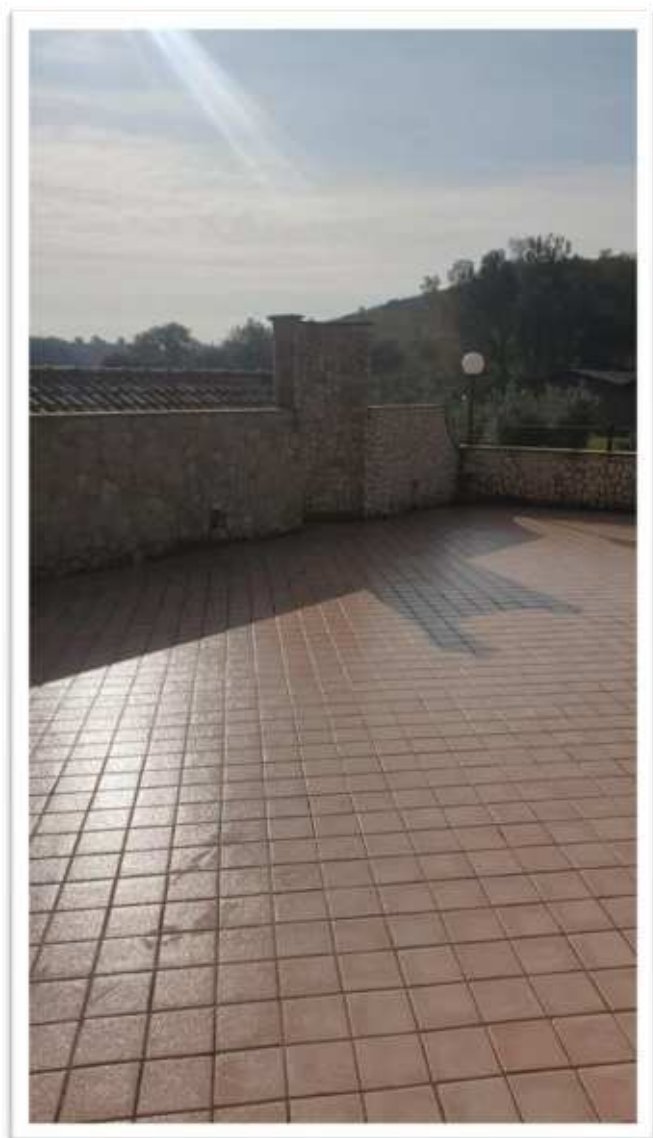


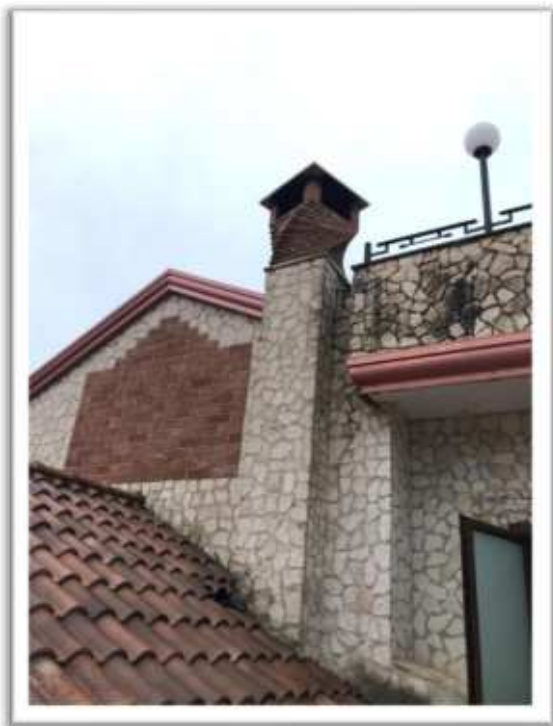


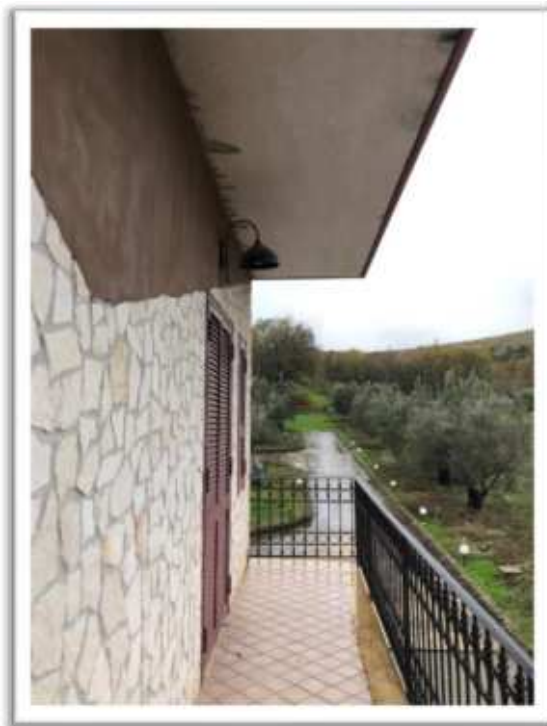


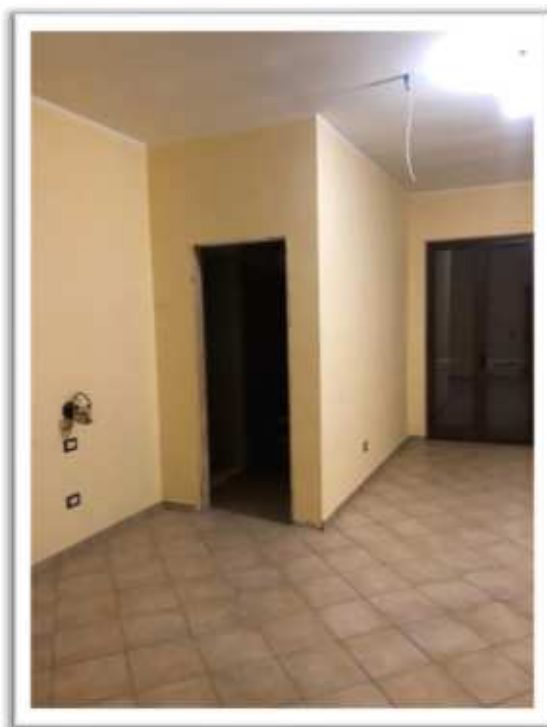


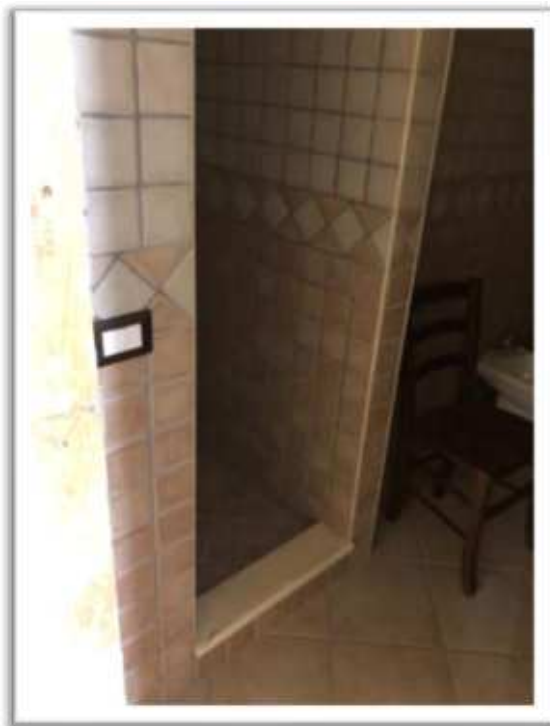
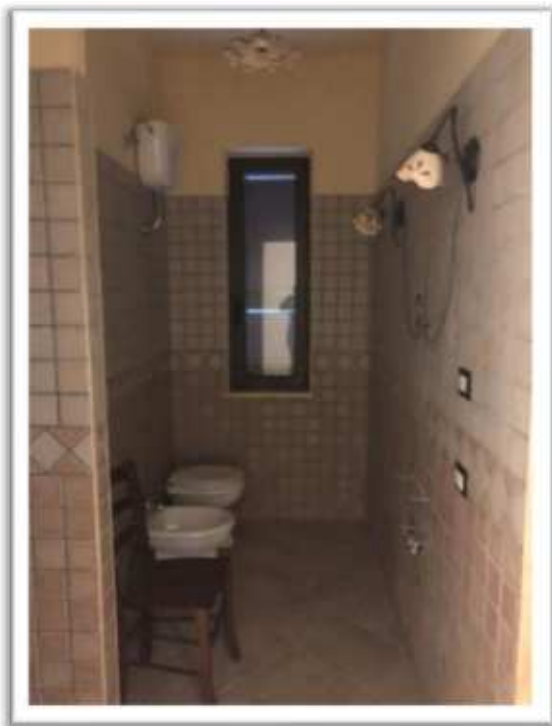


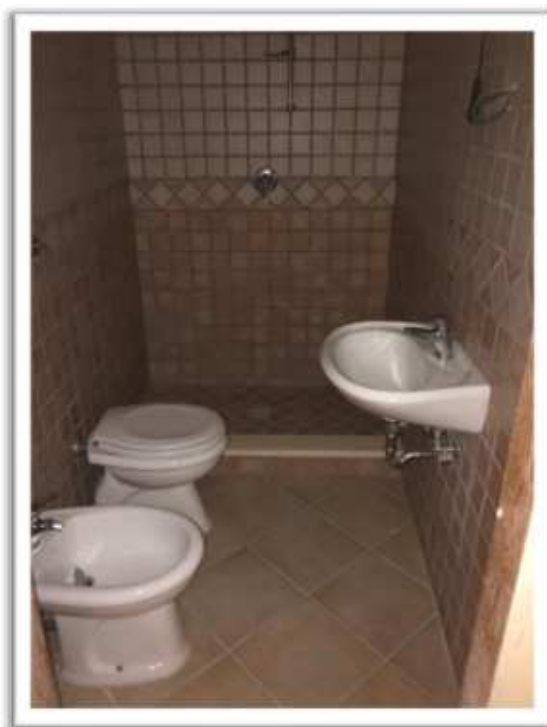














QUESITO n. 3:

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.*

LOTTO 1.

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** tra dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

Catasto Terreni - Comune di Giano Vetusto

F.lio 15, p.lla 5094

- Impianto terreni attuale - [Vax/2022](#) stampata in data 23.11.2022 - prot. n. T3476491/2022
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5094](#), qualità ente urbano, superficie catastale mq 1.471

Assenza di dati soggettivi in Visura:

- **Assenza di dati i catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla debitrice esecutata titolare del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna in regime di separazione legale**. Ai fini della **corretta intestazione attuale e storica** del terreno si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in apertura (*Disamina della completezza della certificazione ipocatastale agli atti*)

Conformità oggettiva in Visura:

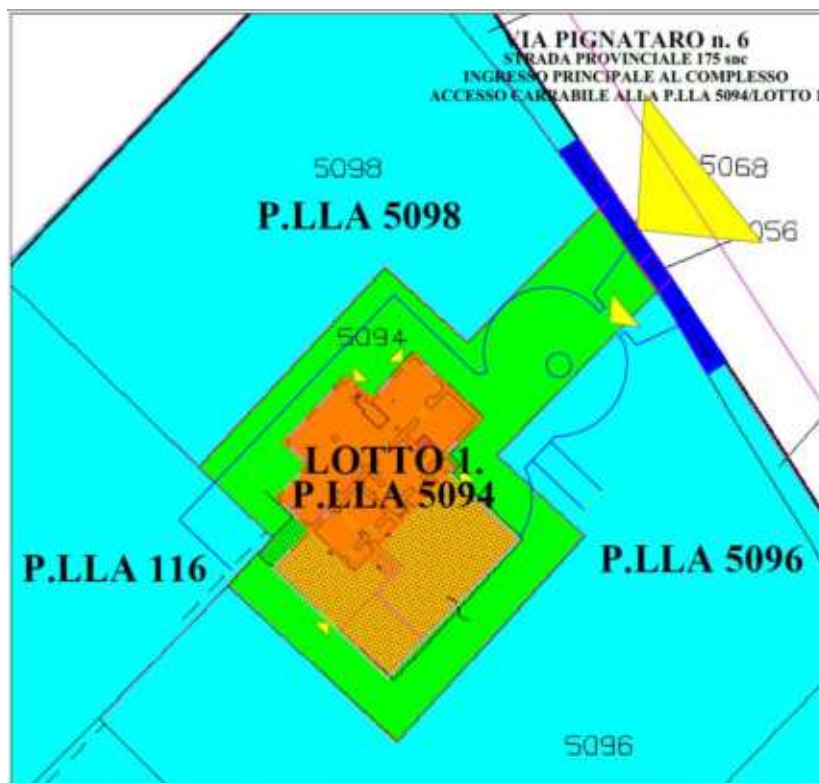
- **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità urbana*

*Per ogni altro chiarimento in merito alla derivazione catastale della p.lla 5094
si rimanda alla relativa disamina catastale approntata in prefazione*

Conformità oggettiva in VAX

- Dalla mera sovrapposizione dei luoghi in situ ai luigi catastali di cui alla vax /2022, si rileva l'assenza di demarcazione dei confini catastali della p.lla 5100 e la reciproca osmosi tra le p.lle limitrofe, in titolarità della medesima parte debitrice esecutata

Vax stampata 23.11.2022 - prot. n. T376021/2022



DISAMINA CATASTO FABBRICATI -

Analisi di Conformità al **Catasto Fabbricati** del comune di Giano Vetusto
tra dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

Catasto Fabbricati - Comune di Giano Vetusto

F.lio 15, p.lla 5094

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla 5094, SUB 2/D8/P.T-I
- Scheda planimetrica catastale - F.lio 15, p.lla 5094, SUB 2/D8/P.T-I del 23.01.2013 prot. CE0015524
- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla 5094, SUB 3/A2/P.T-I
- Scheda planimetrica catastale - F.lio 15, , p.lla 5094, SUB 3/A2/P.T-I del 23.01.2013 prot. CE0015524

SUB 2/D8 /P.T-I

Disamina dati di visura

▪ **Piena conformità soggettiva attuale:**

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata titolare del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna in regime di separazione legale** sul bene, a far data dal 30.06.2009, giusta atto di compravendita del 30.06.2009 Rep. 96917 Racc. 57605 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV, trascritto in data 03.07.2009 ai nn. 31453/19974.

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

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, *categoria commerciale e relativa rendita*, altezza di piano **a meno della toponomastica** cristallizza alla generica indicazione di Strada Provinciale 175 snc in luogo di Via Pietravairano n. 6.

Correttamente sono indicati tutti i passaggi catastali trasformativi del bene, dichiarati tra 2008 e 2013 dagli ultimi due titolari - -

NB.

Sub 2/piano terra: Come meglio esposto nella disamina urbanistica, la **destinazione d'uso commerciale** in categoria D8 assunta dal bene con denuncia del 2013 e *conformemente riscontrata in situ per il solo piano terra*, **NON è conforme alla destinazione abitativa assentita con giusto titolo urbanistico** - PdC n. 16/2012.

Sub 2/piano primo: La porzione del sub 2 ubicata al piano primo - **sottotetto** -:

- *di fatto* è stata rinvenuta ad uso abitativo opportunamente corredata da cucinino
- *urbanisticamente* è assentita ad uso locale di sgombro mansardato annesso alla residenza
- *catastalmente* è dichiarato nell'uso commerciale

In ragione dell'insanabilità del predetto uso commerciale in alcun regime, si rileva la necessità – per l'aggiudicatario - di modificare l'*inquadramento funzionale* riportandolo alla legittima **destinazione abitativa** denunciata negli atti

urbanistici e, *più opportunamente*, nella categoria **Villino A7** in luogo della destinazione **residenziale civile A2** attribuita nel 2013 all'attiguo **sub 3**

La modifica di categoria funzionale da commerciale a residenziale comporterà un prevedibile decremento di rendita

Infine, parimenti, nel 2013 si dichiara la **variazione x divisione** (e ultimazione) del fabbricato unitario: *trattasi di "frazionamento catastale" e "non materiale" del fabbricato in due subalterni, non sostenuto da pratica urbanistica abilitativa in quanto non accompagnato da opere edili di effettiva separazione materiale dei beni generati*

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2022/2023 e scheda catastale del 2013

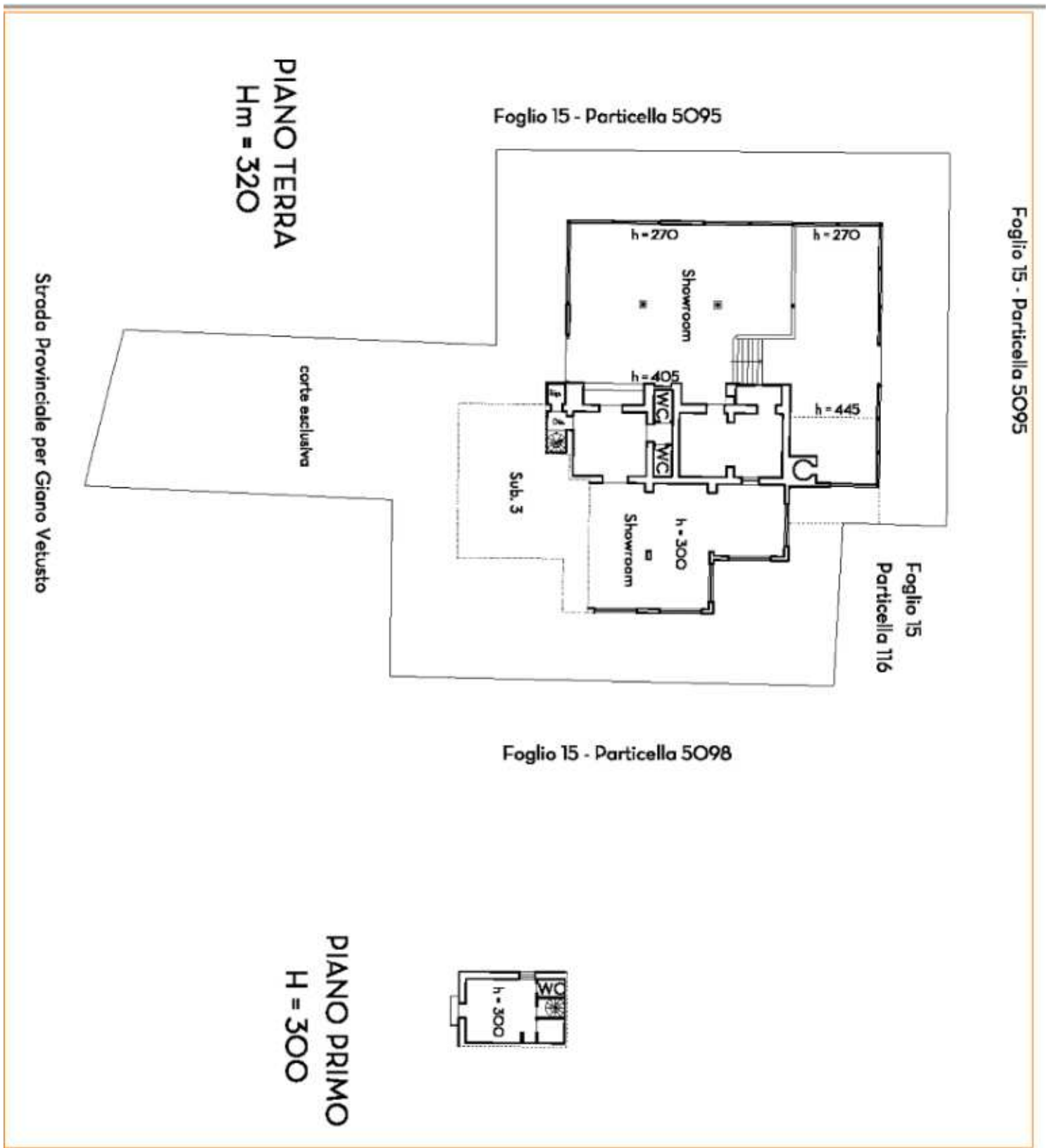
Premessi taluni lievissimi disallineamenti grafici, per quanto concerne la raffigurazione catastale del **sub 2** - a parità di accessi, sagoma, perimetrazione, superficie utile - netta e lorda -, impianto distributivo, configurazione prospettica, altezza di piano - si rileva unicamente:

- **Parziale incongruenza di altezza netta d'interpiano della tettoia terranea lato S/W**: H max interna ml 2,81 in luogo di H ml 4,45 dichiarata; sostanziale conformità delle altezze di como e falda nelle restanti porzioni
- **Disallineamento dimensionale e ubicativo del tetto a copertura dell'area forno/cucina**: catastalmente la falda trasla in direzione N/W con spostamento dell'imposta della linea di colmo e di gronda
- **Assente rappresentazione e/o erronea indicazione di taluni salti di quota interni**
- **Approssimativa indicazione di talune altezze nette interne**
- **Incongruenza tra perimetrazione in situ dell'area di accesso e luoghi catastali**: come anticipato in prefazione, stante l'unitarietà della titolarità soggettiva in capo alla medesima parte debitrice eseguita anche sui terreni limitrofi il perimetro dell'area di accesso sconfinava dai limiti della p.lla fondiaria 5094, trascinando sui predetti fondi alieni al pignoramento: la rappresentazione catastale dell'area di accesso - *conforme alla perimetrazione della p.lla terreni 5094* -, non è tuttavia allineata all'effettiva perimetrazione dei luoghi in situ.
- **Erronea indicazione del confine con "p.lla 5095"** sui fianchi S/E e S/W del bene, **catastalmente inesistente**: su tale fianco la **p.lla fabbricati/terreni 5094** è perimetrata in prevalenza dalla **p.lla 5096** e, su quota parte del fianco S/W, dalla **p.lla 116** (correttamente identificata)

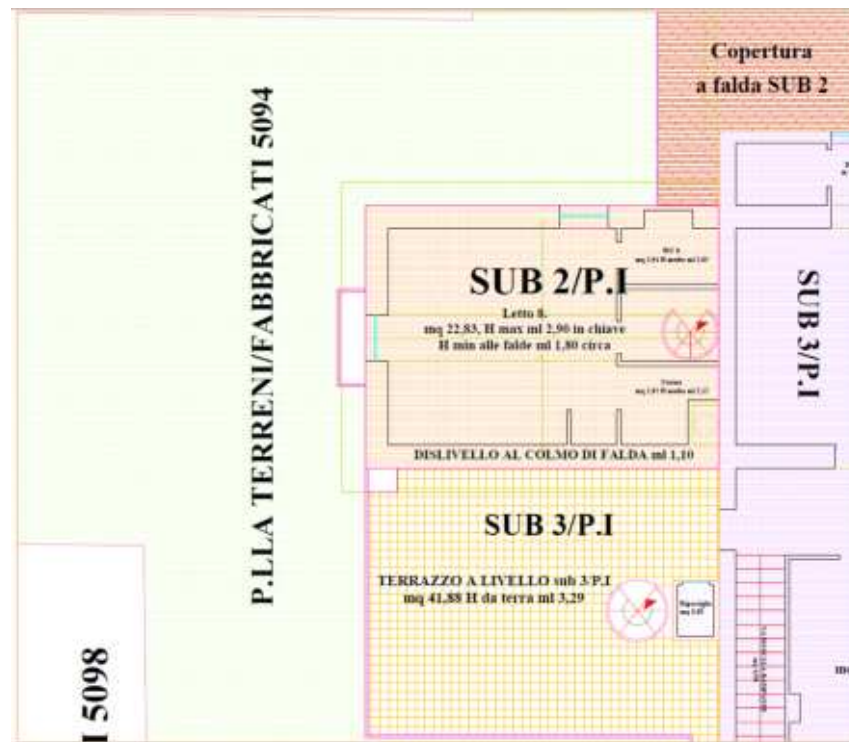
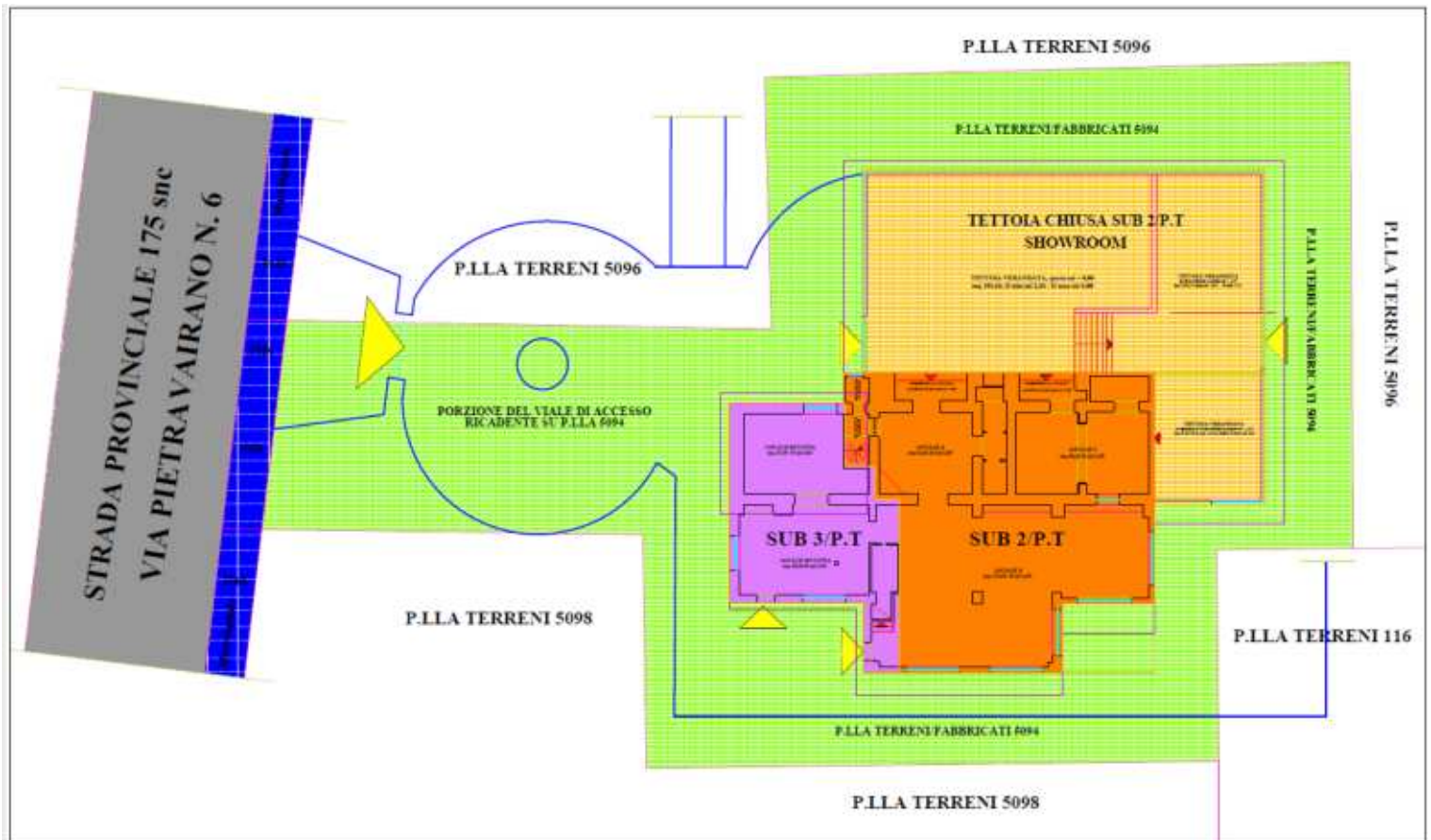
La **regolarizzazione catastale** del sub 2/P.T-I rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

SUB 2/D8 / P.T-I

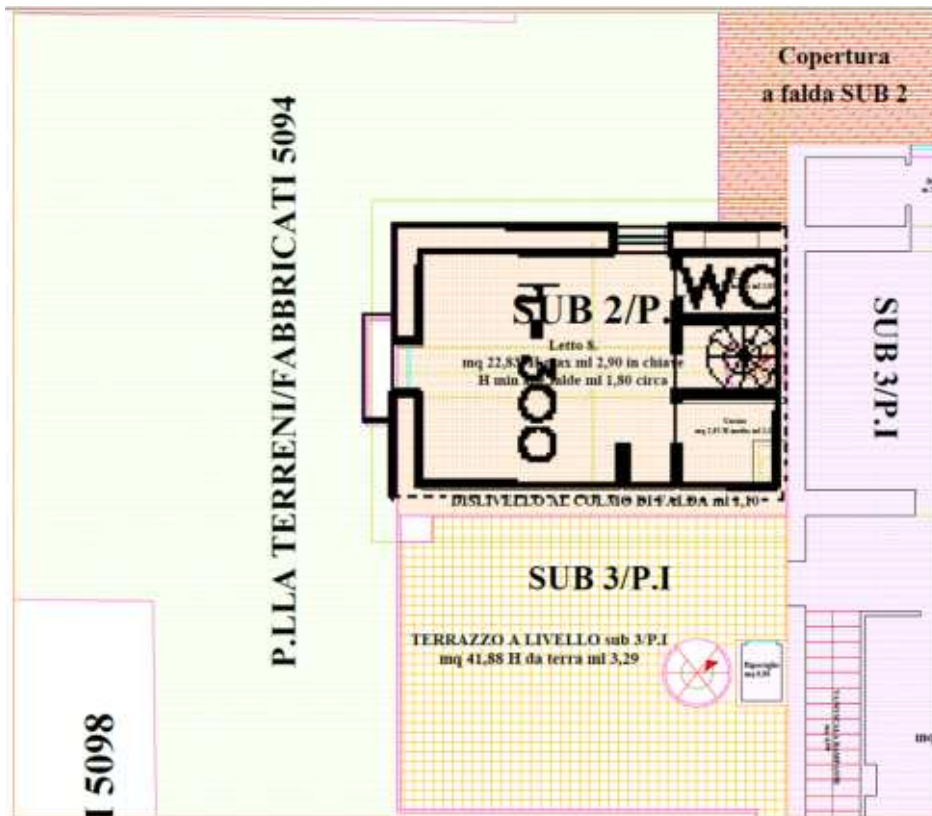
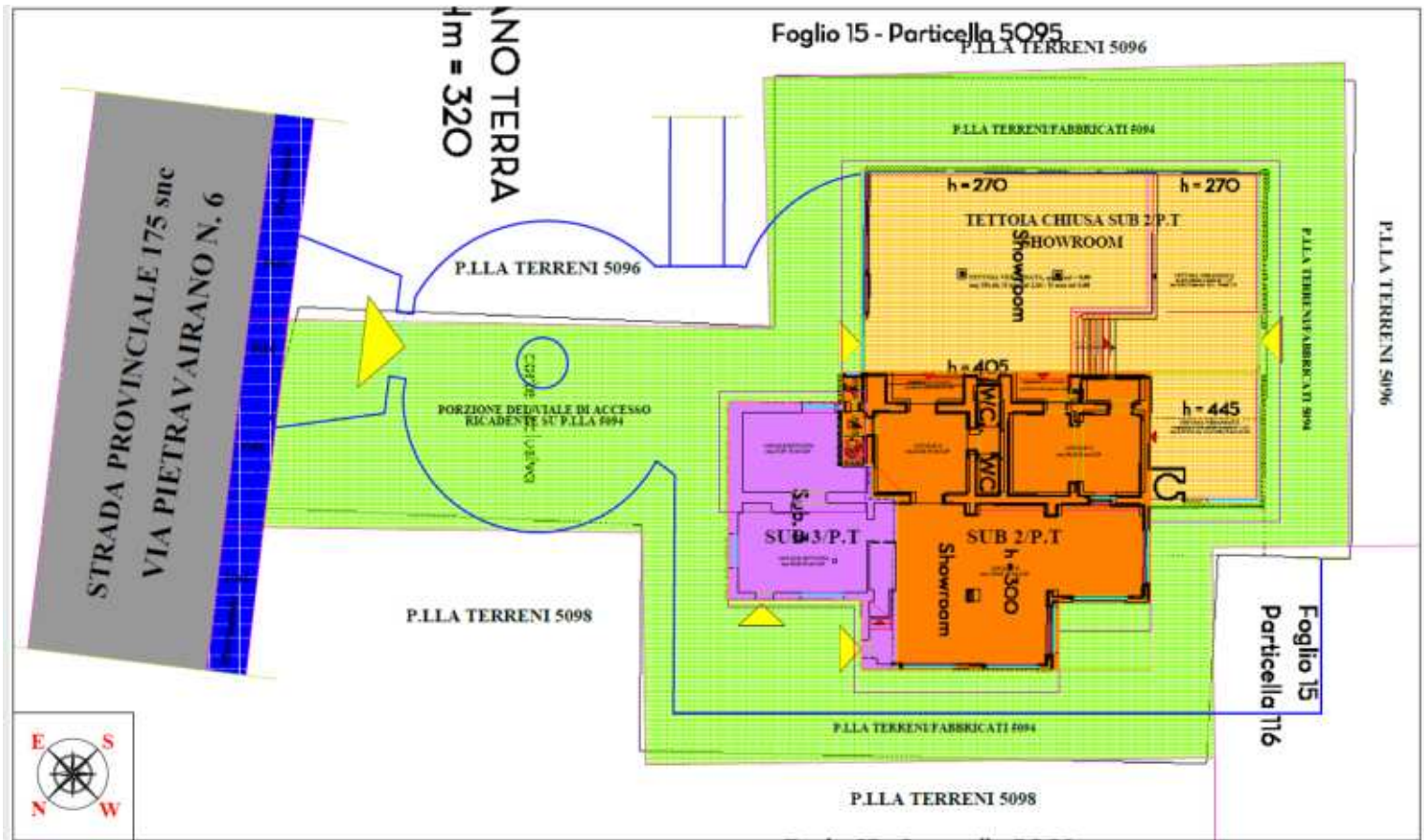
LUOGHI DI SCHEDA/2013



LUOGHI IN SITU/2023



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2023 AI LUOGHI CATASTALI /2013



SUB 3/A2/P.T-I

Disamina dati di visura

▪ **Piena conformità soggettiva attuale:**

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice eseguita titolare del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna in regime di separazione legale** sul bene, a far data dal 30.06.2009, giusta atto di compravendita del 30.06.2009 Rep. 96917, Racc. 57605 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV, trascritto in data 03.07.2009 ai nn. 31453/19974.

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

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: *f.llo, p.lla, subalterno, categoria abitativa, consistenza in numeri di vani superficie catastale in mq interni commerciali e esterni omogeneizzati, rendita urbana conseguenziale all'inquadramento in categoria A2, altezza di piano, a meno di:*

— **A parità di categoria funzionale, improprio inquadramento della “tipologia” di abitazione catastale:**

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia di zona che dello specifico manufatto e stante la relazione con gli spazi ornamentali esterni condivisi con il sub 2/medesima p.lla 5094, – si rileva la **maggior congruenza** tra l'inquadramento in **Villino A7** in luogo della destinazione **residenziale civile A2** attribuita nel 2013 al **sub 3.-** Medesima rettifica deve interessare l'attiguo sub 2 convertito da *unità commerciale D8* ad *unità abitativa in Villino*

NB. La modifica di categoria funzionale - a parità di uso residenziale - da abitazione di tipo civile A2 ad abitazione in villino A7, comporterà un prevedibile incremento di rendita

— **Toponomastica** cristallizza alla generica indicazione di Strada Provinciale 175 snc in luogo di Via Pietravairano n. 6.

Correttamente sono indicati tutti i passaggi catastali trasformativi del bene, dichiarati tra 2008 e 2013 dagli ultimi due titolari – –

Parimenti, nel 2013 si dichiara la **variazione x divisione** (e ultimazione) del fabbricato unitario: *trattasi di “frazionamento catastale” e “non materiale” del fabbricato in due subalterni, non sostenuto da pratica urbanistica abilitativa in quanto non accompagnato da opere edili di effettiva separazione materiale dei beni generati*

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2022/2023 e scheda catastale del 2013

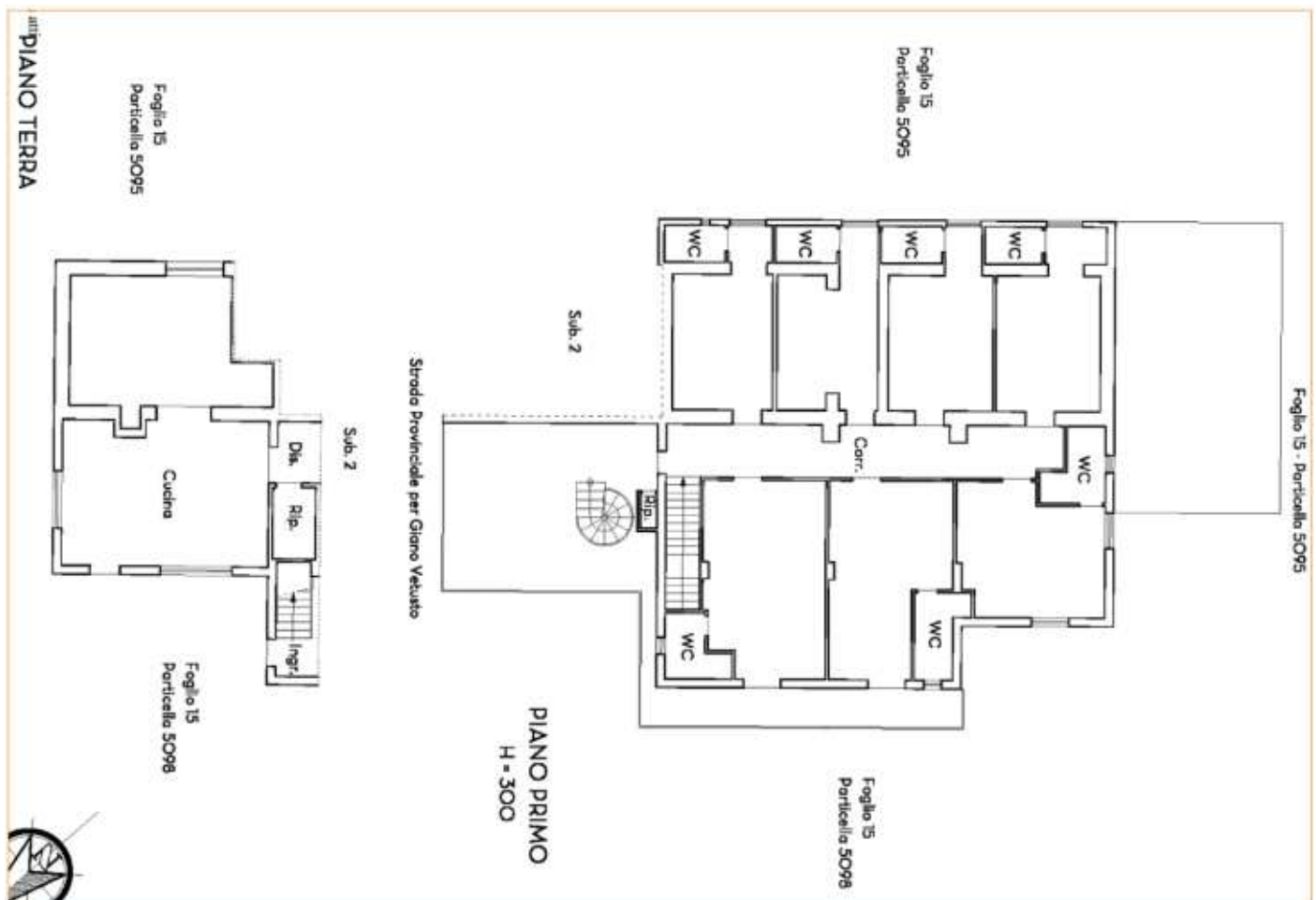
Premessi taluni lievissimi disallineamenti grafici, per quanto concerne la raffigurazione catastale del **sub 3** - a parità di accessi, sagoma, perimetrazione, consistenza in numero di vani, superficie catastale interna ed esterna omogeneizzata, impianto distributivo, configurazione prospettica, altezza di piano - si rileva unicamente:

— **Lievissime difformità distributive interne** - wc vano letto 5/P.I –

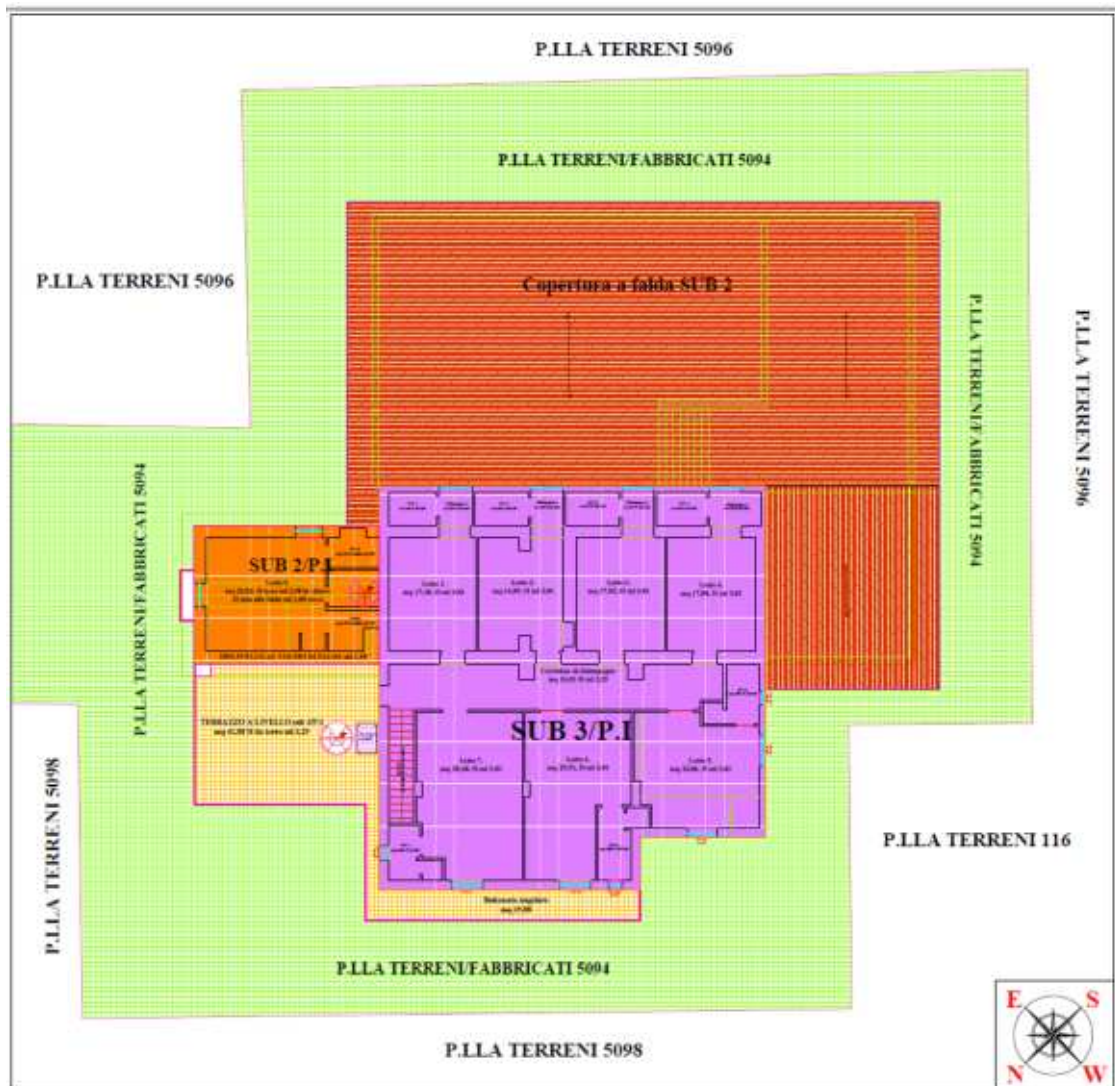
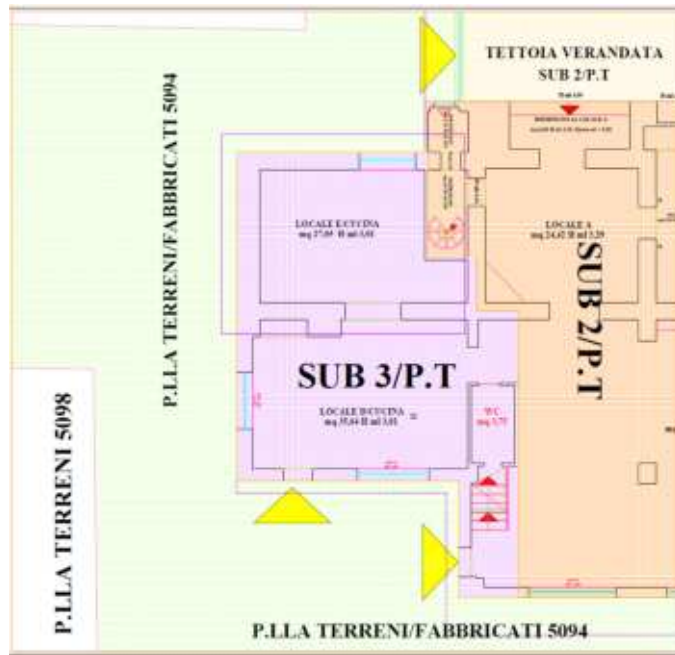
- **Formazione di vano wc nel sottoscala sub 3/P.T.**, in luogo del ripostiglio (dichiarato catastalmente e assentito urbanisticamente)
- **Assente rappresentazione della perimetrazione della corte terranea** di accesso ovvero assente rapporto tra il sub 3/P.T-I e la corte terranea di accesso
- **Erronea indicazione dei confini: di fatto e diritto** il sub 3 confina per aderenza e affaccio diretto sulla corte esclusiva e sulla tettoia a copertura del sub 2/P.T p.lla 5094 (per sola aderenza orizzontale con sub 2/P.I (interni e copertura); pertanto il sub 3/P.T-I non confina mai con le p.lle aliene indicate in scheda e con la strada provinciale di accesso. Inoltre sui fronti S/E e S/W affaccio diretto è sulla tettoia di copertura del sub 2/P.T NON rappresentata nei luoghi di scheda.
- **Erronea indicazione del confine con “p.lla 5095”** sui fianchi S/E e S/W del bene, **catastralmente inesistente**: su tale fianco la **p.lla fabbricati/terreni 5094** è perimetrata in prevalenza dalla **p.lla 5096** e, su quota parte del fianco S/W, dalla **p.lla 116** (correttamente identificata)

SUB 3/A2/ P.T-I

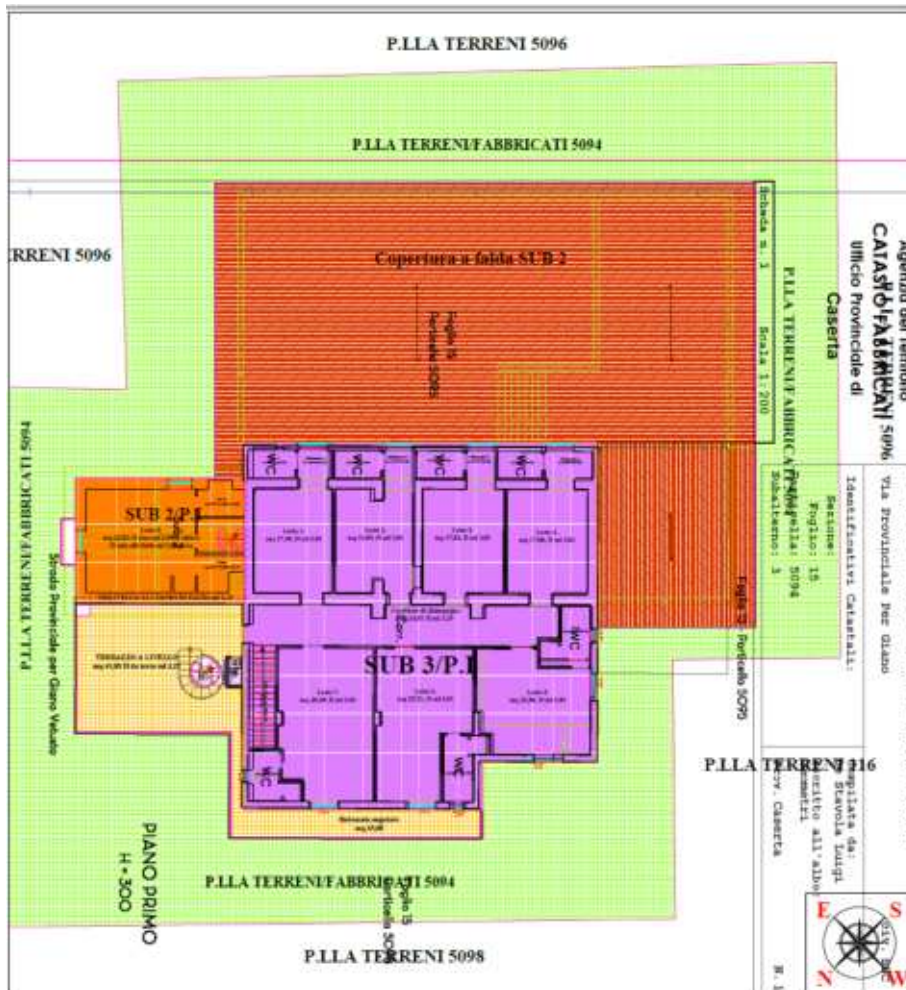
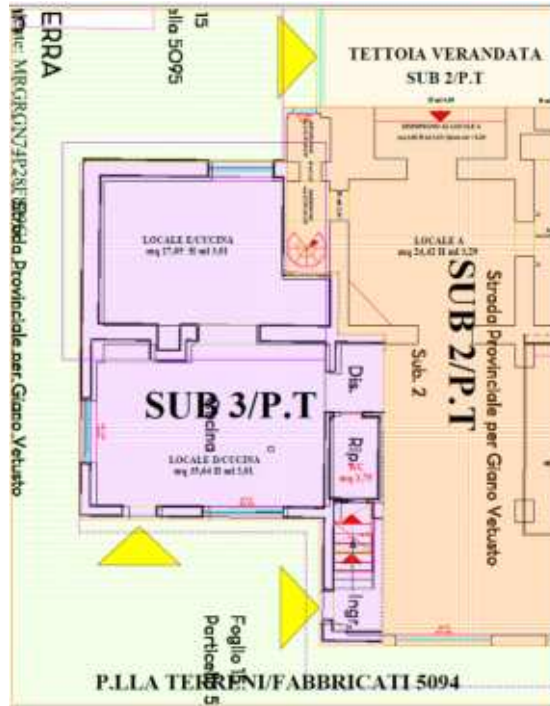
LUOGHI DI SCHEDA/2013



LUOGHI IN SITU/2023



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2023 AI LUOGHI CATASTALI/2013



ONERI CATASTALI A CARICO DEL LOTTO 1 UNITARIO - SUB 2+ SUB 3

- € 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e scheda del sub 2/P.T-I allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso relativi diritti catastali”
- € 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e scheda del sub 3/P.T-I allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso relativi diritti catastali”
- € 2.000: “Costi di perimetrazione fondiaria della p.lla 5094 a mezzo ausilio topografico con sistema satellitare GPS
-

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

QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si rimanda interamente al paragrafo in prefazione

Disamina ipotecaria e formazione dei lotti

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

Premesso che:

Il comune di Giano Vetusto dal **1989** è dotato di **PRG /Piano Regolatore Comunale**, approvato con Delibera del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n. 909/89 del 08.11.1989 e **modificato** - per la specifica **Zona Agricola E** di pertinenza del compendio staggito - con Delibera di Consiglio Comunale n. 115 A/1989 del 21.12.1989 “giusta adeguamento della normativa di piano alle direttive fondamentali e ai parametri di edificazione di cui al Titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20.03.1982” approvata con prot. 22554 /1990 in data 09.01.1990 dalla Sezione Provinciale del Comitato Regionale di Controllo di Caserta;

Ciò premesso:

A livello pianificativo comunale - coniugando la predetta normativa di Prg/1989 con la Delibera comunale n. 115 A/1989 - il compendio staggito dalla predetta data è inquadrato in:

- **ZONA E - Agricola** - regolamentata dalla N.T.A. allegata alla presente - art 16 NTA/Prg come modificato dalla predetta delibera comunale n. 115 A/1989 - *caratterizzata da preminente valore agronomico-produttivo e destinata esclusivamente all'esercizio diretto dell'attività agricola: in essa sono consentite unicamente costruzioni inerenti l'attività agricola - case rurali, impianti produttivi e relativi annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli* -.
- **L'attività edificatoria in zona agricola** - strettamente legata all'attività agro-silvo-pastorale – può essere esercitata esclusivamente per la conduzione del fondo dai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi titolo a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati **imprenditori agricoli professionali a titolo principale** come definiti dall'art. 12 L. 9.05.1975 n. 153
- **L'edificazione ex novo di abitazioni rurali** - strettamente subordinata al rispetto di determinati *indici parametrici e requisiti soggettivi* può esplicarsi nella costruzione di:

- casa colonica /manufatto ad uso abitativo per gli addetti alla lavorazione
- comodi rurali /annessi agricoli
- impianti produttivi /annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli

— **Indici parametrici consentiti nell'edificazione a scopo agricolo**

Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria - strettamente dipendente dalla qualità colturale in atto e dalla consistenza dei fondi produttivi - risulta così articolato:

- Aree boschive, pascolive e incolte : 0.003 mc/mq
- Aree seminative a frutteto : 0.03 mc/mq
- Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0.05 mc/mq
- Distanza dai confini non inferiore a ml 20,00
- Distanza tra i fabbricati non inferiore a ml 10,00

Nel computo dei volumi abitativi NON sono da conteggiarsi:

- Stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e lavorazione dei prodotti caseari.
- Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo non maggiori di 0,10 mc/mq.
- Gli allevamenti zootecnici - **consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive** - non possono essere superati i seguenti limiti:
 - indice di copertura 0,05 mq/mc
 - minima distanza dai confini : ml 20

Costruzioni esistenti:

Le **costruzioni esistenti** a destinazione agricola possono essere **ampliate** fino ad un max del **40% dell'esistente cubatura** purché esse - previo adeguata documentazione- siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo

Accorpamento fondiario:

Per le sole **necessità abitative** dell'*imprenditore agricolo a titolo principale*, è consentito - in conformità a quanto disposto dall'art. 14/82 - l'**accorpamento di lotti di terreno contigui** a condizione che sull'area asservita venga trascritto **vincolo d'inedificabilità** da riportare successivamente su mappa catastale depositata presso l'UTC o resa con autocertificazione: **in ogni caso l'asservimento potrà consentirsi fino a volumi ex novo di 500 mc**

Per le aziende che insistono su comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune

NB. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, restano vincolate alla inedificabilità e vanno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione

Sul piano vincolistico:

Il compendio staggito è scevro da alcuna limitazione relativa e/o assoluta dell'attività edificatoria A MENO unicamente del vincolo idrogeologico, essendo interamente coinvolta nell'area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco. Il vincolo interessa la p.lla 5094 per il suo intero sviluppo, e la p.lla 5100 in minima parte, rimanendo - rispettivamente interamente e/parzialmente - assoggettate al DM.LL.PP.11.03.88 - C1

Segue:

- NTA PRG
- NTA come modificata dalla **Delibera di Consiglio Comunale n. 115 A/1989** del 21.12.1989 giusta adeguamento della normativa di piano alle direttive fondamentali e ai parametri di edificazione di cui al Titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20.03.1982

NTA PRG - art 16

Art. 16

ZONA AGRICOLE

Sono destinate prevalentemente alle attività agricole; sono consentite aliquote di cubatura anche per uso abitativo con stretta pertinenza all'azienda agricola.

Per i richiedenti della C.E. diversi dai soggetti imprenditori agricoli a titolo principale, l'indice di fabbricabilità fondiario in zona agricola per l'edilizia ad uso abitativo è di 0,01 mc/mq e non sono ammesse aggiunte di pertinenza.

Per i proprietari, imprenditori agricoli a titolo principale valgono gli indici di seguito riportati.

Resta, comunque, per tutti la possibilità di computare nel calcolo della cubatura l'intera proprietà fondiaria, anche se detta proprietà insiste su territori di Comuni limitrofi. In tale caso l'accorpamento delle aree deve risultare da apposito atto trascritto di vincolo.

Le esistenti costruzioni agricole possono essere ampliate del 40% massimo di cubatura, purché direttamente utilizzate da imprenditori agricoli, a titolo principale (Art.12 della legge 9/5/1975, N.153).

nel computo dei volumi abitativi previsti negli artt. 19 e 20 non sono da conteggiarsi le pertinenze, come stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli. Per tali realizzazioni devono essere usati indici di fabbricabilità territoriali, 0,10 mc./mq.

NTA per ZONA AGRICOLA

come modificata dalla **Delibera di Consiglio Comunale n. 115 A/1989** del 21.12.1989 giusta adeguamento della normativa di piano alle direttive fondamentali e ai parametri di pianificazione di cui al Titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20.03.1982

Spedizione
Prot. N. 115/A
Data 22.12.1989

Deliberazione del Consiglio Comunale
N. 115/A del 21 dicembre 1989

OGGETTO: Adeguamento della normativa urbanistica di piano alle direttive fondamentali e parametri di pianificazione di cui al titolo II dell'allegato alla Legge Regionale 20.3.1982 n°14.

Il Sindaco **Giuseppe Miroglio** e questo giorno **Ventuno** del mese di **Dicembre** alle ore **19,30** nella sala delle adunanze comunali, con l'assistenza del Segretario Comunale **Dr. Totò D'Amico** ha convocato il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Precede la seduta il Sig. **Dr. Totò D'Amico** Segretario Comunale.
Del Consiglio Comunale sono presenti n. **12** e assenti, sebbene invitati, n. **3** come segue:

N. Ord.	COGNOME E NOME	Part.	Ass.	Pres.	N. Ord.	COGNOME E NOME	Part.	Ass.	Pres.
1	BONACCI ANTONIO	*			13				
2	BONACCI ANTONIO	*			14				
3	BONACCI ANTONIO	*			15				
4	BONACCI ANTONIO	*			16				
5	BONACCI ANTONIO	*			17				
6	BONACCI ANTONIO	*			18				
7	BONACCI ANTONIO	*			19				
8	BONACCI ANTONIO	*			20				
9	BONACCI ANTONIO	*			21				
10	BONACCI ANTONIO	*			22				
11	BONACCI ANTONIO	*			23				
12	BONACCI ANTONIO	*			24				
13	BONACCI ANTONIO	*			25				
14	BONACCI ANTONIO	*			26				
15	BONACCI ANTONIO	*			27				
16	BONACCI ANTONIO	*			28				
17	BONACCI ANTONIO	*			29				
18	BONACCI ANTONIO	*			30				

Il Presidente, verificato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il presidente della commissione d'incarico a riferire.

Il Segretario Comunale **Dr. Totò D'Amico** ha riferito che la commissione d'incarico ha elaborato il progetto di adeguamento della normativa urbanistica di piano alle direttive fondamentali e ai parametri di pianificazione di cui al titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20.03.1982.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso :

- che con Legge Regionale n°65 dell'1.5.1981 sono state delegate alle funzioni amministrative concernenti l'approvazione di tutti gli atti urbanistici esecutivi (art.5);
- che l'art.5 della Legge Regionale 20.3.1982, n°14 ha attribuito al sindaco la competenza all'approvazione degli strumenti urbanistici;
- che questo Comune è dotato di P.R.G. regolarmente approvato;
- che con Legge Regionale 20.3.1982 n°14 sono stati stabiliti gli indirizzi programmatici e le direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia urbanistica;
- Ravvisata l'opportunità e necessità di provvedere all'adeguamento della normativa urbanistica comunale al fine di adeguarla alle direttive di cui alla citata Legge Regionale n°14/1982 così come peraltro prescritta dalla stessa Regione Campania-Servizio Urbanistico in sede di esame di questo Comune;

Con i poteri delegati dalla Regione Campania;
Ad unanimità di voti reali nei modi e termini di Legge ;

D E L I B E R A

- 1)-Esercitare la delega Regionale di cui all'art.5 c.1 Legge-Regionale 01.05.1981, n°65.
- 2)-Adeguare la vigente normativa urbanistica comunale alle direttive fondamentali e ai parametri di pianificazione di cui al titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n°20.03.1982, n°14 come richiesto dalla stessa Regione Campania-Servizio Urbanistico;
- 3)-La normativa di attuazione del P.R.G. relativa alla ZONA Agricola è sostituita da quella riportata nell'allegato A.w.

Nelle altre zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato:

- aree boschive, pascolative e incolte 0,03 mc/mq;
- aree seminative ed a fruttato 0,03 mc/mq;
- aree seminative irrigue con culture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui al presente articolo non sono da ammettere conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

L'indice di zona per le realizzazioni di cui al comma precedente è pari a 0,10 mc/mq.

Inoltre per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte o pascolative, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05
- minima distanza dai confini mt 20.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 40% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune di ~~_____~~ C.V., da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n°153.-

IL PRESIDENTE
 Sig. De Nardi Giovanni

CONSIGLIERE ANZIANO
 ott. Antonio BOKACCI

IL SEGRETARIO
 Dr. Luigi ORSI

IL SINDACO
 Sig. Giovanni De Nardi

COMUNE DI VIANO VETUSO

IL SEGRETARIO CARO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario comunale, giusta relazione del Preside Comunale, con presente deliberazione è stato:

all'Albo Pretorio Comunale il giorno 22.12.1988
 pubblicata all'Albo Pretorio Comunale il giorno 22.12.1988

una di ventidue giorni consecutivi e fino alla scadenza
 e contro di essa sono state presentate opposizioni.

pedite con il Comitato Regionale di Controllo - Sezione Decentrata Provinciale - Caserta e per gli effetti dell'art. 50 della Legge n. 62/1983 e dell'art. 59 della Legge n. 62/1983.

Spedita copia al Comitato Regionale di Controllo - Sezione Decentrata Provinciale - Caserta e per gli effetti dell'art. 50, 2° comma - Legge n. 62/1983.

Il Segretario Comunale
 Dr. Luigi ORSI

IL SEGRETARIO COMUNALE

ESECUTIVITÀ

Sottoscritto Segretario comunale certifica che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine (1):

sensì dell'art. 3 Legge n. 530/1947 ed art. 59 Legge n. 62/1983
 sensì dell'art. 59 - 3° comma - Legge n. 62/1983
 sensì dell'art. 60 - 2° comma - Legge n. 62/1983
 sensì dell'art. 60 - 4° comma - Legge n. 62/1983

Il Segretario Comunale
 Dr. Luigi ORSI

REGIONE CAMPANIA
 SEZIONE PROVINCIALE DEL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
 CASERTA

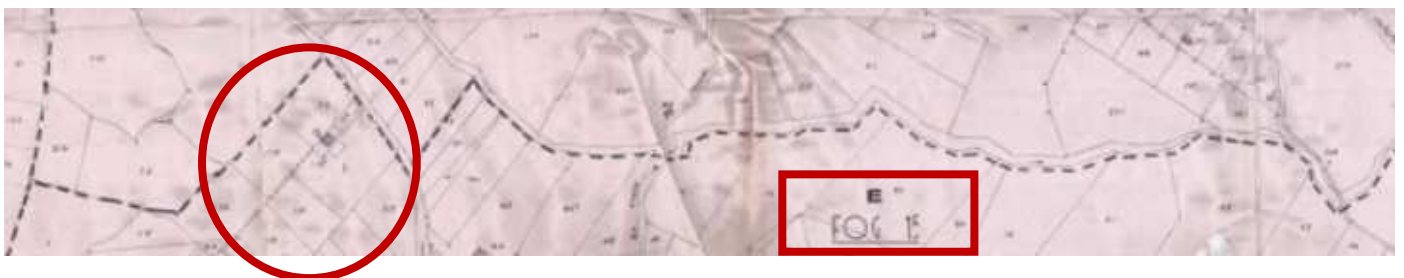
Prot. N. 22654 - 9 GEN 1990

presso atto nella seduta del

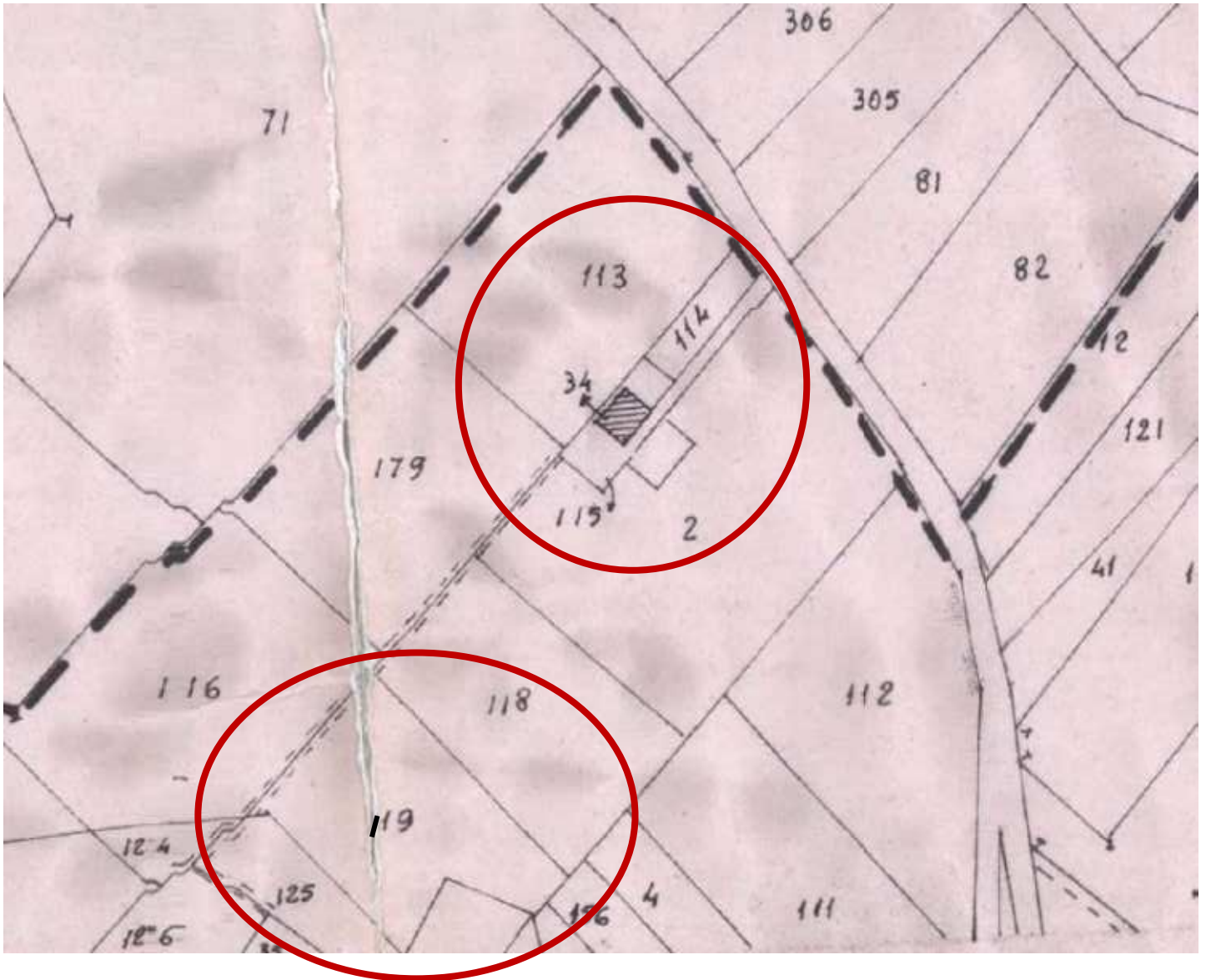
REGIONE CAMPANIA
 SEZIONE PROVINCIALE DEL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
 CASERTA

IL SEGRETARIO
 Dr. A. GIOIELLI

ZONIZZAZIONE PRG



AGRICOLA	E	E		Campi da gioco		
	E	E		Parchi divertimenti		
	E	E		Camping		



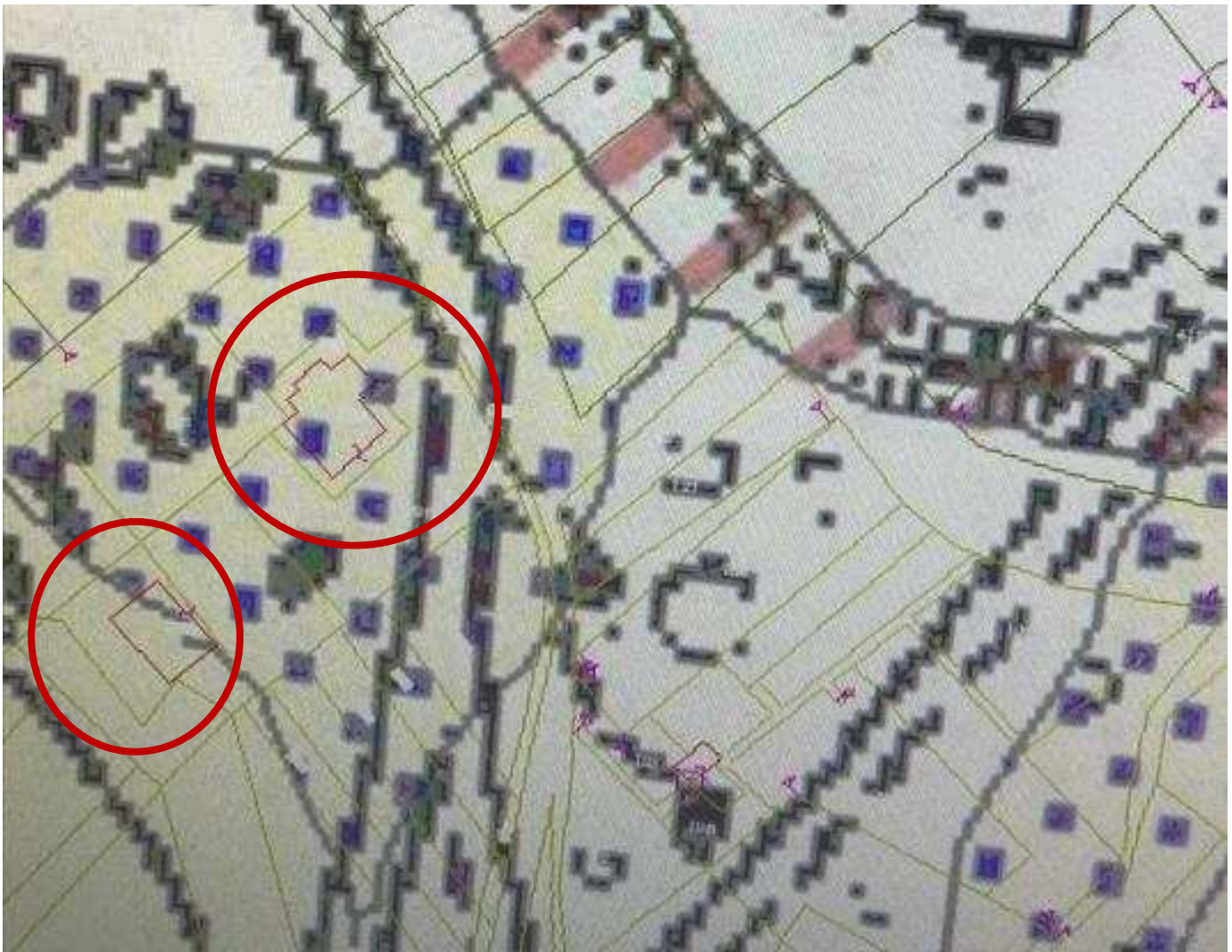
ZONIZZAZIONE PSAI

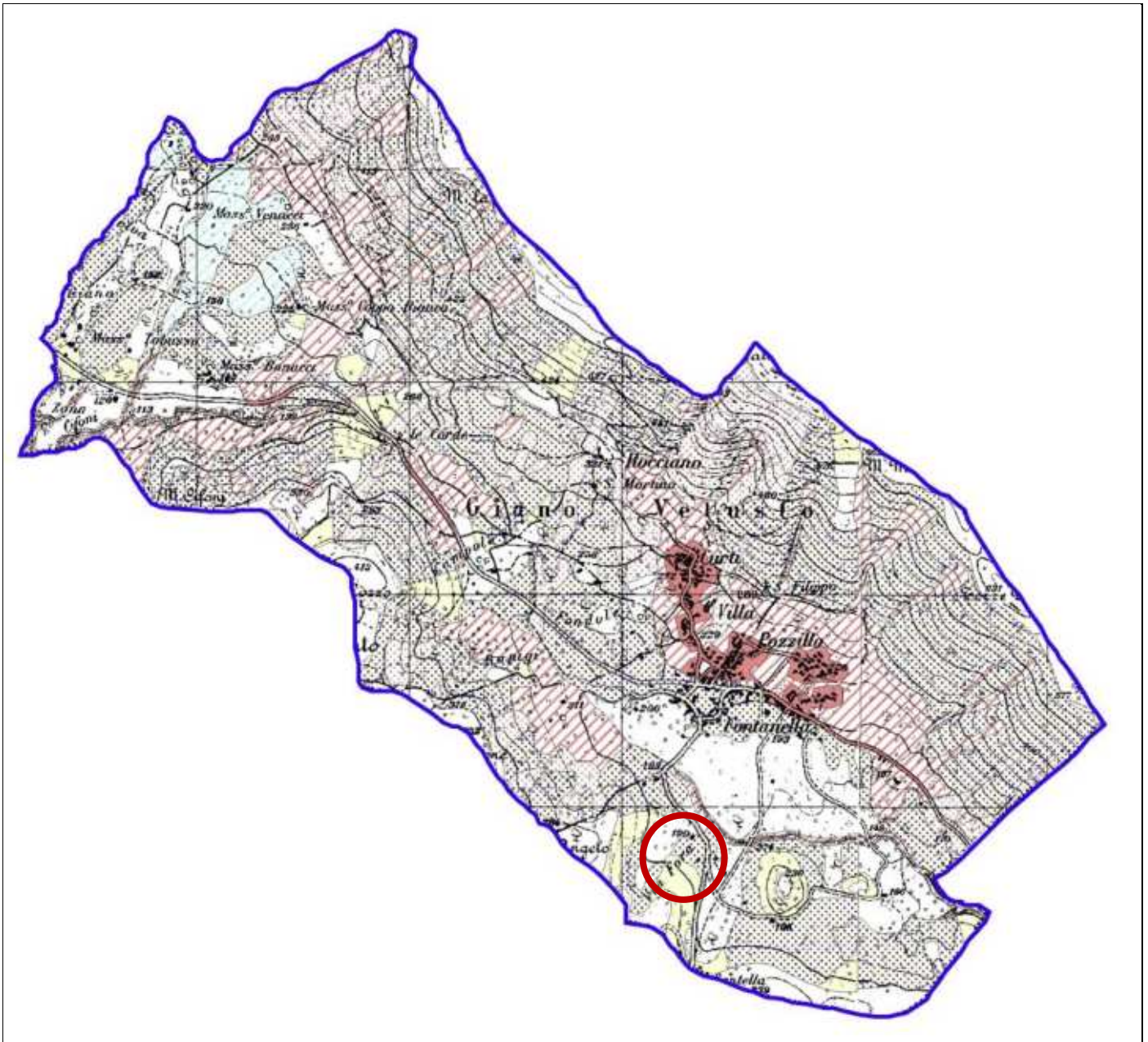
AREA DI POSSIBILE AMPLIAMENTO DEI FENOMENI FRANOSI CARTOGRAFATI ALL'INTERNO OVVERO DI FENOMENI DI
PRIMO DISTACCO, PER LA QUALE SI RIMANDA AL DM.LL.PP.11.03.88 – C1

NB: Nelle aree al contorno delle frane, quando non è indicato l'ambito morfologico significativo di riferimento, l'area di possibile ampliamento deve essere estesa sino allo spartiacque principale e/o secondario, già riportati nella carta geomorfologica

- P.LLA 5094 INTERAMENTE COINVOLTA

- P.LLA 5100- PARZIALMENTE COINVOLTA

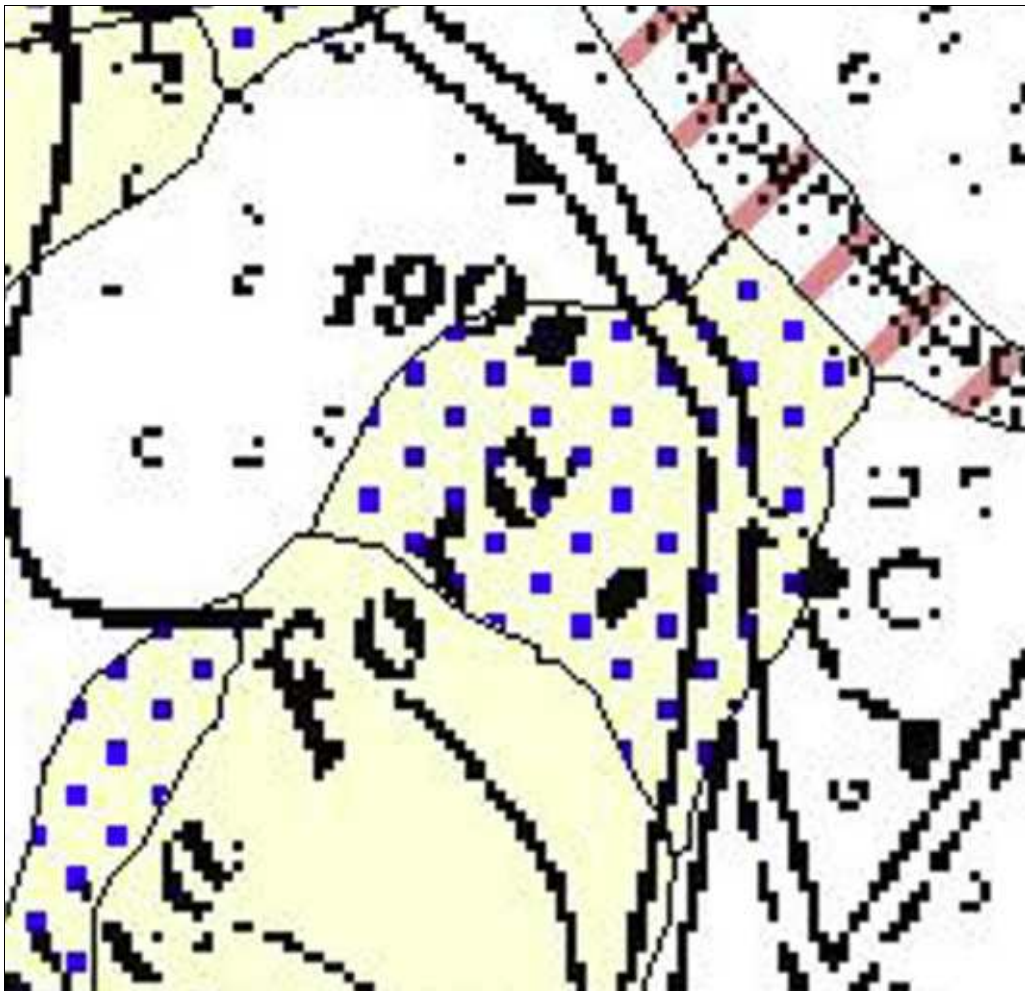
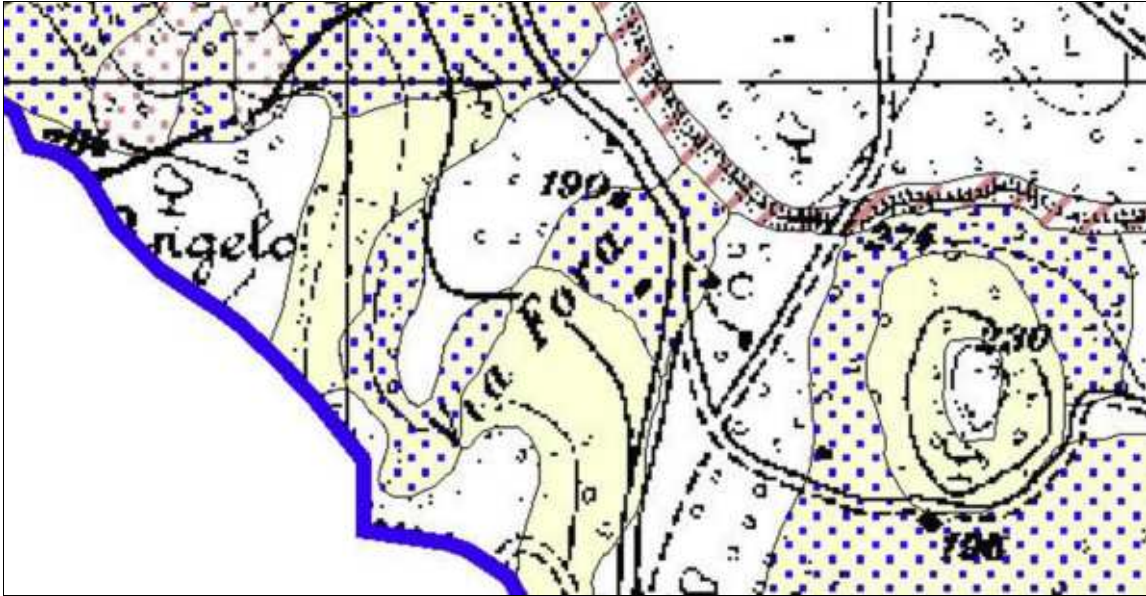


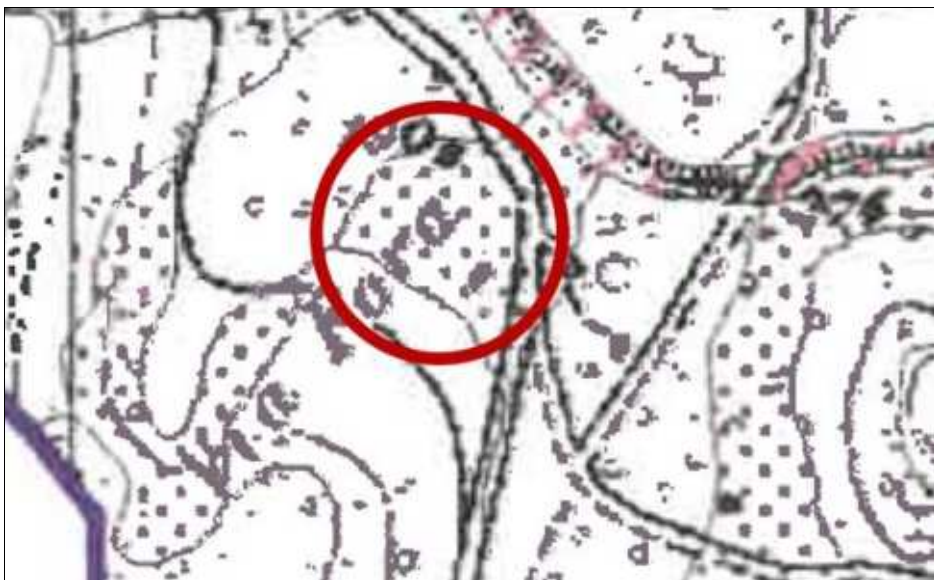
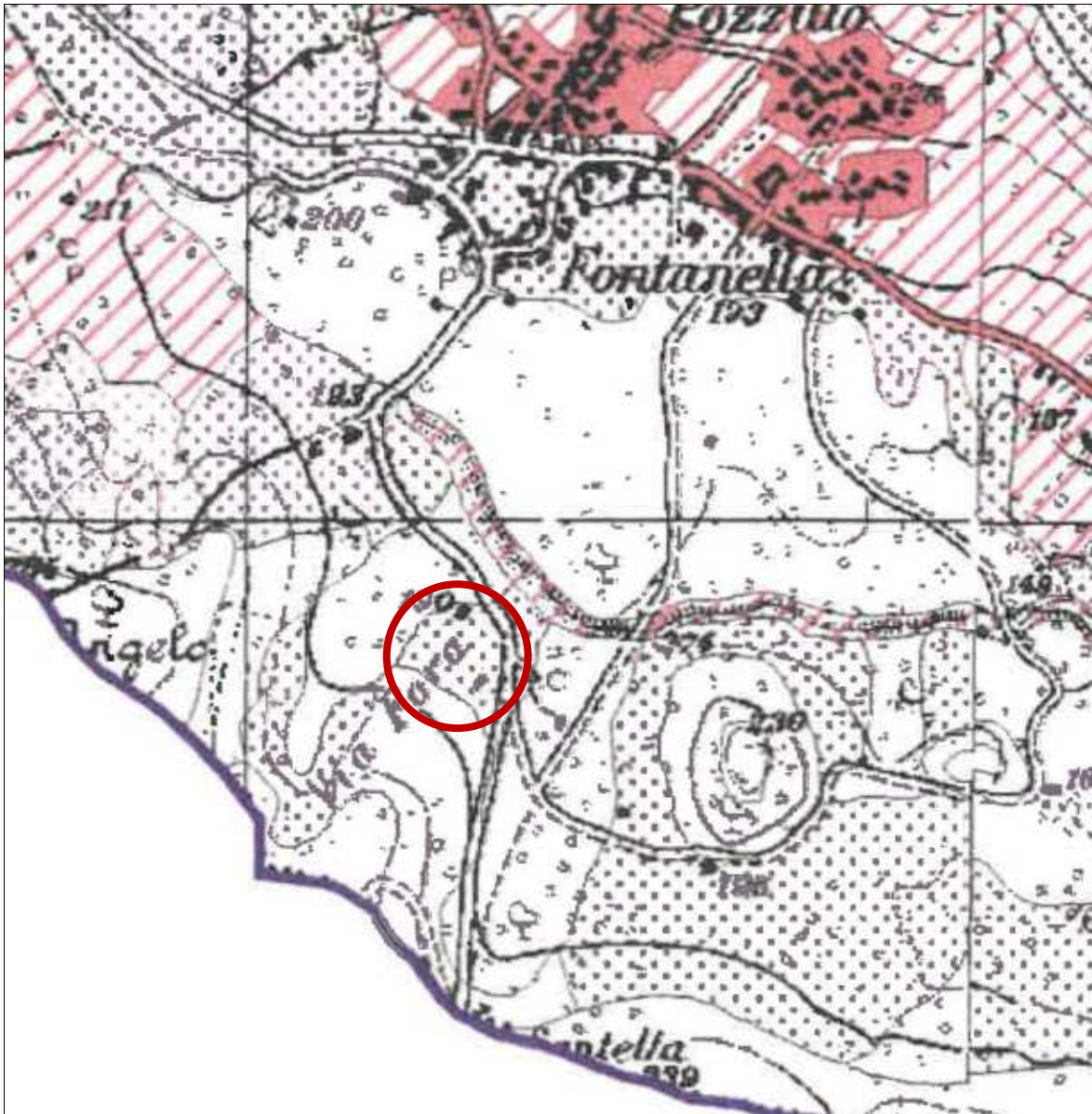


Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco, per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/3/88 - C1

N.B.: Nelle aree a contorno delle frane, quando non è indicato l'ambito morfologico significativo di riferimento, l'area di possibile ampliamento deve essere estesa fino allo spartiacque principale e/o secondario, già riportati nella carta geomorfologica.



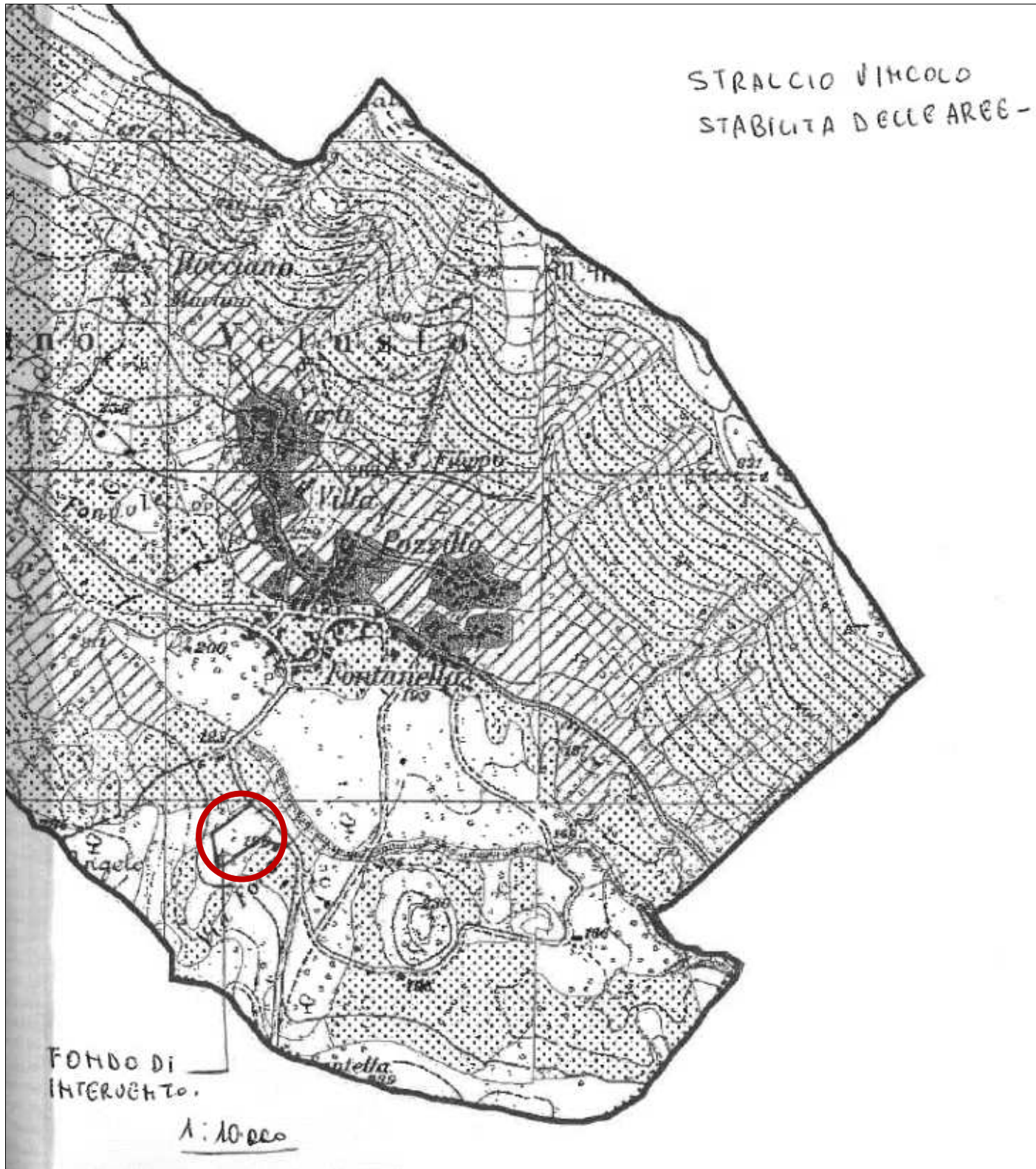


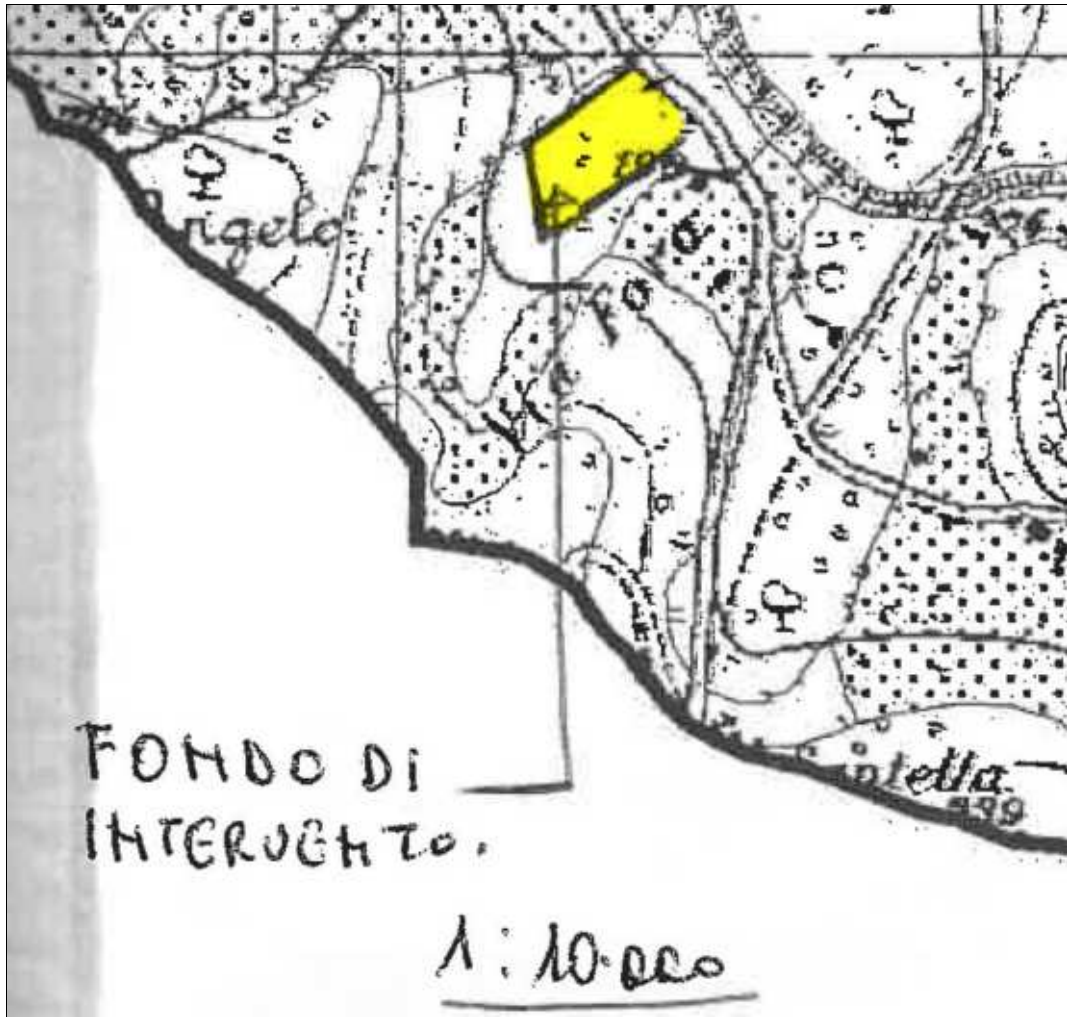


Allegato alla pratica urbanistica

Fondo d'intervento erroneamente localizzato in **area stabile** sul piano idrogeologico

(a N/W di via Fora)





DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Ricerche ipotecarie
- Ricerche catastali
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro su istanze indirizzate alle sezioni Edilizia privata, Condotto edilizio, Antiabusivismo
- Zonizzazione vigente P.R.G. 1989 e relativa N.T.A. + Delibera 115/A/1989
- REC vigente/1989

si è accertata l'esistenza di:

- **C.E. - Concessione edilizia n. 344/2009 del 05.10.2009 prot. 116149** su richiesta del **20.07.2009** protocollo **n. 98267** del sig. in qualità di titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'ampio compendio fondiario in Giano Vetusto alla strada Provinciale 175 Snc, per la realizzazione di una **muratura di contenimento e recinzione** in blocchi di tufo per H ml 2,50 con sovrastante rete metallica, posta alla distanza di ml 3,00 dai confini ed estesa complessivamente **ml 179,50**

- **I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010** su richiesta del **23.10.2009** protocollo **n. 3440** del sig. in qualità di titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul **fabbricato urbano** in Giano Vetusto alla strada Provinciale 175 Snc e sull'ampio **compendio fondiario** circostante della complessiva estensione di **mq 29.746**, per **ristrutturazione e ampliamento** di un **fabbricato preesistente** su due livelli - terra e primo - (al NCT ex p.lla 34/fabbricato rurale e relativi disimpegni, al NCEU futura p.lla 5094/ sub 2- 3) **a parità di destinazione abitativa**, corredato dalla **pertinenzialità** di un **manufatto di nuova edificazione** destinato a **maneggio e allevamento di cavalli**, con relativo deposito seminterrato (futura/p.lla 5100), a S/W del compendio fondiario /ex p.lla 119.

[Abitazione/p.lla 5094/P.T-I](#)

Premesso che:

Il **corpo abitativo originario** – pregresso all'intervento di radicale modifica dei luoghi - presentava *impianto rettangolare allungato* articolato in

- **volumetria baricentrica a due livelli** collegati da scala interna, corredata da balconata nastriforme al P.I fronte S/E e coperta da **tetto longitudinale a doppia falda** in tegolato di coppi di terracotta su vecchio ordito ligneo
- **volumetria laterale fronte N/E ad un unico livello**, contigua ed estroflessa dal corpo principale, anch'essa coperta da **tetto a doppia falda**

Il tutto era corredato da:

- **pergolato fronte S/E** prevalentemente su ordito portante ligneo, in minima parte su ordito in ferro
- **tettoia fronte S/W** a copertura di un antico forno

Ciò premesso:

Il **corpo abitativo abilitato con PdC n.2/2010** è frutto di un intervento di **ristrutturazione e ampliamento** del *preesistente nucleo rurale in muratura portante sviluppato su 2 livelli - terra e primo* - a cui viene **accostato un nucleo di nuova edificazione in c.a. (cemento armato), parimenti sviluppato su 2 livelli, opportunamente distanziati con apposizione di giunto di cm 10, secondo le normativa antisismica.**

Il **piano terra, nel suo insieme** - *nucleo preesistente ristrutturato + nucleo di ampliamento* - ospita la **zona giorno** articolata in:

- **corpo baricentrico di rappresentanza** - saloni e studio con relativi wc
- **corpo laterale di servizio fronte N/E**, estroflesso dalla volume principale, accogliente l'area cucina/pranzo e relativi servizi (wc e dispensa) e coperta dal prolungamento della falda spiovente del preesistente tetto: più esattamente la falda N/W a copertura del preesistente manufatto *prosegue in pendenza* sino a coprire la porzione di ampliamento terraneo sul medesimo fianco N/W

Il **piano primo, nel suo insieme** - *nucleo preesistente ristrutturato + nucleo di ampliamento* - ospita la **zona notte** articolata in:

- **corpo baricentrico**: n. 4 camere da letto con rispettivi bagni, studio biblioteca e ripostigli. NB. nell'iter ristrutturativo pesante, la pregressa balconata nastriforme/ fronte S/E viene inglobata negli interni abitativi e coperta da tetto a falda unica pendente in medesima direzione S/E

I due livelli abitativi sono collegati unicamente a mezzo *scala interna a doppio rampante* ubicata nell'area di ampliamento

La struttura abitativa nel suo insieme è corredata da:

- **ampia tettoia aperta**, estesa per il solo fronte S/E del fabbricato, impiantata su nuova orditura in ferro e tegolato di coppi di terracotta, frutto di *sostituzione e ampliamento* del *preesistente pergolato* a copertura di due aree a quote dislivellate:
 - la più ampia a quota ml + 0,00, destinata a parcheggio e autorimessa al *servizio dell'abitazione*
 - la meno ampia alla maggior quota di ml + 0,90, destinata a ricovero di *mezzi e attrezzi agricoli*
- **forno** sottoposto a *tettoia di sostituzione* - *invariata sul piano tipologico* - rispetto alla preesistenza.

Complesso maneggio/deposito - p.la 5100

L'edificio per maneggio e allevamento cavalli è sviluppato su due livelli – Terra e S1/I livello sottostrada

La stalla terranea - **dimensioni pressoché raddoppiate rispetto ai luoghi in situ** - è realizzato con struttura portante in acciaio, tamponature in blocchi di calcestruzzo o in tufo/spessore cm 25 e tramezzature interne in blocchi di calcestruzzo/spessore cm 15, è coperto da struttura leggera in lastre ondulate e coibentate a doppio strato tipo *Isolpak*, intervallate da lastre in policarbonato per l'illuminazione diretta degli interni. La pavimentazione in opera è in calcestruzzo vibro su vespaio; il ricambio d'aria è affidato alle aperture esterne e a canne di ventilazione

Gli interni si articolano in:

- n. **40 box**, n. 1 infermeria, n. 3 box per quarantena cavalli malati, n. 3 box per lavaggio cavalli, locali deposito selle e stoccaggio mangime all'interno del medesimo *piano terraneo*.

Alle spalle della struttura, con accesso solo dagli *esterni* dell'unità, sono ubicati i servizi igienici:

- n. 3 ampi locali destinati rispettivamente a wc donne, wc uomini, wc handicap

Il deposito seminterrato - *interrato per metà sviluppo altimetrico e anch'esso di* **dimensioni pressoché raddoppiate rispetto ai luoghi in situ** - destinato a locale di ricovero pertinenziale del *maneggio e dell'attività agricola*, esteso per l'intera superficie della sovrastante unità, ha **doppio accesso** esterno da S/E a mezzo **doppia e speculare rampa carrabile**.

Diversamente dalla sovrastante struttura, il deposito seminterrato è concepito con sistema a telaio in c.a./cemento armato; l'areazione e illuminazione è garantita da finestre lucifere aperte nelle porzioni murarie perimetrali fuori terra

- **Il P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011** su richiesta del 25.10.2010 protocollo **n. 3408** del sig. in qualità di titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul compendio urbano e fondiario in Giano Vetusto alla strada Provinciale 175 Snc, articolato in abitazione/P.T-I, maneggio/P.T e terreni circostanti della complessiva estensione di mq 29.746, per la **parziale modifica** del progetto di cui al **P.d.C n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010**, limitatamente al nucleo abitativo/p.la 5094

Nucleo abitativo/ p.la 5094

- Formazione di sottotetto NON abitativo nella volumetria del nucleo laterale originario /fronte NE:
 - Formazione di **sottotetto** adibito a **locale di sgombero accessorio alla residenza**, nell'interpiano del corpo di fabbrica originario estroflesso dal fronte N/E del fabbricato (*catastalmente porzione del sub 2/P.I*) risultante dal **frazionamento orizzontale** della preesistente volumetria ad interpiano unitario, giusta formazione di **solai intermedi** (verosimilmente latero-metallico) collegato agli interni terranei/sub 2/P.T a mezzo preposta **scala a chiocciola**.

- *Parziale variazione di sagoma del fronte N/W di ampliamento*
- *Parziale variazione prospettica*
- *Parziale variazione distributiva interna ai piani terra e primo*
- *Trasformazione dell'originario pergolato, a sormonto del forno, in tettoia dichiarata a falda unica (si veda pianta delle coperture) pendente in direzione S/W, su ordito in ferro e tegolato di coppi di terracotta*
- *Formazione di terrazzo piano, praticabile a sormonto dell'area terranea "di ampliamento" accostata al nucleo originario, giusta taglio della falda N/W di copertura*
- *Realizzazione di scala a chiocciola per l'ulteriore collegamento del predetto terrazzo di nuova realizzazione P.I./fronte N/E al lastrico solare piano e praticabile a copertura dell'area di ampliamento baricentrica*
- *Trasformazione del vano scala interno a doppio rampante in scala a rampante singolo, a parità di ubicazione /area di ampliamento*

Pertanto, il collegamento tra i due livelli abitativi è sempre garantito dalla scala interna di nuovo impianto ubicata nell'area di ampliamento; viceversa il locale di sgombero sub 2/P.I comunica unicamente con il sub 2/P.T attraverso la predetta scala a chiocciola di nuova formazione.

NB. Nessuna richiesta è inoltrata per trasformazioni della p.lla 5100

- **III P.d.C.- Permesso di costruire per VARIANTE e PIANO CASA n. 16-2012 del 27.08.2012** su richiesta del **06.07.2012** protocollo **n. 2129** del sig. in qualità di titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul **compendio urbano e fondiario** in Giano Vetusto alla strada Provinciale 175 Snc, articolato in abitazione/P.T-I, maneggio/P.T e terreni circostanti della complessiva estensione di **mq 29.746**, per la parziale modifica del complesso residenziale di cui al II P.d.C n. 1/2011 del 21.01.2011 (*a sua volta in variante del I PdC n. 2/2010*) giusta:
 - **chiusura in vetro e muratura** dell'ampia **tettoia** circuente i fianchi S/E e S/W del sub 2/Piano Terra e contestuale **variazione di destinazione d'uso** della stessa, ai sensi del **Piano Casa** - ex L.R. n. 1/2011 art. 6 bis comma 1 e L.R. n. 17/2012 per fabbricati zona E rurale/agricola - flio 15/p.lle 5094 e 5100
 - **riduzione plano-volumetrica** del fabbricato pertinenziale - maneggio e deposito - di cui al PdC n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010

Più esattamente:

P.lla 5100

In variante al PdC n. 2/2010 si chiede autorizzazione alla:

- **Riduzione planimetrica** dell'estensione sia del **maneggio terraneo** che del **deposito seminterrato**, come meglio rappresentato nei grafici allegati, *per circa metà superficie*, con sostanziale riduzione del numero di box adibiti a ricovero cavalli.

P.Ila 5094

In variante al PdC n. 1/2011 e ai sensi del Piano Casa - Legge Regionale 5 gennaio 2011, n. 1 - Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (norme sul governo del territorio) – e limitatamente alla sola p.Ila 5094, si chiede - oltre *parziali variazioni prospettiche e distributive interne* -, autorizzazione al:

- **recupero abitativo dell'ampia tettoia terranea** *circuente i fronti SE e S/W del SUB 2/P.T. comprensiva dell'area destinata a parcheggio di autovetture e mezzi agricoli - fronte S/E - e dell'area pergolata a copertura del vecchio forno - fronte S/W, giusta tamponatura dei tre fronti perimetrali -N/E-S/E-S/W- con ampi infissi traslucidi e alternati a porzioni murarie*

Viceversa:

- il *sottotetto baricentrico* a sormonto delle camere da letto/SUB 3/P.I resta legittimato in qualità di **sottotetto termico** - verosimilmente per insufficienza d'interpiano - non riscontrandosi alcuna richiesta abilitativa per uso residenziale e/o accessorio alla residenza
- il *sottotetto laterale* a sormonto dell'area cucina sub 3/P.T, resta legittimato - conformemente al PdC n. 1/2011 - in qualità di **locale di sgombero** con accesso dagli interni terranei sub 2/P.T a mezzo scala a chiocciola - non riscontrandosi alcuna richiesta abilitativa per uso residenziale

L'intervento abilitato con PdC n. 16/2012 è consentito in quanto - per la NTA vigente in zona E rurale - la quadratura minima da destinare a superficie pertinenziale al servizio dell'attività agricola principale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis L.R. n. 19/2009 - è ampiamente garantita dalla superficie della p.Ila urbana 5100 /stalla terranea e deposito seminterrato - opportunamente ridotta.

In altri termini con **PdC n. 16/2012** si abilita:

- Riduzione planimetrica della p.Ila 5100 ad entrambi i livelli, interamente destinata a **pertinenza agricola** del fabbricato residenziale/p.Ila 5094, garantendo ampiamente il rispetto dei limiti dimensionali minimi richiesti dalla NTA di zona per le superficie da vincolarsi al predetto uso
- **Contestuale variazione di destinazione d'uso** della **tettoia terranea p.Ila 5094/P.T-I**, **da pertinenza agricola ad accessorio residenziale**, abilitando il "recupero abitativo" di una cospicua volumetria *originariamente non residenziale*

Per il compendio staggito,

oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

- **Inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna di 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 dell'ultimo condono **L. 326/2003** - per alcuna modifica del compendio urbano in oggetto, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun *ulteriore* deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile per opere diverse da quanto assentito con il predetti titoli

LOTTO 1.

Disamina di conformità urbanistica

Stante l'assenza di ulteriori autorizzazioni urbanistiche intercorse tra la data di rilascio del **PdC n. 16/2012** - *ultimo titolo abilitativo in atti* - del **27.08.2012**, la data di **accatastamento** del complesso a *edificazione ultimata* in data **23/01/2013** con pratica n. CE0015524 in atti dal 23/01/2013 (causale *divisione e ultimazione fabbricato* n. 2210.1/2013) e la data di **accesso d'ufficio/ 2022- 2023**, l'unico temine di confronto per la **disamina di legittimità urbanistica** del Lotto 1. e la comprensione dell'entità delle trasformazioni rinvenute, è costituito dall'incrocio comparativo tra:

- **Grafici stato pregresso e di progetto PdC n. 16/2012**
- **Relazione PdC n. 16/2012**
- **Rilievo dei luoghi in situ/2022-2023**

Dalla predetta sovrapposizione

- *a meno di talune approssimazioni grafiche - si rileva:*

- Sostanziale conformità di sagoma, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza di ciascun interpiano, A MENO unicamente di:

Difformità maggiori

- **Parziale variazione destinativa della p.lla urbana 5094** per:
 - **uso commerciale del SUB 2/PT.** (tettoia e interni) - NON accompagnata da opere edili
 - **uso residenziale del locale di sgombero SUB 2/P.I** (estroflessione N/E) - accompagnata da opere edili, giusta corredo di bagno e cucina
- **Lieve ampliamento plano-volumetrico accessorio** per formazione di **piccolo ripostiglio esterno** in muratura insistente sul terrazzo sub 3/P.I (tra scala a chiocciola e muratura S/W perimetrale)
- **Formazione di wc sottoscala Sub 3/P.T in assenza di H netta media d'interpiano ammissibile** per **funzione residenziale secondaria** -
- **Modifica di sagoma del tetto** a falda unica pendente in direzione S/W a copertura dell'ex area forno, in tetto a doppia falda con la seguente inclinazione: la falda S/E prosegue la pendenza dell'ampia falda di copertura del patio antistante il fronte S/E del fabbricato verso cui degrada, mentre la falda S/W presenta pendenza opposta, degradante in direzione N/W
- **Frazionamento** - "catastale" e non materiale - del fabbricatino in due subalterni

Difformità minori

- **Lievissima e puntuale difformità distributiva interna**
- **Lievissime imprecisioni in taluni salti di quota** denunciati rispetto alla quota zero del portico verandato, talune delle quali adducibili alla maggior quota del vespaio preposto alla deumidificazione e isolamento igro-termico del fabbricato

- Lieve differenza d'ingombro planimetrico della scala a chiocciola esterna
- Apertura di nicchia nella muratura portante /sub 3/P.I a parziale modifica dello schema strutturale

In merito alla **data di retrodatazione** delle predette variazioni:

L'**illecito maggiore** inerente la *parziale variazione destinativa di parte della residenza unitaria - con e senza opere edili* – è retrodatabile alla data di accatastamento *per ultimazione di fabbricato urbano*

Parimenti *tutti gli altri illeciti* - verosimilmente coevi alla fase esecutiva - sono retrodatabili in prevalenza alla predetta data di accatastamento essendo denunciati nelle relative schede planimetriche 2013.

In mancanza di tale corrispondenza si retrodatano al I accesso/2022

In merito alla **sanabilità urbanistica**:

Le **difformità maggiori** sopra elencate sono ascrivibili, nel loro insieme, ad un intervento di **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3 comma 1, lettera **d**) D.P.R. 380/2001 e s.m.i. **con variazione destinativa - con e senza opere edili – e lievissima implementazione plano-volumetrica accessoria alla residenza**, per formazione del piccolo **ripostiglio esterno**.

Infine, sebbene il **frazionamento** della p.lla 5094 in due unità sia effettuato unicamente sul piano **catastale** e **non materiale**, ciò nonostante, si ritiene prudentiale assoggettare la predetta variazione a preventivo *titolo abilitativo*.

Necessitano, viceversa, rigorosamente di **autorizzazione urbanistica - ex ante o ex post** –
i due interventi maggiori:

Diversa destinazione d'uso impartita a porzioni del fabbricato, e precisamente all'intera consistenza del **sub 2/P.T- I**

- sub 2/P.T (tettoia e interni) ad uso commerciale NON accompagnata da opere edili
- sub 2/P.I ad uso abitativo (sottotetto/P.I) - accompagnata da opere edili

Implementazione di superficie accessoria derivante dalla formazione del piccolo ripostiglio esterno

Orbene, mentre il *frazionamento* è sempre sanabile in regime ordinario,
i predetti **due interventi maggiori** sono entrambi insanabili:

- in regime ordinario ex art. 36 DPR 380/2001, in quanto **privi** del requisito imprescindibile di **doppia conformità** della variazione alla NTA per la zona agricola E, sussistente, contestualmente, alle date di compimento e scoperta dell'abuso (2013 - 2023), ammettente, dal 1989 - data di approvazione del PRG-, unicamente **destinazioni congruenti con l'uso e la coltivazione agricola del territorio**.

Inoltre, con il PdC n. 16/2012 è stata utilizzata ogni **risorsa edificatoria dei fondi** per la formazione delle **volumetrie residenziali e accessorie** di cui ai predetti grafici: **la formazione di altra superficie accessoria non è pertanto oltremodo legittimabile, stante la predetta esautorazione di capacità edificatoria del compendio**

- in [regime straordinario ex art. 40 L.47/85 e s.m.i.](#) - come meglio innanzi esaminato - per **doppia incongruenza temporale** tra:
 - **data d'insorgenza delle ragioni creditorie e date di entrata in vigore** dei tre condoni (1985, 1994, 2003)
 - **data di ultimazione degli illeciti e termine ultimo per il completamento** degli stessi, ammesso dai tre predetti condoni

Infine, tra gli **illeciti maggiori**, la **modifica di sagoma** del tetto a falda unica dell'area forno/cucina in tetto a doppia falda, **in assenza d'implementazione plano-volumetrica e in assenza di vincolo paesaggistico**, è un illecito sanabile in regime ordinario ex art. 36 DPR 380/2001, previo nuovo deposito sismico al Genio Civile

La **formazione di wc nel sottoscala sub 3/P.T** deroga, viceversa, dai limiti minimi di altezza utile interna ai fini dell'abitabilità degli ambienti secondari

Le **difficoltà minori**, altresì, configurano nel loro insieme un intervento di **manutenzione straordinaria** come definita dall'art. 3 comma 1. lettera **b)** D.P.R. 380/2001 e s.m.i. **senza alcuna implementazione di superficie e volumetria utile**, modifiche, pertanto, **sempre sanabili ordinariamente in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001**, in quanto dotate del requisito essenziale di **doppia congruenza** dell'illecito alla NTA vigente sia all'epoca di realizzazione dell'abuso /2013 che alla data di scoperta e denuncia dello stesso/ 2023

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

Come accennato si accerta l'**impossibilità** - per gli **abusi maggiori insanabili ordinariamente**, inerenti la **variazione destinativa in direzione commerciale di quota parte della p.lla fabbricati 5094, con e senza opere edili - e la formazione del ripostiglio esterno.** - di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, **sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili** per la sua applicazione, ovvero:

- **Derivazione da procedura esecutiva**
- **Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali** previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- **Inesistenza di alcun di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta** imposto antecedentemente al predetto illecito maggiore

Di contro si rileva:

- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle **date di entrata in vigore** dei tre condoni (**1985, 1994, 2003**), essendo l'azione esecutiva contro la p.lla 5094 legittimata da iscrizione di ipoteca volontaria del

03.07.2009 ai nn. 31454/7009, derivante da atto di mutuo fondiario del 30.06.2009 Rep. 96918/57606 per notaio Raffaele Orsi in favore di, a garanzia delle obbligazioni contratte e a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul compendio urbano in oggetto - **attuale p.Illa 5094** -

- **Posteriorità della data di ultimazione degli illeciti** - coincidente con la data di accatastamento /2013 e il **termine ultimo per il completamento** al rustico dello stesso, 31.12.2003, ammesso dalla L. 326/2003 - più recente tra i tre condoni invocabili

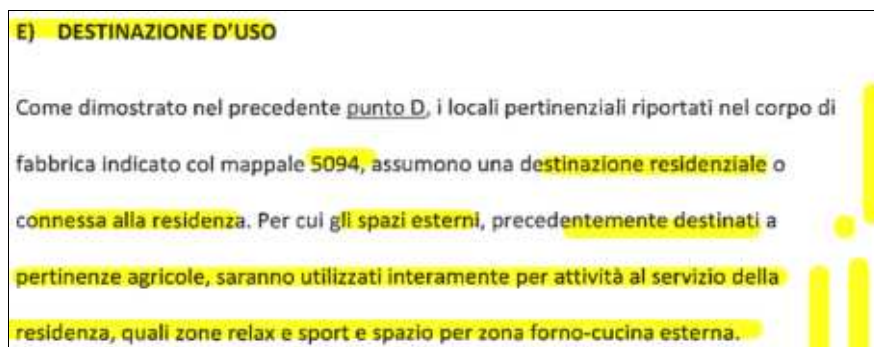
PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

Attesa l'insanabilità in alcun regime degli **illeciti maggiori** inerenti il **sub 2/P.T-I** per le suesposte motivazioni, ciò premesso, ai fini della regolarizzazione urbanistica del Lotto 1, alla luce del quadro normativo suindicato, si computano i costi delle seguenti procedura abilitative obbligatorie:

ONERI URBANISTICI

€ 17.000: Costo complessivo di regolarizzazione Lotto 1. previo:

- **Materiale smantellamento** dell'**attività commerciale** impiantata nel **SUB 2/P.T/p.Illa 5094** (tettoia verandata e interni terranei al corpo di fabbrica in muratura) autorizzato per *attività connesse alla residenza e/o abitative principali*, del **corredo residenziale** impiantato nel **SUB 2/P.I - sottotetto non abitativo**, autorizzato a *locale di sgombero accessorio alla residenza - entrambe illecità maggiori* in assenza di titolo urbanistico, **insanabili in regime ordinario** ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, **e/o straordinario** ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85- e **pedissequa remissione in pristino** delle **legittime destinazioni autorizzate con PdC n. 16/2012**, rispettivamente:
- **Accessorio alla residenza - attività sportive, ricreative e culinarie esterne connesse alla residenza principale** - per la **tettoia sub 2/P.T**
 - **Residenza principale** per gli **interni sub 2/P.T**
 - **Locale di sgombero connesso alla residenza** per il **sottotetto sub 2/P.I** a sormonto della cucina sub 3/P.T



NB. I relativi oneri catastali relativi per il ripristino della legittima *destinazione abitativa*, a completamento della pratica urbanistica, sono decurtati una sola volta nella voce “oneri catastali”

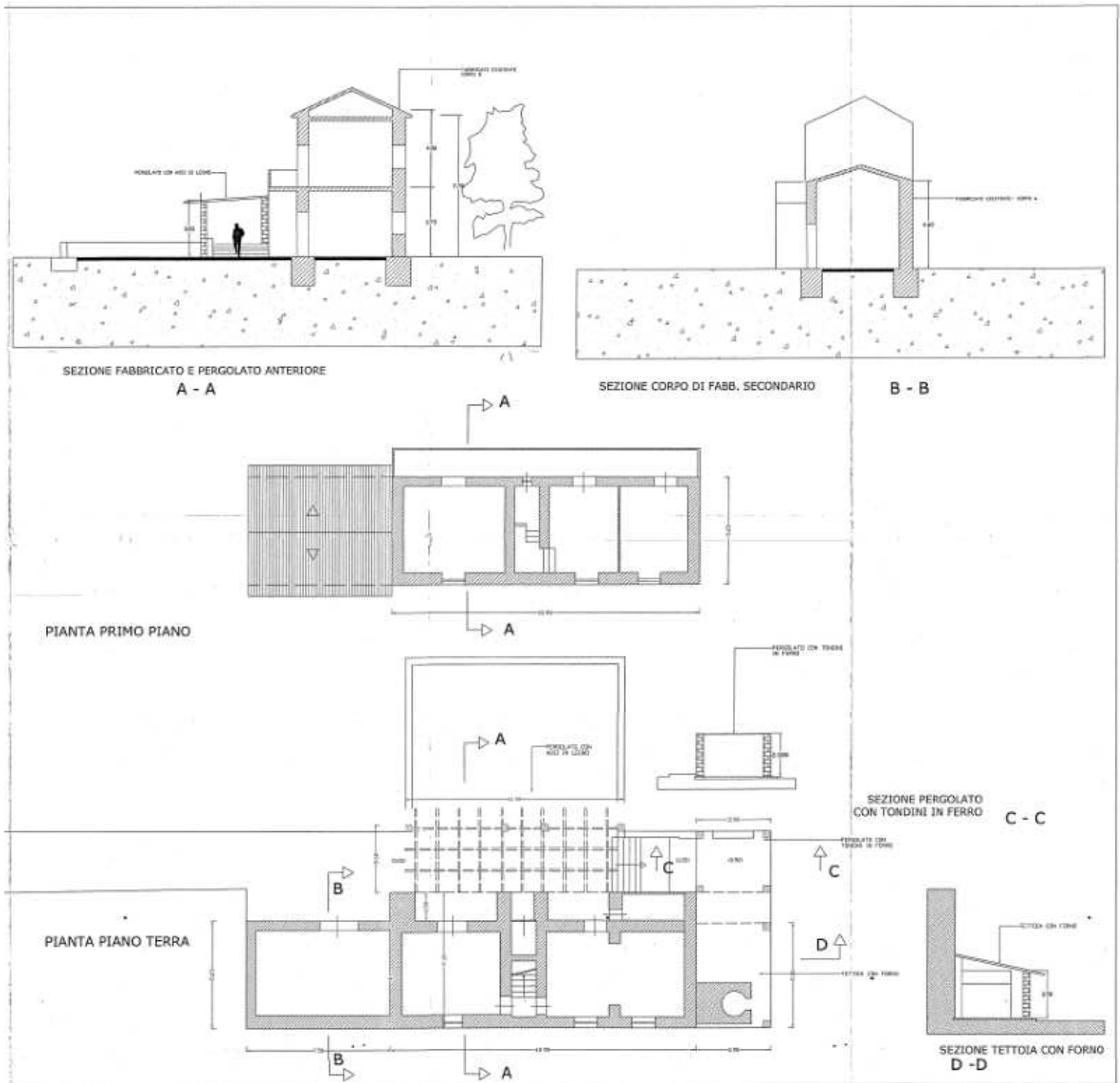
Contestuale:

- **Demolizione piccolo ripostiglio esterno** - modifica maggiore comportante *incremento di superficie accessoria* alla residenza, in assenza di ulteriore capienza edificatoria del fondo anche ai soli fini *accessori*, e pertanto insanabile in regime ordinario ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall’art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85- e **pedissequa remissione in pristino dei luoghi legittimi nella destinazione assentita a terrazza piana praticabile**
- **Smantellamento utenze wc sottoscala Sub 3/P.T** - modifica maggiore comportante *inferiorità d’interpiano medio* rispetto ai limiti minimi ammessi per funzione residenziale secondaria - e **pedissequa remissione in pristino dei luoghi legittimi nella destinazione assentita a locale di sgombero**
- **Accertamento di doppia conformità** per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli **artt. 36 e 37** D.P.R. 380/2001 di **tutti gli altri illeciti**, stante la **doppia congruenza** delle predette modifiche alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illiceità di cui all’oggetto che all’attualità (2013 - 2023), incluso **sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa** corredata da documentazione grafica, fotografica ed eventuale perizia giurata stato dei luoghi pregressi e di ripristino.
- **Deposito sismico in sanatoria** al Genio Civile ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n. 380/01, per la *variazione di sagoma del tetto* a copertura dell’area *forno/cucina esterna* e *l’apertura della nicchia muraria* in sottotetto sub 2/P.I , comprensivo di:
 - Pratica geologica penetrometrica
 - Pratica strutturale - calcolo strutturale e verifica antisismica estesa all’intera verticale compresa tra giunti contigui
 - Rilevamento architettonico;
 - Collaudo statico;
 - Diritti di segreteria;

Si includono negli oneri urbanistici i costi di ricostruzione materiale della perimetrazione fondiaria della p.lla 5094, ipotizzata in staccionata lignea, incluso la riconfigurazione del viale di accesso e la predisposizione della relativa pratica urbanistica.

**SEGUONO PRINCIPALI STRALCI DOCUMENTALI
DELL’INTERO ITER URBANISTICO ABILITATIVO**

PREESISTENZA RURALE SU DUE LIVELLI- EX P.LLA 34



I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010

su richiesta del 23.10.2009 protocollo n. 3440

TITOLO



Permesso di costruire

COMUNE DI GIANO VETUSTO
PROVINCIA DI Caserta

PROTOCOLLO N. 426 del 05/02/2010

Concessione N. Due (02) del 5 FEBBRAIO 2010. Pratica Ed. N. 02/2010

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA / TECNICA

- Vista la richiesta di Permesso di Costruire in pervenuta in data 23/10/2009, prot. n. 3440, in ditta a [redacted] domiciliata [redacted] lavori di "Realizzazione di strutture per attività di allevamento di cavalli e maneggio, nonché per ristrutturazione ed ampliamento immobile esistente sul fondo" - terreno distinto in catasto al foglio 15 particelle 118-117-123-126-35-179-5047-5048-5056-116-119-124-125-127-5063-5066-5067-5068-5063-5064, nonché fabbricato in catasto al foglio 15 particella 5094. Estensione totale di Ha. 2.97.46 - secondo i grafici di progetto a firma dell'ing. Michele La Vedova da Calvi Risorta;

PERMESSO DI COSTRUIRE

Per "Realizzazione di strutture per attività di allevamento di cavalli e maneggio, nonché per ristrutturazione ed ampliamento immobile esistente sul fondo";

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme ed i Regolamenti Vigenti in materia;

Visto il vigente PRG approvato con DPAP n. 909/89;

Visto il parere favorevole espresso in merito in data 29 ottobre 2009 dalla Commissione edilizia Comunale base e da quella integrata;

Visto il parere FAVOREVOLE dell' ASL Caserta - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Veterinario - Ambito operativo n.04 di Capua - prot. n. 130 del 30/01/2010;

Vista la legge 13/89;

Vista la legge 46/90;

Vista la documentazione di cui alla legge 10/91;

Visto che il permesso a costruire è a titolo oneroso; i diritti di segreteria per il rilascio del permesso di costruzione sono pari ad euro 150,00, giusta delibera di Giunta Municipale n. 38 del 02/05/2008, versati in data 04/02/2010 su c.c. postale n. 13485818, intestato sempre alla Tesoreria Comunale di Giano Vetusto. Mentre gli oneri concessoti totali sono pari ad euro 10.924,21, versati in prima rata in data 04/02/2010 sul c.c. postale n. 15218811 pari ad euro 5.404,50 (oneri urbanizzazione euro 2.644,65+1^rata costo costruzione euro 2.759,85).

Rilascia il presente

Permesso di costruire

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

CONDIZIONI GENERALI

- a) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- b) Che prima dell'inizio dei lavori oggetto di Permesso di Costruire, il committente e/o il responsabile dei lavori devono trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale:
 - 1) Nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - 2) Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti dell'impresa esecutrice;
 - 3) Certificato di regolarità contributiva attestante il rispetto dei relativi oneri previdenziali, assicurativi e di cassa edile. In mancanza della certificazione di regolarità contributiva si sospende l'efficacia del titolo abilitativi DURC. Quanto sopra è previsto dall'art. 3 comma 8 del D.L.vo n. 494/96, modificato dall'art. 86 comma 10 D.L.vo n. 276/03 e dall'art. 20 comma 2 del D.L.vo n. 25 1/04.
 - 4) Deposito degli elaborati al Genio Civile di Caserta.
- c) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
- d) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al D.Lgs. 19 novembre 1994, n. 626;
- e) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- f) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- g) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- h) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
- i) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario.

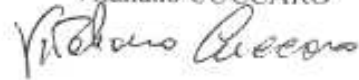
- da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
- j) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
 - k) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
 - l) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
 - m) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.
 - n) Di attenersi a tutte le prescrizioni previsti dalle leggi per i fabbricati urbani.

I lavori non potranno essere iniziati prima della verifica da parte del Direttore dei Lavori di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc. Il Direttore dei Lavori comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro i tre anni dall'inizio;

Al presente Permesso sono allegati i grafici di progetto.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Vitaliano CUCCARO



RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi 24 del mese di Febbraio dell'anno 2010 notificato l'originale a m.

Il Messo Comunale
GIOVANNI FEOLA



~~~~~

Publicata all'Albo Pretorio Comunale il 5 febbraio 2010 per gg. 15 consecutivi.

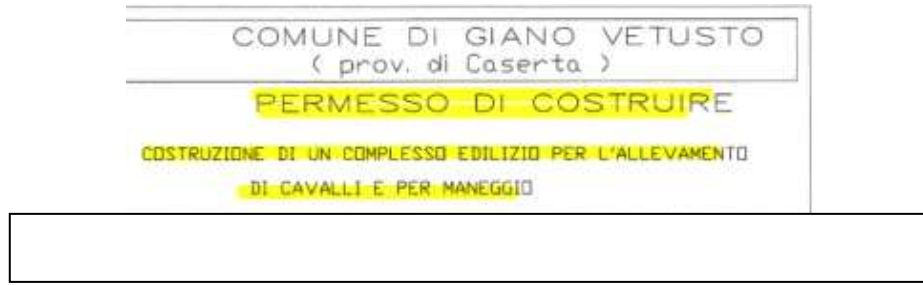
Giano Vetusto, li 22-02-2010

*Il Messo Comunale*  
Giovanni FEOLA

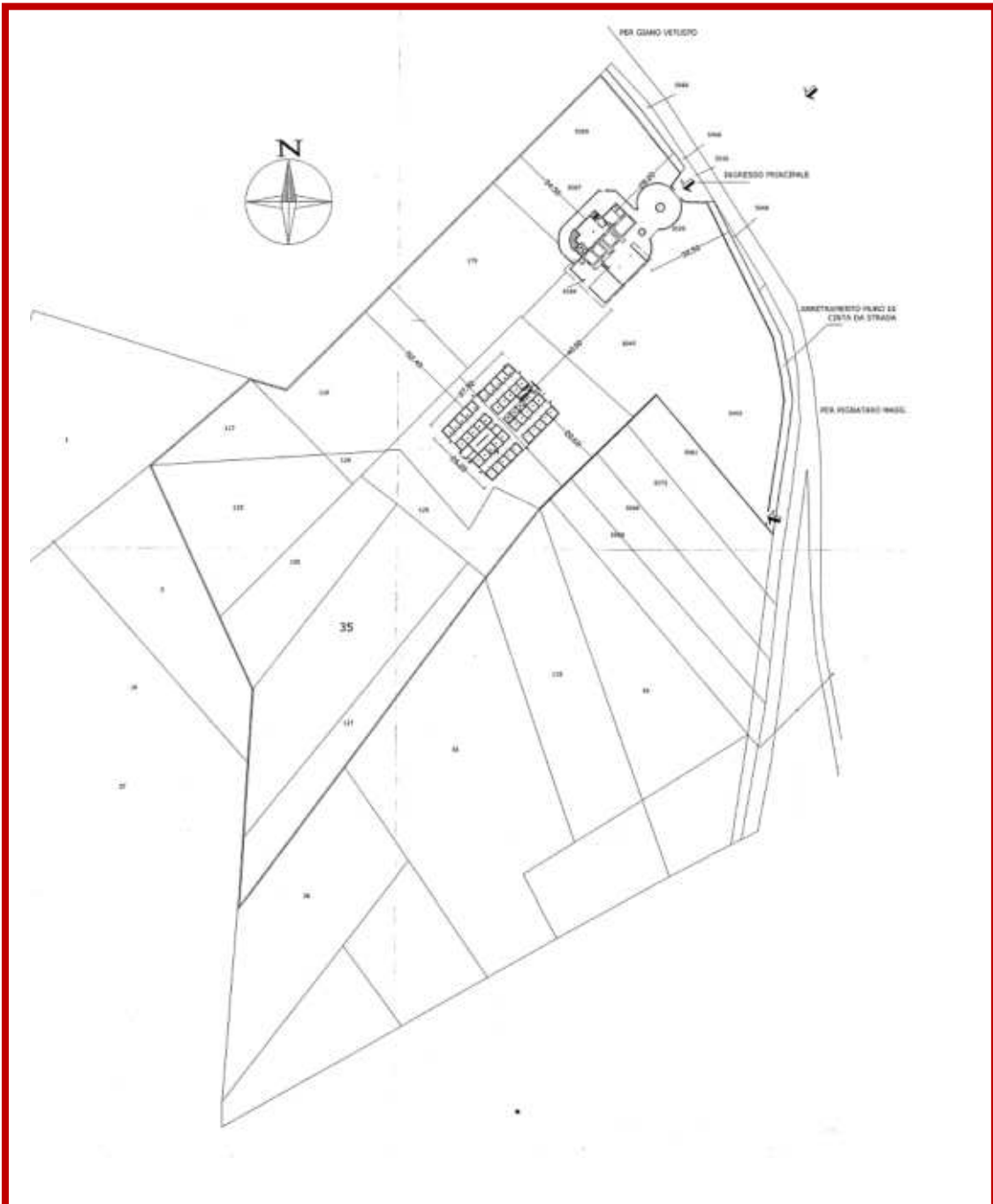


**I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010**

su richiesta del 23.10.2009 protocollo n. 3440



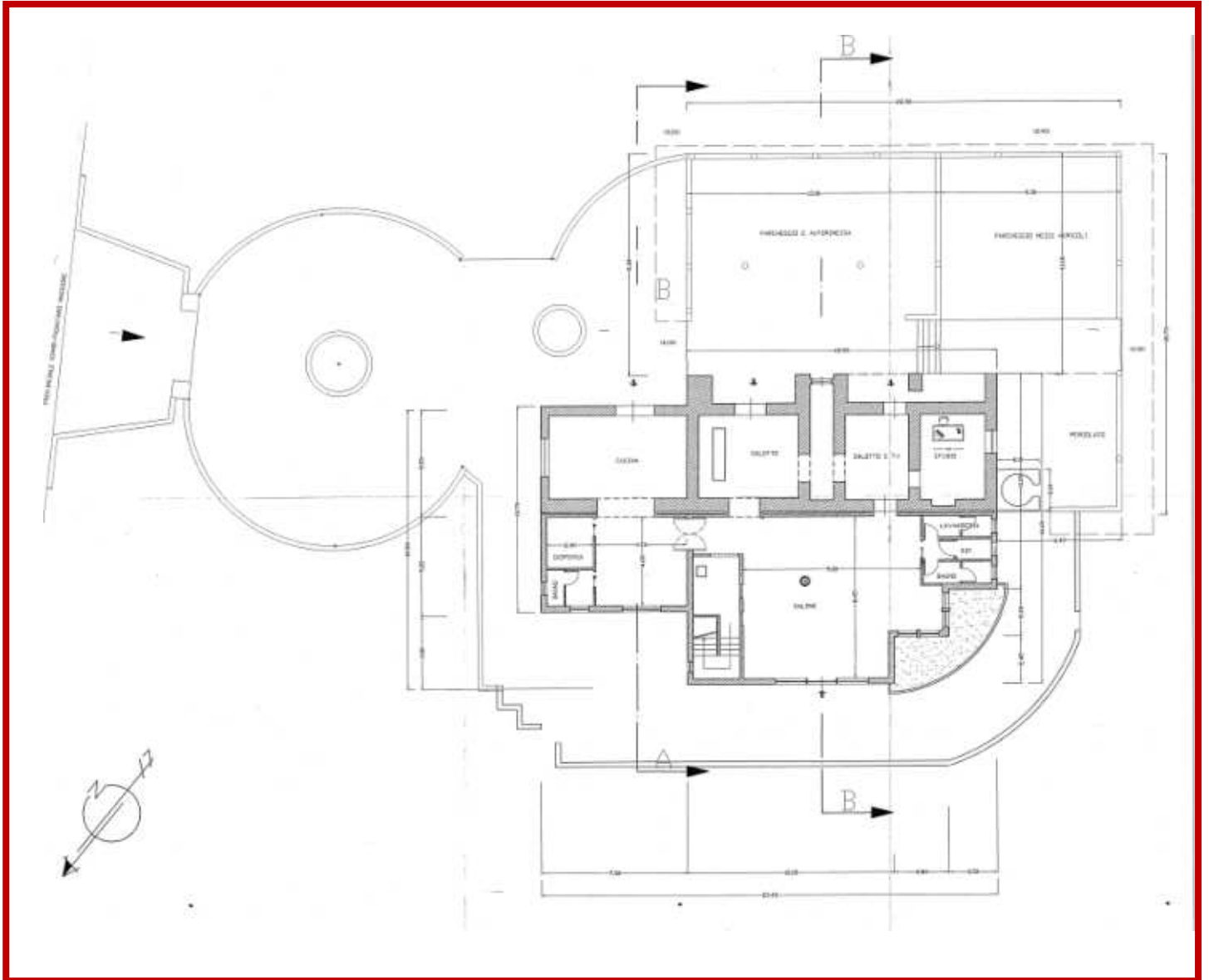
I PROGETTO: P.LLA 5094 - P.LLA 5100 – PLANIMETRIA GENERALE



**I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010**

su richiesta del 23.10.2009 protocollo n. 3440

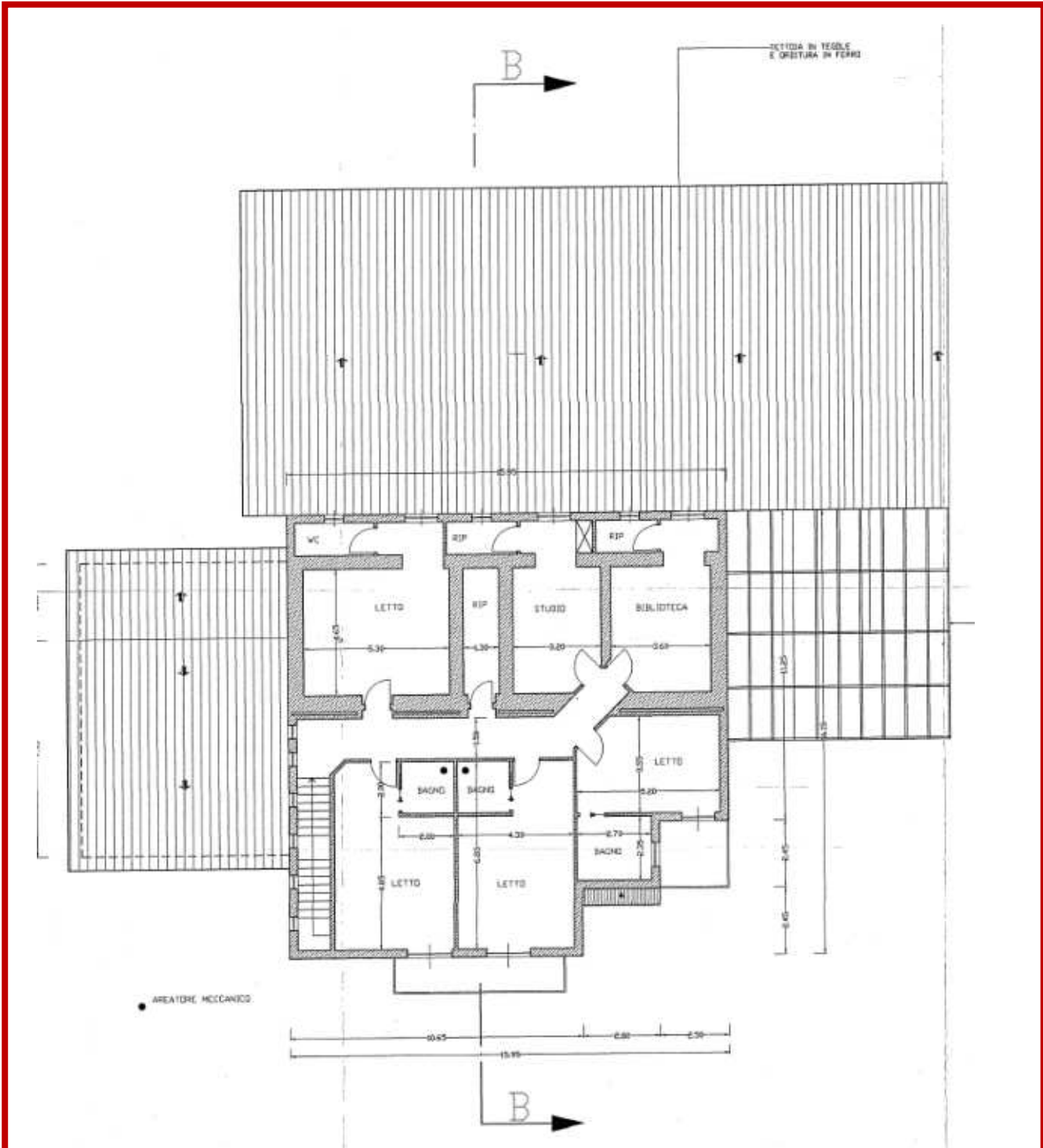
I PROGETTO- ABITAZIONE PIANO TERRA - OTTOBRE 2009



**I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010**

su richiesta del 23.10.2009 protocollo n. 3440

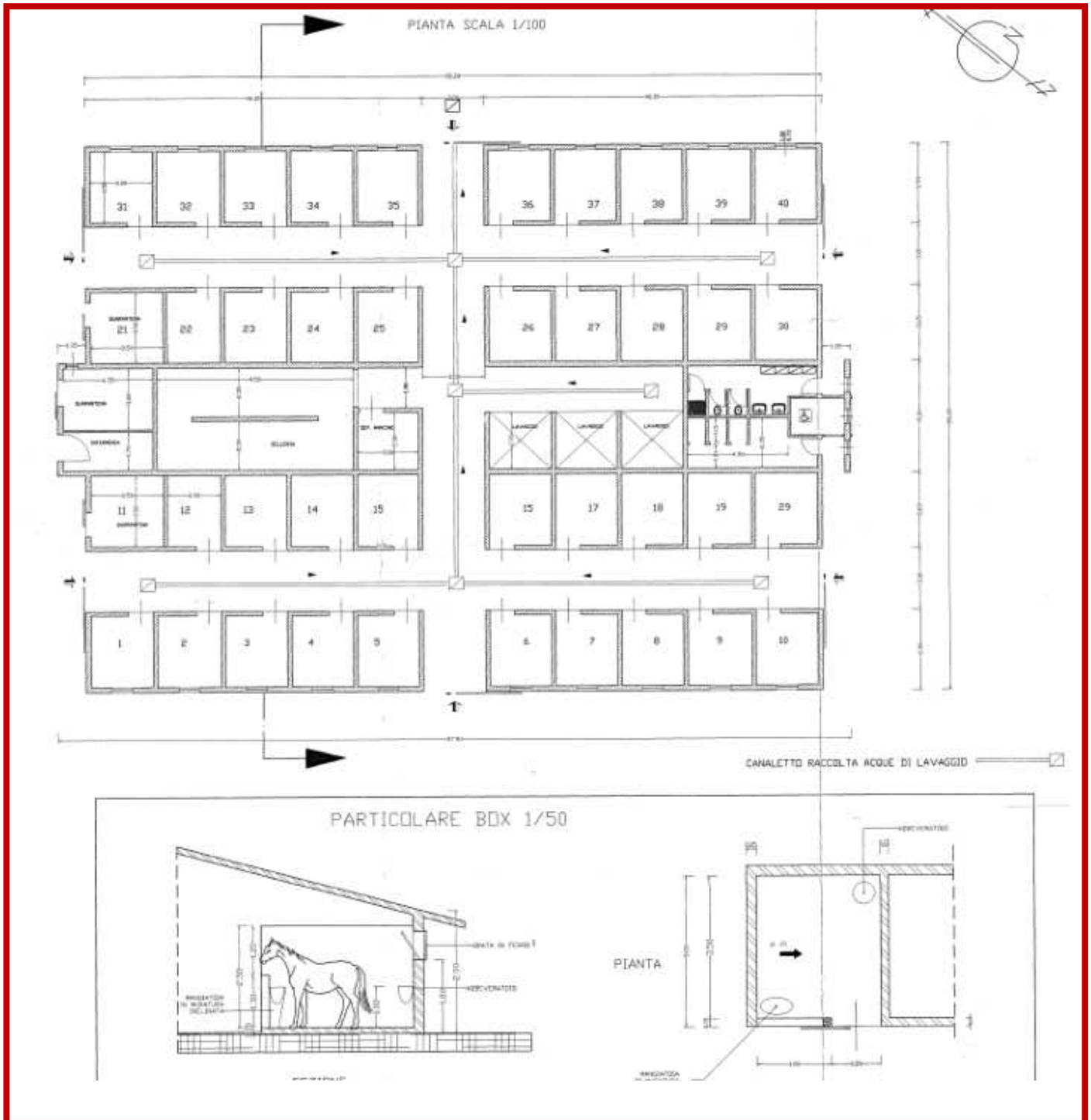
I PROGETTO - ABITAZIONE PIANO PRIMO - OTTOBRE 2009



**I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010**

su richiesta del 23.10.2009 protocollo n. 3440

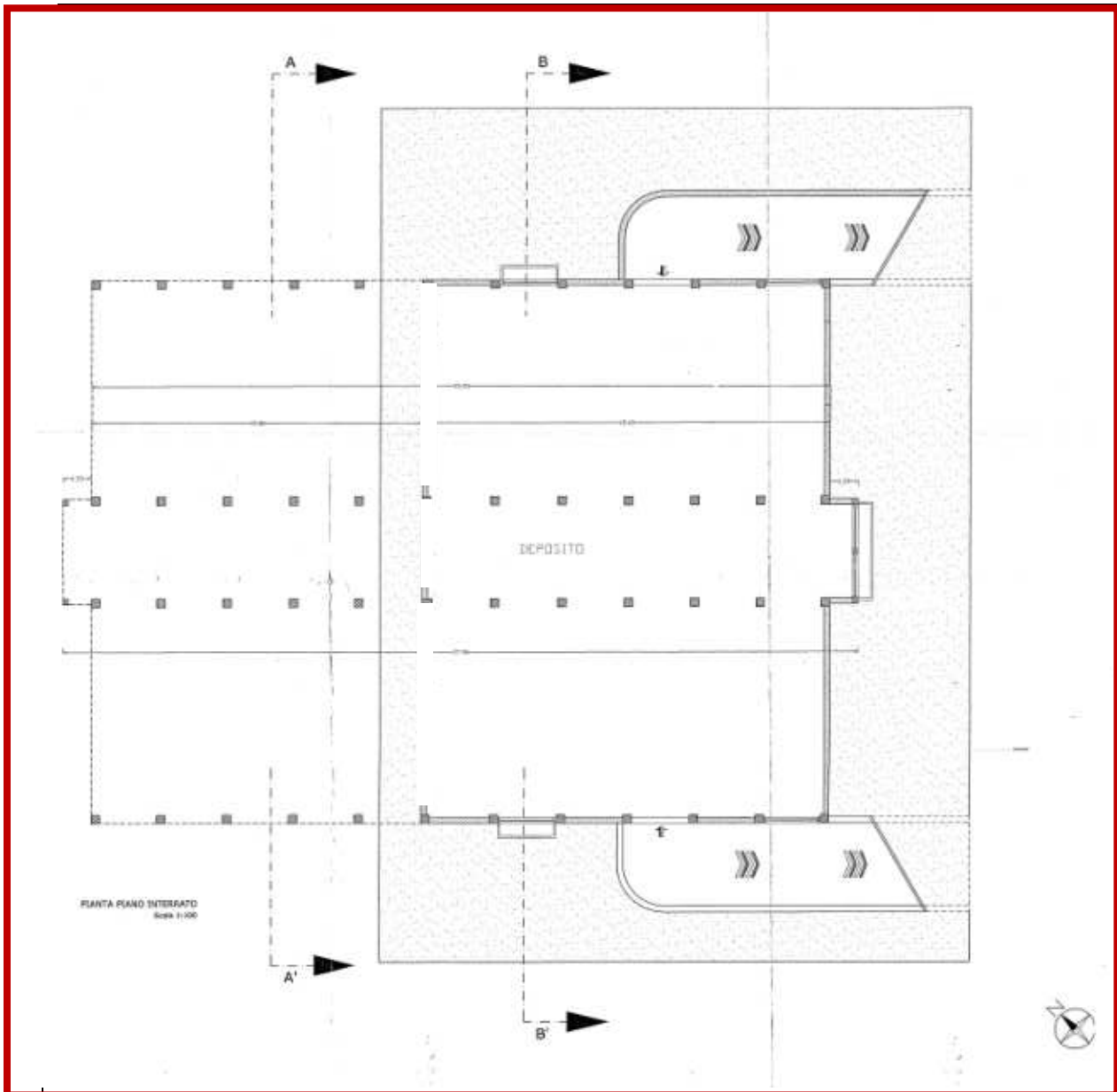
**I PROGETTO - SCUDERIA PIANO TERRA - OTTOBRE 2009 – MAX ESTENSIONE PLANIMETRICA**



**I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010**

su richiesta del 23.10.2009 protocollo n. 3440

**I PROGETTO – DEPOSITO SEMINTERRATO - OTTOBRE 2009 - MAX ESTENSIONE PLANIMETRICA**



**II P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011**

su richiesta del **25.10.2010** protocollo n. 3408

**a parziale modifica del Pdc n. 2/2010 prot. 426/2010**

**TITOLO**



Permesso di costruire in variante

**COMUNE DI GIANO VETUSTO**  
PROVINCIA DI Caserta

PROTOCOLLO ALBO N. **14** del 21/01/2011

Concessione N. Uno (01) del 21 GENNAIO 2011 Pratica Ed. N. 01/2011

**IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVO / TECNICA**

Vista la richiesta di **Permesso di Costruire IN VARIANTE** al permesso n. **02/2010**

02/2010 per la Realizzazione di strutture per attività di allevamento di cavalli e maneggio, nonché per ristrutturazione ed ampliamento immobile esistente sul fondo" - terreno distinto in catasto al foglio 15 particelle 118-117-123-126-35-179-5047-5048-5056-116-119-124-125-127-5063-5066-5067-5068-5063-5064, nonché fabbricato in catasto al foglio 15 particella 5094. Estensione totale di Ha. 2.97.46 - secondo i grafici di progetto a firma dell'ing. Michele La Vedova da Calvi Risorta;

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE**

Per "Realizzazione di strutture per attività di allevamento di cavalli e maneggio, nonché per ristrutturazione ed ampliamento immobile esistente sul fondo";

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme ed i Regolamenti Vigenti in materia;

Visto il vigente PRG approvato con DPAP n. 909/89;

Visto il parere favorevole espresso in merito in data 28 ottobre 2010 dalla Commissione edilizia Comunale base e da quella integrata;

Visto il parere FAVOREVOLE a suo tempo rilasciato sul Permesso a Costruire n. 02/2010 dell' ASL Caserta - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Veterinario - Ambito operativo n.04 di Capua - prot. n. 130 del 30/01/2010, che allo stato risulta invariato;

Vista la legge 13/89;

Vista la legge 46/90;

**Vista** la documentazione di cui alla legge 10/91;

**Visto** che il permesso a costruire è a titolo oneroso; i diritti di segreteria per il rilascio del permesso di costruzione sono pari ad euro 150,00, giusta delibera di Giunta Municipale n. 38 del 02/05/2008, versati in data 20/01/2011 su c.c. postale n. 13485818, intestato sempre alla Tesoreria Comunale di Giano Vetusto. Mentre gli oneri concessoti totali sia per il Permesso n. 02/2010 che quello attuale sono pari ad euro 11.558,46, versati in prima rata in data 04/02/2010 sul c.c. postale n. 15218811 pari ad euro 5.404,50 (oneri urbanizzazione euro 2.644,65+1^rata costo costruzione euro 2.759,85), mentre la seconda rata pari ad euro 3.098,86 sono stati versati in data 20/01/2011 sul c.c. postale n. 15218811. Resta da versare alla chiusura lavori euro 3.055,61.

**Rilascia** il presente

#### **Permesso di costruire in variante**

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

#### **CONDIZIONI GENERALI**

- a) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- b) Che prima dell'inizio dei lavori oggetto di Permesso di Costruire, il committente e/o il responsabile dei lavori devono trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale:
  - 1) Nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
  - 2) Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti dell'impresa esecutrice;
  - 3) Certificato di regolarità contributiva attestante il rispetto dei relativi oneri previdenziali, assicurativi e di cassa edile. In mancanza della certificazione di regolarità contributiva si sospende l'efficacia del titolo abilitativi DURC. Quanto sopra è previsto dall'art. 3 comma 8 del D.L.vo n. 494/96, modificato dall'art. 86 comma 10 D.L.vo n. 276/03 e dall'art. 20 comma 2 del D.L.vo n. 25 1/04.
  - 4) Deposito degli elaborati al Genio Civile di Caserta, competente in materia AUTORIZZATIVA E CONCESSORIA ai sensi della nuova normativa vigente.
- c) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
- d) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al D.Lgs. 19 novembre 1994, n. 626;
- e) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- f) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- g) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;

- h) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
- i) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
- j) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
- k) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- l) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
- m) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.
- n) Di attenersi a tutte le prescrizioni previsti dalle leggi per i fabbricati urbani.

I lavori non potranno essere iniziati prima della verifica da parte del Direttore dei Lavori di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc. Il Direttore dei Lavori comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro i tre anni dall'inizio;


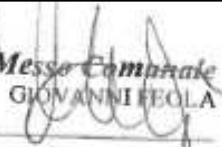
Al presente Permesso sono allegati i grafici di progetto.

  
IL RESPONSABILE DELL'AREA  
Vitaliano CUCCARO  
  
RELAZIONE DI NOTIFICAZIONE

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi 07 del mese di FEBBRAIO dell'anno

2011 notificato

l'originale a ma

  
Il Messo Comunale  
GIOVANNI FEOLA  


Publicata all'Albo Pretorio Comunale il 21 gennaio 2011 per gg. 15 consecutivi.

Giano Vetusto, li 07.02.2011


  
Il Messo Comunale  
GIOVANNI FEOLA  


**II P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011**

su richiesta del **25.10.2010** protocollo n. 3408


**a parziale modifica del Pdc n. 2/2010 prot. 426/2010**


PROGETTO ARCHITETTONICO


 **COMUNE DI GIANO VETUSTO**  
Provincia di Caserta

La commissione esprime  
parere favorevole  
nella seduta del 25/10/10

IL PRESIDENTE I COMPONENTI

  
IL TECNICO COMUNALE  
Geom. Pasquale FEOLA





**COMUNE DI GIANO VETUSTO**  
( prov. di Caserta )

**VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**  
N° 2 DEL 05. 02. 2010 PROT. 426.

COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO PER L'ALLEVAMENTO  
DI CAVALLI E PER MANEGGIO

Committente:

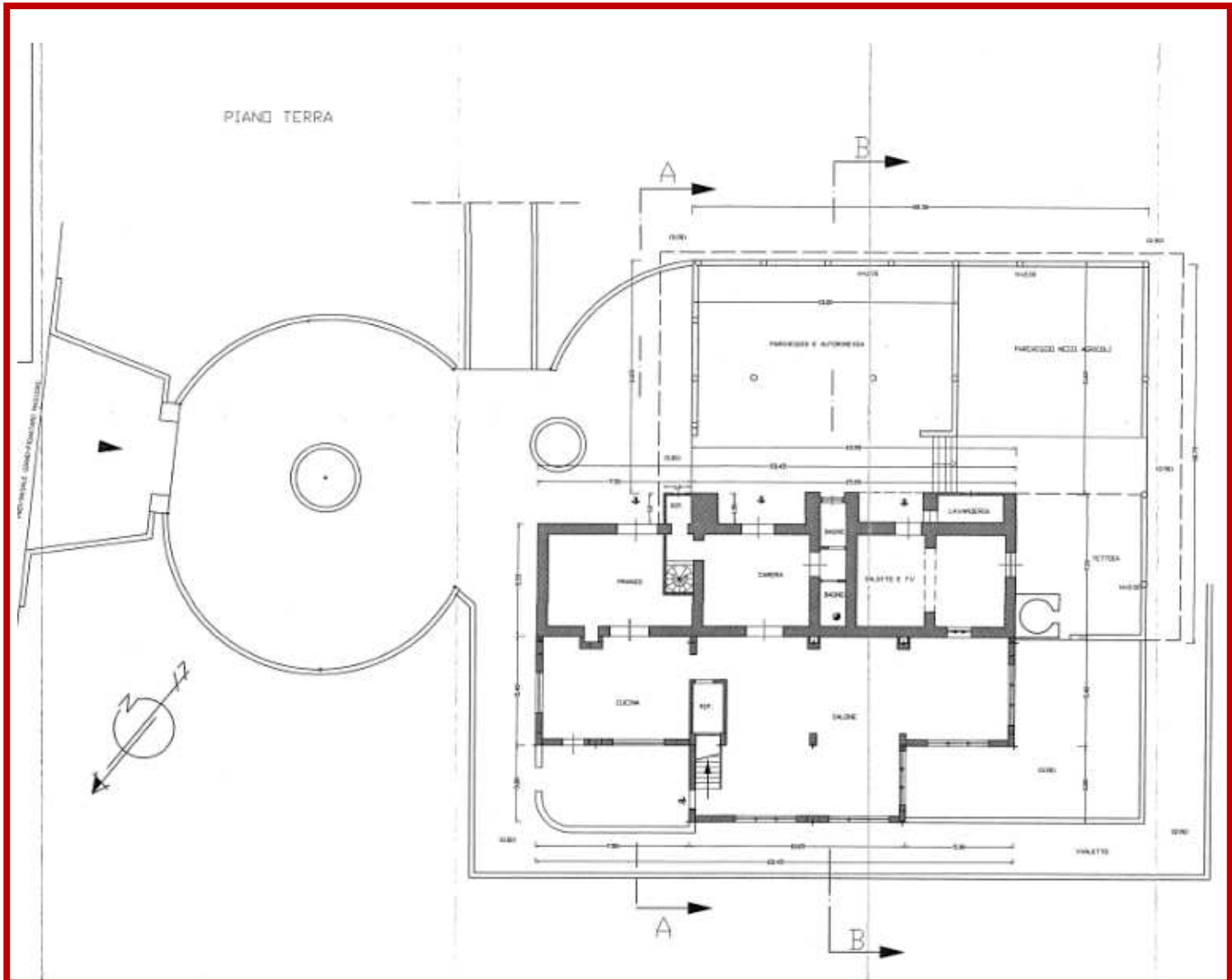


**II P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011**

su richiesta del **25.10.2010** protocollo n. 3408

**a parziale modifica del Pdc n. 2/2010 prot. 426/2010**

**II PROGETTO: P.LLA 5094: ABITAZIONE PIANO TERRA**

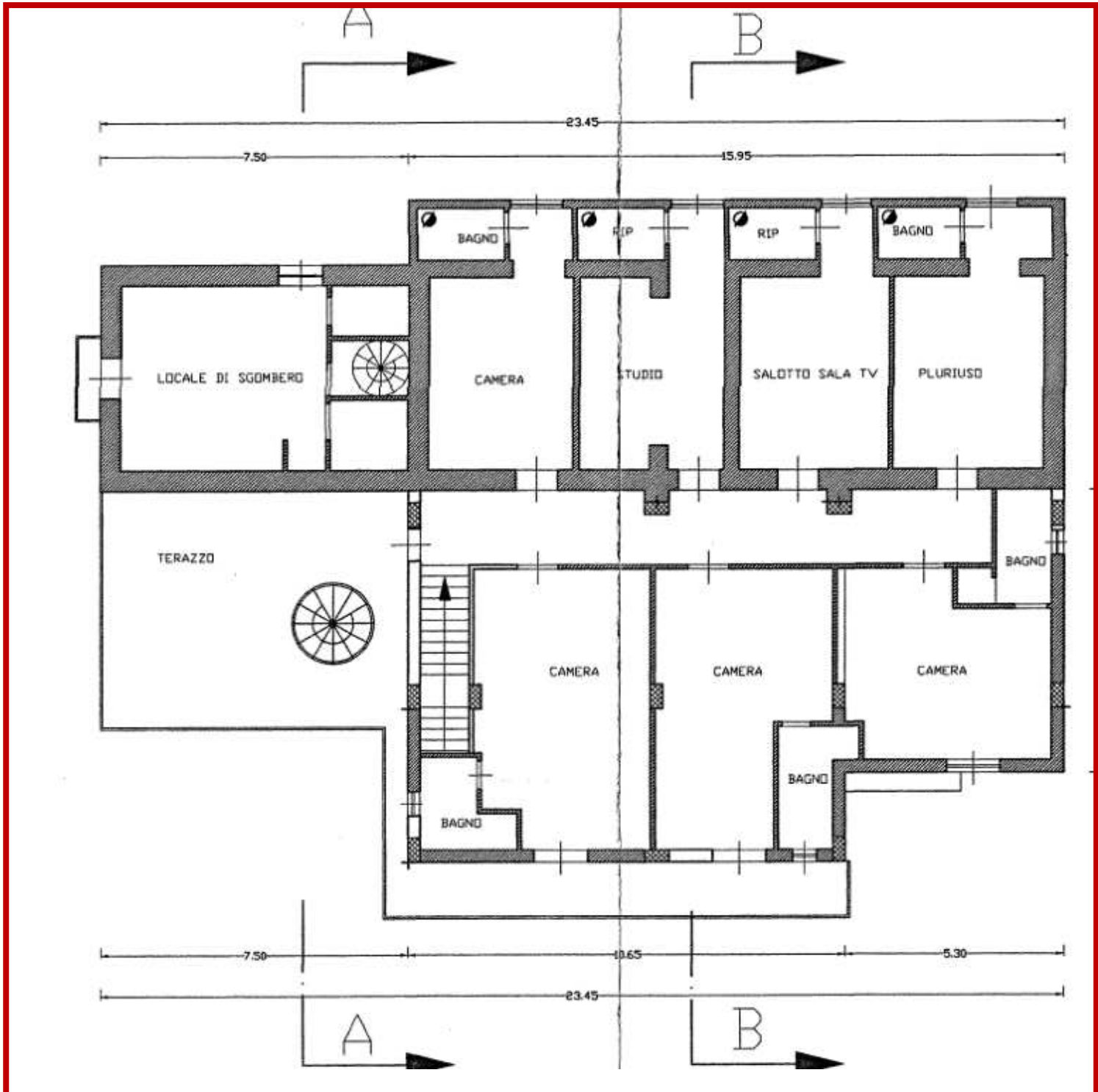


**II P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011**

su richiesta del **25.10.2010** protocollo n. 3408

**a parziale modifica del Pdc n. 2/2010 prot. 426/2010**

**II PROGETTO: P.LLA 5094: ABITAZIONE PIANO PRIMO**

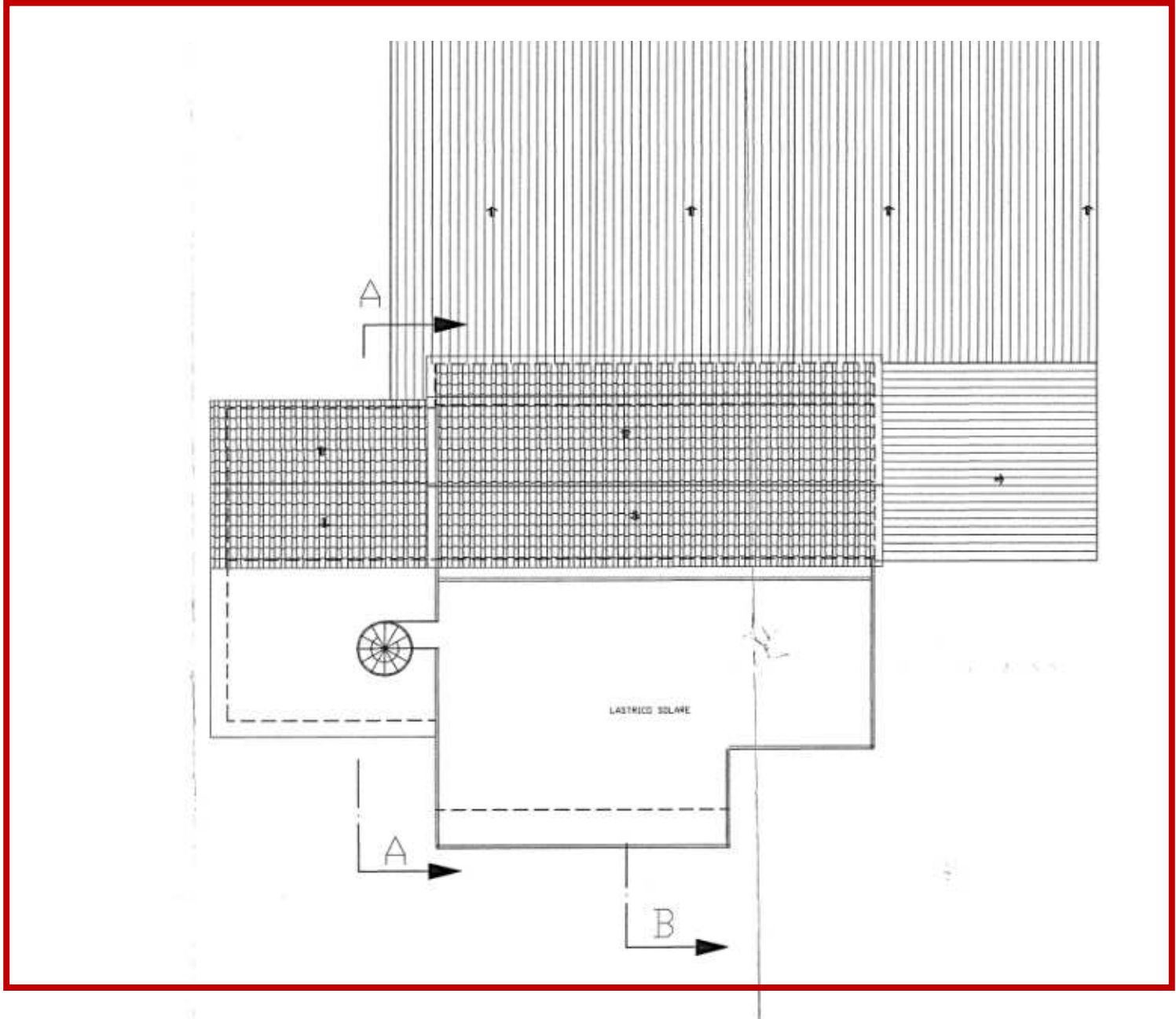


**II P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011**

su richiesta del **25.10.2010** protocollo n. 3408

**a parziale modifica del Pdc n. 2/2010 prot. 426/2010**

II PROGETTO: P.LLA 5094/ PIANTA COPERTURE

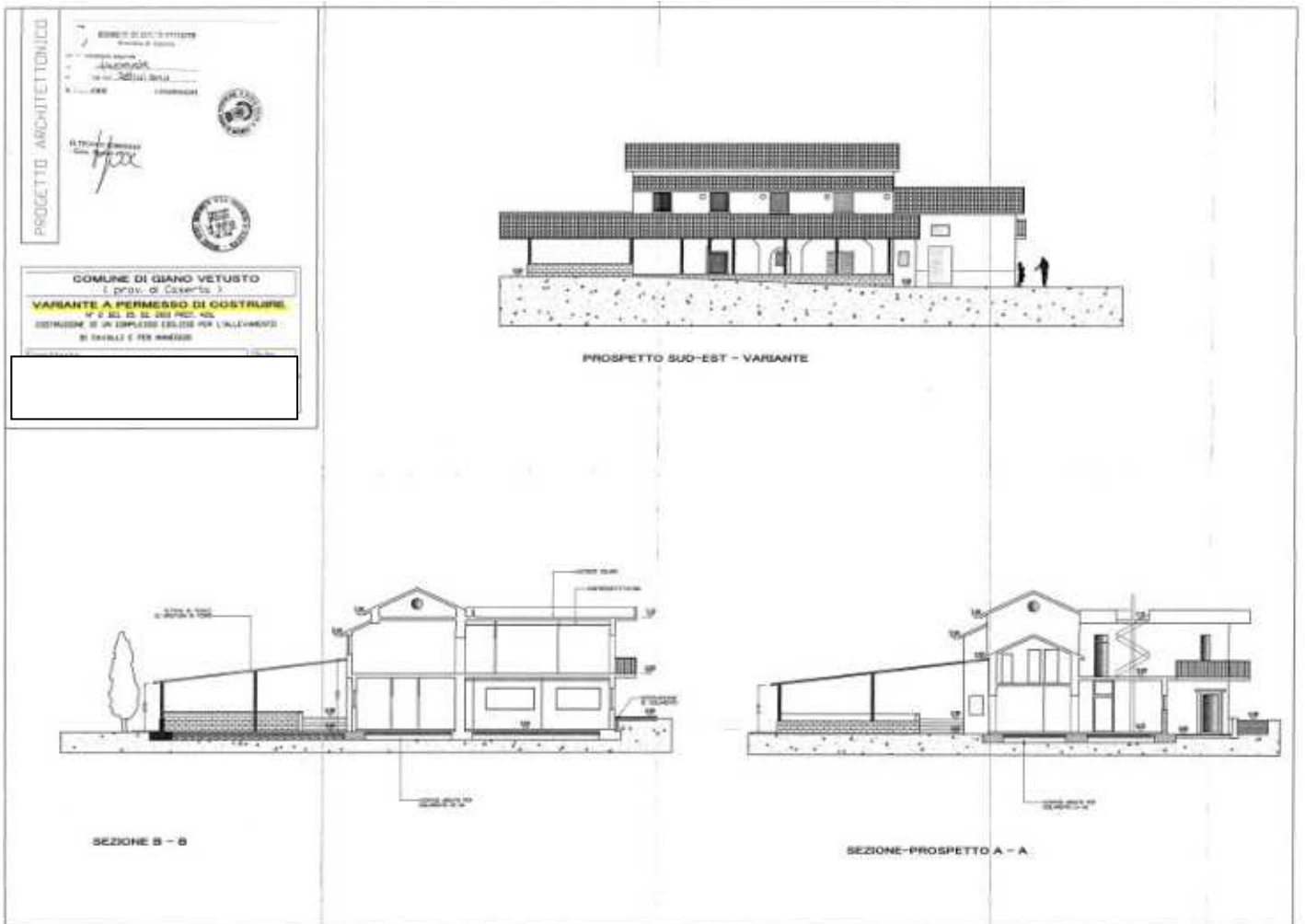


**II P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011**

su richiesta del **25.10.2010** protocollo n. 3408

**a parziale modifica del Pdc n. 2/2010 prot. 426/2010**

II PROGETTO: P.LLA 5094 - SEZIONI /PROSPETTO



**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

**TITOLO**

Bollo

PERMESSO DI COSTRUIRE (L.R. n. 1/2011 art. 6 bis c.1 - L.R. n. 17/2012 - Piano Casa)

**COMUNE DI GIANO VETUSTO**  
PROVINCIA DI Caserta

Publicato all'Albo Pretorio on-line in data 27 AGOSTO 2012  
PERMESSO N. SEDICI (16) del 27 AGOSTO 2012 Pratica Ed. N. 16/2012

**IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVO / TECNICA**  
(Decreto prof. n. 1773 del 09/06/2011)

Vista la richiesta di Permesso di Costruire - Variante e Piano Casa L.R. n. 1/2011 - art. 6bis c.1 prorogato con la L.R. n. 17/2012, pervenuta in data 06/07/2012, prot. n. 2129, in d [redacted] residente in Giano Vetusto (CE) alla Via Pignataro n.6; relativa alla " Variante e Piano Casa L.R. n. 01/2011 - art. 6bis c.1-L.R. n.17/2012 - fabbricati in costruzione in zona rurale in catasto al foglio 15 particelle 5094 e 5100, secondo i grafici di progetto a firma dell'ing. Michele La Vedova da Calvi Risorta(CE) ;

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Variante e Piano Casa - L.R. N. 01/2001 - - art. 6bis c.1-L.R. n.17/2012 - fabbricati in zona rurale - foglio 15 mappali 5094 e 5100 - "Zona E - PRG Vigente";

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme ed i Regolamenti Vigenti in materia;


Visto il vigente PRG approvato con DPAP n. 909/89;

Vista la delibera di Giunta Municipale n. 82 del 03/11/2011 ad oggetto : "Attuazione Legge Regionale n.1 del 5 gennaio 2011 'Piano Casa'.Adempimenti comunali";

Vista la delibera di Giunta Municipale n. 26 del 17/04/2012 ad oggetto : "Presenza d'atto del parere legale reso sull'applicazione dell'art. 6bis L.R. Campania n. 19/09";

Vista la Legge Regionale n. 17/2012 di proroga "Piano Casa";

Visto il parere favorevole espresso in merito in data 18 luglio 2012 dalla Commissione edilizia Comunale base ed Integrata sulle direttive riportate negli atti deliberativi sopra citati;



**Vista** la dichiarazione resa dal progettista ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 20 del DPR 380/2001 "conformità delle opere alle norme igienico/sanitarie";

**Visti** gli atti trasmessi ai sensi dell'art. 9 c.2 della L.R. n. 01/2011, nonché documentazione linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico – ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale n. 01/2011 di modifica della Legge Regionale n. 19/2009 Protocollo ITACA – Delibera di G.R. n. 145 del 12/04/2001;

**Vista** la legge 13/89;

**Vista** la legge 46/90;

**Vista** la documentazione di cui alla legge 10/91;

**Visto** il D.P.R. 380/2001 art. 36 e 37) e ss.mm.ii. nonché la dichiarazione di conformità tecnica in accertamento;

**Visto** che il permesso a costruire per " variante e Piano Casa - L.R. 1/2011 - art.6bis c.1" è a titolo oneroso; i diritti di segreteria per il rilascio del permesso di costruzione sono pari ad euro 250,00, giusta delibera di Giunta Municipale n. 11 del 25/01/2012, già versati mediante c.c. postale n. 13485818 sul conto di Tesoreria in data 23/08/2012. Mentre gli oneri per costo di costruzione dovuti IN DIFFERENZA da quelli già versati sono pari ad euro 1.729,31, versati in data 23/08/2012 mediante c.c. postale n. 15218811 "L.19/77".

**Rilascia** il presente

**Permesso di costruire-Variante e Piano casa art. 6bis c.1 L.R. n. 01/2011 e L.R. n. 17/2012-**

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

**CONDIZIONI GENERALI (se dovute)**

- a) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- b) Che prima dell'inizio dei lavori oggetto di Permesso di Costruire, il committente e/o il responsabile dei lavori devono trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale:
  - 1)Nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
  - 2)Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti dell'impresa esecutrice;
  - 3)Certificato di regolarità contributiva attestante il rispetto dei relativi oneri previdenziali, assicurativi e di cassa edile. In mancanza della certificazione di regolarità contributiva si sospende l'efficacia del titolo abilitativo DURC. Quanto sopra è previsto dall'art. 3 comma 8 del D.L.vo n. 461/95, modificato dall'art. 86 comma 10 D.L.vo n. 276/03 e dall'art. 20 comma 2 del D.L.vo n. 25 L/04.
  - 4)Deposito degli elaborati al Genio Civile di Caserta, competente in materia **AUTORIZZATIVA E CONCESSORIA** ai sensi della nuova normativa vigente.

- c) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
- d) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al D.Lgs. 19 novembre 1994, n. 626;
- e) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- f) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- g) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- h) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
- i) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
- j) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
- k) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- l) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
- m) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.
- n) Di attenersi a tutte le prescrizioni previsti dalle leggi per i fabbricati Rurali.  
I lavori non potranno essere iniziati prima della verifica da parte del Direttore dei Lavori di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc. Il Direttore dei Lavori comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.
- I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro i tre anni dall'inizio;  
Al presente Permesso sono allegati i grafici di progetto.

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
COMUNE DI GIARDINO VESUVIO (CS)  
\* UFFICIO TECNICO \*

Giacopo BONACCI

## Relazione tecnica illustrativa

### A) Generalità



proprietario di un fondo rustico sito in **Giano Vetusto**, contraddistinto in catasto al fg. 15 p.lle 118, 117, 123, 126, 35, 179, 116, 124, 125, 127, 5048, 5056, 5066, 5068, 5063, 5064, 5096, 5098, nonché dei fabbricati riportati in catasto al fg 15 p.lle 5094 e 5100, il sottoscritto **ing. Michele La Vedova**, nato a Calvi Risorta il 13/02/1953, con studio in Calvi Risorta alla via Grazia Deledda n° 37, e regolarmente iscritto all'Ordine professionale della provincia di Caserta al n° 774, ha proceduto a redigere il presente progetto.

### B) Progetto

Le costruzioni sono state realizzate con **Permesso a Costruire del 5/02/2010 n.2 e successiva Variante in corso d'opera del 21/01/2011 n.1**

La costruzione indicata col mappale **5100**, viene riprogettata con **diminuzione planovolumetrica del fabbricato autorizzato sia a piano terra, destinato a stalle, che al piano cantinato destinato a deposito.**

L'intervento prevede, inoltre, ai sensi della **L.R. 19/2009 e della Delibera di Giunta Comunale n.° 26 del 17/04/2012**, il **recupero abitativo di parte dei locali dell'edificio (mappale 5094) precedentemente adibiti a pertinenze agricole e altre variazioni di modesta entità relative a modifiche interne e di alcuni vani finestra esterni.**

### C) SCHEDA URBANISTICA

Si determina il volume lordo esistente – **Residenziale e Pertinenze**

**VOLUME LORDO** Fabbricato misto residenza-pertinenze  
Mappale 5094

#### **RESIDENZA**

**Piano Terra:** (vedi Allegato A - planimetria esplicativa A)

| PIANO TERRA      |       |      |        |      |         |
|------------------|-------|------|--------|------|---------|
| Corpo            | L1    | L2   | S mq   | H    | V mc    |
| <b>D1</b>        | 7.5   | 5.55 | 41.63  | 4.35 | 181.07  |
| <b>D2</b>        | 7.50  | 5.4  | 40.50  | 3.40 | 137.70  |
| <b>D3</b>        | 15.95 | 7.15 | 114.04 | 3.02 | 344.41  |
| <b>D4</b>        | 10.65 | 9.20 | 97.98  | 3.02 | 295.90  |
|                  | 5.30  | 5.4  | 28.62  | 3.02 | 86.43   |
| <b>D5</b>        | 1.4   | 1.6  | 2.24   | 4.35 | 9.74    |
| <b>TOTALE PT</b> |       |      | 325.01 |      | 1055.25 |

**Primo Piano:** (vedi Allegato A - planimetria esplicativa B)

| PRIMO PIANO |       |      |       |      |        |
|-------------|-------|------|-------|------|--------|
| Corpo       | L1    | L2   | S mq  | H    | V mc   |
| <b>D6</b>   | 15.95 | 1.50 | 23.93 | 2.98 | 71.30  |
| <b>D7</b>   | 15.95 | 5.65 | 90.12 | 3.75 | 337.94 |

|               |       |      |        |      |                |
|---------------|-------|------|--------|------|----------------|
| <b>D8</b>     | 10.65 | 9.20 | 97.98  | 3.60 | 352.73         |
|               | 5.30  | 7.00 | 37.10  | 3.60 | 486.29         |
| TOTALE 1°P    |       |      | 249.13 |      | 895.53         |
| <b>TOTALE</b> |       |      |        |      | <b>1950,78</b> |
| PT + 1°P      |       |      |        |      |                |

Prima  
204230

**PERTINENZE AGRICOLE**

**Piano Terra:** (vedi Allegato A - planimetria esplicativa A - corpo B.1 e B.2)

| Corpo     | L1    | L2    | S mq   | H           | V mc          |
|-----------|-------|-------|--------|-------------|---------------|
| <b>B1</b> | 13,00 | 11,60 | 150,80 | <b>2.90</b> | <b>437,32</b> |
| <b>B2</b> | 9,30  | 11,60 | 107,88 | <b>2,00</b> | <b>215,76</b> |
| <b>C</b>  | 7,15  | 6,40  | 45,76  | <b>2,00</b> | <b>91,52</b>  |
| TOTALE    |       |       | 258,68 |             | <b>744,60</b> |

**VOLUME LORDO TOTALE Fabbricato Mappale 5094:**

Vol. Residenza + Vol. Pertinenze = 1950,78 + 744,60 = mc. 2695,38

**VOLUME LORDO Fabbricato per stalle  
Mappale 5100**

**FABBRICATO PER STALLE**

**Piano terra:** (vedi Allegato A - planimetria esplicativa C - corpi A.1, A.2 e A.3)

| Corpo | L1 | L2 | S mq | H | V mc |
|-------|----|----|------|---|------|
|       |    |    |      |   |      |

|                                                       |       |       |        |      |                |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|--------|------|----------------|
| <b>A1</b>                                             | 26,20 | 19,40 | 508,28 | 2,90 | 1474,00        |
|                                                       | 5,40  | 1,15  | 6,21   | 2,90 | 18,00          |
| <b>A2</b>                                             | 2,00  | 1,15  | 2,30   | 2,50 | 5,75           |
| <b>A3</b>                                             | 2,00  | 1,15  | 2,30   | 2,50 | 5,75           |
| <b>TOTALE</b>                                         |       |       | 519,09 |      | <b>1503,50</b> |
| minore di mc. 2714,43 autorizzati con P.d.C. n.2/2010 |       |       |        |      |                |

*Area 2250  
336,08*

**FABBRICATO PER STALLE**

**Piano interrato:** (vedi Allegato A - planimetria esplicativa D - corpi A.4)

| Corpo     | L1    | L2    | S mq   | H    | V mc           |
|-----------|-------|-------|--------|------|----------------|
| <b>A4</b> | 26,20 | 19,40 | 508,28 | 3.10 | <b>1575,67</b> |
|           |       |       |        |      |                |

**VOLUME LORDO TOTALE Fabbricato Mappale 5100:**

Vol. piano terra + Vol. piano interrato = 1503,50 + 1575,67 = mc. 3079,17

**VOLUME LORDO ESISTENTE TOTALE**

Mappale 5094: mc. 2695,38

Mappale 5100: mc. 3079,17

*somma* mc. **5774,55**

**D) Volume a destinazione pertinenziale-agricola da rimanere, ai fini del rispetto del citato art. 6 bis, L.R. 19/2009:**

$$20\% \times mc. 5774,55 = mc. 1154,91$$

Il volume rimanente a destinazione pertinenziale-agricola del complesso immobiliare definito dai locali destinati a stalla, per un volume lordo di mc. 1503,50, è quindi ben maggiore del minore necessario per l'applicazione della legge 19/2009, così come recepito con Delibera di Giunta Comunale n.° 26 del 17/04/2012.

Il conteggio recepisce i dettami del comma4, art. 6bis della L.R. 19/2009 in riferimento al cumulo di volumetria per lotti contigui.

**E) DESTINAZIONE D'USO**

Come dimostrato nel precedente punto D, i locali pertinenziali riportati nel corpo di fabbrica indicato col mappale 5094, assumono una destinazione residenziale o connessa alla residenza. Per cui gli spazi esterni, precedentemente destinati a pertinenze agricole, saranno utilizzati interamente per attività al servizio della residenza, quali zone relax e sport e spazio per zona forno-cucina esterna.

**F) CONCLUSIONI**

L'intervento, avverrà con l'applicazione di accorgimenti tecnici per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli elementi di chiusura onde garantire una trasmittanza del 20% inferiore ai valori previsti per la zona climatica a cui appartiene il comune di Giano Vetusto, secondo i dettami dell'art. 3.1 D.R.G. Campania n. 145 del 12/04/2011 all. 1a.

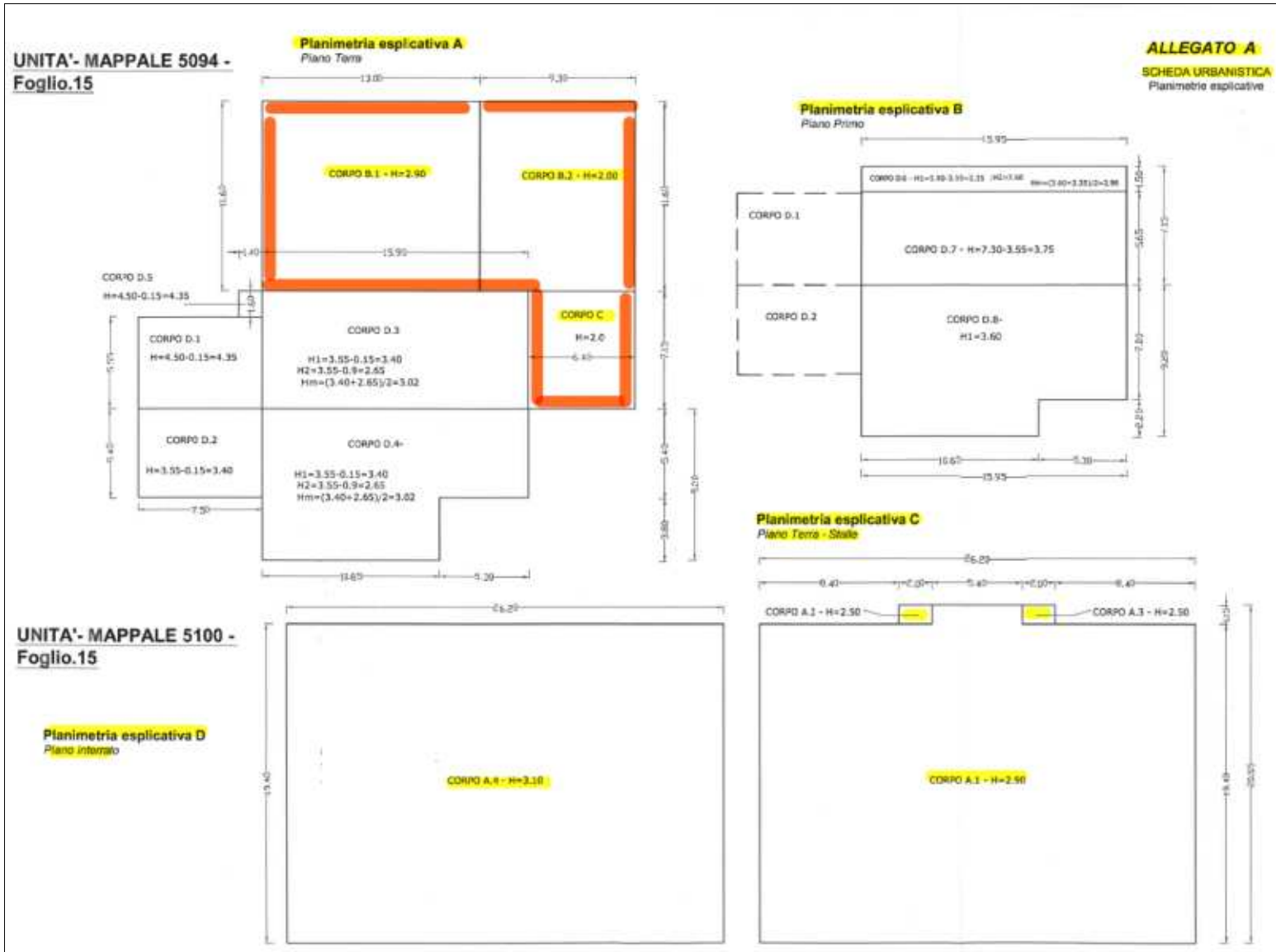
Il Permesso a Costruire è a titolo oneroso in riferimento al cambio di destinazione d'uso. Si fa presente che la riprogettazione del fabbricato indicato al mappale 5100, è avvenuta con una diminuzione di superficie e di volume con conseguente minore onere contributivo rispetto a quanto versato per il rilascio dell'atto abilitativo principale.

Di tale minore importo si chiede il conguaglio con quanto altro dovuto per il cambio di destinazione da pertinenze a residenza.

Calvi Risorta li

Il progettista



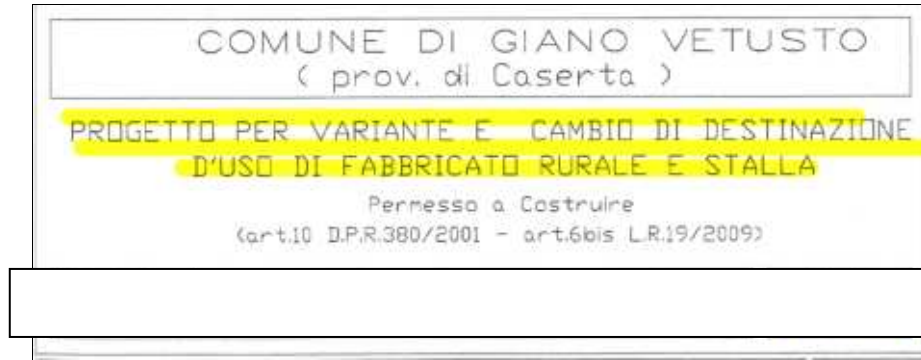


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

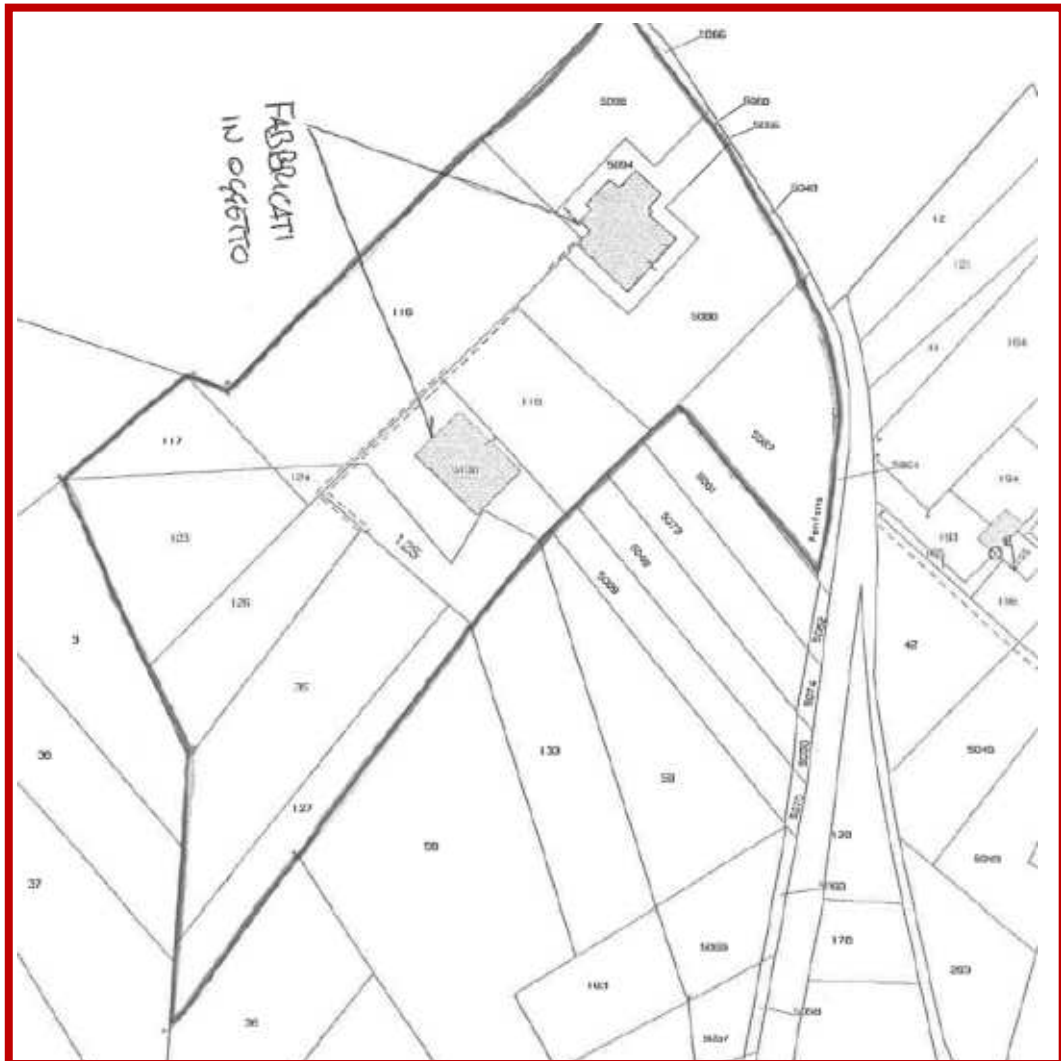
su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

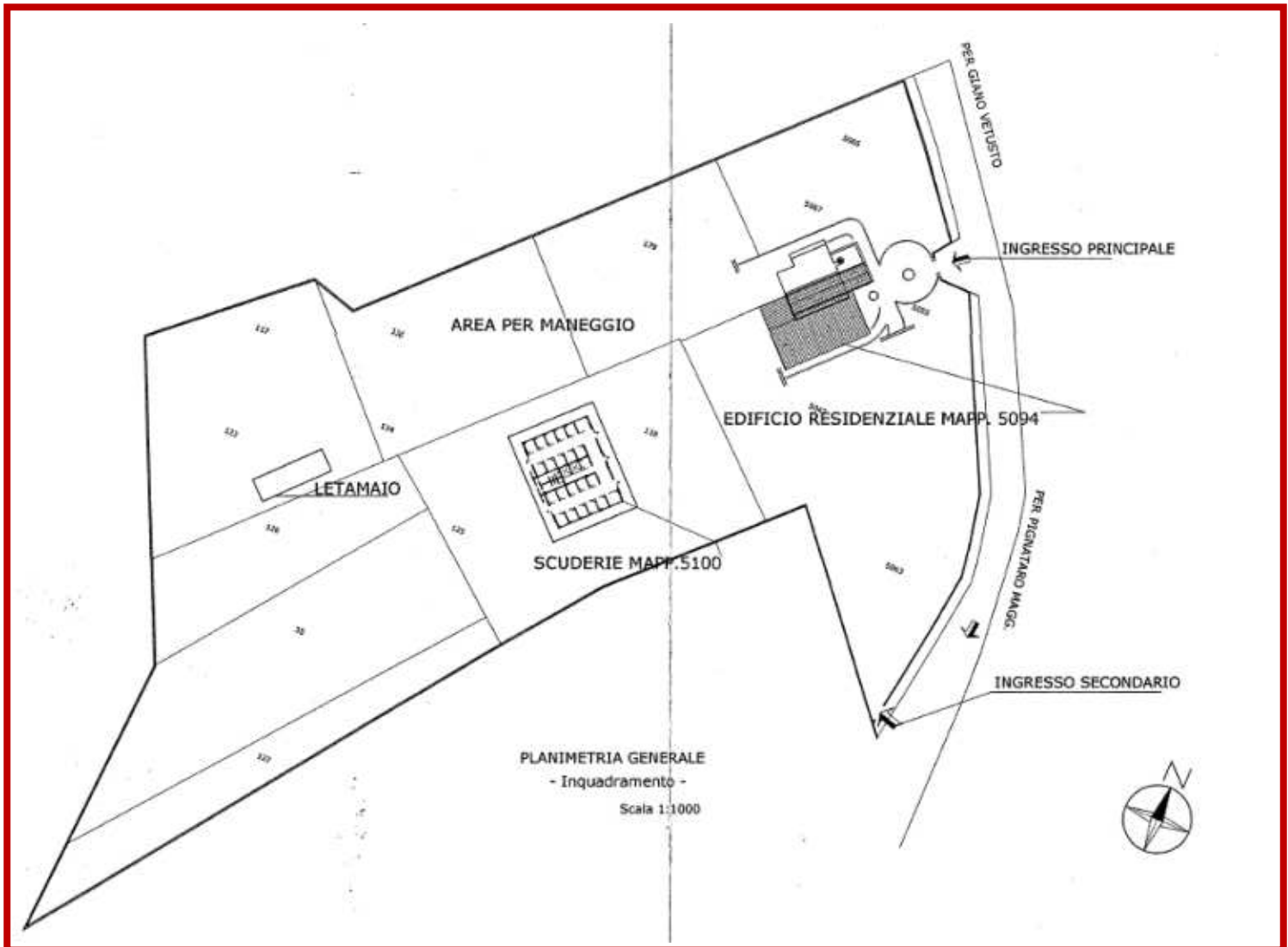
**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

PLANIMETRIA GENERALE



P.LLE 5094 e 5100 oggetto di III PdC n. 16/2012



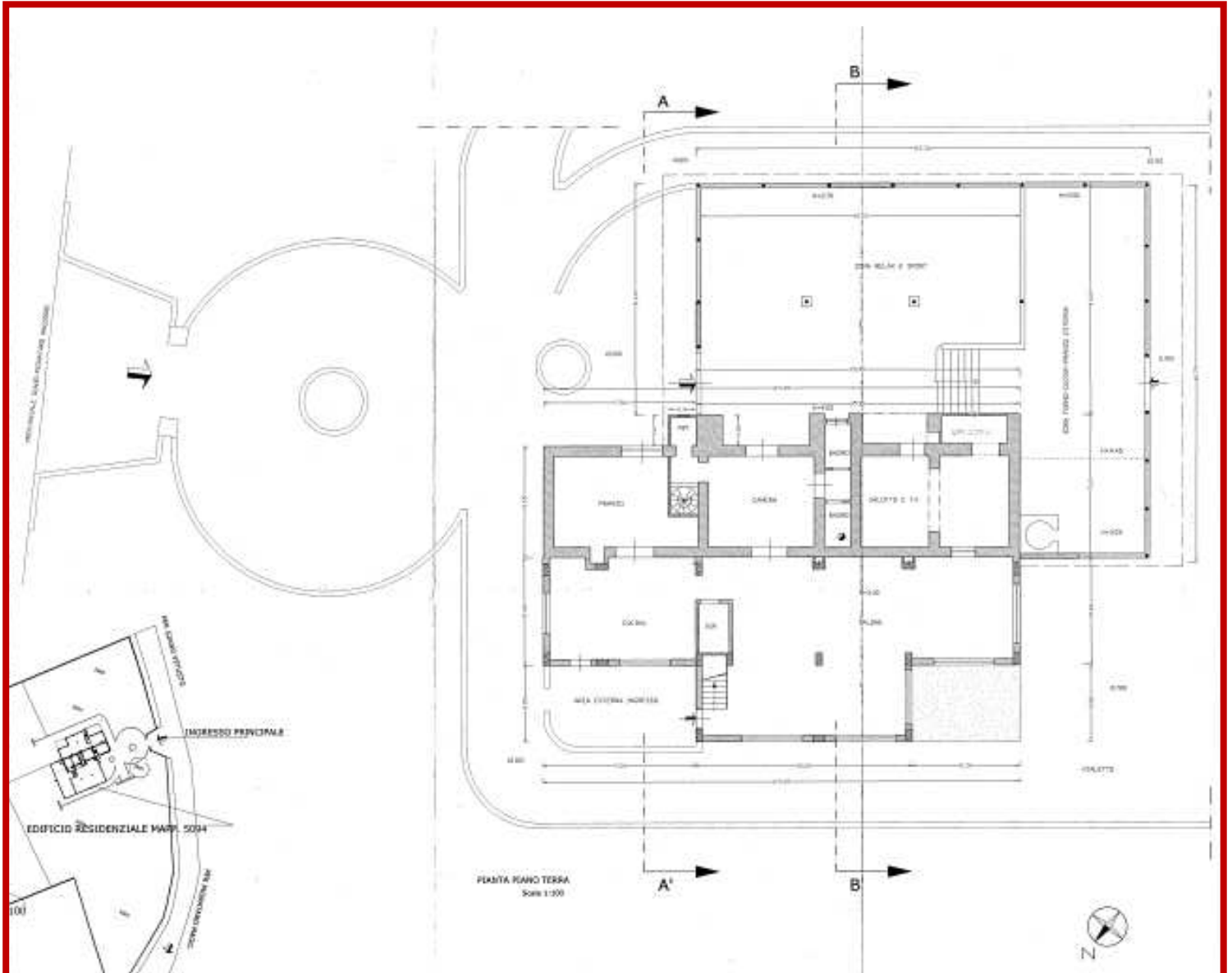


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

III PROGETTO - P.LLA 5094 - PIANTA PIANO TERRA

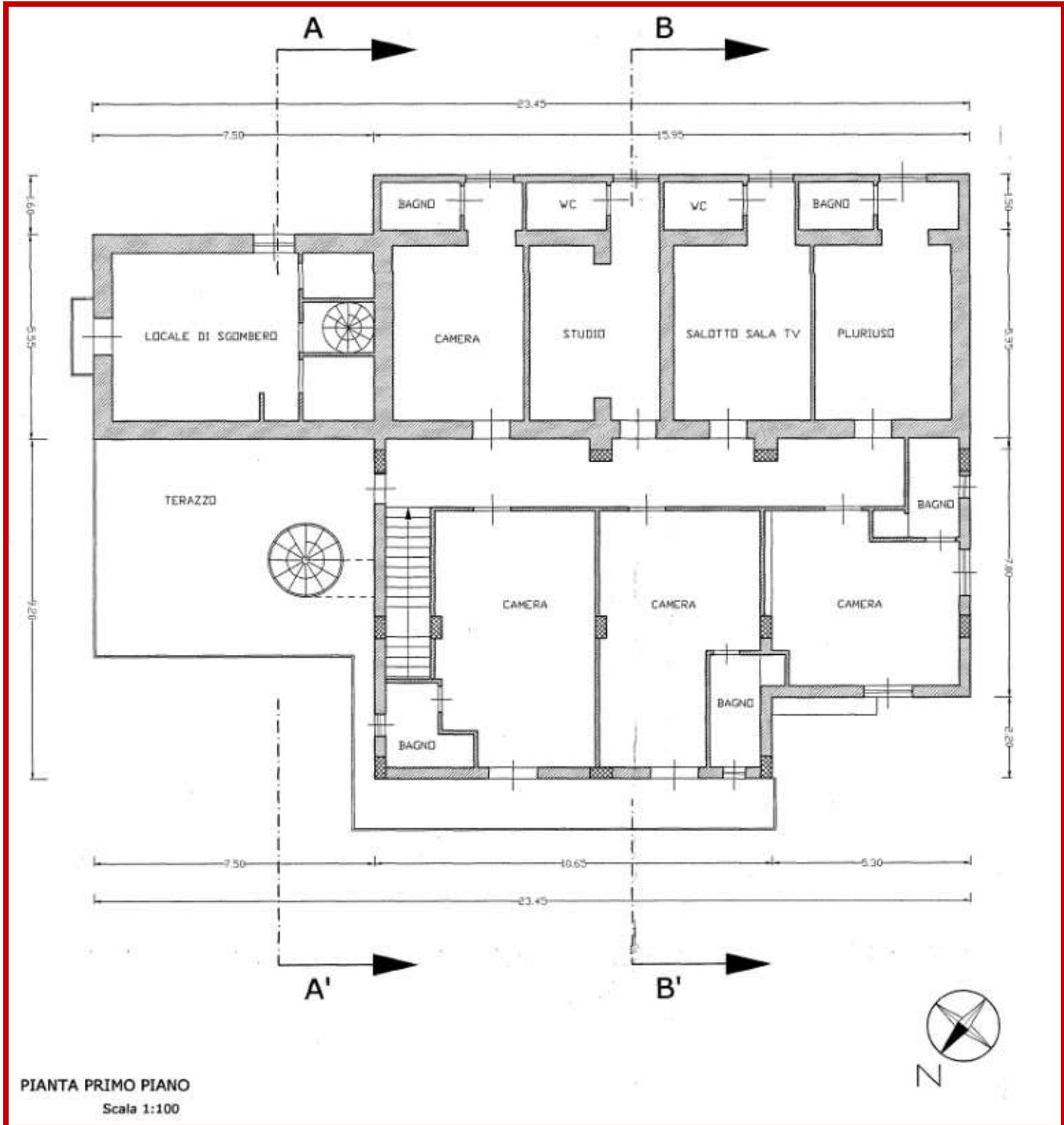


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

III PROGETTO - P.LLA 5094 - PIANTA PIANO I

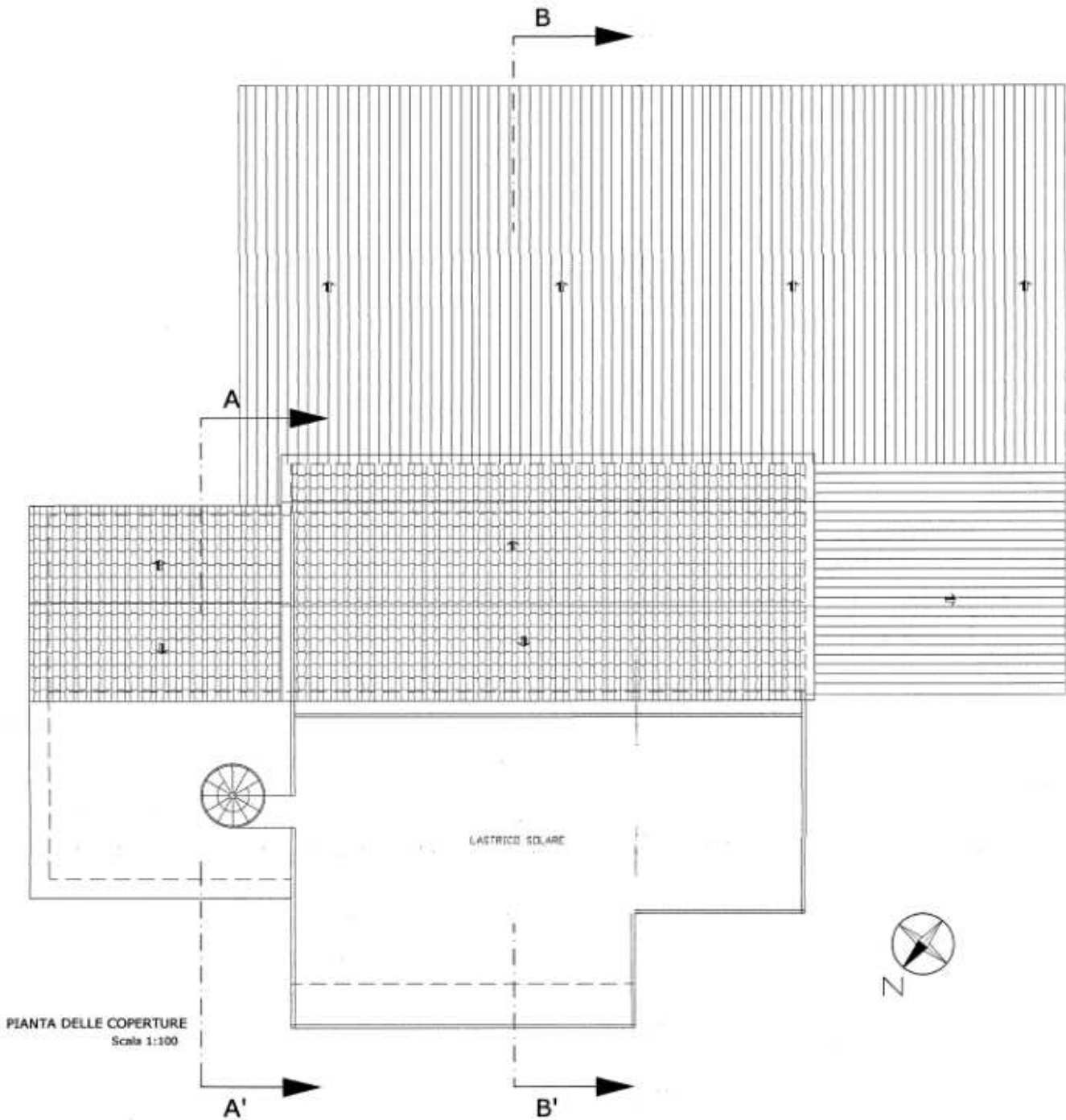


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

**III PROGETTO - P.LLA 5094 - PIANTE COPERTURE**

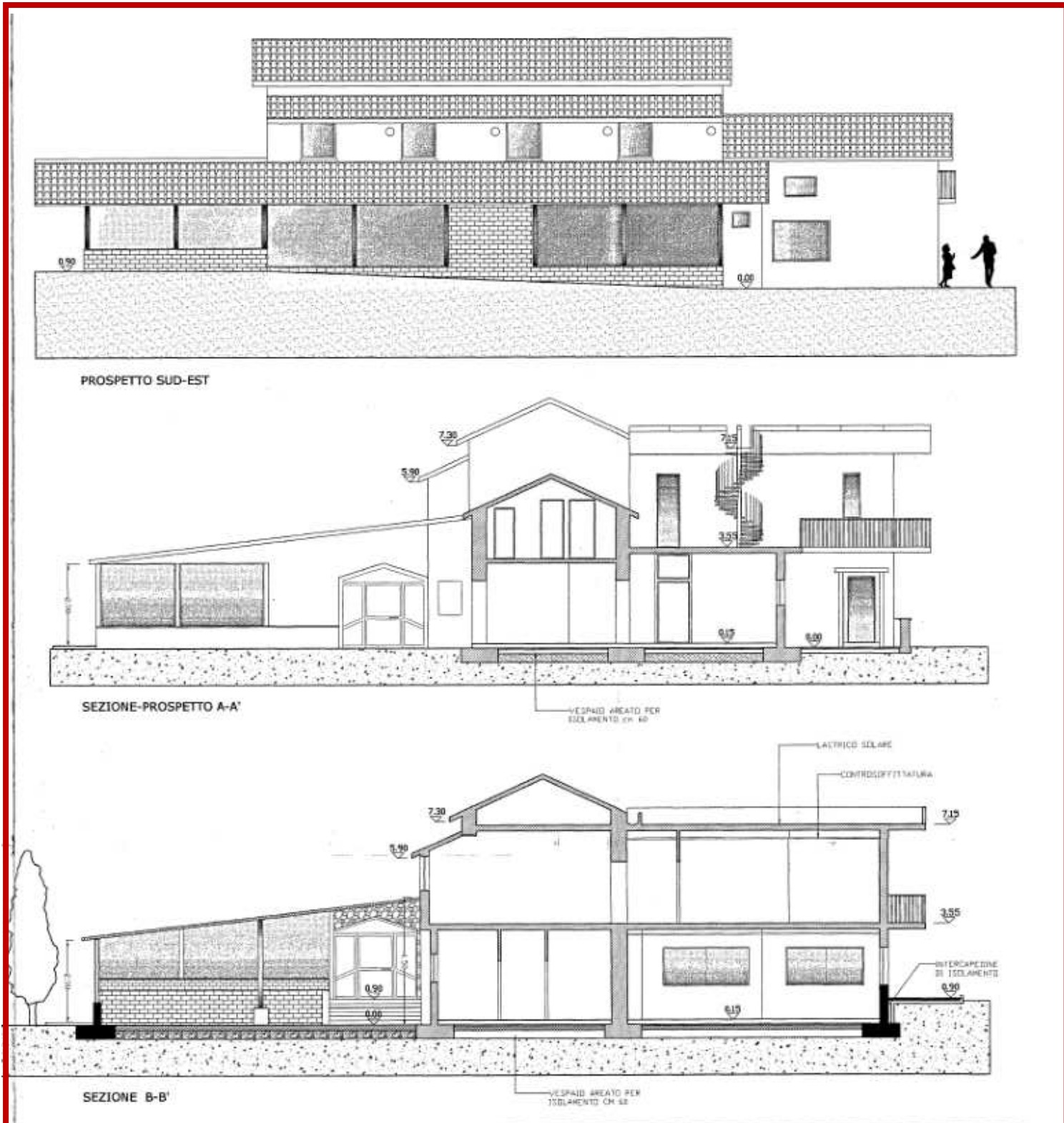


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

**III PROGETTO - P.LLA 5094 - PROSPETTI/SEZIONI**

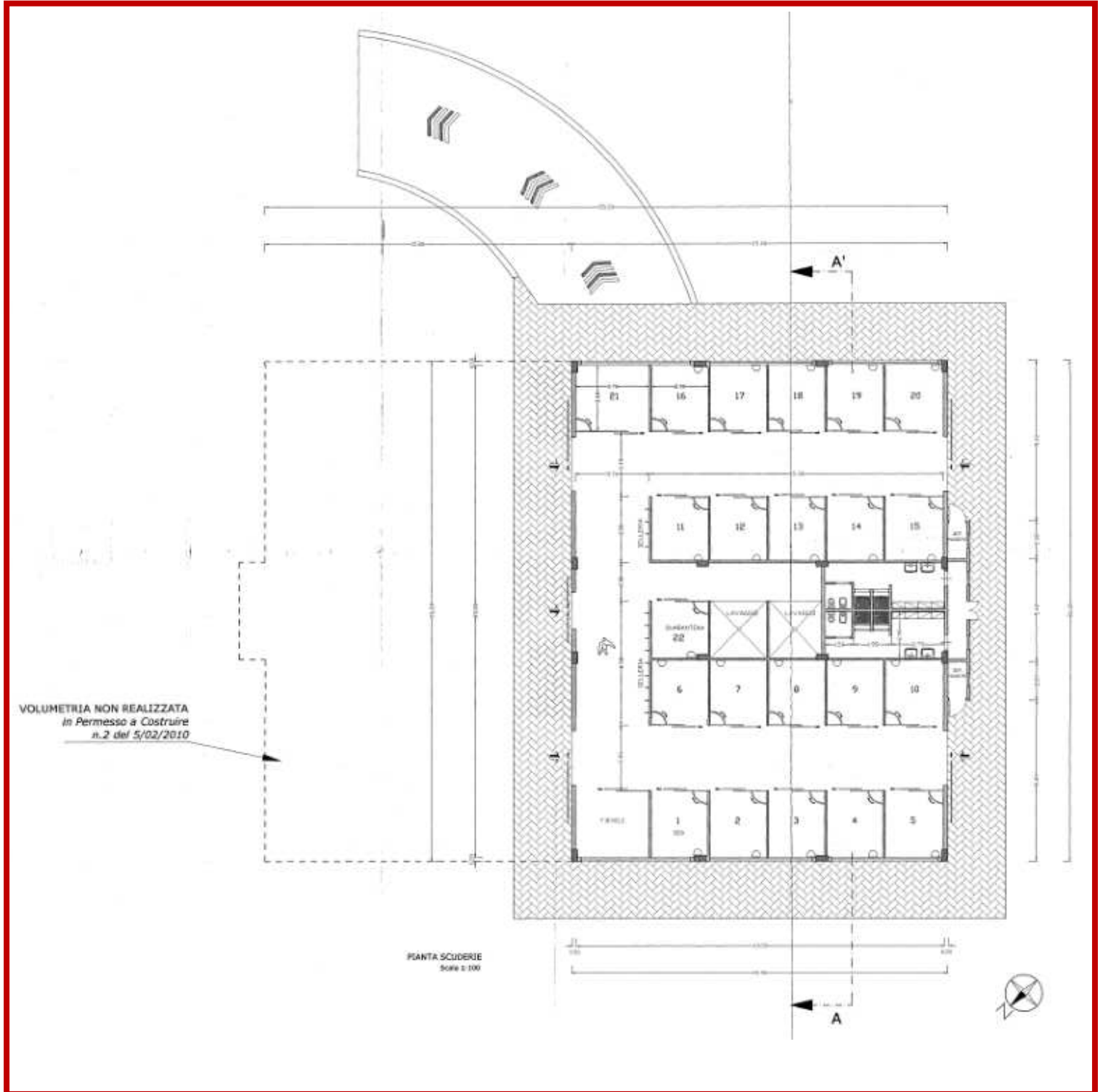


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

III PROGETTO - P.LLA 5100 - PIANTA PIANO TERRA - RIDUZIONE DI SUPERFICIE



**Confronto con I Pdc n. 2/2010**

**PORZIONE NON REALIZZATA - CONTESTUALE MODIFICA PROSPETTICA**

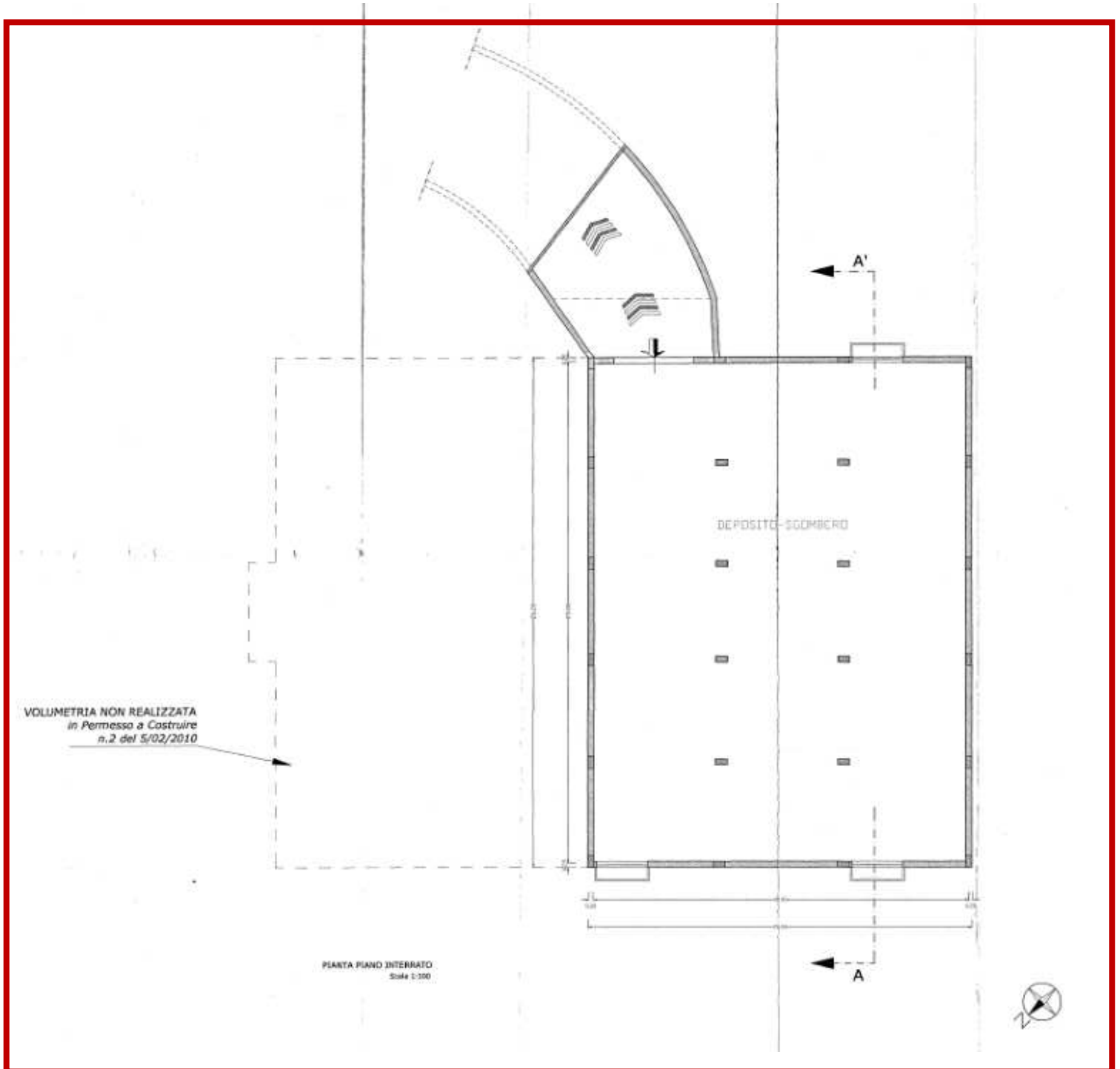


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

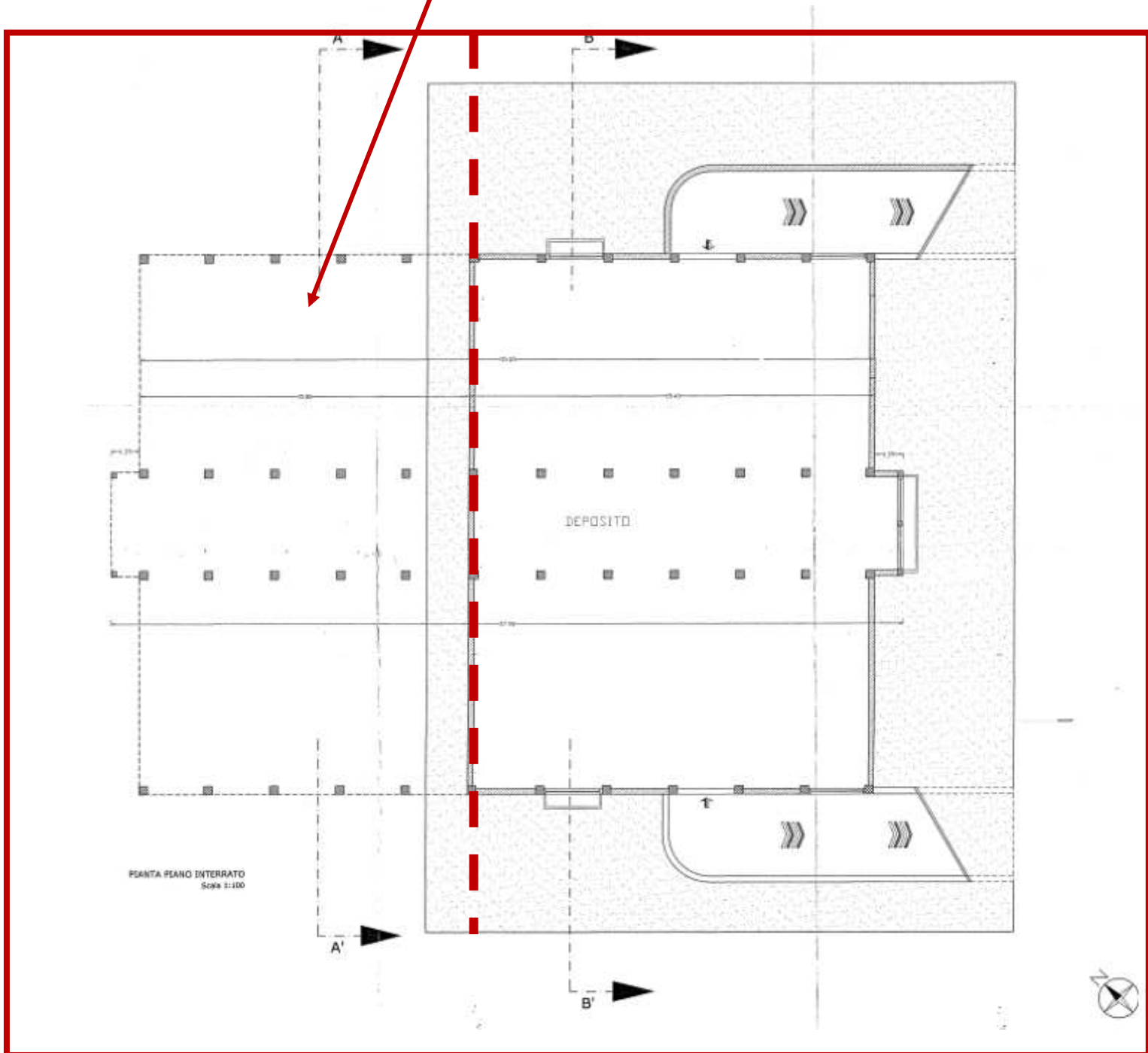
**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

**III PROGETTO - P.LLA 5100 - PIANTA PIANO S1- DEPOSITO SEMINTERRATO- RIDUZIONE DI SUPERFICIE**



**Confronto con I Pdc n. 2/2010**

**PORZIONE NON REALIZZATA- CONTESTUALE MODIFICA RAMPE DI ACCESSO**

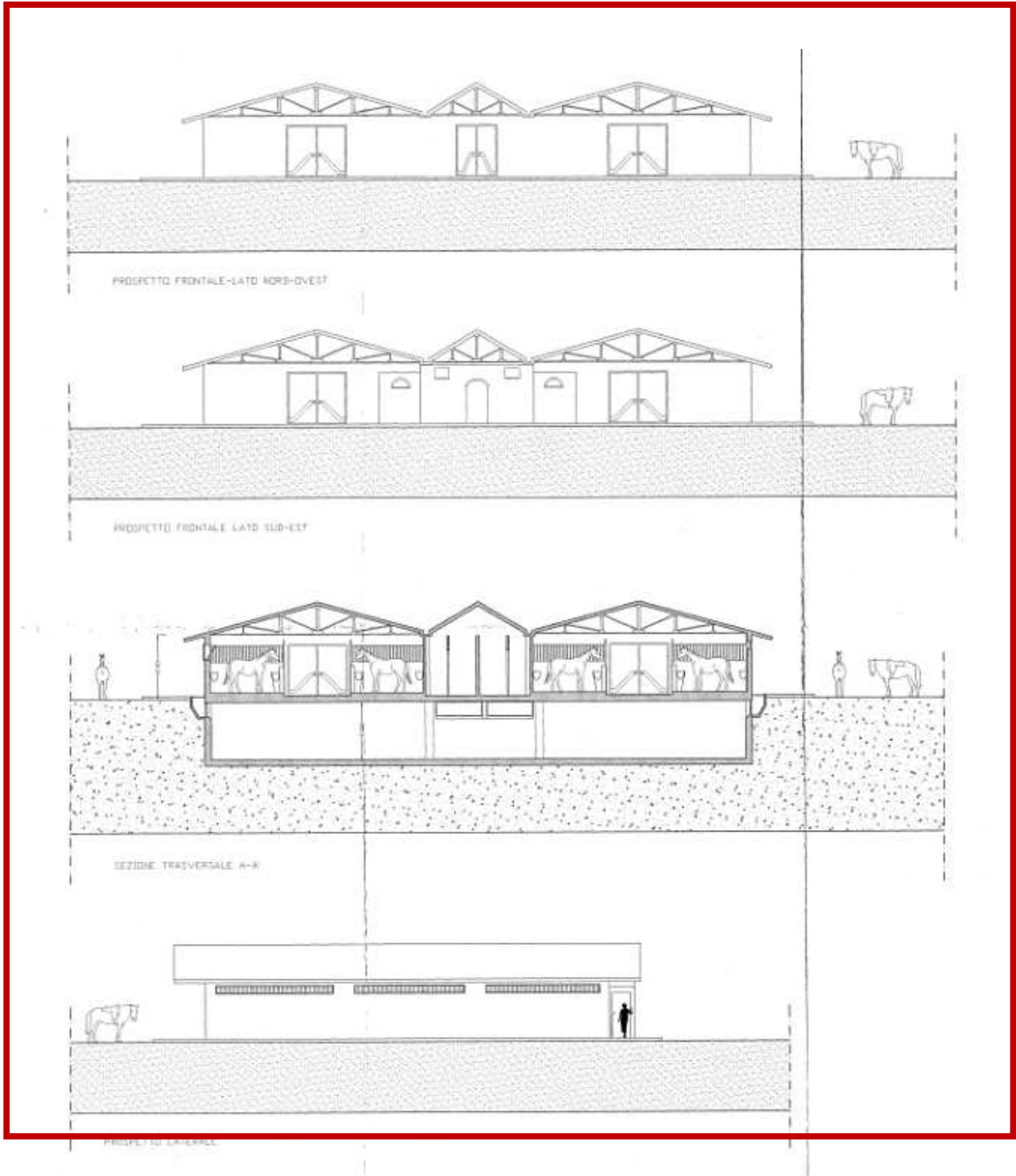


**III P.d.C.- Permesso di costruire - VARIANTE + PIANO CASA - n. 16/2012 del 27.08.2012**

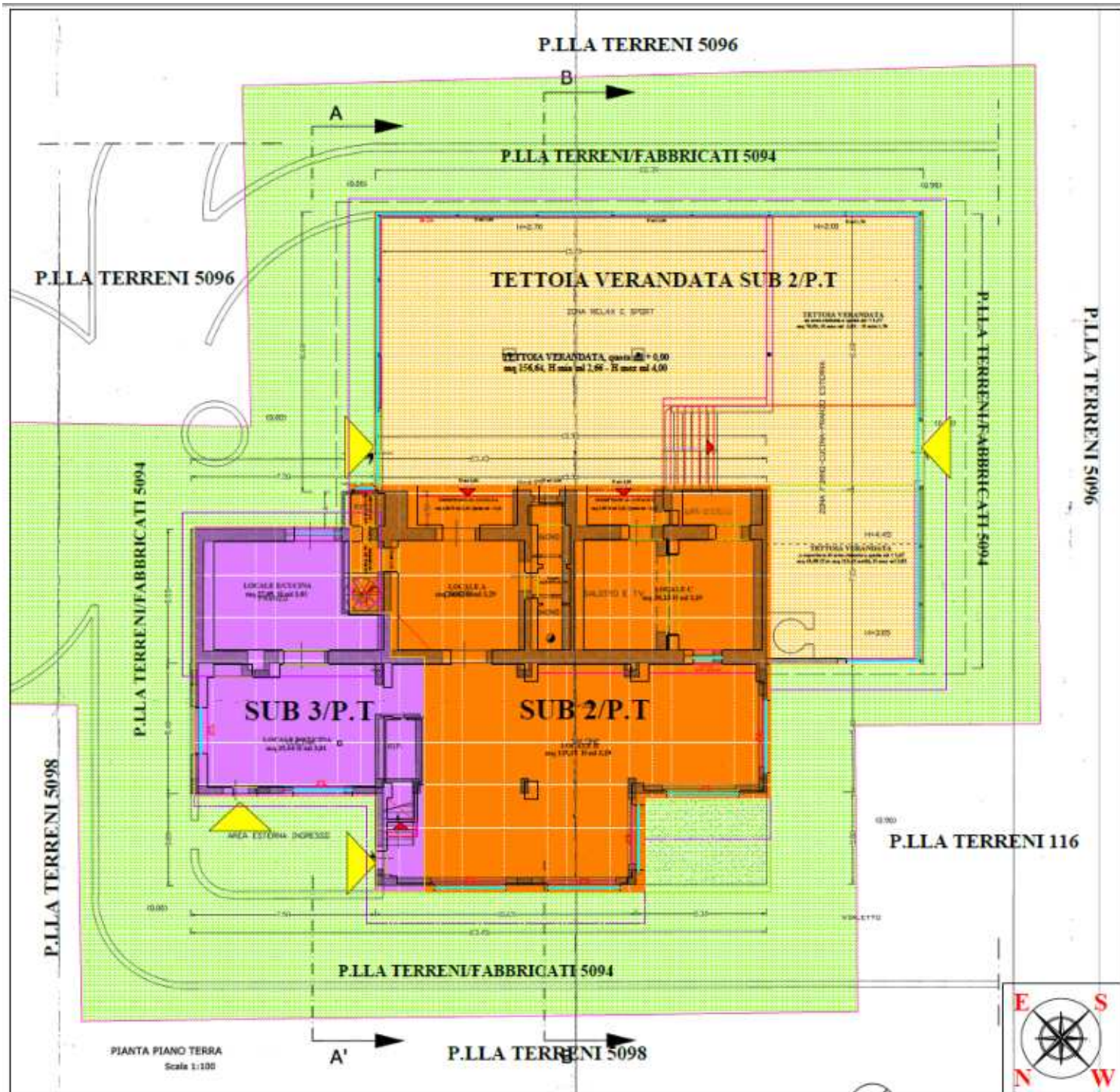
su richiesta del **06.07.2012** protocollo n. 2129

**a parziale modifica del Pdc n. 1/2011 prot. 14/2011 + Piano Casa L.R. n. 01/2011**

**III PROGETTO - P.LLA 5100 – PROSPETTI E SEZIONI**



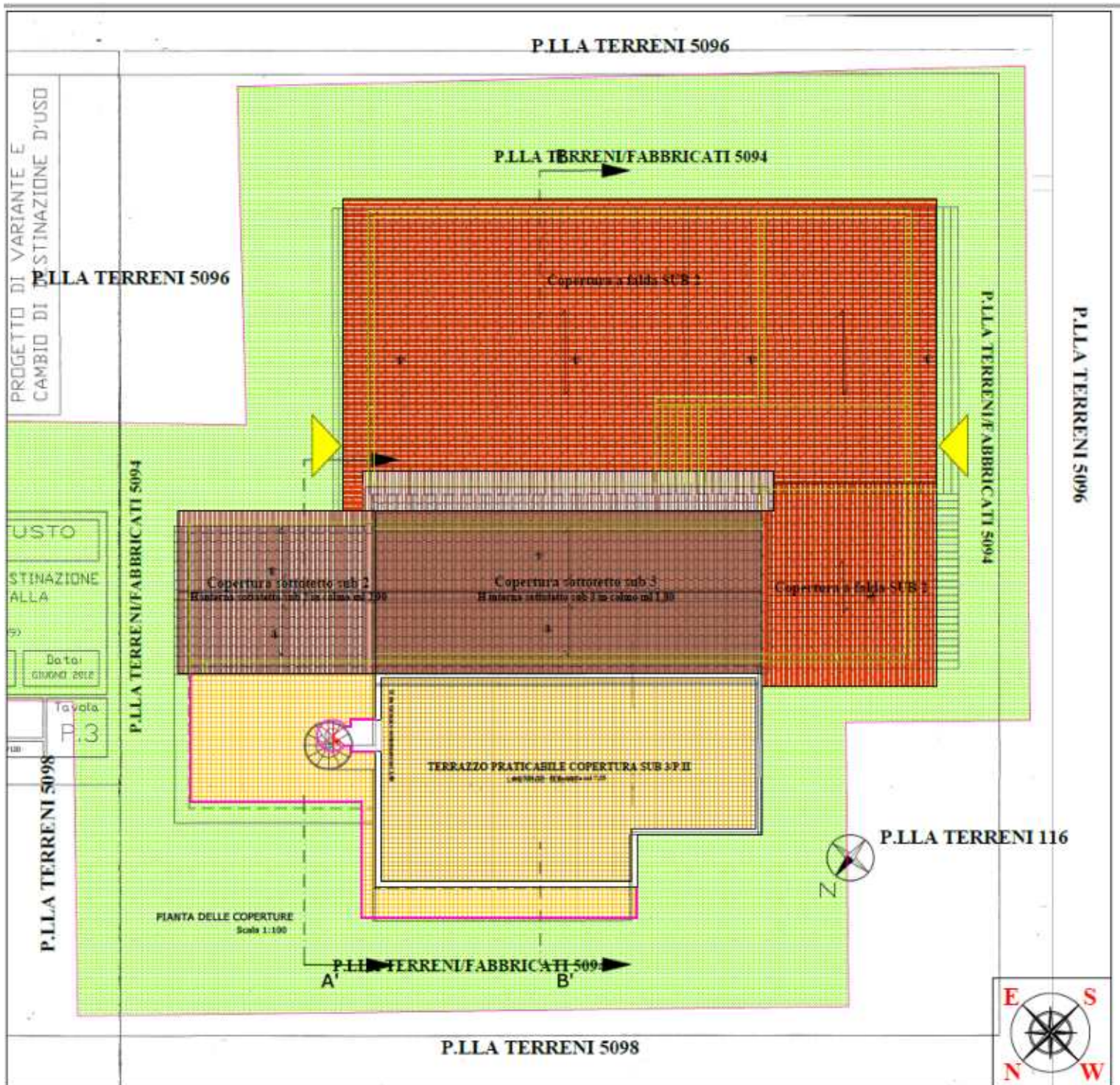
**LOTTO 1./5094/ PIANO TERRA - SUB 2/P.T e SUB 3/P.T- ABITAZIONE PADRONALE :**  
**SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI PdC N. 16-2012**



**LOTTO 1./5094/ PIANO PRIMO - SUB 2/P.I e SUB 3/P.I- ABITAZIONE PADRONALE :  
SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI PdC N. 16-2012**



LOTTO 1/5094/ PIANO COPERTURE- SUB 2/P.I e SUB 3/P.I- ABITAZIONE PADRONALE :  
SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI PdC N. 16-2012



**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**

**il compendio p.lla 5094/sub 2/P.T + p.lla 5100/sub 1-2 /P.T-S1 (con esclusione del sub 3/p.lla 5094/P.T-I), rinvenuto in ottimo stato di conservazione, risultava condotto in locazione ad uso commerciale per un canone mensile complessivo - senza distinzione tra i subalterni - di €/mese 500 oltre aggiornamenti annuali Istat, con regolare contratto di fitto trentennale, valevole dal 2019 al 2049, trascritto presso la Conservatoria di SMCV**

Per tale ragione NON si è provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura), ma unicamente alla **valutazione della congruità del canone di locazione** (circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata della locazione stessa

Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del complesso urbano limitatamente ai *predetti subalterni oggetto di locazione trentennale opponibile* - giusta **applicazione di una percentuale riduttiva**, in ragione dell'**INDISPONIBILITA'** dei beni sino alla risoluzione del contratto - **ulteriori anni 26** - compensata unicamente dalla **reddittività** esplicitata dall'immobile nel *lungo periodo*.

### **Valutazione della congruità del canone di locazione**

- In linea di mero principio si precisa che, a differenza della valutazione del più probabile *valore di mercato del bene* - per la cui stima si computano esclusivamente le *superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso* al netto dei costi di regolarizzazione di tutti gli abusi - urbanistici e privatistici -, viceversa per la definizione della *congruità del canone di locazione* si computano *tutte le superfici rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto rilevate* (nel caso di specie le superfici coincidono con i rilievi in situ per i tre subalterni, in ragione della legittimità plano-volumetrica di ciascun immobile).
- Valutazione della *superficie convenzionale* oggetto di locazione - *lorda commerciale globale* come indicato dalle allegate rilevazioni OMI -, coincidente con la sommatoria delle *superfici lorde interne e accessorie + superfici nette ornamentali rinvenute in situ opportunamente omogeneizzate*

Orbene, come meglio esaminato nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni,

**in assenza di quotazioni immobiliari ufficiali sia per attività commerciali che per depositi in zona R1/extraurbana**

si assume, quale range di riferimento, l'intervallo dei **valori unitari di mercato** forniti dalle valutazioni OMI per **abitazioni civili**, in condizioni conservative *normali*, ricadenti in fascia **B1/centro urbano** del comune di Giano Vetusto, per poi parametrarlo al *contesto commerciale* riscontrato in situ di cui il **Lotto 1/sub 2/P.T-I e al Lotto 2/sub 1/P.T- sub 2/P.S1**

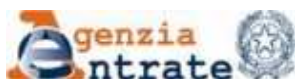
VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI- VIA PIETRAVAIRANO N. 6

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

**CODICE DI ZONA R1 - EXTRAURBANA**





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato  
**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**  
 Provincia: **Caserta**  
 Comune: **Giano Vetusto**  
**Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO**  
 Codice zona: **B1**  
 Microzona: **0**  
 Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**  
 Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore (€/mq) |            | Mercato | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |            | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|---------------|------------|---------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
|                              |                    | Min           | Max        |         |                  | Min                            | Max        |                  |
| <b>Abitazioni civili</b>     | <b>Normale</b>     | <b>500</b>    | <b>750</b> |         | <b>L</b>         | <b>1,4</b>                     | <b>2,1</b> | <b>L</b>         |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 350           | 500        |         | L                | 1                              | 1,5        | L                |

Su tale riferimento:

- Considerata la *destinazione commerciale di fatto rinvenuta - aliena all'uso prevalente del territorio in zona agricola ai caratteri distintivi e alla realtà economica di zona*
- Considerato l'*adattamento alla destinazione commerciale dei fabbricati originariamente adibiti ad abitazione, scuderia e deposito*
- Valutate altresì le straordinarie caratteristiche intrinseche ed estrinseche del **sito**, la sua eccezionale amenità unitamente all'elevato valore naturalistico e paesaggistico di zona, i caratteri costitutivi ed esteriori dei **fabbricati** sotto tutti i profili - costruttivi, architettonici, funzionali, dimensionali, espositivi, conservativi e optionalizzati -

Ciò premesso, si determina un **valore unitario di locazione pari al minimo** per le abitazioni civili:

- subalterni impiegati ad **attività commerciale**, nella misura max di **€/mq 1,4 \* 60% = €/mq 0,84**
- subalterno impiegato a **deposito di attività commerciale**, nella misura max di **€/mq 1,4 \* 30% = €/mq 0,42**

**Valore di locazione per subalterni locati ad attività commerciale = V loc. 10.84€/mq**

**Valore di locazione per subalterni locati a deposito di attività commerciale = V loc. 0,42 €/mq**

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

**Per comodità di stima del deposito SUB 2/P.S1 /p.lla 5100**

**si applica il medesimo parametro unitario di locazione per attività commerciale alla superficie ridotta del 70% (ovvero applicando l'intero valore unitario di locazione/€/mq 0.84 al 30% della superficie del deposito)**

**SUPERFICILORDE OGGETTO DI STIMA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Si computano le superfici lorde interne ed esterne nelle consistenze e destinazioni rinvenute in situ opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

**LOTTO 1/SUB 2/P.T-I**

**P.lla 5094/Piano terra e primo (sub 2/P.T-I)**

Quadratura commerciale interna complessiva - P.T-I = mq 551,12 = mq 524,57 /P.T+ mq 26,55/P.I \* 100%

Quadratura netta esterna piano terra = mq 1.471/superficie fondiaria catastale p.lla terreni 5094 – mq 621,41 /ingombro fabbricato = mq 849,59

Quadratura netta esterna terranea omogeneizzata agli interni commerciali = mq 849,59 \* 10% della superficie interna, in considerazione della condivisione con il sub 3/P.T-I non oggetto di Locazione = mq 84,96

Quadratura netta esterna piano primo = mq 1,10

Quadratura netta esterna piano primo omogeneizzata agli interni commerciali = mq 0,22 = mq 1,10 \* 0,20%

**Quadratura commerciale globale oggetto di stima /LOTTO 1./SUB 1/P.T-I**

**mq 551,12 + mq 84,96 + mq 0,22 = mq 636,63**

**LOTTO 2/SUB 1/P.T + SUB 2/P.S1**

**P.lla 5100/Piano terra (sub 1/P.T)**

Quadratura commerciale interna complessiva = mq 523 = mq 523 \* 100%

Quadratura netta esterna = mq 1.762 (superficie fondiaria catastale p.lla terreni 5100) – mq 523,00 (ingombro fabbricato) = mq 1.239

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni pertinenziali = mq 1.239 \* 5% della superficie interna, in ragione dell' apporto non discriminante conferito dall'area esterna all'attività principale spiegata dal fabbricato e in ragione dell'ampiezza della quadrata ornamentale in oggetto = mq 61,95

**P.Ila 5100/Piano seminterrato - locale di sgombero - (sub 2 /P.S1)**

Quadratura commerciale interna complessiva = mq 511 = mq 511 \* 30% = mq 153,30

Quadratura netta esterna = mq 0,00 (l'incidenza della rampa di accesso è stata computata nella superficie fondiaria asservita al sub 1)

Quadratura commerciale globale oggetto di stima / LOTTO 2./SUB 1/P.T + SUB 2/P.S1

mq 523 + mq 61,95 + mq 153,30 = mq 738,25

**Quadratura commerciale globale oggetto di stima**

LOTTO 1./SUB 1/P.T-I + LOTTO 2./SUB 1/P.T + SUB 2/P.S1

mq 636,63 + mq 738,25 = mq 1.374,88

**Valore di locazione ad uso commerciale**

V loc. 0,84 €/mq dicembre 2023

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

**Valore locativo = V unitario locazione x S convenzionale**

V locativo = 0,84 € mese/mq \* 1.374,88 mq = 1.154,90 €/mese

**Il più probabile canone di locazione del compendio in premessa - ad uso commerciale -, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è 1.150 €/mese**

*Confrontando i valori risultanti si conclude per*

*l'incongruenza del canone registrato pari a 500 €/mese dichiarati soggetti a incremento Istat*

**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:** 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 11.- Spese di gestione degli immobili staggiti

**Prospetto vincoli urbanistici:** si rimanda alla risposta al Quesito 6. - 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:** Tra oneri e vincoli indicati nella Sezione B:

- Sussistono trascrizioni pregiudizievoli - iscrizione e rinnovazione d'ipoteca, trascrizione di pignoramento etc. -: al momento le stesse NON sono state cancellate né regolarizzate nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti al più probabile valore di mercato del compendio
- Parimenti sussistono illeciti urbanistici e discrasie catastali da regolarizzare: i relativi costi sono stati opportunamente stimati e detratti al più probabile valore di mercato del compendio.

**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.*

**La p.lla urbana staggita NON ricade 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*

**La p.lla urbana staggita NON ricade su suolo gravato 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**

**Per il compendio urbano staggito in oggetto NON esiste alcuna realtà condominiale.**

**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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

STIMA LOTTO 1.:

FABBRICATO SU DUE LIVELLI -TERRA E PRIMO - NEL LEGITTIMO USO ABITATIVO - VIA PIETRAVAIRANO N. 6  
CATASTALMENTE STRADA PROVINCIALE 175 SNC, GIANO VETUSTO

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

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

**Cenni metodologici**

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella **funzione abitativa assentita da giusti titoli**, 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 **GEPOI - framework** cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

#### Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

#### SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

- **SUPERFICI DI PERTINENZA (ACCESSORIE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- **SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

### Coefficienti correttivi

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

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

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

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
- Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.
- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- Kms = Coefficiente relativo ai servizi 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 - fatiscante ecc.*;

• **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

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

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

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

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

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

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

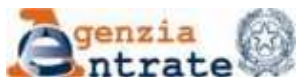
Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica **unità** immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrescitivo* -superiore all'unità- in caso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

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

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

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





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Caserta

Comune: Giano Vetusto

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore (€/mq) Mercato |            | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |            | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max        |                  | Min                            | Max        |                  |
| <b>Abitazioni civili</b>     | <b>Normale</b>     | <b>500</b>            | <b>750</b> | <b>L</b>         | <b>1,4</b>                     | <b>2,1</b> | <b>L</b>         |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 350                   | 500        | L                | 1                              | 1,5        | L                |

**In assenza di quotazioni immobiliari ufficiali per abitazioni civili in zona R1/extraurbana.**

si assume, quale range di riferimento, l'intervallo dei **valori unitari di mercato** forniti dalle valutazioni OMI per **abitazioni civili**, in condizioni conservative *normali*, ricadenti in fascia **B1/centro urbano** del comune di Giano Vetusto, per poi parametrarlo al *contesto residenziale* riscontrato in situ

A tale riferimento unitario si apportano le dovute rettifiche applicando adeguati **coefficienti correttivi** relativi, come meglio appresso esposto, a:

- stato di manutenzione del fabbricato
- dotazione di servizi
- altezza di piano
- esposizione
- stati di conservazione della specifica unità

Ciò premesso:

In zona B1 il range di **valori unitari di mercato** per abitazioni civili in condizioni normali è variabile da:

$$\underline{\text{min } 500 \text{ €/mq} / \text{max } 750 \text{ €/mq} = \text{medio } 625 \text{ €/mq}}$$

Ai fini dell'individuazione della fascia di mercato di appartenenza del bene  
(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- Natura extraurbana
  - Elevata amenità del sito
  - Improprio inquadramento catastale del sub 2 in categoria D8 e del sub 3 in categoria abitativa civile/A2, *più correttamente collocabili - entrambi - in categoria A7/villino indipendente*
  - Ampia quadratura interna
  - Rapporto *attualmente appena sufficiente* tra quadratura esterna e quadratura interna, privata della pertinenzialità dell'ampia *superficie fondiaria* aliena al pignoramento
- **Suscettività trasformativa in direzione agrituristica del compendio abitativo riunificato ai terreni e, nei migliori auspici, all'edificio pertinenziale p.lla 5100**

Come più volte detto, l'attuale decurtazione dell'ampia superficie fondiaria/circa mq 29.700 a corredo e servizio dei due fabbricati /p.lle urbane 5094 e 5100 - per estraneità dei terreni al pignoramento - **snatura il complesso**, tagliando fuori il **compendio abitativo** dalle più ambiziose trasformazioni in **direzione agrituristica** - laddove quest'ultima si caratterizza e si legittima per il preminente **rapporto economico e materiale** tra l'**attività agricola** - **nell'obbligatoria misura prevalente del 60%** - e l'**attività ricettiva** correlata alle **strutture residenziali esistenti**, vanificando in particolare la funzione della *scuderia*, strettamente legata all'asservimento dei terreni

Sul piano urbanistico, inoltre, come più volte sottolineato, *i terreni - circa mq 29.700 - e il preesistente nucleo abitativo rurale /ex p.lla 34/mq 202*, hanno devoluto **interamente** la propria capacità edificatoria alla realizzazione dei **due fabbricati staggiati**, nelle **consistenze e destinazioni** abilitate dal predetto iter urbanistico, culminato nel PdC n. 16/2012

**Pertanto,**

**considerata anche l'attuale depauperazione di ogni capacità edificatoria dei terreni, il vincolo destinativo gravante sulle due entità urbane, e la potenzialità ricettiva espletabile unicamente dalla struttura esistente, la riunione dei fabbricati ai terreni - e viceversa - è una prospettiva reciprocamente auspicabile per la valorizzazione del complesso e, altresì, strettamente necessaria per l'esistenza stessa della scuderia/Lotto 2.**

**NB.** In particolare il **sub 1/p.lla 5100**, in assenza dell'asservimento dei fondi, vanifica letteralmente la funzione a **SCUDERIA** cui è deputato e per cui è strutturato; viceversa, la pertinenzialità del complesso fondiario **non è indispensabile** alla vita dell'edificio **RESIDENZIALE/ Lotto 1**. - corredato tra l'altro di una seppur modesta area ornamentale esclusiva -, mentre è **elemento discriminante** nella prospettiva di **sviluppo agrituristico** del complesso nella sua unitarietà - fondiaria e urbana -, in cui la **residenza/p.lla 5094** assurge a **nucleo ricettivo preesistente** di fondamentale rilievo, considerato il divieto d'implementazione delle volumetrie **residenziali** oltre quelle esistenti.

*Pertanto, l'acquisto extragiudiziale del **compendio fondiario**, alieno alla presente vendita forzata, a parere dell'esponente, è un'ipotesi **NON** eccessivamente remota, essendo comune e reciproco l'interesse alla riunione dei beni sotto la medesima titolarità soggettiva.*

In tale plausibile prospettiva - vantaggiosa per entrambi i compendi - il valore unitario di mercato della **residenza** /Lotto 1. incrementa in misura **proporzionale alla realizzabilità** della predetta ipotesi

Della predetta **suscettività trasformativa** in direzione agrituristica del **compendio riunificato**, si tiene conto nella formazione del **valore unitario di mercato del Lotto 1. implementandolo** nella misura del **10%**

Implementazione del valore unitario di mercato  
per suscettività trasformativa del complesso in direzione agrituristica, nella misura del **10%**

Bilanciando i predetti fattori, sebbene non ricadente in centro urbano, **in ragione delle eccezionali caratteristiche endemiche del sito e del fabbricato**, si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il **parametro unitario max per abitazioni civili in zona B1 e in condizioni normali €/mq 750**, opportunamente **implementato del 10%** in ragione della prospettiva di sviluppo agrituristico del compendio riunificato - **€/mq 750 + 10 % €/mq 750 = €/mq 825** -, ricorrendo, altresì, a tutti gli ulteriori coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute del **complesso residenziale** staggito.

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

Via Pignataro 6 / Giano Vetusto = **€/mq 825**

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 complesso, del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il complesso insediativo e per il fabbricato di appartenenza: 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.

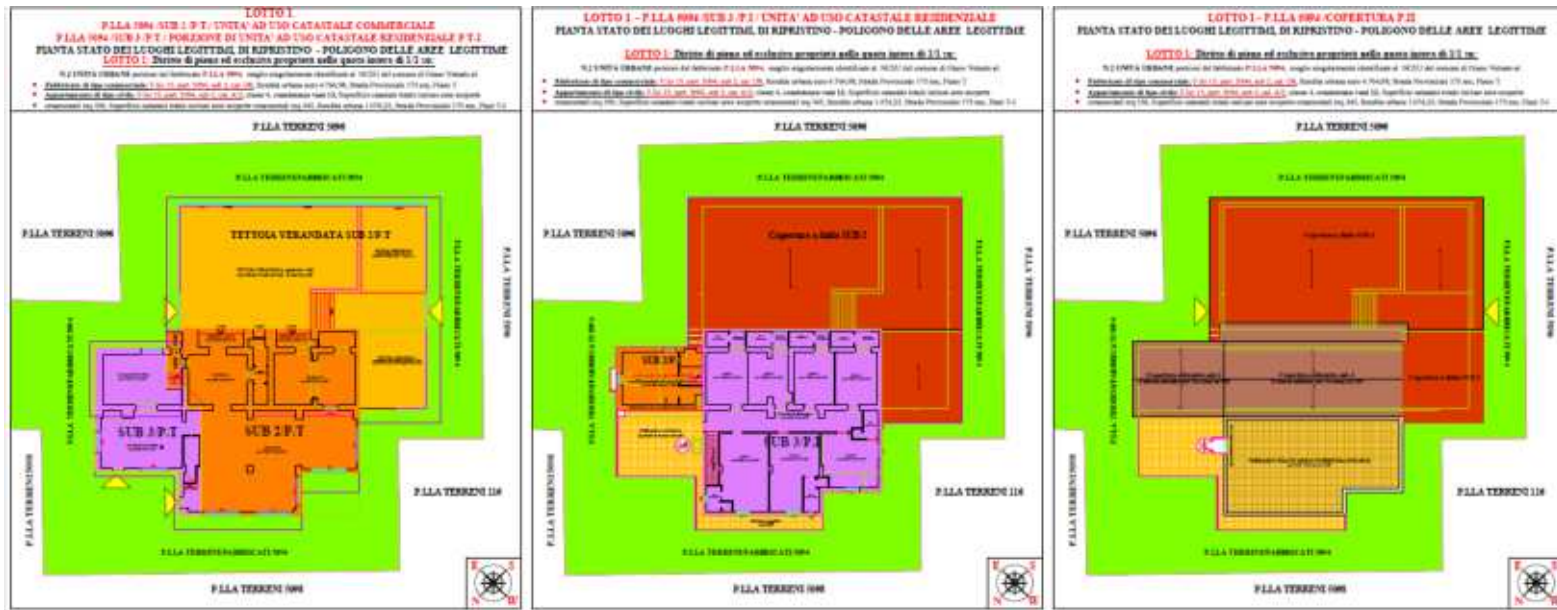
Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per **abitazioni civili** perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **957 €/mq**, risultante dal prodotto arrotondato del valore unitario di mercato preselezionato **825 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,16**

**STIMA LOTTO 1. - P.LLA 5094 /SUB 2- SUB 3**

Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente, del prospetto di sanabilità e insanabilità degli illeciti rinvenuti, e computando il tutto secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio, si rilevano le seguenti superfici commerciali:

**VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA**



Si computano le superfici interne ed esterne nelle consistenze e destinazioni legittime e/o legittimabili sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

**P.lla 5094/Piano terra abitativo (sub 2/P.T + sub 3/P.T)**

Quadratura commerciale interna abitativa complessiva = mq 621,41 = mq 621,41 \* 100%

Quadratura netta esterna = mq 1.471/superficie fondiaria catastale p.lla terreni 5094 – mq 621,41 /ingombro fabbricato = mq 849,59

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 849,59 \* 15% della superficie abitativa, in ragione delle pregevoli caratteristiche intrinseche dell'area ornamentale terranea, in parte pavimentata in parte a verde, dell'ottimo stato di conservazione, dell'apporto primario alla vivibilità degli interni, e, altresì dell'ampiezza della superficie = mq 127,43

**P.lla 5094/Piano primo abitativo + locale di sgombero non abitativo (sub 3 /P.I + sub 2/P.I)**

Quadratura commerciale interna abitativa sub 3/P.I = mq 250,46 = mq 250,46 \* 100%

Quadratura commerciale interna NON abitativa/sottotetto sub 2/P.I = mq 42,84

Quadratura commerciale interna NON abitativa/sottotetto sub 2/P.I omogeneizzata agli interni abitativi = mq 34,37 = mq 42,84 \* 80% della superficie abitativa interna, in ragione delle pregevoli caratteristiche intrinseche del bene -

ampiezza di superficie e volumetria, elevata illuminazione, comoda fruibilità, pregevoli affacci, ottimo stato di conservazione

Quadratura netta esterna P.I = mq 59,06 + mq 1,10 = **mq 60,16**

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 59,06 \* 35% + mq 1,10 \* 0,20 = mq 20,67 + mq 0,22 = **mq 20,89**

### **P.lla 5094/Piano secondo (sub 3/P.II)**

Quadratura netta esterna /lastrico solare sub 3/P.II = **mq 116,13**

Quadratura netta esterna omogeneizzata agli interni abitativi = mq 116,13 al 10% della superficie abitativa = **mq 11,61**

### **Quadratura commerciale globale oggetto di stima /LOTTO 1.**

**mq 621,41 + mq 127,43 + mq 250,46 + mq 34,37 + mq 20,89 + mq 11,61 = mq 1.066,17**

approssimabile a **mq 1.066**

### **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 = 825 €/mq – dicembre 2023**

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$  superficie convenzionale vendibile = **mq 1.066**

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

**Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione delle porzioni esterne del fabbricato**

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso insediativo, la dimensione del compendio abitativo, l'ottima qualità costruttiva e architettonica e l'eccellente livello conservativo di fronti interni ed esterni e delle aree verdi etc...-, bilanciando con l'assente proliferazione di superfetazioni si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente

**Kmf = 1.04 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato**

**Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

Considerando il corredo di area ornamentale, di zone di ricreazione e gioco in tettoia, dell'ampia optionalizzazione con forno, camino, climatizzazione, riscaldamento, si assume per il coefficiente in oggetto valore adeguatamente accrescitivo

**Kms = 1.02 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

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

Il fabbricato elevato per soli due piani fuori terra basamentale e primo presenta una sufficiente comodità fruitiva complessiva nel rapporto con gli esterni e nel rapporto tra i due livelli di piano. Pertanto, pur in assenza di ascensore - discriminante per altezze di piano superiori al II -, considerando come fattori di svantaggio la sufficiente distanza dalla

strada, la max luminosità per assenza di altre unità fabbricate al contorno, **bilanciando** i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

**Ka = 1,00 Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

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

Il fabbricato staggito presenta **quattro fronti di affaccio frontali e diretti** a N/E, S/E, S/W, N/W: le predette prospicienze afferiscono sempre sulle pregevolissime *aree verdi del compendio fondiario*,

Bilanciando con l’ottimo orientamento delle *aree a giorno e di parte della zona notte*, con l’ariosità e profondità di tutti gli affacci, si assume per tale coefficiente valore accrescitivo

**Ke = 1,04 Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

Kmu = Coefficiente di manutenzione interna di ciascuna unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione e finitura interna di ciascuna unità**, all’atto dell’accesso, risulta **ottimale**, bisognevole di *parziale completamento* unicamente della *zona notte*

Bilanciando il tutto, stante l’ottimo livello complessivo e la lieve entità dei lavori di ultimazione, si assume per il coefficiente in oggetto valore accrescitivo commisurato ai costi da sostenere per i predetti interventi

**Kmu = 1,03 Coefficiente di manutenzione dell’unità**

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

**Kmf = 1,05**

**Ks = 1,02**

**Ka = 1,00**

**Ke = 1,05**

**Kmu = 1,04**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

**Ki = 1,16**

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

**Vum = €/mq 825 - dicembre 2023**

**Sc = mq 1.066**

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = \text{€/mq } 825 * \text{mq } 1.066 * 1,16$

$V_{im} = \text{€/mq } 957 * \text{mq } 1.066$

$V_{im} = \text{€ } 1.020.162$  *approssimabile a € 1.020.000*

**VALORE DI MERCATO LOTTO 1.**

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

**€ 1.020.000**

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

applicando al **valore di mercato LOTTO 1. = € 1.020.000**

le **decurtazioni parziali** sommantisi complessivamente = **€ 240.000**

si ottiene il **prezzo base d'asta: Vim = € 780.000**

**IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 1.**

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

**€ 17.000 + € 4.000 + € 0,00 + € 204.000 + € 15.000 = € 240.000**

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

Attesa l'insanabilità in alcun regime degli **illeciti maggiori** inerenti il **sub 2/P.T-I** per le suesposte motivazioni, ciò premesso, ai fini della regolarizzazione urbanistica del Lotto 1, alla luce del quadro normativo suindicato, si computano i costi delle seguenti procedura abilitative obbligatorie:

**ONERI URBANISTICI**

**€ 17.000: Costo complessivo di regolarizzazione Lotto 1. previo:**

- **Materiale smantellamento** dell'**attività commerciale** impiantata nel **SUB 2/P.T/p.IIa 5094** (tettoia verandata e interni terranei al corpo di fabbrica in muratura) autorizzato per *attività connesse alla residenza e/o abitative principali*, del **corredo residenziale** impiantato nel **SUB 2/P.I - sottotetto non abitativo**, autorizzato a *locale di sgombero accessorio alla residenza* - entrambe **illiceità maggiori** in assenza di titolo urbanistico, **insanabili in regime ordinario** ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, **e/o straordinario** ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85- e **pedissequa remissione in pristino** delle **legittime destinazioni autorizzate con PdC n. 16/2012**, rispettivamente:
  - **Accessorio alla residenza** - *attività sportive, ricreative e culinarie esterne connesse alla residenza principale* - per la **tettoia sub 2/P.T**
  - **Residenza principale** per gli **interni sub 2/P.T**
  - **Locale di sgombero connesso alla residenza** per il **sottotetto sub 2/P.I** a sormonto della cucina sub 3/P.T

**NB.** I relativi oneri catastali relativi per il ripristino della legittima *destinazione abitativa*, a completamento della pratica urbanistica, sono decurtati una sola volta nella voce “oneri catastali”

Contestuale:

- **Demolizione piccolo ripostiglio esterno** - modifica maggiore comportante *incremento di superficie accessoria* alla residenza, in assenza di ulteriore capienza edificatoria del fondo anche ai soli fini *accessori*, e pertanto insanabile in regime ordinario ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall’art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85- e **pedissequa remissione in pristino dei luoghi legittimi nella destinazione assentita a terrazza piana praticabile**
- **Smantellamento utenze wc sottoscala Sub 3/P.T** – modifica maggiore comportante *inferiorità d’interpiano medio* rispetto ai limiti minimi ammessi per funzione residenziale secondaria - e **pedissequa remissione in pristino dei luoghi legittimi nella destinazione assentita a locale di sgombero**
- **Accertamento di doppia conformità** per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli **artt. 36 e 37** D.P.R. 380/2001 di **tutti gli altri illeciti**, stante la **doppia congruenza** delle predette modifiche alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illecità di cui all’oggetto che all’attualità (2013 - 2023), incluso **sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa** corredata da documentazione grafica, fotografica ed eventuale perizia giurata stato dei luoghi pregressi e di ripristino.
- **Deposito sismico in sanatoria** al Genio Civile ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n. 380/01, per la *variazione di sagoma del tetto* a copertura dell’area *forno/cucina esterna* e *l’apertura della nicchia muraria* in sottotetto sub 2/P.I , comprensivo di:
  - Pratica geologica penetrometrica
  - Pratica strutturale - calcolo strutturale e verifica antisismica estesa all’intera verticale compresa tra giunti contigui
  - Rilevamento architettonico;
  - Collaudo statico;
  - Diritti di segreteria;

**Si includono negli oneri urbanistici i costi di ricostruzione materiale della perimetrazione fondiaria della p.lla 5094, ipotizzata in staccionata lineea, incluso la riconfigurazione del viale di accesso e la predisposizione della relativa pratica urbanistica.**

#### ONERI CATASTALI

- **€ 1.000:** “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e scheda del sub 2/P.T-I allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso relativi diritti catastali”
- **€ 1.000:** “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e scheda del sub 3/P.T-I allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso relativi diritti catastali”

- € 2.000: “Costi di perimetrazione fondiaria della p.lla 5094 a mezzo ausilio topografico con sistema satellitare GPS

#### ONERI LOCATIVI

- € 204.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 20% di € 1.020.000 compensativa dell’**indisponibilità del solo sub 2/P.T-I sino al 2049** - ulteriori **anni 26** dalla prox data di udienza - in ragione dell’**opponibilità alla procedura del contratto trentennale di locazione**, altresì della **capacità di reddito (redditività)** esplicabile dal sub 2/P.T-I e della contestuale **disponibilità del sub 3/P.T-I**

Orbene, considerando che, unitamente alla p.lla fabbricati 5100, il **compendio** (*senza distinzione tra i subalterni*) rende un canone mensile di **€/mese 500 oltre aggiornamento annuale su base Istat**, si ritiene congruo suddividere il predetto importo in due aliquote:

- **€/mese 250** per sub 2/P.T-I/p.lla 5094
- **€/mese 250** per sub 1 - sub 2/p.lla 5100

Calcolando la **redditività** espressa dal solo sub 2/P.T per i prox **anni 26** con un prevedibile adeguamento ISTAT , la locazione vincolata del sub 2/P.T-I/porzione del Lotto 1. rende all’aggiudicatario circa € 100.000

$(€/mese 250 * mesi 12) * anni 26 = €/anno 3000 * anni 26 = € 78.000 + incremento percentuale Istat = € 100.000$

*Si ritiene, pertanto, congrua l’applicazione di una percentuale decurtativa nella misura del 20% del valore di mercato dell’intero fabbricatino, compensativa dell’indisponibilità del solo sub 2/P.T-I per i prox 26 anni*

#### ONERI CONDOMINIALI

- € 0,00: “Per assenza di alcuna realtà condominiale ”

#### ONERI PER VIZI OCCULTI

- € 15.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 1,5% di € 1.020.000 compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**valore base d’asta**” del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sul fabbricato ad uso catastale misto - *commerciale e abitativo* - alla Via Pietravairano n. 6 (*catastalmente Strada Provinciale 175 snc*) Comune di Giano Vetusto - **n. 2 unità urbane** porzioni del fabbricato **p.lla 5094**, meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune al:

- **Fabbricato di tipo commerciale:** F.lio 15, part. 5094, sub 2, cat. D8, Rendita urbana euro 4.764,98, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I
  
- **Appartamento di tipo civile:** F.lio 15, part. 5094, sub 3, cat. A/2, classe 4, **consistenza vani 13**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 356, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 345, Rendita urbana 1.074,23, Strada Provinciale 175 snc, Piani T-I

valutato nel mese di dicembre 2023 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici - *INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti* -, è:

**Vim = € 780.000**

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

QUESITO n. 12:

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

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

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

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

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

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

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

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


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

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

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

All'atto della **compravendita/2009** del diritto di piena proprietà per la quota intera sul compendio staggito, la **parte acquirente** - attuale debitrice esecutata - era in regime di **separazione patrimoniale** - regolarmente annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del 04.08.1994 - regime permanente anche alla data d'**iscrizione d'ipoteca volontaria/2010**.

Alla data di **trascrizione di pignoramento/2022** la parte debitrice esecutata risulta *separata anche sul piano personale*

  
**COMUNE DI NAPOLI**

**Ufficio dello Stato Civile**

**ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO**

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE  
Sulle risultanze dei registri di Stato Civile del Comune di NAPOLI

**dell'anno 1994, Atto n. 258, p.II, s.A sez.Q**  
certifica che:

IO

**ANNOTAZIONI**  
Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40 comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011).

NAPOLI, 17-02-2022

Il Dirigente dei Servizi  
Demografici  
Luigi Loffredo  
(Firma ai sensi dell'art 15 quinquies  
della legge n. 38/1990)

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

*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 - SMCV, lì 27.12.2023

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

## ALLEGATI

### ELABORATI GRAFICI

#### **LOTTO 1.**

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni:**
- Sovrapposizione stato dei luoghi in situ alla vax/estratto di mappa 2022 inserimento stato di fatto in **VAX/2022** stampata in data 23.11.2022 - prot. n. T3476491/2022
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:**
  - SUB 2/P.T-I: sovrapposizione stato dei luoghi in situ alla **scheda catastale** del 23.01.2013 prot. CE0015524
  - SUB 3/P.T-I: sovrapposizione stato dei luoghi in situ alla **scheda catastale** del 23.01.2013 prot. CE0015524
- **Analisi di conformità urbanistica:**
  - SUB 2/P.T-I: sovrapposizione stato dei luoghi in situ ai grafici urbanistici abilitativi - PdC n. 16/2012
  - SUB 3/P.T-I: sovrapposizione stato dei luoghi in situ ai grafici urbanistici abilitativi - PdC n. 16/2012
- **Rilievo dei luoghi in situ - per intero fabbricatino p.lla 5094:**
  - 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

#### **LOTTO 1.**

##### Catasto Terreni - Comune di Giano Vetusto

###### F.lio 15, p.lla 5094

- Impianto terreni attuale - **Vax/2022** stampata in data 23.11.2022 - prot. n. T3476491/2022
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla 5094**, qualità ente urbano, superficie catastale **mq 1.471**

##### Catasto Fabbricati - Comune di Giano Vetusto

###### F.lio 15, p.lla 5094

- Visura storica fabbricati - **F.lio 15, p.lla 5094, SUB 2/D8**
- Scheda planimetrica catastale - **F.lio 15, p.lla 5094, SUB 2/D8** del 23.01.2013 prot. CE0015524
- Visura storica fabbricati - **F.lio 15, p.lla 5094, SUB 3/A2**
- Scheda planimetrica catastale - **F.lio 15, p.lla 5094, SUB 3/A2** del 23.01.2013 prot. CE0015524

### INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO AL CATASTO TERRENI x LOTTO 1.

- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla 2**
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla 34**

- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 113](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 114](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 115](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5047](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5055](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5056](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5065](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5067](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5097](#)
- Visura storica terreni - [F.lio 15, p.lla 5099](#)

---

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO X ENTRAMBI I LOTTI

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

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Denuncia di successione testamentaria** presentata il 10.04.1981 Rep. 93 Vol. 377 presso l'Ufficio del Registro di Caserta, trascritta presso la Conservatoria di SMCV in data **24.06.1981** ai nn. 13684/12086, **variata** in data **30.09.2010** con denuncia del 20.03.2002 Rep. n. 39 Vol. 790 presso l'Ufficio del Registro di Caserta, derivante dalla morte di .....
- **Denuncia di successione ab intestato** presentata il 04.04.1984 con Rep 10, Vol. 423 presso l'Ufficio del Registro di Caserta, trascritta presso la Conservatoria di SMCV il 16.10.1984 ai nn. 22476/20165, derivante dalla morte di .....
- **I Denuncia di successione ab intestato** presentata il **05.12.2002** con Rep 74, Vol. 806 presso l'Ufficio del Registro di Caserta, trascritta presso la Conservatoria di SMCV il 28.08.2004 ai nn. 38464/28649, derivante dalla morte di .....
- **II Denuncia di successione ab intestato** presentata il **22.03.2004** con Rep 72, Vol. 835 presso l'Ufficio del Registro di Caserta, trascritta presso la Conservatoria di SMCV il 04.06.2004 ai nn. 21393/15518, derivante dalla morte di .....

- **Atto di compravendita** del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV, trascritto con **4 distinte note pubblicitarie** presso la Conservatoria di SMCV in data **29.04.2004** ai nn. **Reg. gen. 16329- 30 -31-32 / Reg. part. 12262- 63-64 -65**
  
- **Nota di trascrizione** del 29.04.2004 ai nn. [16329/12262](#) presso la Conservatoria di SMCV derivante da **atto di compravendita** del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV
  
- **Nota di trascrizione** del 29.04.2004 ai nn. [16330/12263](#) presso la Conservatoria di SMCV derivante da **atto di compravendita** del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV
  
- **Nota di trascrizione** del 29.04.2004 ai nn. [16331/12264](#) presso la Conservatoria di SMCV derivante da **atto di compravendita** del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV
  
- **Nota di trascrizione** del 29.04.2004 ai nn. [16332/12265](#) presso la Conservatoria di SMCV derivante da **atto di compravendita** del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV
  
- **Atto di compravendita** del 30.06.2009 Rep. 96917 Racc. 57605 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 03.07.2009 ai nn. 31453/19974
  
- **Nota di trascrizione** del 03.07.2009 ai nn. 31453/19974 presso la Conservatoria di SMCV derivante da **atto di compravendita** del 30.06.2009 Rep. 96917 Racc. 57605 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV
  
- **Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 03.07.2009 ai nn. 31448/19971 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV (trascritto il 29.04.2004 ai nn. 16329/12262)
  
- **Trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 03.07.2009 ai nn. 31449/19972 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV (trascritto il 29.04.2004 ai nn. 16330/12263)
  
- **Trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 03.07.2009 ai nn. 31450/19973 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del 08.04.2004 Rep. 71594 Racc. 37099 per notar *Raffaele Orsi* in SMCV (trascritto il 29.04.2004 ai nn. 16331/12264)

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del **03.07.2009** ai nn. [31454/7009](#) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **30.06.2009** Rep. 96918/57606 per notaio *Raffaele Orsi* in Santa Maria Capua Vetere

- **Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del **10.11.2010** ai nn. 42161/6962 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **04.11.2010** Rep. 101980/61912 per notaio *Raffaele Orsi* in Santa Maria Capua Vetere
- **Nota di trascrizione di contratto di locazione commerciale ultraventennale** del **17.06.2019** ai nn. 20700/15998 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **31.05.2019** Rep. 5920 Racc. 3631 per notaio *Ludovico Maria Capuano* in Napoli
- **Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **07.04.2022** ai nn. 13430/10590 derivante da atto giudiziario del 01.03.2022 Rep. 1978/2022 emesso dal Tribunale di SMCV),

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE PEC U.T.C. Giano Vetusto - *Sezioni - Edilizia privata, Condo Edilizio, Antiabusivismo* –

#### Principali passaggi documentali dell'iter abilitativo

- **C.E. - Concessione edilizia n. 344/2009 del 05.10.2009 prot. 116149** su richiesta del 20.07.2009 protocollo n. 98267
- **I P.d.C.- Permesso di costruire n. 2/2010 del 05.02.2010 prot. 426/2010** su richiesta del 23.10.2009 protocollo n. 3440
- **II P.d.C.- Permesso di costruire in VARIANTE n. 1/2011 del 21.01.2011 prot. 14/2011** su richiesta del 25.10.2010 protocollo n. 3408
- **III P.d.C.- Permesso di costruire per VARIANTE e PIANO CASA n. 16-2012 del 27.08.2012** su richiesta del 06.07.2012 protocollo n. 2129

#### Disamina grafica:

- **Sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di PdC n. 16/2012** - grafici di pianta, sezioni, prospetti, planimetria generale -

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

**PRG/Piano Regolatore Comunale** approvato con Delibera del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n. 909/89 del 08.11.1989 - Art. 16 - Zona Agricola E di pertinenza del compendio staggitto

**Stralci grafici e normativi**

**Delibera di Consiglio Comunale n. 115 A/1989** del 21.12.1989 “*giusta adeguamento della normativa di piano alle direttive fondamentali e ai parametri di edificazione di cui al Titolo II dell'allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20.03.1982*” approvata con prot. 22554 /1990 in data 09.01.1990 dalla Sezione Provinciale del Comitato Regionale di Controllo di Caserta

VERBALI DI ACCESSO

- **Verbale I accesso**
- **Verbale II accesso**

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

— AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2023/I Semestre/Comune Giano Vetusto / **Appartamenti civili** - ZONA B1/  
CENTRALE