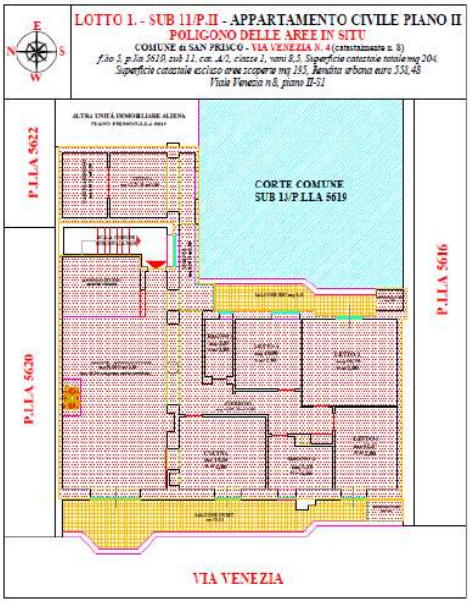
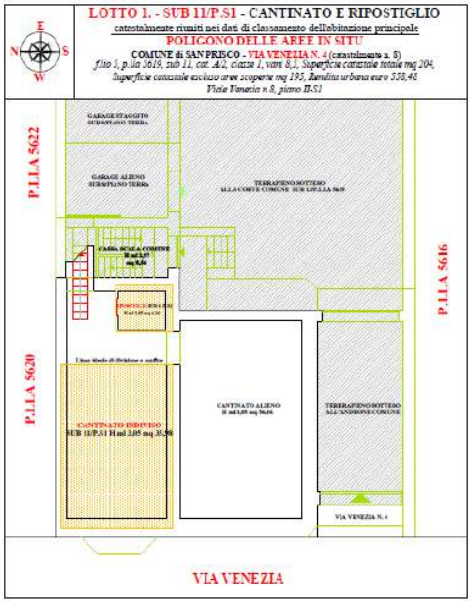
LOTTO 1.

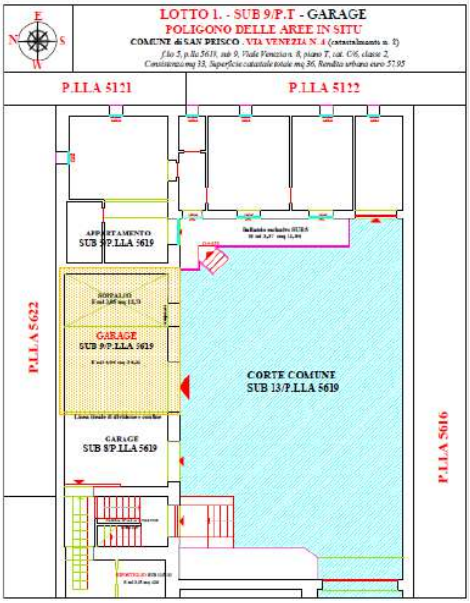
SAN PRISCO, VIA VENEZIA N. 4: QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA'

F.LIO 5. P.LLA 5619, SUB 11, P.II- 1: APPARTAMENTO/ P.II + CANTINATO e RIPOSTIGLIO/ P.S1

F.LIO 5. P.LLA 5619, SUB 9, P.T: GARAGE

















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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

QUESITO n. 2:

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

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

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli immobili staggiti di cui al LOTTO 1. e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, gli stessi sono stati ispezionati nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo il rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato **per ciascun bene** componente il **LOTTO 1.**:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi delle SCHEDE CATASTALI/2002 dei singoli subalterni*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- *Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione STATO DI FATTO ai GRAFICI ABILITATIVI*
  - *APPARTAMENTO: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 47/85 abilitata con rilascio di PdC in SANATORIA/2017*
  - *GARAGE: LICENZA EDILIZIA/1963*
- *APPARTAMENTO: SCHEMATIZZAZIONE ITER ACCRESCITIVO:*
  - *STATO DEI LUOGHI al 1983, all'indomani dell'ultimazione dell'edificazione in soprelevazione*
  - *STATO DEI LUOGHI al 2017, all'indomani dlel'integrazione dell'istanza in sanatoria*
- *Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -*
- *Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile*

Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un'illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del bene - di seguito analiticamente descritte.

IL FABBRICATO DI PERTINENZA DEI CESPITI STAGGITI RIUNITI NEL LOTTO 1:
SAN PRISCO: F.LIO 5, P.LLA 5619

La porzione di territorio in cui si insedia il corpo di fabbrica di pertinenza dei cespiti staggiti, centrale nel tessuto urbano del comune di San Prisco, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica, parimenti a livello paesaggistico e su ogni altro piano vincolistico di inedificabilità relativa e/o assoluta

VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021 - **TERRENO F.LIO 5, P.LLA 5619**

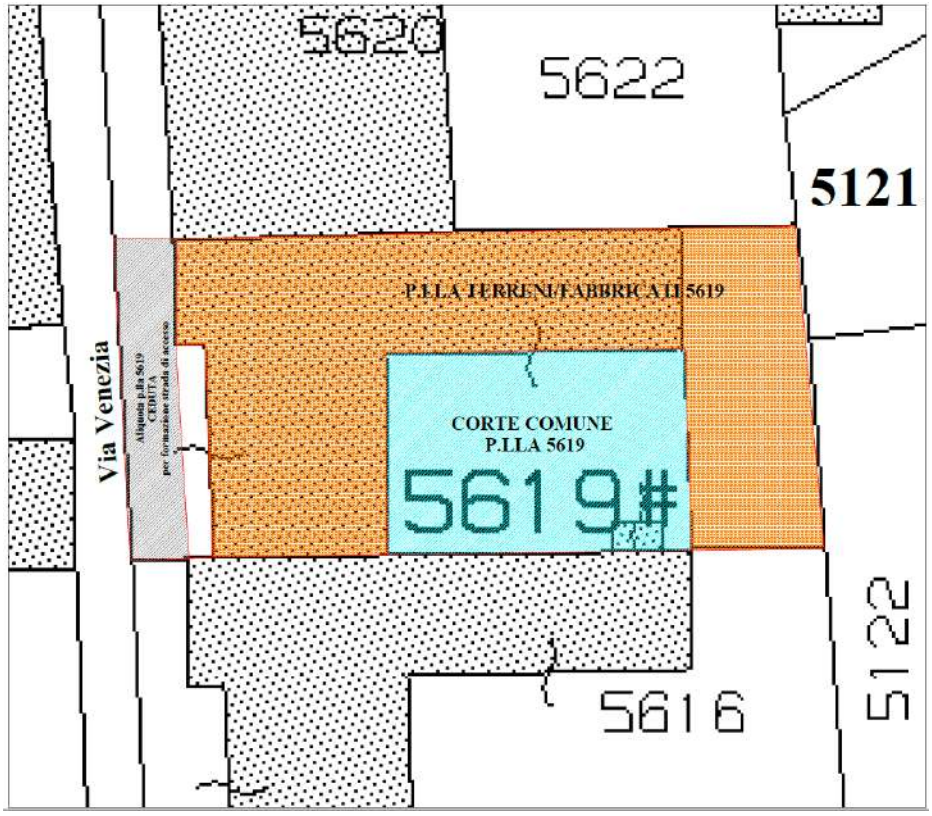


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

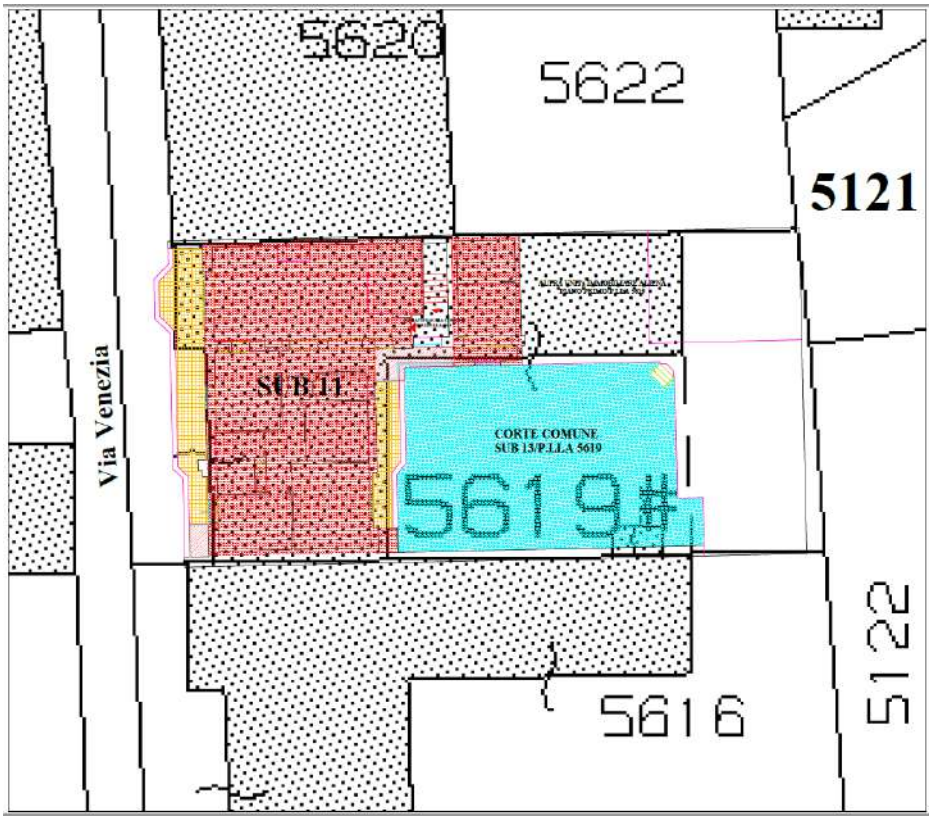
VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021

INSERIMENTO SAGOMA FABBRICATO IN SITU: **F.LIO 5, P.LLA 5619**



VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021

INSERIMENTO SUB 11 /LOTTO 1 - APPARTAMENTO PIANO II



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

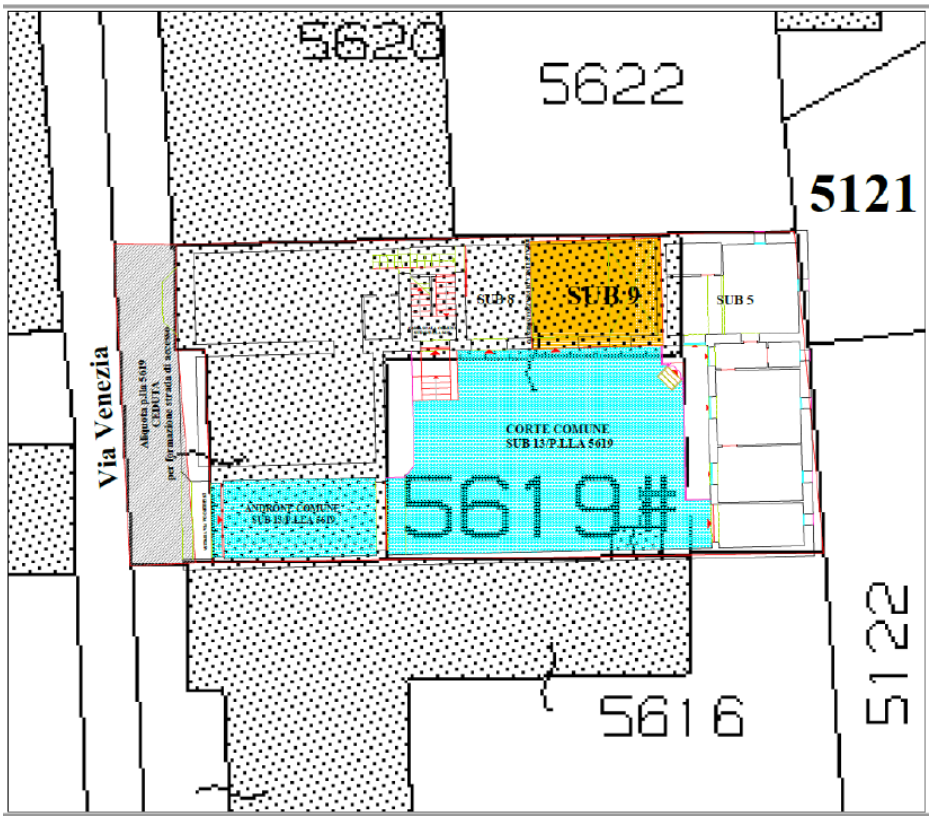
VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021

INSERIMENTO SUB 11 /LOTTO 1 - CANTINA e RIPOSTIGLIO /PIANO S1 -I LIVELLO SOTTOSTRADA



VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021

INSERIMENTO SUB 9 /LOTTO 1 - GARAGE /PIANO TERRA

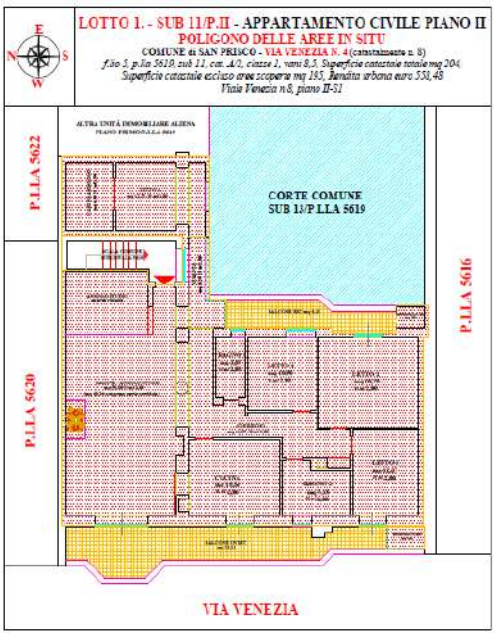


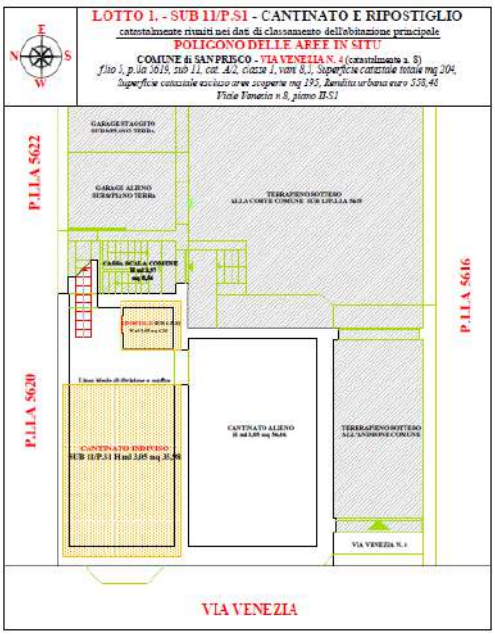
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

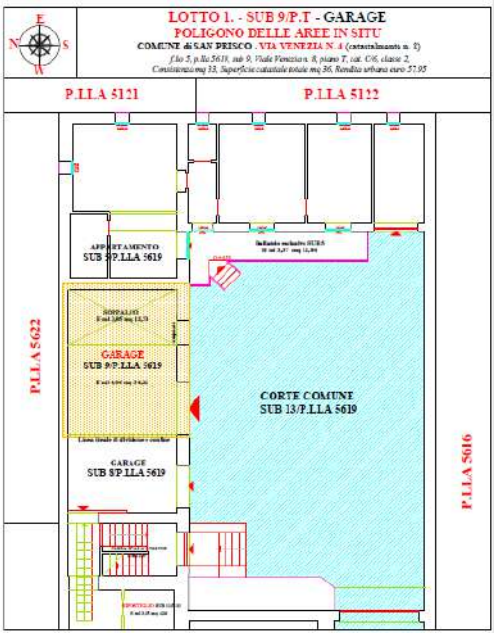
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

BENI COMPONENTI IL LOTTO 1:

SUB 11/P.II -S1- APPARTAMENTO P.II + CANTINATO e RISPOSTIGLIO







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

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

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

Confini p.lla terreni /fabbricati 5619 di pertinenza del Lotto 1:

- *a Nord per aderenza orizzontale con p.lla fabbricati 5620 e 5622*
- *a Est per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con p.lla fabbricati 5121 e 5122*
- *a Sud per aderenza orizzontale con p.lla fabbricati 5616*
- *a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Venezia*

Confini appartamento sub 11/piano II:

- *a Nord per aderenza orizzontale con p.lle fabbricati 5620 e 5622, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune P.II/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Est per aderenza verticale con sub 12/p.lla 5619, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune/sub 13/p.lla 5619 (BCNC), per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune P.II/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Sud per aderenza orizzontale con p.lla fabbricati 5616, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- *a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Venezia, per aderenza orizzontale ballatoio scala comune P.II/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*

Confini cantina sub 11/piano SI

- *a Nord per aderenza verticale con p.lla terreni/fabbricati 5620*
- *a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio interrato comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Sud per aderenza orizzontale con altra unità cantinata aliena /p.lla 5619*
- *a Ovest per aderenza verticale e affaccio indiretto con Via Venezia*

Confini ripostiglio sub 11/piano SI

- *a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio interrato comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla cassa scala comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Sud per aderenza orizzontale con altra unità cantinata aliena /p.lla 5619 e con terrapieno sotteso alla corte comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Ovest per aderenza orizzontale con corridoio interrato comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*

Confini garage sub 9/piano T (unità indivisa rispetto al sub 8/fianco Ovest)

- *a Nord per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati 5622*
- *a Est per aderenza orizzontale con unità abitativa sub 5/p.lla 5619*
- *a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con garage sub 8/p.lla 5619*

L'accesso al fabbricato cortilizio è consentito unicamente dal civico n. 4 di Via Venezia, (catastalmente n. 8) L'edificazione del corpo di fabbrica, commissionato dai coniugi Baia /Pasquariello, risale al 1963 su suolo - ex p.lla 141/b, mq 741- acquistato da potere di Luisa Di Monaco, giusta frazionamento di un più ampio appezzamento fondiario p.lla 141, mq 5.366, alla stessa pervenuto da lascito testamentario.

La **strada di accesso** - Via Venezia - staccata ortogonalmente dall'arteria principale - Viale Trieste -, taglia la porzione di tessuto urbano in oggetto da Nord a Sud lambendo la facciata occidentale del compendio abitativo di cui sono parte i cespiti staggiti; la strada in oggetto, di entità secondaria rispetto al viale esterno, anch'essa retrodatabile alla II metà del '900, nasce dall'obbligo assunto dai titolari degli appezzamenti alienati dalla medesima Luisa Di Monaco, di devolvere una striscia di terreno di larghezza ml 3,25 per l'edificazione della predetta strada interpoderale.

Su tale fronte, il fabbricato afferisce con il prospetto principale, di cui si apprezza - secondo il gusto dell'epoca - la rifinitura maiolicata e l'elegante portone ligneo, in contrasto con la sobrietà degli interni cortilizi.

L'impianto planimetrico del fabbricato, riunito introspettivamente intorno alla corte baricentrica asfaltata, è assimilabile ad una C (ferro di cavallo) con *gambe sviluppate asimmetricamente sul piano altimetrico*, stante il

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

maggior sviluppo in altezza del ramo occidentale e di una parte dell'ala settentrionale rispetto all'opposta protusione Est, elevata per un solo piano fuori terra.

La **corte cementizia baricentrica**, servita eccentricamente da Ovest sottopassando l'ampio **androne architravato,** dà *accesso diretto* a quattro unità terranee disposte tra i rami Est e Nord: abitazione sub 5 staggita e n. 3 garage
A Nord, nell'innesto al ramo Ovest, la corte serve la **cassa scala** a doppio rampante e invito rialzato dal calpestio cortilizio, chiusa e interna al corpo di fabbrica, al servizio contestuale delle unità ai piani I e II e del cantinato P.S1 - I livello sotto strada -; quest'ultimo è servito anche dal garage alieno /sub 8.

Come deducibile dall'allegato Elenco immobili e dal relativo elaborato planimetrico, il fabbricato/p.lla 5619 si compone di:

- n. 6 unità abitative tra categoria popolare/A4 e civile/A2
- n. 3 garage esclusivi /C6
- Beni comuni non censibili/ BCNC: androne e corte terranei, cassa scala, corridoio interrato (al servizio delle unità cantinate esclusive) - tutto sotto l'unico sub 13

La configurazione attuale dell'impianto cortilizio del fabbricatino è la risultante di un iter di invasioni superfetative e disorganiche implementazioni in particolare sul fronte corte, derivanti da formazioni di *verande* a chiusura parziale delle originarie balconate e dalla formazione di *ripostigli in muratura* sulle predette balconate, il tutto modificando parzialmente i connotati morfologici del tipo e il rapporto tra costruito e non costruito.

Sotto il profilo **statico**, in ragione dell'edificazione di inizi metà '900, il fabbricato adotta *sistema misto* - intelaiato e in muratura portante -; ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, non si riscontrano quadri fessurativi al sistema portante verticale e orizzontale

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** è predisposto alla funzione residenziale essendo provvisto del sistema impiantistico funzionale alla civile abitazione.

È sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano e, parimenti, di amministrazione condominiale

Sotto il profilo della manutenzione delle parti comuni, la condizione conservativa risulta allo stato attuale discreta, non riscontrandosi alcuna urgenza di interventi di **risanamento conservativo**, a meno di puntuali e sporadici ammaloramenti d'intonaco e sfarinatura del film di pittura.

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

Segue descrizione dei singoli beni componenti il LOTTO 1

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

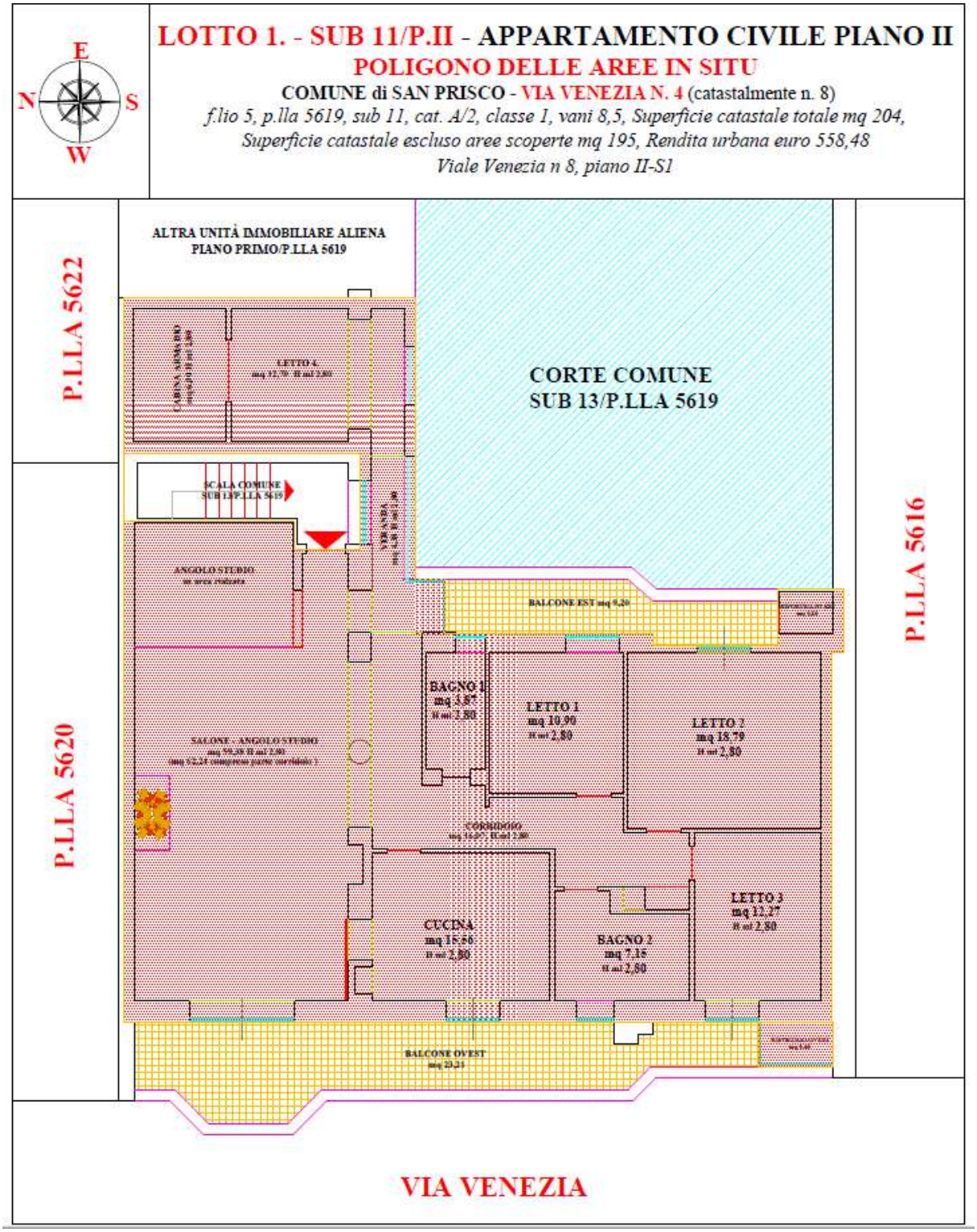
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Comune di San Prisco - Appartamento per civile abitazione - Via Venezia n. 4

f.lio 5, p.lla 5619, sub 11, cat. A/2, classe 1, vani 8,5, Superficie catastale totale mq 204,

Superficie catastale escluso aree scoperte ***mq 195,*** *Rendita urbana euro 558,48*

Viale Venezia n 8, piano II-S1



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

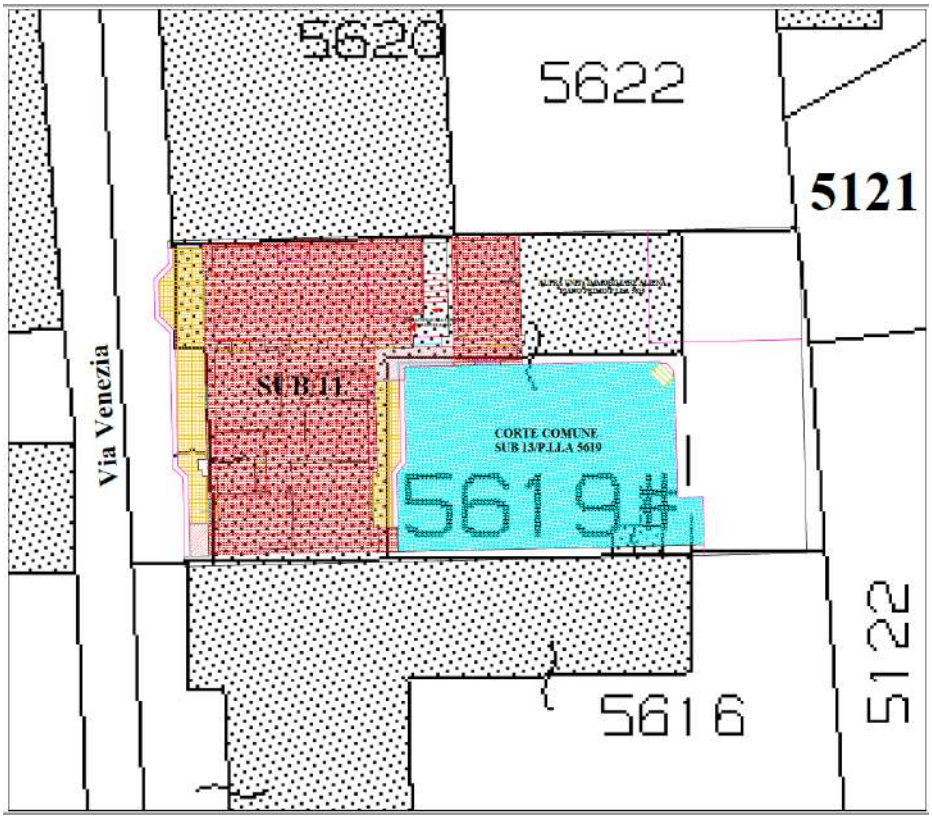
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Confini appartamento sub 11/piano II:

- *a Nord per aderenza orizzontale con p.lle fabbricati 5620 e 5622, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune P.II/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Est per aderenza verticale con sub 12/p.lla 5619, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune/sub 13/p.lla 5619 (BCNC), per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune P.II/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Sud per aderenza orizzontale con p.lla fabbricati 5616, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Venezia, per aderenza orizzontale ballatoio scala comune P.II/sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*

VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021

INSERIMENTO SUB 11 /LOTTO 1 - APPARTAMENTO PIANO II



Il cespite staggito ricade nella porzione nord-occidentale della p.lla fabbricati 5619, è servito dalla I (e unica) porta a destra smontando sul ballatoio comune al piano II. L'impianto abitativo presenta morfologia a L risultante dall'innesto di due tranche rettangolari; si estende su un unico livello, presenta doppio affaccio - su strada/fronte Ovest e su corte interna/fronti Est e Sud - attraverso ampie balconate

L'appartamento di ampie dimensioni, mq 175 netti interni compreso ripostigli e veranda accessoria rinvenuti in situ, e mq 32,40 netti ornamentali, si articola in un'*ampia zona* giorno corredata da **angolo studio** *su area rialzata*, con

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

invito a destra dell'atrio, a sormonto della rampa ovest della cassa scala comune, e da un ampio **salotto/pranzo** corredato da camino baricentrico in muratura

La **cucina abitabile** afferisce contestualmente al pranzo e al corridoio di smistamento alla zona notte; quest'ultima si articola in **due bagni** e **tre camere da letto**

L'unità è coronata da **doppia balconata** e **doppio ripostiglio esterno;** attraverso un *percorso verandato* afferente a Sud/fronte corte, con invito a sinistra dell'atrio, ci si immette in un ulteriore vano principale defilato/**camera letto 4**, al confine con la cassa scala, corredato da cabina armadio.

Interni ed esterni esclusivi presentano un buon grado di finitura e conservazione, sicché attualmente l'unità NON necessita di alcun intervento *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo,*

Il cespite attesta un *più che ponderato equilibrio dimensionale e progettuale* degli spazi interni abitativi e aree esterne ornamentali. L'organizzazione distributiva e funzionale è razionale, misurata e ben concepita, e l'offerta abitativa interessante sotto il profilo *plano/volumetrico, compositivo e organizzativo.*

In termini di quadratura planimetrica "netta calpestabile" e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori-, il sub 11/P.II è così descritto:

a) Soggiorno/pranzo/studio: mq 59,38
b) Cucina: mq 16.07
c) Camera letto 1.: mq 10,90
d) Camera letto 2.: mq 18,79
e) Camera letto 3.: mq 12,27
f) Camera letto 4.: mq 12,70
g) Cabina armadio: mq 6,90
h) Corridoio: mq 16,07
i) Bagno 1.: mq 3,87
j) Bagno 2.: mq 7,15
k) Veranda: mq 4,38
l) Ripostiglio Est: mq 1,24
m) Ripostiglio Ovest: mq 1,66
n) Balconata Est: 9,20
o) Balconata Ovest: mq 23,21

Altezza H netta d'interpiano interpiano = ml 2,80

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 11/P.II, OGGETTO DI STIMA

APPARTAMENTO

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittimate da PdC in sanatoria/2017**, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio e meglio schematizzate nel grafico allegato

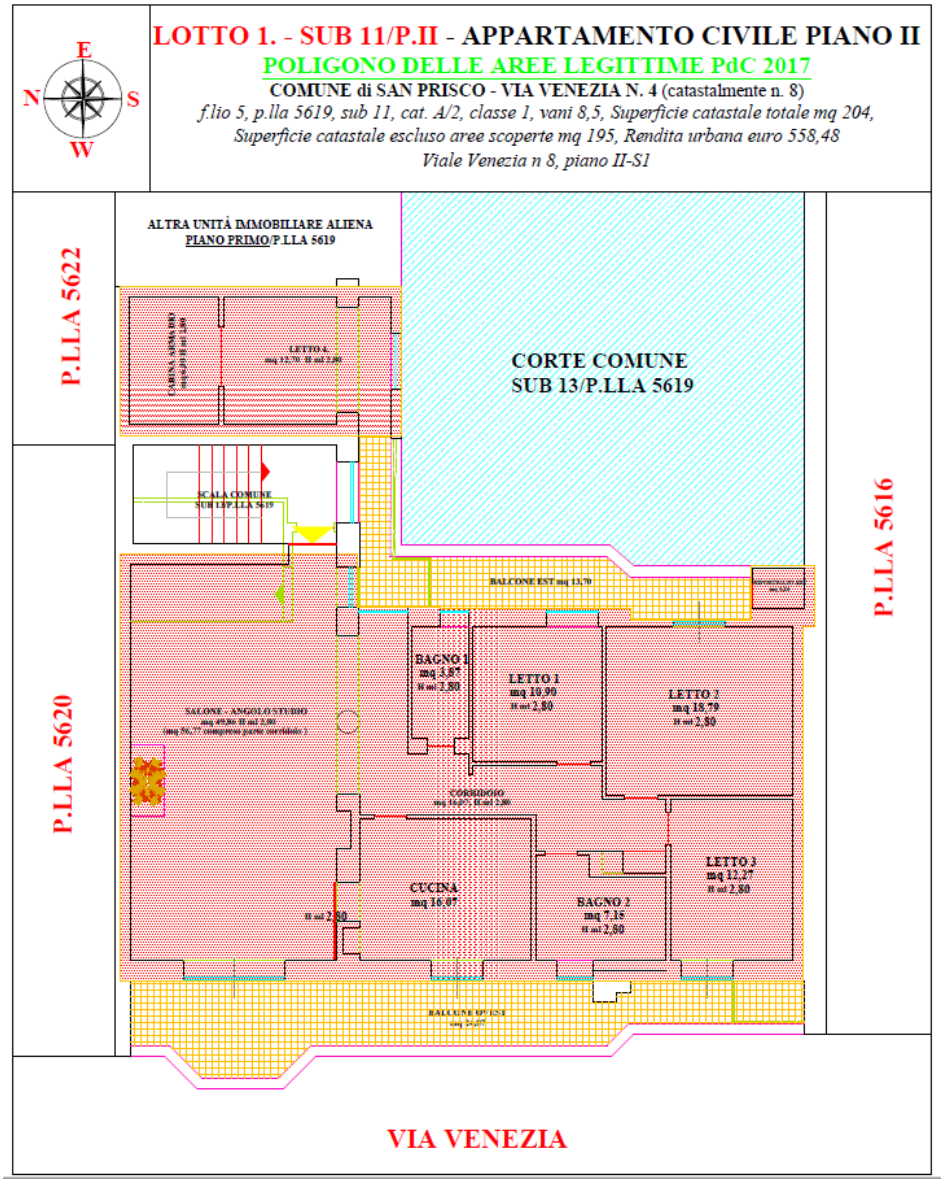
Quadratura commerciale interna legittima **P.d.C. in sanatoria/2017** = mq 201,85

Quadratura netta esterna = mq 38,57

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata = mq 38,57 al 25% della superficie abitativa = mq 9.64

Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di stima =

mq 201,85 + mq 9,64 = mq 211,49



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

CANTINA E RIPOSTIGLIO ESCLUSIVI SUB 11/ PIANO INTERRATO

E' **pertinenza esclusiva** dell'appartamento staggito SUB 11/P.II, il **ripostiglio** e il **deposito cantinato** a **livello S1** della medesima verticale privi di autonomi dati catastali identificativi sul piano oggettivo e pertanto inseriti negli estremi dell'unità abitativa principale di cui costituiscono pertiennza.

Entrambi sono serviti dalla scala comune e da un segmento rampante estroflesso dalla volumetria della stessa per insinuarsi a Ovest nel corridoio comune interrato al servizio contestuale di tre unità:

- cantinato e ripostiglio staggiti Sub 11/P.S1
- ulteriore unità cantina aliena ai pignoramento

Confini cantina sub 11/piano SI

- *a Nord per aderenza verticale con p.lla terreni/fabbricati 5620*
- *a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio interrato comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Sud per aderenza orizzontale con altra unità cantinata aliena /p.lla 5619*
- *a Ovest per aderenza verticale e affaccio indiretto con Via Venezia*

Confini ripostiglio sub 11/piano SI

- *a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio interrato comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla cassa scala comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Sud per aderenza orizzontale con altra unità cantinata aliena /p.lla 5619 e con terrapieno sotteso alla corte comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Ovest per aderenza orizzontale con corridoio interrato comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*

VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021

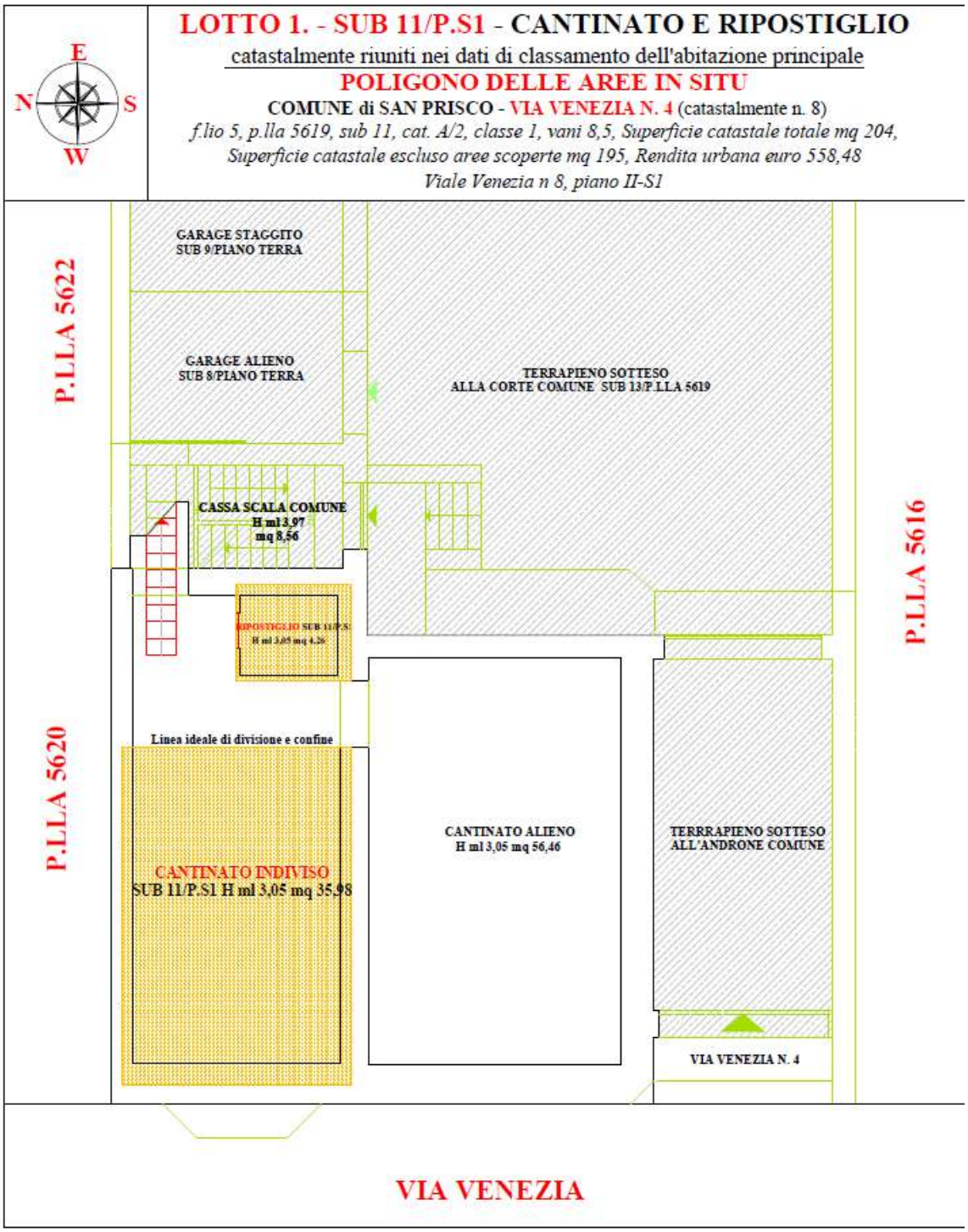
INSERIMENTO SUB 11 /LOTTO 1 - CANTINA e RIPOSTIGLIO /PIANO S1 -I LIVELLO SOTTOSTRADA



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

LUOGHI IN SITU/2021 – CANTINA E RIPOSTIGLIO ESCLUSIVI SUB 11/ PIANO INTERRATO



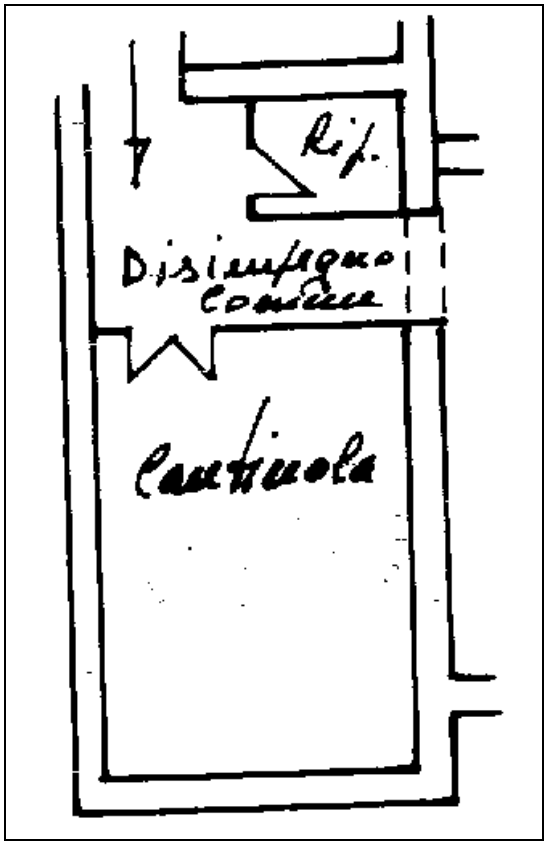
Attualmente il **cantinato, mq 35,98 netti interni** si presenta allo stato rustico, privo di intonacatura alle pareti e pavimentazione, privo di illuminazione e **indiviso** dal corridoio comune di accesso: pertanto ai fini della ricostruzione della quadratura staggita in legittima titolarità del cantinato in premessa giusta corretta apposizione della linea di confine dal corridoio comune in oggetto, fa fede la *planimetria catastale* del bene in base alla quale la

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

predetta linea di confine coincide con il prolungamento del *fianco Ovest* del portale murario di immissione nel cantinato alieno

SCHEDA CATASTALE SUB 11/P.S1



Il cantinato staggito è illuminato e areato indirettamente da un unico **lume ingrediente** afferente a Ovest su via Venezia

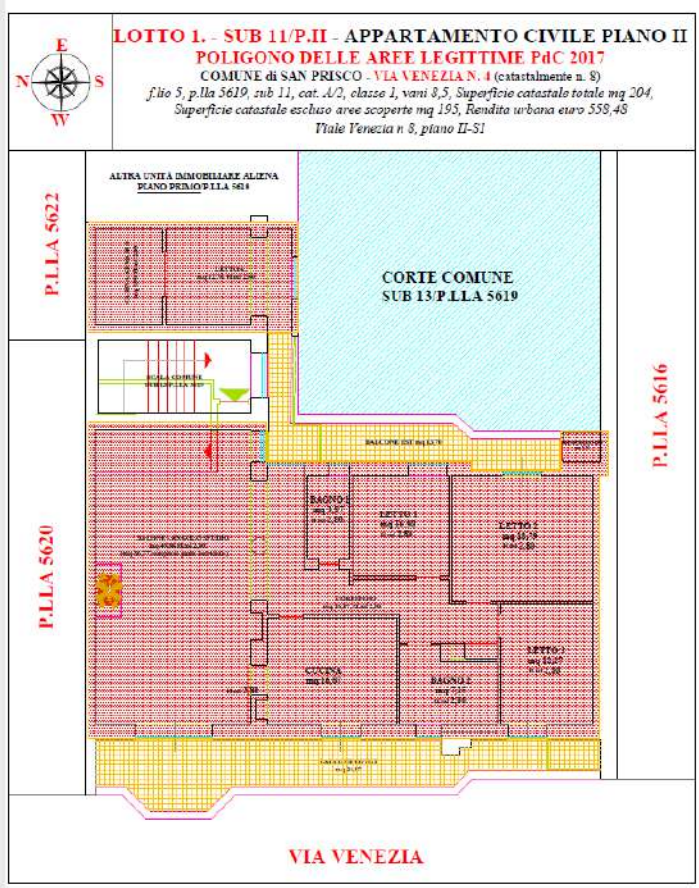
Il **ripostiglio/mq 4,26 netti interni**, inaccessibile all'atto del sopralluogo, è un modesto vano provvisto di muratura di recinzione e porta di accesso. Il tutto si presenta allo stato rustico e in condizioni pessime, necessitanti pertanto oltre che di un sistema murario divisorio, per l'esatta perimetrazione dell'unità cantinata con relativa porta di accesso, anche di un intervento di manutenzione ordinaria mirato alla realizzazione di impianto elettrico, pavimentazione, intonacatura e attintatura delle parti. Il tutto sarà opportunamente computato in fase di stima e detratto dal più probabile valore di mercato del bene

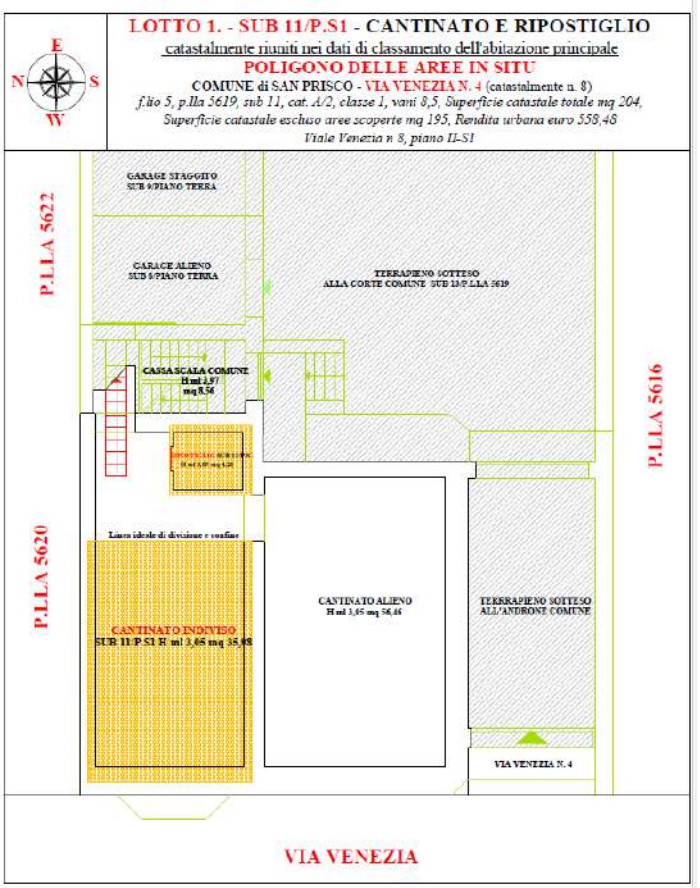
VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 11/P.S1 , OGGETTO DI STIMA
CANTINATO + RIPOSTIGLIO

Quadratura commerciale interna legittima = cantinato mq 42,36 + ripostiglio mq 6,07 = mq 48,43

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5





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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Garage sub 9 - Comune di San Prisco - Via Venezia n. 4 (catastalmente n. 8)

f.lio 5, p.lla 5619, sub 9, cat. C/6, classe 2, Consistenza mq 33,

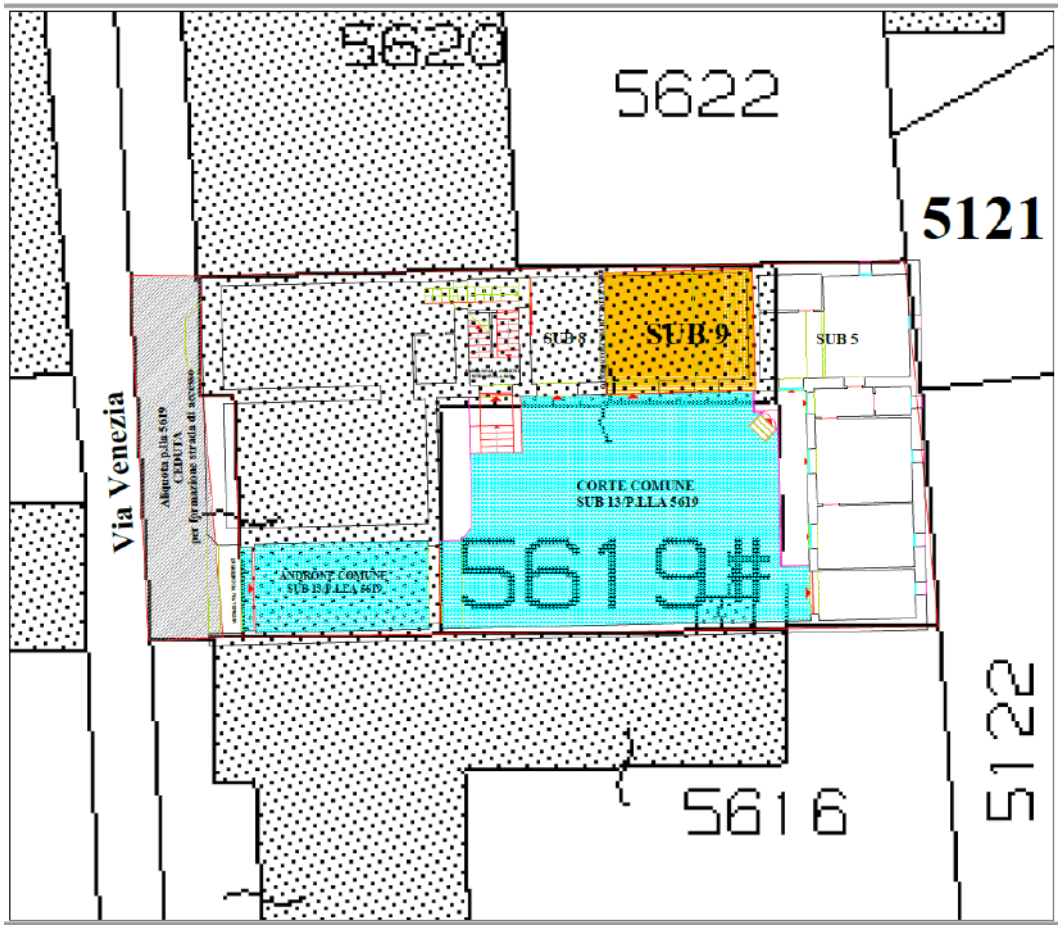
Superficie catastale totale mq 36, Rendita urbana euro 57,95 Viale Venezia n. 8, piano T,

Il garage terraneo SUB 9/P.T, servito dalla corte interna/sub 13/p.lla 5619, è il II locale del ramo settentrionale del fabbricato, delimitato sui fianchi opposti Ovest e Est rispettivamente da:

- Ovest: sub 8/garage alieno al pignoramento
- Est: sub 5/appartamento staggito

VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24659/2021

INSERIMENTO SUB 9 /LOTTO 1 - GARAGE /PIANO TERRA



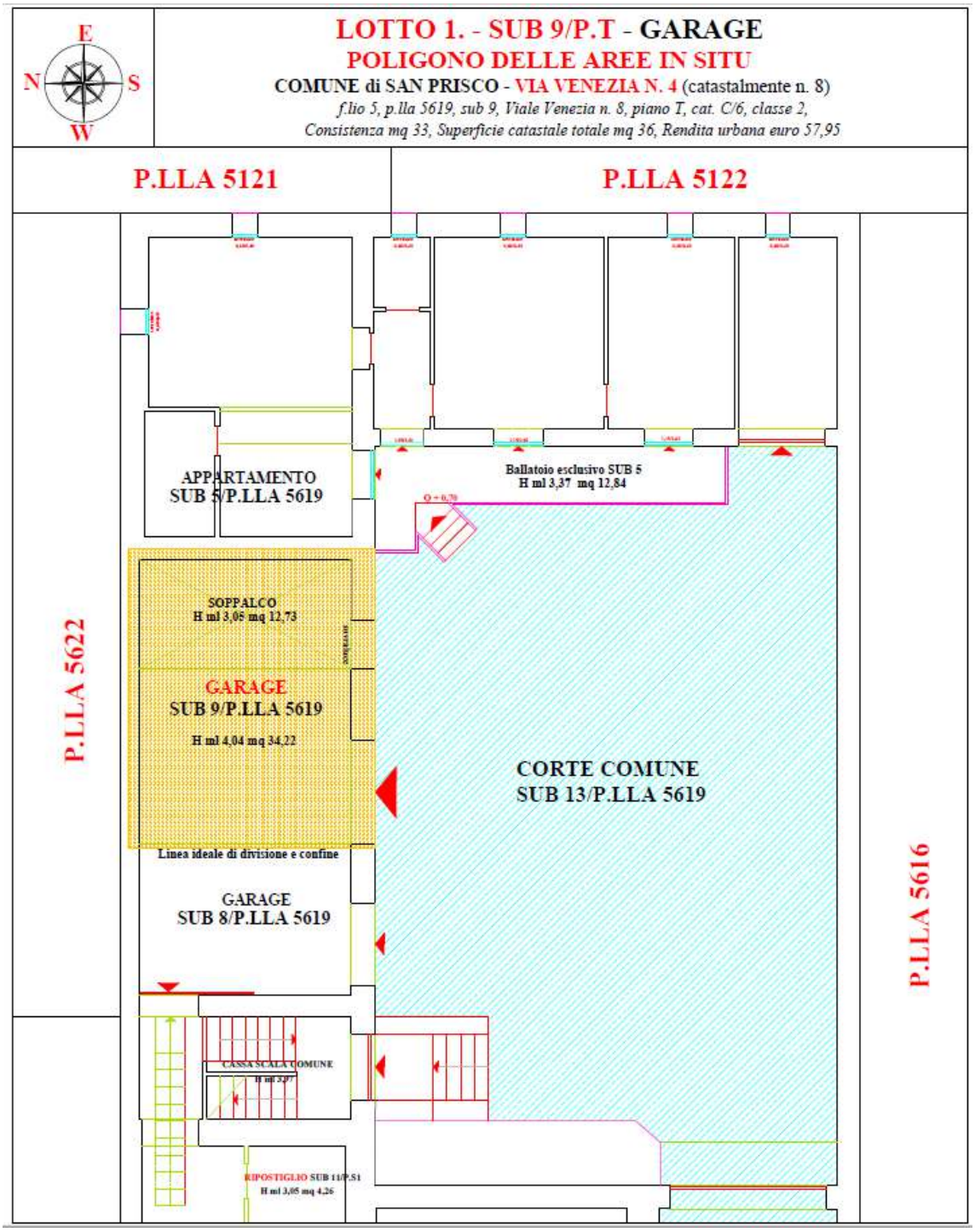
Confini garage sub 9/piano T (unità indivisa rispetto al sub 8/fianco Ovest)

- *a Nord per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati 5622*
- *a Est per aderenza orizzontale con unità abitativa sub 5/p.lla 5619*
- *a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune/ sub 13/p.lla 5619 (BCNC)*
- *a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con garage sub 8/p.lla 5619*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

LUOGHI IN SITU/2021 – GARAGE TERRANEO SUB 9/P.T

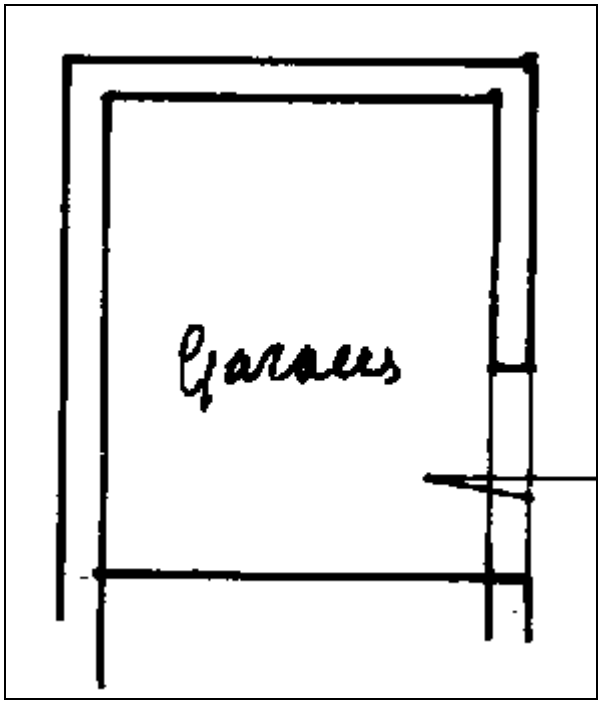


Il bene dotato di autonomi dati catastali identificativi sul piano oggettivo, si presenta indiviso dall'attiguo sub 8 sul fianco Est: pertanto ai fini della ricostruzione della quadratura staggita in legittima titolarità del garage in premessa e la corretta apposizione della linea di confine dal sub 8 alieno al pignoramento, fa fede la *planimetria catastale* del bene, in base alla quale la predetta linea di confine coincide con il prolungamento del *fianco Ovest* del portale murario di immissione nel sub 9 medesimo

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

SCHEDA CATASTALE SUB 9/P.T



Attualmente il garage staggito/mq 34,22 netti interni, si presenta rifinito con intonacatura alle pareti e relativa attintatura, privo di pavimentazione e provvisto, viceversa, di impianto elettrico.
Il tutto, in buone condizioni conservative, necessita unicamente di sistema murario divisorio da sub 8 alieno, con costi in detrazione dal più probabile valore di mercato del bene

Il garage afferisce a Sud, sulla corte comune, con

- Apertura da terra carrabile protetta da saracinesca
- N. 1 lume ingrediente.

Nell'area orientale, al confine con il sub 5, presenta un ordito di profilati metallici a vista appoggiati alle murature perimetrali opposte Nord e Sud, verosimile preludio alla formazione di un mezzanino per il ricovero di materiale

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 9/P.T, OGGETTO DI STIMA - GARAGE

Quadratura commerciale interna legittima = **mq 40.85**

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1.





IL CONTESTO CONDOMINIALE DI APPARTENENZA



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

IL CONTESTO CONDOMINIALE DI APPARTENENZA- INGRESSO DA VIA VENEZIA 4





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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5





CORTE COMUNE SUB 13/P.LLA 5619



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5



GARAGE TERRANEI - SUB 8 e SUB 9



SCALA COMUNE





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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5



RAMPANTE DI ACCESSO ALL'INTERRATO



RAMPANTE DI ACCESSO AL PIANO II



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

PROSPETTI FRONTE CORTE APPARTAMENTO SUB 11/P.II STAGGITO







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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5









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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5







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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

STUDIO SU AREA RIALZATA RICAVATA PARZIALMENTE IN ESTROFLESSIONE SU CASSA SCALA COMUNE





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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5





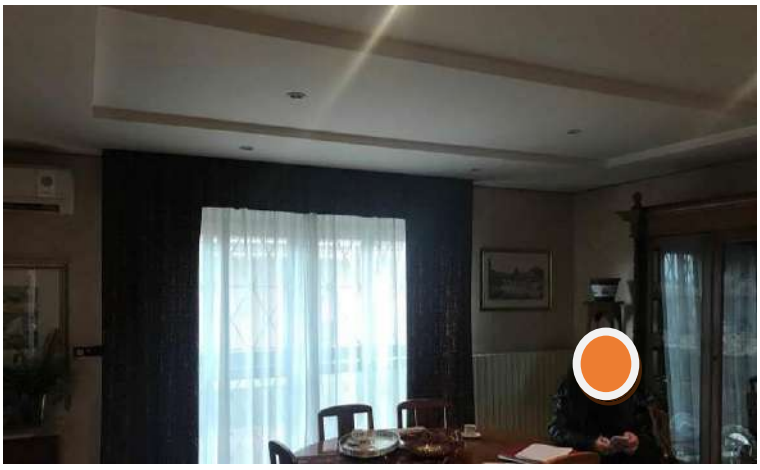


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5



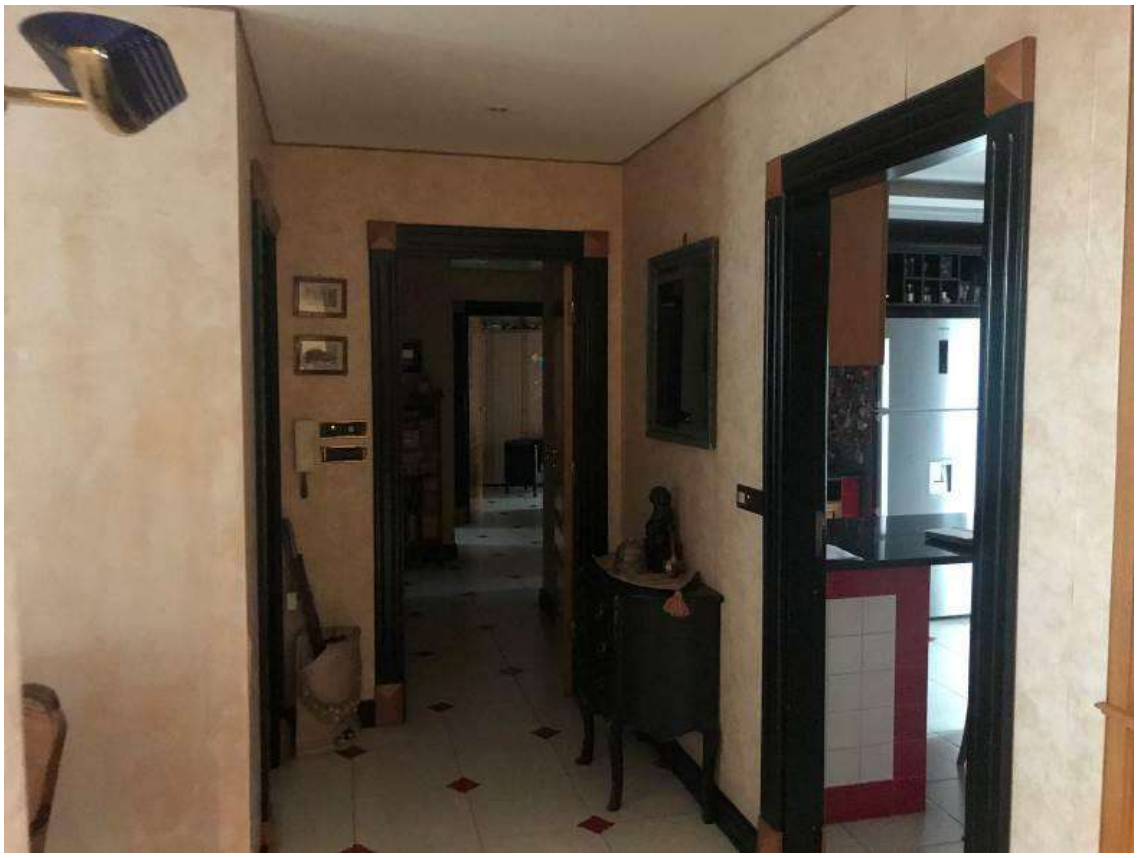


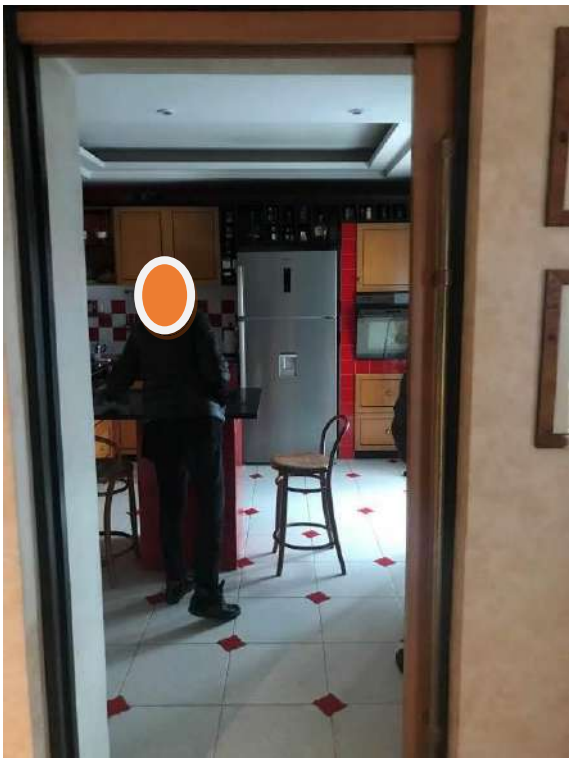


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

ACCESSO ALLA ZONA NOTTE

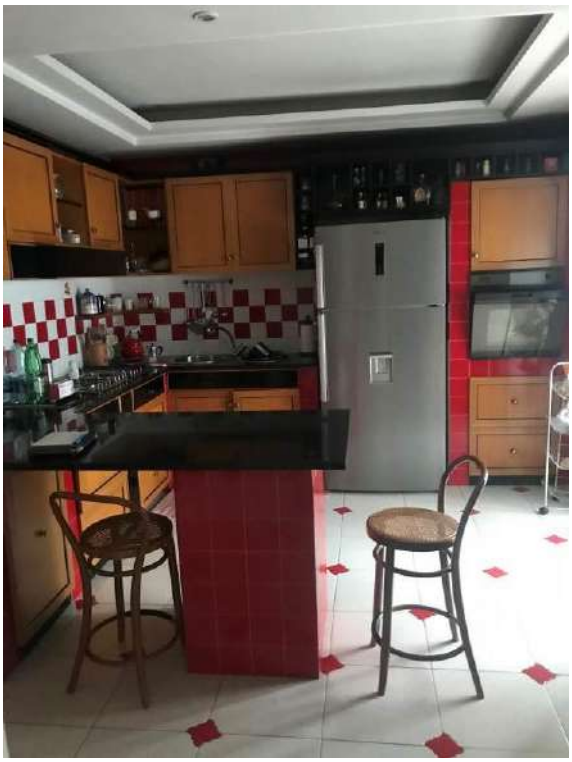






Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

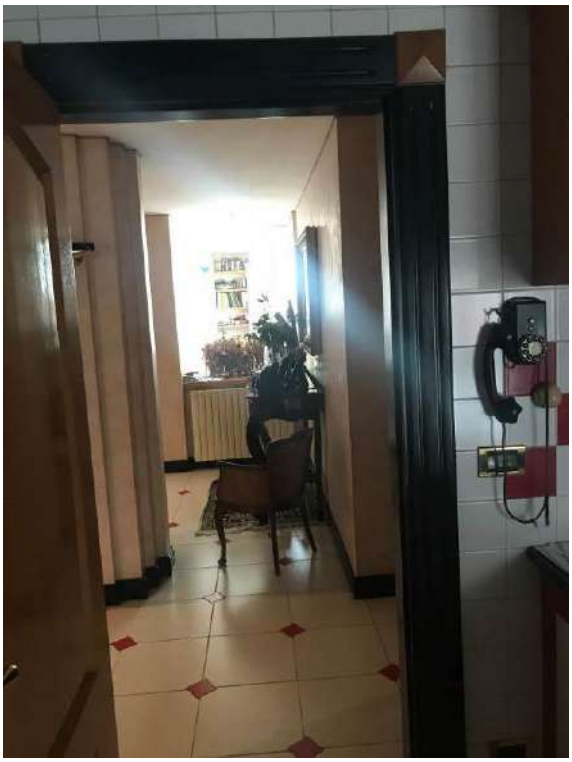
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

AFFACCI FRONTE STRADA






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

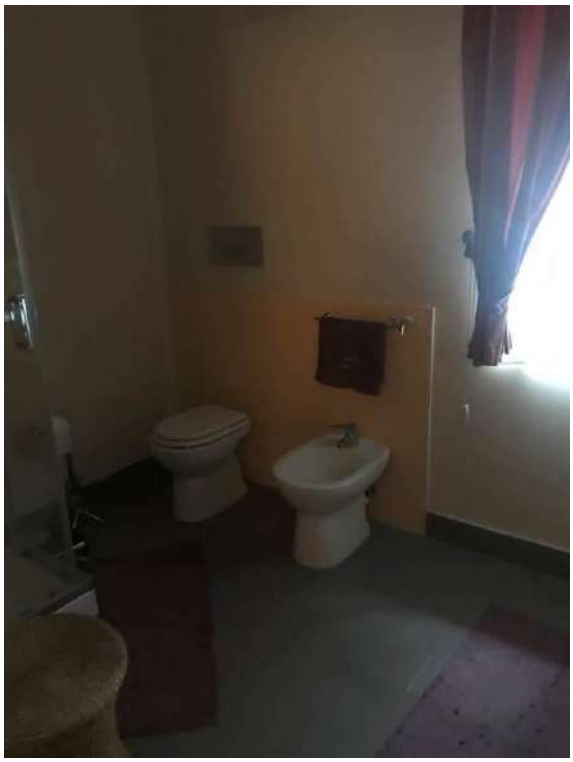
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

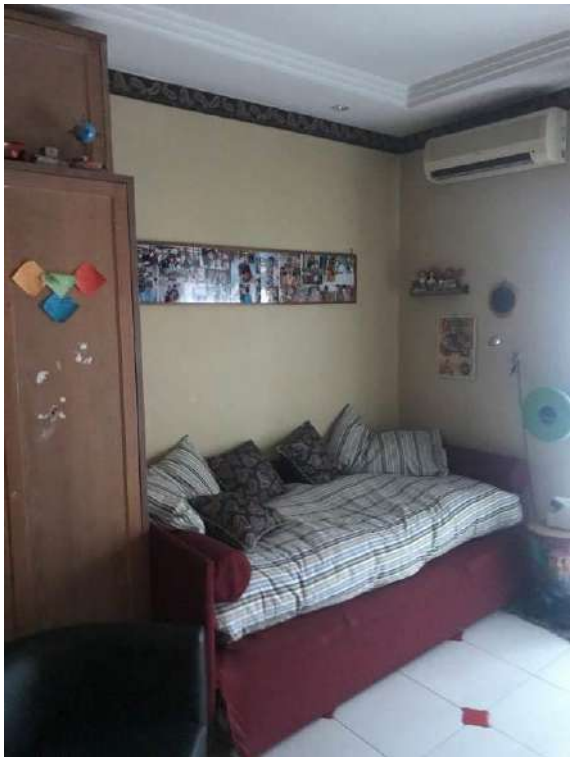





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5



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

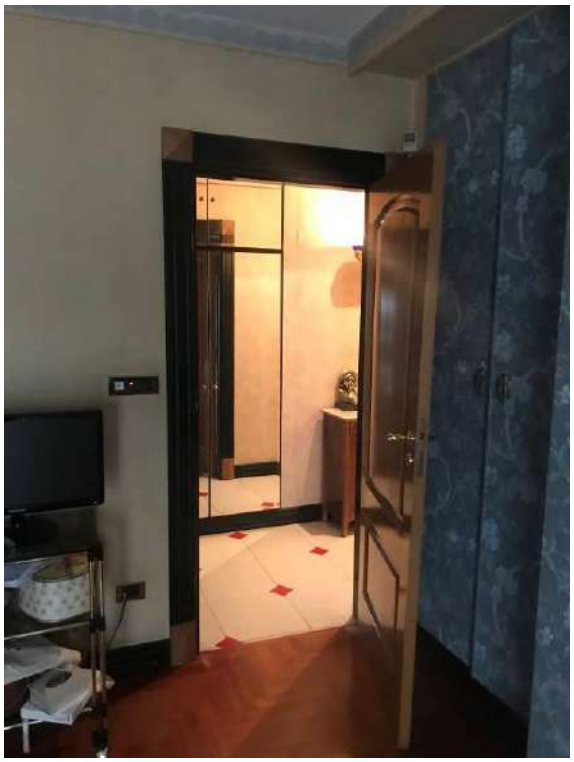
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5







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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5







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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5







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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

CANTINATO E RIPOSTIGLIO INTERRATI - SUB 11/P.S1

RAMPA COMUNE DI ACCESSO- SUB 13/P.LLA 5619/BCNC






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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5





CORRIDOIO COMUNE INTERRATO AL SERVIZIO DEL SUB 11/P.S1 E DI ALTRA UNITA' CANTINATA ALIENA



RIPOSTIGLIO SUB 11/P.S1 STAGGITO NON ACCESSIBILE ALL'ATTO DELL'ACCESSO



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

GARAGE TERRANEO SUB 9/P.T STAGGITO



SUB 8/PT ALIENO **SUB 9/P.T/STAGGITO** **SUB 9/P.T/STAGGITO**





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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

INTERNI SUB 9 STAGGITO







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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

INDIVISIONE TRA I DUE GARAGE - SUB 9 STAGGITO A SINISTRA E SUB 8 ALINEO AL PIGNORAMENTO A DESTRA

LINEA DI DEMARCAZIONE IDEALE DEL CONFINE TRA I DUE SUBALTERNI



ASSENZA DI ALCUN DIAFRAMMA DIVISORIO INTERNO



SUB 8 ALIENO **SUB 9 STAGGITO**

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Analisi di Conformità al Catasto Terreni e al Catasto Urbano del comune di SAN PRISCO tra:

dati catastali attuali e *stato dei luoghi rinvenuti in situ*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di San Prisco

F.lio 5, p.lla terreni 5619

- Impianto terreni attuale stampato in data 02/01/2021 Prot. n. T24659/2921
- Visura storica terreni - F.lio 5, p.lla terreni 5619/Ente Urbano mq 700

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Prisco

F.lio 5, p.lla fabbricati 5619

- Elenco Immobili - f.lio 5, p.lla fabbricati 5619
- Elaborato planimetrico - f.lio 5, p.lla fabbricati 5619
- Visura storica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 11, cat. A/2, P.II-S1
- Visura storica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 9, cat. C/6 P.T
- Scheda planimetrica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 11, cat. A/2, P.II-S1, prot. 000316578 del 25/11/2002
- Scheda planimetrica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 9, cat. C/6 P.T prot. 3723726, prot. 000316414 del 25/11/2002

DISAMINA CATASTO TERRENI

Assenza di dati soggettivi storici in Visura:

Inesistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno p.lla 5619

Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2021, in merito a: foglio, p.lla, qualità, estensione.

Piena conformità oggettiva in VAX

Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno, tipo mappale del fabbricato cortilizio/p.lla 5619 edificato sull'omonimo terreno, e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021, *A MENO, unicamente, dell'assenza di rappresentazione del ramo orientale del corpo di fabbrica sede dei cespiti riuniti nel LOTTO 2. edificato entro il 1979 in assenza di alcun titolo abilitativo ex ante o ex post in sanatoria straordinaria. Sono viceversa correttamente rappresentati i rami Ovest e Nord, ultimati entro il 1965*

DISAMINA CATASTO FABBRICATI

Disamina dati di visura

Sub 11/P.II-S1

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:

  Piena conformità sul piano **soggettivo** *attuale e storico* in Visura, per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata, e, a ritroso, a favore dei suoi danti causa

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- Parziale conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

  Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: F.lio, p.lla, subalterno, categoria, altezza di piano, toponomastica, A MENO unicamente di:

  Consistenza di superficie catastale interna e/o esterna - e conseguente **rendita -** per ampliamento plano-volumetrico utile dell'appartamento SUB 11/P.II **su parte della cassa scala comune (rampante Ovest) e su parte delle balconate Est e Ovest esclusive,** come meglio esposto nella disamina di conformità con i dati grafici di scheda catastale, appresso elaborata; si assevera pertanto che ***sia la consistenza in numero di vani e in mq - esterna e interna - che la rendita che ne consegue, a parità di classe (redditività del bene), non sono aggiornate alle modifiche rinvenute in situ***

  Civico della strada di accesso: n. 8 catastalmente dichiarato in luogo del n. 4 riscontrato in situ

  Correttamente è riportata la causale con cui in data 25/11/2002 protocollo n. 316578 (in atti dalla medesima data) si denuncia la genesi del sub 11 staggito per **divisione- fusione- ampliamento** (n.16223.1/2002) dei due pregressi subalterni sub 1 e sub 7 /p.lla 337 (propedeuticamente alla donazione del 2003 a favore di Baia Carmela) intendendosi riunite alle superfici abitative le consistenze del **ripostiglio** e del **cantinato interrati**, che dal 2002 sono soppressi e riuniti nella più ampia quadratura del sub 11/P.II - S1 e aggraffati alla medesima scheda catastale.

  Altrettanto correttamente è riportata la causale con cui in data 18/07//2005 protocollo CE0172344 (in atti dalla medesima data) si denuncia la genesi della p.lla 5619 dalla p.lla 337 per **modifica identificativo e allineamento mappe** (n. 43732.8/2005)

SUB 11- P.II -S1 - Confronto tra luoghi in situ/2021 e scheda catastale/2002

Disamina appartamento SUB 11/P.II

A parità sostanziale di accessi, altezza di piano, altezza d'interpiano, omettendo talune approssimazioni rappresentative della scheda in atti dal 2002, si rilevano una serie di modifiche rispetto ai luoghi catastali derivanti da un doppio iter di ampliamenti plano-volumetrici, invasioni superfetative e parziali alterazioni prospettiche, omesse dalla storia grafica catastale del bene staggito.
Si rileva altresì l'assenza di rappresentazione dei confini.

Più esattamente il tutto deriva da:

- Implementazione plano-volumetrica **su parte della cassa scala comune (rampante Ovest) e su parte delle balconate Est e Ovest esclusive, con parziale variazione di sagoma, per:**
  - *Ampliamento soggiorno* su area rialzata a sormonto del rampante scala Ovest comune, finalizzato alla formazione di un'area studio, *tracimando dai limiti della proprietà catastale*
  - *Ampliamento camera 4.* su balconata fronte corte

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- Formazione di *corridoio verandato* collegato agli interni dell'appartamento, su balconata fronte corte
- Formazione *ripostiglio Est* con accesso esterno su balconata fronte corte
- Formazione di *ripostiglio Ovest* con accesso esterno, su balconata fronte strada

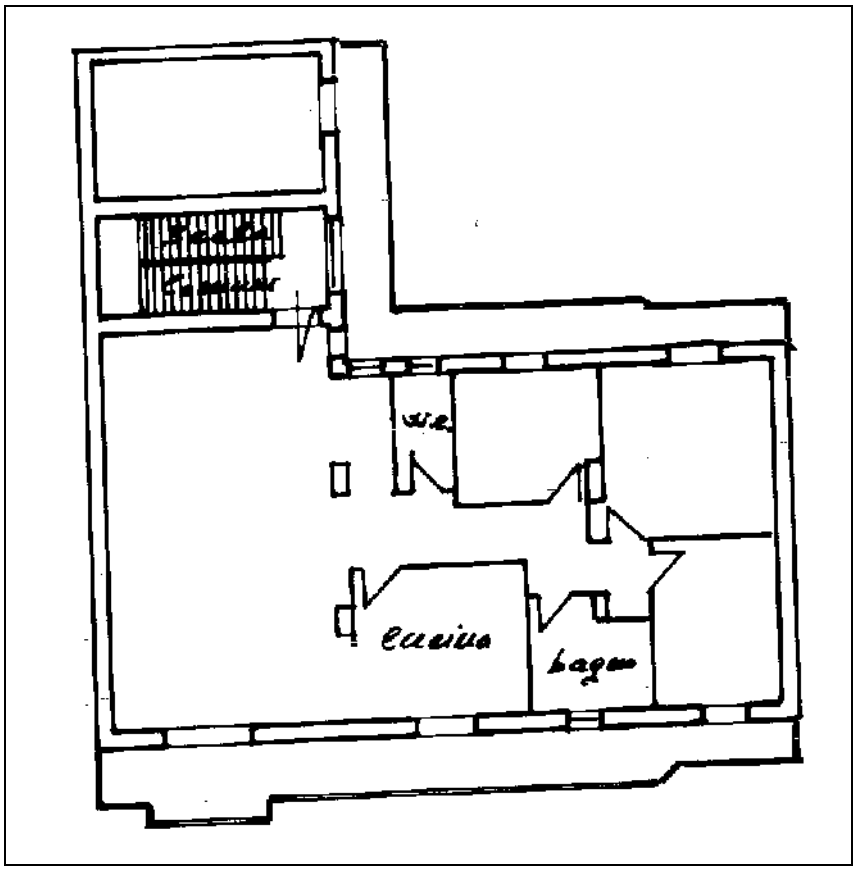
— Parziale difformità prospettica per:

- *Maggiorazione larghezza* vano luce fronte strada - *apertura da terra* fronte Ovest, pertinenziale del soggiorno
- *Assottigliamento* muratura di tompagno fronte Est (camera 2.) a favore della balconata
- *Variazioni prospettiche* derivanti da tutte le modifiche esterne rilevate

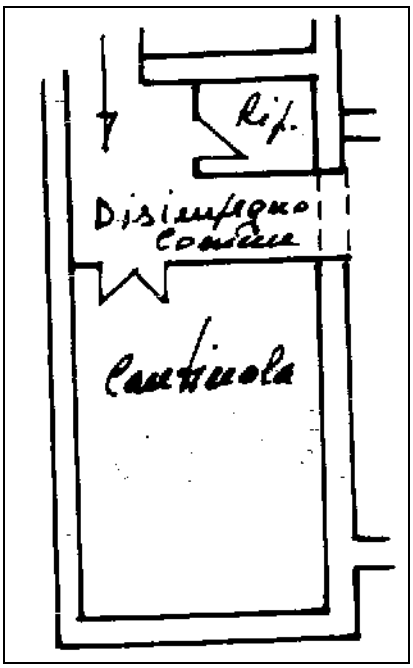
— Lievissima difformità distributiva interna

LUOGHI CATASTALI 2002

SUB 11/P.II- APPARTAMENTO



SUB 11/P.S1- DEPOSITI INTERRATI



Per le pertinenze interrate, viceversa, a parità sostanziale di sagoma, accessi, altezza di piano, altezza d'interpiano, quadratura originaria interna, si rileva unicamente:

— Inesistenza confini

— Inesistenza rappresentazione, *anche solo in tratteggio*, del lume ingrediente fronte Ovest afferente indirettamente su via Venezia, del cantinato di maggiori dimensioni

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- Inesistenza muratura interna divisoria e relativa porta di accesso tra corridoio comune/sub 13/p.lla 5619 e deposito di maggiori dimensioni: la divisione attuata sul piano catastale, pertanto, non è stata materialmente realizzata

A rigore, la **regolarizzazione catastale** del cantinato pertinenziale SUB 11/P.S1 - finalizzata unicamente all'allineamento dei dati grafici di scheda ai luoghi in situ - dovrebbe seguire la **regolarizzazione urbanistica** giusta:

- denuncia ex ante di frazionamento dell'originario bene indiviso
- denuncia ex post delle altre difformità minori rinvenute

Una volta espletato l'iter di legittimazione urbanistica, come meglio innanzi esposto, potrà provvedersi anche per le **pertinenze interrate** all'allineamento dei dati grafici catastali allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, giusta procedura Docfa con causale: *Frazionamento e corretta rappresentazione grafica*

Orbene, alla luce di tutto quanto premesso.
e come meglio esposto innanzi nella disamina di legittimità urbanistica.
limitatamente all'appartamento SUB 11/P.II:

- **Una parte** degli ampliamenti riscontrati - *sebbene non rappresentati in scheda* - sono integrati nella pratica di sanatoria ex L.47/85 e sanati con rilascio di P.d.C./2017
- **Un'altra parte,** viceversa - *altrettanto inesistente nel grafico di scheda* - è subentrata ai luoghi di sanatoria/2017

Entrambi gli accrescimenti sono estromessi dai dati consistenza e rendita denunciati in visura e nella rappresentazione grafica di scheda: pertanto, lo stato dei luoghi catastali, sul piano grafico, non attesta né i luoghi di ampliamento legittimati con rilascio di PdC in sanatoria/2017, nè i successivi ampliamenti rinvenuti in situ all'atto dell'accesso/2021, ma esclusivamente i luoghi originari, all'indomani dell'edificazione ultimata nell'83, necessitando - ***subordinatamente alla demolizione degli ultimi illeciti subentrati al PdC in sanatoria 2017 e insanabili ordinariamente*** - di un ***nuovo accatastamento*** coerente e allineato allo stato dei luoghi legittimi.

Si conclude asserendo che:

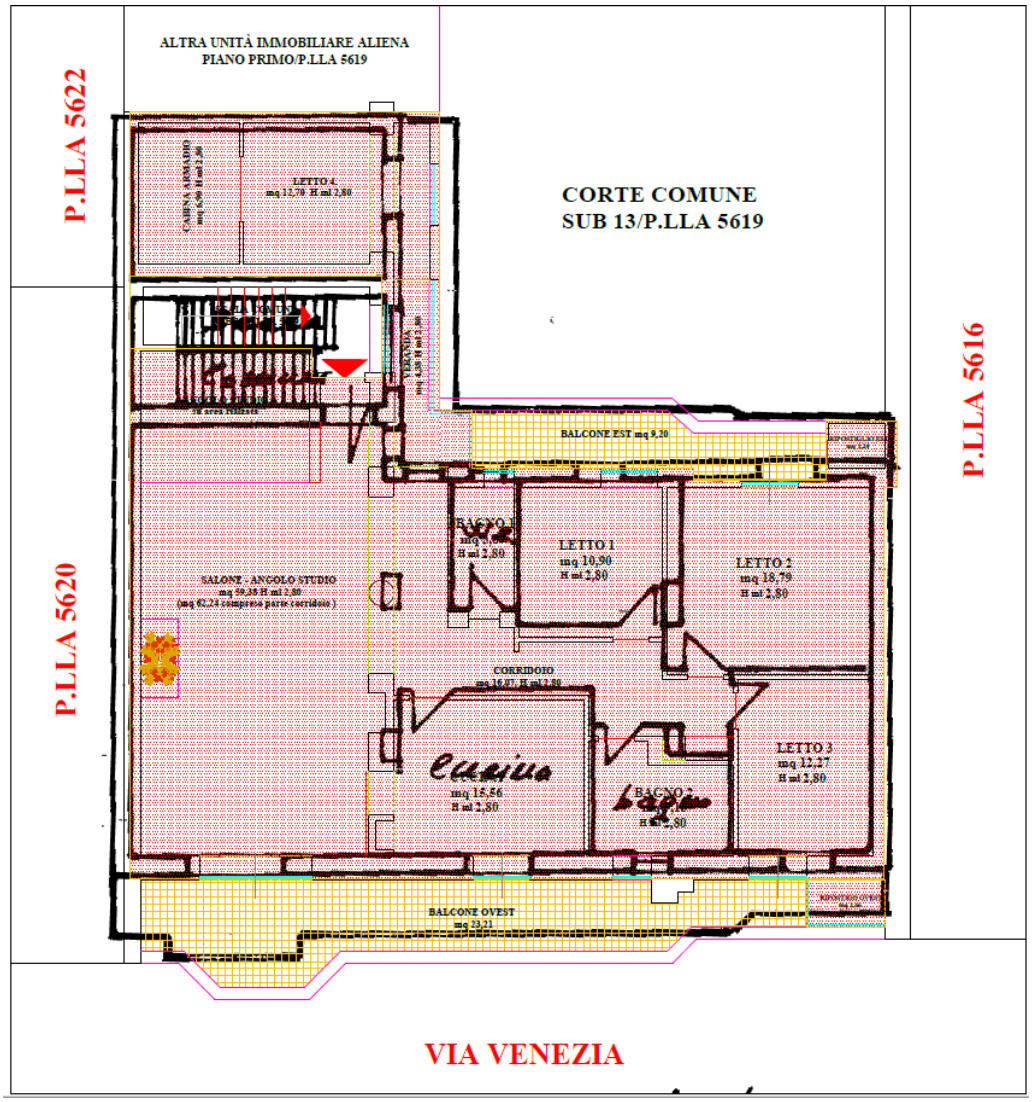
La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito SUB 11/P.II rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati di classamento in visura e grafici di scheda ai luoghi in situ - *al netto delle modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001 e delle demolizioni delle irregolarità insanabili in alcun regime previsto* - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi.

Una volta espletato l'iter di legittimazione urbanistica, come meglio innanzi esposto, potrà provvedersi all'allineamento dei dati catastali allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, giusta procedura Docfa con causale: *Ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni, corretta rappresentazione grafica* (riportando tra l'altro i **confini,** allo stato inesistenti, sia per il bene principale che per le relative pertinenze interrate).

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI CATASTALI 2002- APPARTAMENTO -



ONERI CATASTALI a carico del SUB 11-P.II-S1

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e scheda** del SUB 11, P.II-S1, allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, compreso relativi diritti"

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - GARAGE SUB 9/P.T

Disamina dati di visura

Sub 9, P.T

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:

  Piena conformità sul piano **soggettivo** *attuale e storico* in Visura, per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata, e, a ritroso, a favore dei suoi danti causa

- Parziale conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

  Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: F.lio, p.lla, subalterno, categoria, altezza di piano, toponomastica, A MENO unicamente di **civico** della strada di accesso n. 8 catastalmente dichiarato in luogo del n. 4 riscontrato in situ

  Correttamente è riportata la causale con cui in data 25/11/2002 protocollo n. 316414 (in atti dalla medesima data) si denuncia la genesi del sub 9 staggito per **divisione** (n.16216.1/2002) del pregresso sub 2 /p.lla 337 (propedeuticamente alla donazione del 2003 a favore di Baia Carmela) che dal 2002 è soppresso a favore di sub 8 e 9

  Altrettanto correttamente è riportata la causale con cui in data 18/07//2005 protocollo CE0172344 (in atti dalla medesima data) si denuncia la genesi della p.lla 5619 dalla p.lla 337 per **modifica identificativo e allineamento mappe** (n. 43730.6/2005)

SUB 9, P.T - Confronto tra luoghi in situ/2021 e scheda catastale/2002

Disamina garage SUB 9, P.T

Omettendo una certa approssimazione grafica della scheda in atti, a parità sostanziale di sagoma, accessi, altezza di piano, altezza d'interpiano, quadratura interna, si rileva unicamente:

- Inesistenza confini
- Inesistenza rappresentazione, *anche solo in tratteggio*, del lume ingrediente fronte Sud afferente alla corte
- Inesistenza muratura interna fianco Ovest, divisoria tra i due garage contigui - sub 8 alieno al pignoramento e sub 9 staggito -: la divisione attuata sul piano catastale, pertanto, non è stata materialmente realizzata
- Inesistenza rappresentazione in tratteggio ordito metallico interno a sormonto area Est

Si conclude asserendo che:

A rigore, la **regolarizzazione catastale** del garage staggito SUB 9/P.T rispetto ai luoghi in situ - finalizzata unicamente all'allineamento dei dati grafici di scheda ai luoghi in situ - dovrebbe seguire la **regolarizzazione urbanistica** giusta:

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

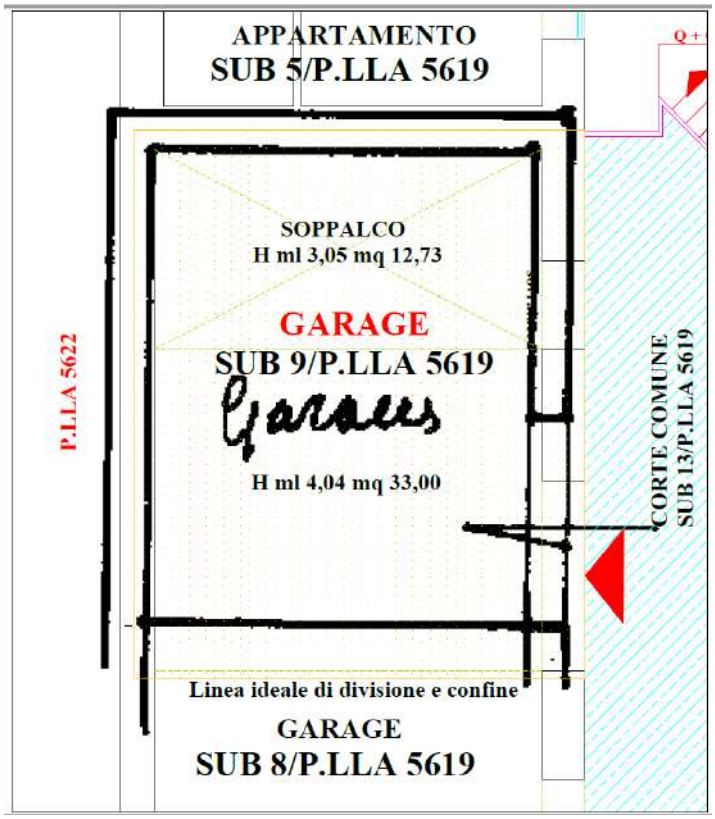
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- denuncia ex ante di frazionamento dell'originario bene indiviso sub 2/p.lla 337 (coerentemente con i grafici di licenza n. 19/1963)
- denuncia ex post delle lievi difformità prospettiche e della formazione di ordito strutturale interno

Il disallineamento tra le planimetrie catastale e luoghi in situ dipende da sommarietà grafica rappresentativa dal momento che le consistenze nette - catastale e in situ – coincidono perfettamente (mq 33 netti interni) e il criterio di tracciamento della linea di frazionamento è chiaramente il prolungamento del fianco Ovest del vano luce di accesso.

Una volta espletato l'iter di legittimazione urbanistica, come meglio innanzi esposto, potrà provvedersi all'allineamento dei dati grafici catastali allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, giusta procedura Docfa con causale: *diversa distribuzione di spazi interni e corretta rappresentazione grafica*

SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI CATASTALI 2002- GARAGE



ONERI CATASTALI a carico del SUB 9,P.T

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento unicamente dei **dati grafici** rappresentatati di **scheda** del SUB 9, P.T, allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, compreso relativi diritti"

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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 denunzia 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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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 al CAPITOLO 1.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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[1]." 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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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.*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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.1.23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.lla 5619/ fabbricato cortilizio

Il fabbricato di pertinenza dei cespiti staggiti, **p.lla 5619/f.lio 5,** comune di **San Prisco** ricade in ambito INTERNO **al perimetro del centro abitato**

A livello pianificativo comunale

- Dal 2014 il fabbricato e la relativa area cortilizia sono inquadrati dal **P.U.C.** vigente - approvato con Deliberazione di consiglio Comunale n. 49 del 28/11/2014 in:

  — ZONA B: AMBITO DI TRASFORMAZIONE, ZONA B2: RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO / AREA URBANA DI ESPANSIONE RECENTE normata dagli **artt. 12, 13, 16** N.T.A.

In tale zona e sottozona ricadente all'interno della perimetrazione della ZONA B - AMBITO DI TRASFORMAZIONE, sono consentiti interventi cosiddetti trasformativi:

- **ristrutturazione edilizia** sino alla formazione di un organismo diverso dal precedente, come definito dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, incluso la *demolizione e sostituzione* nel rispetto dei predetti vincoli parametrici di cui al predetto art. 16 NTA.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- **edificazione di completamento** laddove esista capienza edificatoria del fondo secondo i predetti parametri max ammissibili di cui al predetto art. 16 NTA.
- **edificazione ex novo** per lotti inedificati nel rispetto di determinati limiti parametrici di cui all'art. 16 NTA.

Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né interesse archeologico per l'area di sedime o la zona di pertinenza; in sintesi il il fabbricato cortilizio NON è interessato da alcuno specifico **regime vincolistico** a limitazione *relativa e/o assoluta* dell'attività edificatoria, né rientra nella perimetrazione di alcuna ZONIZZAZIONE di livello territoriale

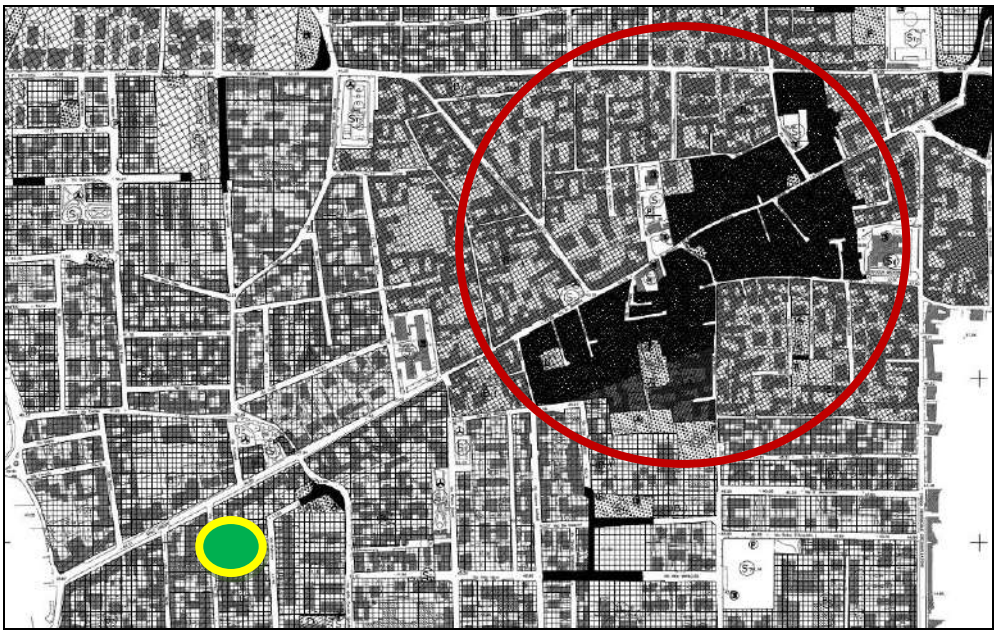
- La flessibilità destinativa in zona B2 è molto ampia, spaziando:
  - dalla funzione residenziale di ogni genere all'attività turistico-ricettiva nella tipologia alberghiera e extralberghiera (affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi, alberghi diffusi ecc…), all'attività commerciale (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi -bar, ristoranti, pub e locali notturni), all'attività terziaria (direzionale privato, studi professionali etc), produttiva (artigianato, studi di artista etc…purché contenute nei limiti d'inquinamento compatibili con la residenza), sportiva, ricreativa, culturale - pubblica e privata -.

Seguono:

- CERTIFICATO RILASCIATO DALL'UTC
- ARTT. 12, 13, 16 PUC /2014 vigente
- ZONIZZAZIONE PUC

Ubicazione del fabbricato/p.lla 5619 rispetto al centro urbano e storico del comune di San Prisco

-



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

PIANO URBANISTICO COMUNALE
L.R. n. 16/2004 e s.m.i. - Regolamento n. 5/ 2011

TAV. 7*	Norme di Attuazione

ART. 12 NTA PUC vigente /2014

Art. 12

LA ZONIZZAZIONE ed i VINCOLI del P.U.C.

Il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee,(D.I. n°1444/2.4.1968) quali:

Ambito di conservazione

Zone **"A"** residenziale a tutela

Ambiti di trasformazione

Zone **"B_1"** residenziale attuale (consolidata)

Zone **"B_2"** residenziale attuale (di completamento)

Zone **"B_3"** residenziale attuale (di completamento.ex zona C3 del P.R.G.)

ART. 13 NTA PUC vigente /2014

Art. 13

ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA
(zone "A", "B" e "C")

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, …, ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le attività artigianali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti. Nelle zone A ,B e C sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000 e s.m.i. Qualora nelle predette zone vengano consentite attività produttive, devono essere contemplati i relativi standards urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68; ove ciò non sia possibile, essi possono essere monetizzati.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

ART. 16 NTA PUC vigente /2014

Art. 16

ZONA "B_2" RESIDENZIALE ATTUALE DI COMPLETAMENTO

Destinazione d'uso:

1) residenza e residenze turistiche;
2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
4) attrezzature commerciali, artigianali;
5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 1,70
- Densità fondiaria extraresidenziale	mc/mq 0,50
- Rapporto di copertura	mq/mq 0,40
- Standards	Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza	m 10,60
A) distacco minimo degli edifici:	
- In rapporto all'altezza	100% h (o in aderenza)
- Assoluto	m 10,00 (per pareti finestrate)
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	50% h (è ammessa la costruzione a confine)
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione	P.U.A./ Permesso di Costruire/D.I.A., …, etc.
C) distacco dalla strada urbana / interurbana	min. m 6,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato)
distacco dalla strada di quartiere	min. m 3,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato)
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
E) Indice di permeabilità	25% della superficie fondiaria

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

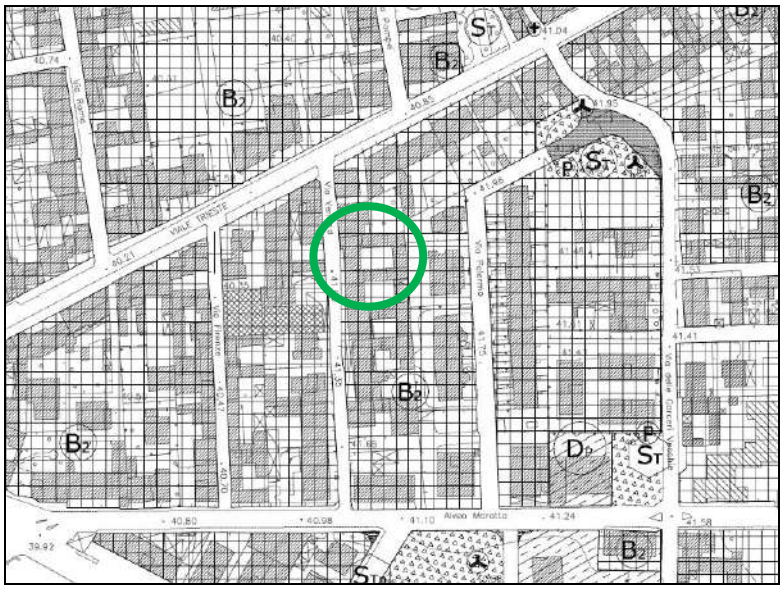
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

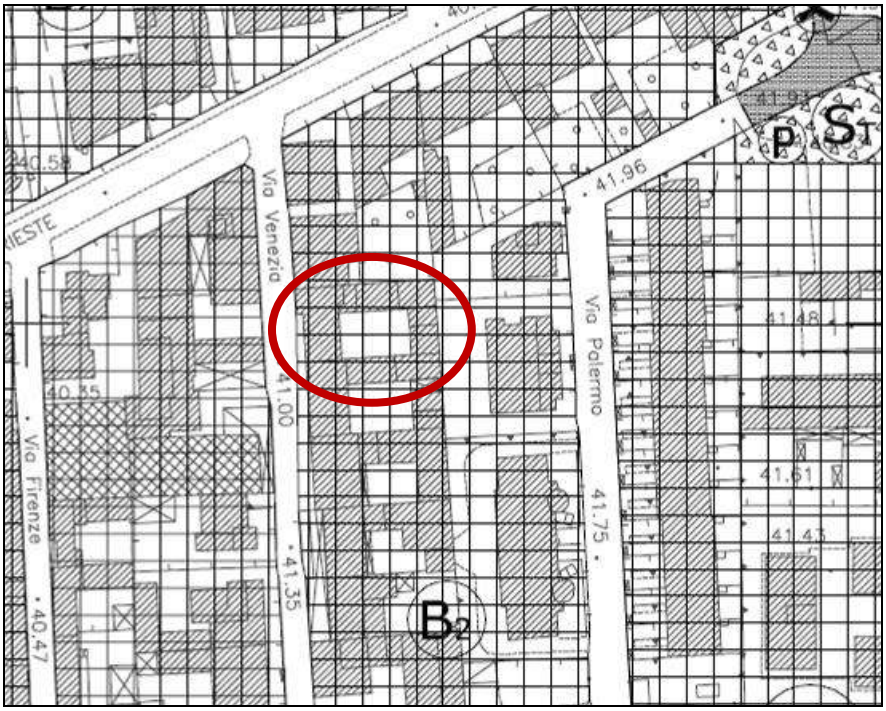
ZONIZZAZIONE PUC/2014

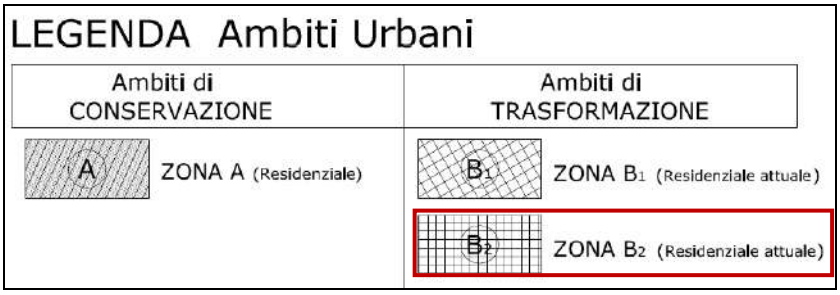
ZONA B2: AREA URBANA DI ESPANSIONE RECENTE - ART. 16

ART. 12 (ZONIZZAZIONE E VINCOLI DEL PUC) – ZONA B: AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ZONA B2: RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO







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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISITICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli ipotecari di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, alla base della derivazione del compendio staggito
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo, con rilascio di relativa certificazione;
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata

come meglio schematizzato nell'esemplificazione proposta dall'esponente:

Licenza edilizia n. 19 del 19/04/1963 - I fase edificatoria

- Licenza edilizia n.19 del 19/04/1963 per l'edificazione del fabbricatino cortilizio elevato per un solo piano fuori terra con morfologia planimetrica ad L e edificazione limitata ai fronti Ovest e Nord, in assenza del terzo ramo fronte Est rinvenuto in situ, sede dei beni riuniti nel LOTTO 2 staggito - appartamento sub 5 e garage sub 6 -
- Il fabbricato assentito da predetta I Licenza edilizia n.19/1963, pertanto, è composto da:
  - **Un'unica abitazione terranea fronte strada** (piano rialzato/fianco Ovest), doppiamente esposta e doppiamente accessibile: da Ovest/ via Venezia e da Est/ corte interna
  - **N. 2 Garage** fianco Nord - attuali sub 8 alieno al pignoramento e sub 9 staggito riunito nel LOTTO 1.: i due cespiti si presentano divisi trasversalmente da tramezzatura interna/cm 20
  - **Cassa scala** contenuta tra la volumetria dell'abitazione e la volumetria dei garage al servizio dell'abitazione rialzato e del cantinato interrato
  - **Piano cantinato** interrato a livello S1/fronte Ovest (sottoposto all'ingombro dell'appartamento), indiviso, privo di alcun frazionamento interno e del medesimo vano ripostiglio, accessibile unicamente da cassa scala e corredato da sopraluce solo nel vano attiguo al sub 11/P.S1 staggito



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Tale I e iniziale fase edificatoria **esclude**:

- Porzione terranea fronte Est attualmente interessata dal sub 5 e sub 6 (LOTTO 2.)
- Intero piano primo
- Intero piano II - in soprelevazione al piano primo (SUB 11/P.II /appartamento staggito realizzato abusivamente nell'83)

Include, viceversa, pertinenze e accessori inclusi nel LOTTO 1:

- Predetto garage terraneo SUB 9/P.T, separato dall'attiguo SUB 8/P.T
- Pertinenze cantinate indivise SUB 11/P.S1(ripostiglio e deposito, attribuiti catastalmente e privatisticamente dal 2003 all'appartamento SUB 11/P.II)

Licenza edilizia n. 39 del 11/06/1964 - II fase edificatoria

- Licenza edilizia n. 39 del 11/06/1964 per l'edificazione del **piano primo abitativo**, sovrastante l'androne di accesso e l'abitazione terranea - di cui itera pedissequamente sagoma, prospetti e volumetria abitativa -, includendo altresì nelle aree ornamentali esclusive la balconata fronte strada estesa per l'intero prospetto e il terrazzo di copertura dei due garage terreni con raccordo fronte sud tangente la cassa scala

Tale II fase edificatoria **esclude** alcun cespite staggito e in particolare l'ala Est abitativa con attiguo garage /LOTTO 2 - sub 5 e 6.

Include viceversa, l'edificazione della *copertura piana* dell'abitazione al P.I su cui verrà edificato, entro il 1983, la maggior parte della consistenza del SUB 11/P.II staggito: **solo il vano terminale** (attuale guardaroba), aderente al fianco Est della scala comune insiste, con pilastratura a vista, sul *terrazzo a livello* dell'appartamento P.I, fuoriuscendo dalla sagoma di quest'ultimo



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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Licenza di abitabilità e usabilità n. 148 del 11/01/1984

- Licenza di abitabilità e usabilità n. 148 del 11/01/1984 inerente la porzione di fabbricato TERRANEA e INTERRATA edificata nel '63 di cui alla summenzionata licenza
- Licenza di abitabilità usabilità n. 148 del 11/01/1984 inerente la porzione di fabbricato PIANO PRIMO edificata nel '64 di cui alla summenzionata licenza

Pratica di condono edilizio ex L.47/85 prot. 2107/86 - III fase edificatoria

- Pratica di condono edilizio ex L.47/85 n. protocollo 2107/86 reg. n. 120 presentata dai coniugi Pasquariello/Baia (danti causa della debitrice esecutata), avente a oggetto la richiesta di sanatoria straordinaria per l'**edificazione abusiva in soprelevazione** dell'appartamento /SUB 11/P.II adibito a civile abitazione, Via Venezia 4 (catastalmente n. 8) - dal 2003 in proprietà della debitrice esecutata
- Per il predetto abuso risulta versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione, oneri concessori - costruzione e urbanizzazione -

Pratica integrativa dell'istanza di condono edilizio ex L.47/85 prot. 2107/86 - IV fase edificatoria

- Pratica integrativa/dicembre 2016 della precedente istanza di condono edilizio, redatta dal geom. Agostino Di Monaco su incarico di **Baia Carmela (**legittimamente subentrata nella piena titolarità dell'immobile giusta donazione del 2003 da potere dei propri genitori), avente a oggetto l'**integrazione grafica e descrittiva** (omessa nella presentazione dell'istanza dell'86) finalizzata al rilascio di permesso di costruire in sanatoria per l'edificazione abusiva dell'immobile ex L.47/85 prot. 2107/86, ***denunciando ulteriormente:***
  - ampliamento vano Est terminale/fronte corte (guardaroba) su balconata esclusiva
  - formazione di ripostiglio sul fianco sud della medesima balconata
  - lieve variazione di sagoma dell'estroflessione pertinenziale della balconata Ovest /fronte strada, a parità di quadratura

  Per l'edificazione abusiva nel suo complesso risulta versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione e l'intero importo per oneri concessori - costruzione e urbanizzazione
- Parere favorevole n. 127/2017 alla suddetta pratica integrativa, espresso dalla Commissione Edilizia dell'UTC in data 23/01/2017 con n. 127
- Permesso di costruire in sanatoria ex L. 47/85 n. 1/2017 del 01/02/2017, rilasciato dalla Dirigenza dell'UTC di San Prisco

Al 2017, pertanto, si denuncia e si ottiene concessione in sanatoria
per le implementazioni plano-volumetriche subentrate ai luoghi accatastati nel 2002

Oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

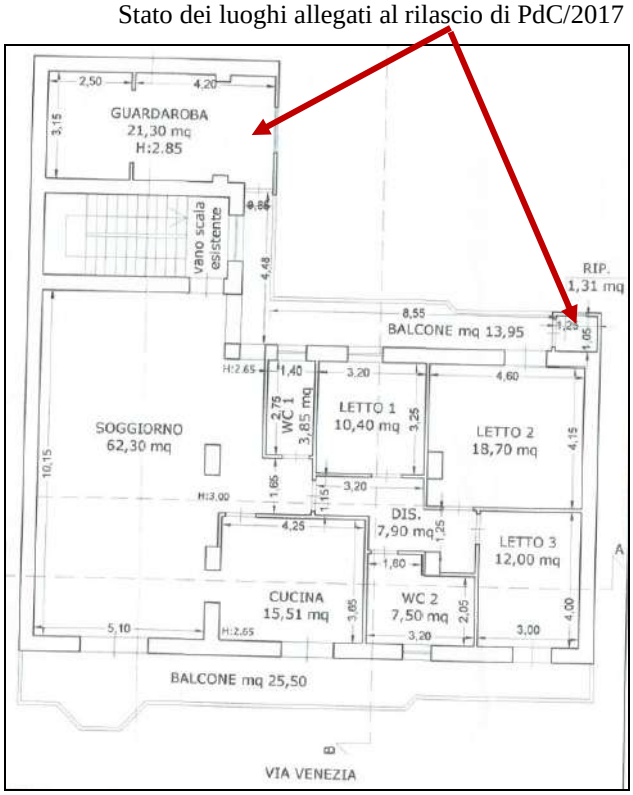
— **Inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna altra richiesta e/o rilascio di **atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, **e/o straordinario** ai sensi dei tre condoni **L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003,** per alcuna nuova costruzione o

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

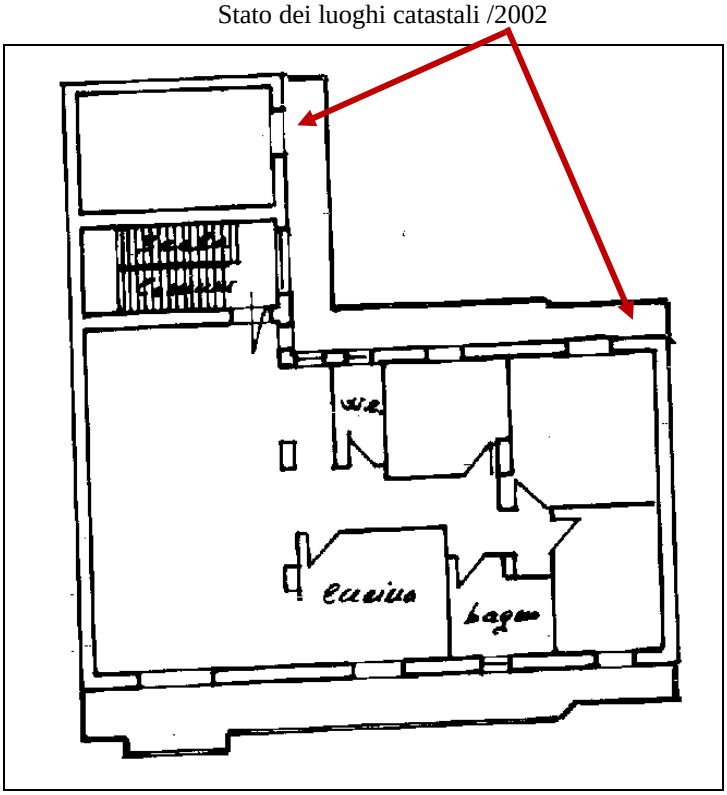
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

modifica dell'esistente - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun ulteriore deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile, *come risulta dall'allegato CERTIFICATO rilasciato dall'UTC*

Stato dei luoghi allegati al rilascio di PdC/2017



Stato dei luoghi catastali /2002



Disamina:

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

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

Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti riuniti nel LOTTO 1 e della comprensione delle entità trasformative rinvenute nel SUB 11, il temine di confronto è tra:

- Grafici Licenza edilizia n. 19/1963 - stato di fatto e di progetto -
- Grafici Licenza edilizia n. 39/1964 - stato di fatto e di progetto -

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

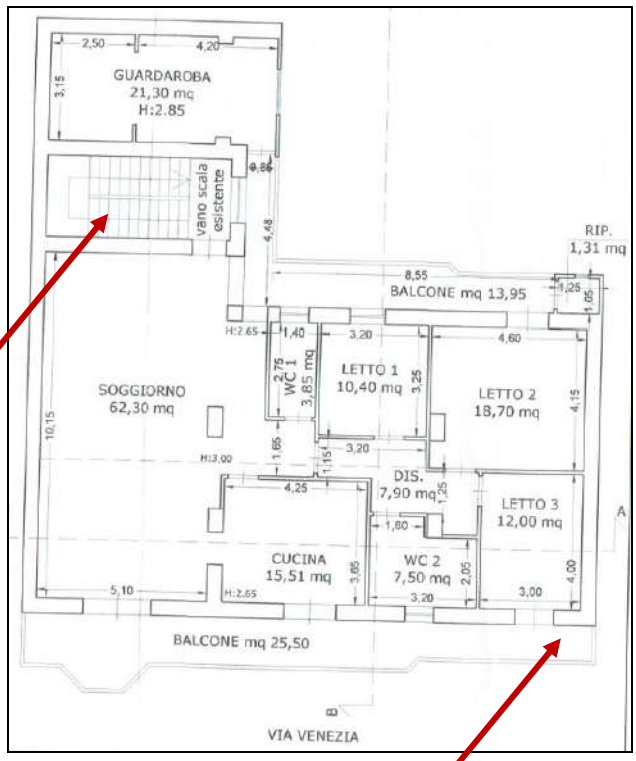
- Grafici Integrazione 2017 istanza in sanatoria ex L.47/85 prot. 2107/86 - stato di fatto /luoghi di sanatoria
- Grafici stato dei luoghi in situ/2021 all'atto dell'accesso

Ciò premesso, dalla predetta sovrapposizione tra
luoghi licenza /1963 e 1964 (stato di fatto e di progetto), luoghi d'integrazione in sanatoria /2017
e luoghi in situ/2021, emerge che:

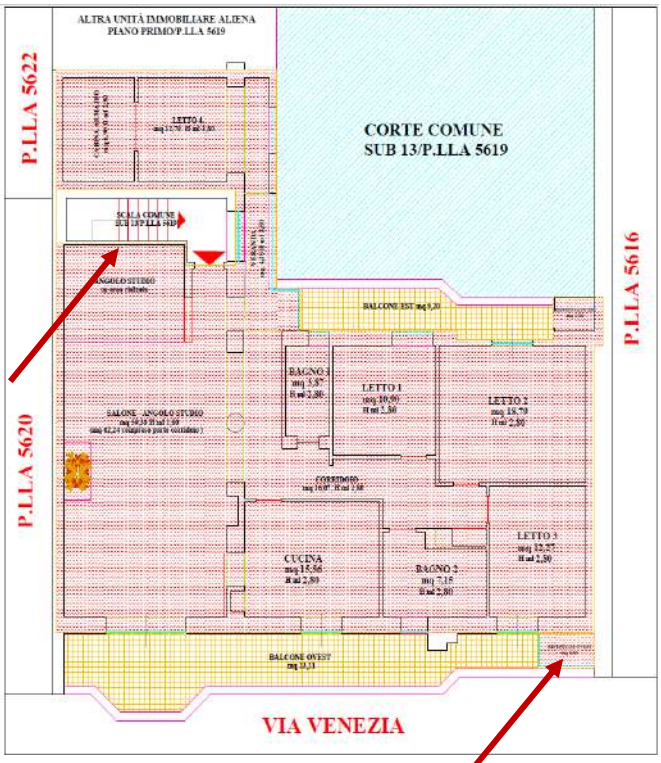
APPARTAMENTO SUB 11, P.II

A parità sostanziale di accessi, altezza di piano, altezza d'interpiano - omettendo talune "approssimazioni rappresentative" dei grafici integrativi di sanatoria /2017, erroneamente amplificative di talune dimensioni interne e complessive (Lunghezza salone ml 10,15 in luogo di ml 9,85 rilevati in situ, al netto della cassa scala….) riconducibili esclusivamente a sommarietà di rilievo grafico -, si rilevano una serie di modifiche rispetto ai luoghi dell'ultima integrazione assentita con rilascio di PdC in sanatoria/2017, derivanti da una V fase edificatoria in cui si consuma un ulteriore iter di ampliamenti plano-volumetrici con parziale modifica di sagoma e volumetria utile, invasioni superfetative e parziali alterazioni prospettiche, omesse dall'ultima integrazione urbanistica

Stato dei luoghi allegati al rilascio di PdC/2017



Stato dei luoghi in situ /2021



V fase edificatoria, tra 2017 e 2021:

— Implementazione plano-volumetrica **su parte della cassa scala comune (rampante Ovest) e su parte delle balconate Est e Ovest esclusive, con parziale variazione di sagoma,** per:

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

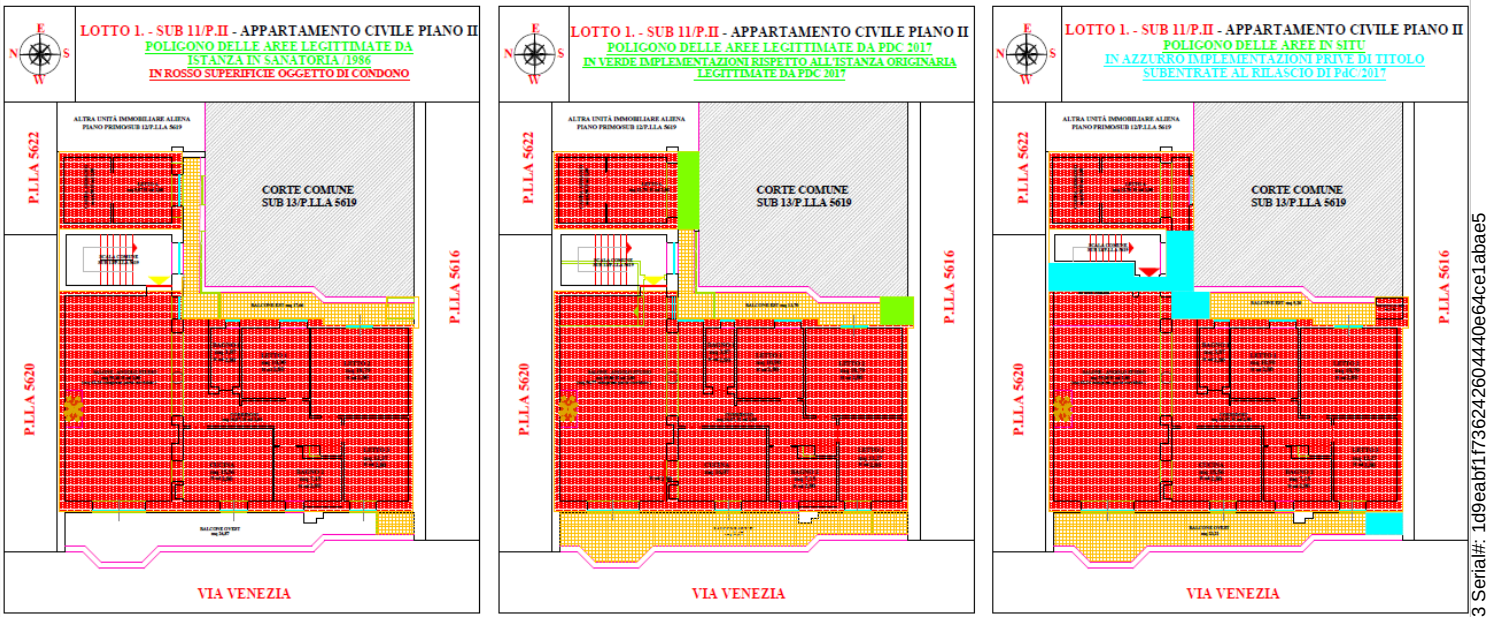
- *Ampliamento volumetria del soggiorno su area rialzata a sormonto del rampante Ovest /scala comune,* finalizzato alla formazione di un'area studio, tracimando dai limiti della proprietà esclusiva
- Formazione di *corridoio verandato* per l'accesso al vano guardaroba terminale dagli interni dell'appartamento, su balconata fronte corte esclusiva
- Formazione di *ripostiglio Ovest* con accesso esterno scoperto, su balconata fronte strada esclusiva

— Parziale difformità prospettica per:

- *Maggiorazione della larghezza* del vano luce fronte strada - *apertura da terra* fronte Ovest, pertinenziale del soggiorno
- Sfoderamento di quota parte della tamponatura fronte Est pertinenziale della balconata interna (camera 2.) per l'allargamento dell'aliquota ornamentale
- *Variazioni prospettiche* derivanti da tutte le modifiche esterne rilevate

— Lievissima difformità distributiva interna

SCHEMATIZZAZIONE ITER ACCRESCITIVO SUB 11 STAGGITO



Doppio aspetto delle difformità rilevate: urbanistico e privatistico

Sul piano squisitamente urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile, nel suo complesso, ad un intervento maggiore di ristrutturazione edilizia con parziale implementazione plano-volumetrica - come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 -, ampiamente ammesso, in linea di mero principio, dall'art. 16 PUC /2014 vigente, nella fattispecie INSANABILE in regime ordinario per esautorazione della capienza edificatoria del fondo.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Sul piano privatistico, l'invasione aerea della cassa scala comune con formazione di volumetria utile esclusiva Sub 11/P.II a sormonto del rampante Ovest (area studio), priva l'illecito anche del necessario supporto privatistico inerente l'esclusività della titolarità dell'area di sedime su cui si consuma il predetto ampliamento, con aggravio della problematica anche sotto l'aspetto civilistico.

Si rileva, infine che le modifiche derivanti dalla IV fase edificatoria - compresa tra la presentazione dell'istanza in sanatoria /1986 e la presentazione della pratica integrativa /2017 (documentate nel disallineamento tra scheda planimetrica/2002 e grafici di PdC) -, all'origine in particolare dell'ampliamento della camera 4. su balconata fronte corte e della formazione ripostiglio Est esterno con accesso da balconata fronte corte (il tutto oggetto della pratica integrativa/ 2017), risultano sanate con rilascio di PdC in sanatoria

Da interrogazione della dirigenza dell'UTC di San Prisco si è appurato che la Commissione Condono Edilizio del medesimo comune, nell'analizzare le pratiche di sanatoria, ha stabilito di tollerare eccedenze di superficie in situ rispetto alle quantità dichiarate nell'istanza di condono fino al 10%, sanando pertanto le due suindicate amplificazioni rispetto ai luoghi catastali /2002

Orbene

alla luce di tutto quanto esposto, del quadro normativo attualmente vigente e del prospetto trasformativo rinvenuto in situ, dal confronto dello stato denunciato in *sanatoria integrativa/2017* e stato di fatto *rinvenuto in situ*, si ritengono insanabili in alcun regime previsto:

- sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001
- sanatoria straordinaria ex art. 40 L 47/85 e s.m.i.

- Le **più recenti implementazioni plano-volumetriche *aliene alla predetta integrazione di sanatoria/2017*, temporalmente retrodatabili tra 2017 e 2021 e prive di titolo abilitativo ex ante o ex post:**
  - *Ampliamento soggiorno* su area rialzata a sormonto del rampante scala Ovest comune, finalizzato alla formazione di un'area studio
  - Formazione di *corridoio verandato* collegato agli interni dell'appartamento, su balconata fronte corte
  - Formazione di *ripostiglio Ovest* con accesso esterno, su balconata fronte strada

- Tali interventi amplificativi, inquadrabili nella tipologia edilizia della **ristrutturazione edilizia con implementazione plano-volumetrica** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, ampiamente ammessa dall'art. 16 NTA PUC vigente per la zona B e sottozona B2 di appartenenza, sottintendono, tuttavia, ed esigono incondizionatamente - ai fini della sanabilità ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 - una residua capienza edificatoria del fondo di pertinenza, ampiamente depauperata dall'edificazione del compendio già all'indomani del rilascio della II licenza edilizia del '64, come d'altronde attesta l'edificazione abusiva in soprelevazione del SUB 11/P.II, il cui iter abilitativo in *sanatoria straordinaria* nasce giustappunto dal compiuto sfruttamento della capacità edificatoria del fondo di pertinenza / p.lla 5619

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Viceversa, le altre difformità rinvenute sopra elencate, sintetizzabili nella:

- Parziale difformità prospettica per:
  - *Maggiorazione larghezza* vano luce fronte strada - *apertura da terra* fronte Ovest, pertinenziale del soggiorno
  - *Assottigliamento* muratura di tompagno fronte Est (camera 2.) a favore della balconata
- Lievissima difformità distributiva interna

sono ampiamente *sanabili in accertamento di doppia conformità*, con unica pratica di sanatoria ordinaria o di regime *ex art. 36 DPR 380/2001*, fatto salvo il diritto dei terzi (condominio di appartenenza), trattandosi di **manomissione di porzioni comuni - facciata Ovest e facciata Est – non comportanti incrementi di volume e superficie, su cui il cespite staggito vanta al più diritti di comproprietà in quota millesimale, ex art. 1117 c.c.**

PERTINENZE INTERRATE SUB 11/P.S1

Per le pertinenze interrate SUB 11/P.S1, non si rileva alcuna variazione plano-volumetrica rispetto ai luoghi assentiti da licenza ’63, a meno di:

- Inesistenza di ripostiglio
- Inesistenza lume ingrediente fronte Ovest.

Viceversa, conformemente ai grafici di licenza il bene non risulta di fatto frazionato in unità conformi ai subalterni catastali.
Pertanto, propedeuticamente alla materiale esecuzione del frazionamento secondo le indicazioni di scheda a favore dell’aggiudicatario, andrà preventivamente depositata all’UTC pratica urbanistica ordinaria ex ante abilitativa del frazionamento catastale e materiale, intervento tipologicamente inquadrabile nella **ristrutturazione edilizia in assenza di volume e superficie** come definita dall’art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, e sempre ammissibile per la NTA di zona.
Con pratica di *accertamento di doppia conformità* in sanatoria ordinaria o di regime *ex art. 36 DPR 380/2001*, si sanerà la formazione del ***lume ingrediente e del ripostiglio***

GARAGE TERRANEO SUB 9/P.T

Per il garage terraneo SUB 9/P.T., parte del LOTTO 1, non si rileva alcuna variazione plano-volumetrica rispetto ai luoghi assentiti da licenza ’63, a meno unicamente di:

- Traslazione apertura di accesso in direzione Ovest
- Eliminazione divisorio murario con sub 8 e *fusione di fatto* tra i due garage
- Inesistenza di lume ingrediente fronte Sud

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Si tratta di **illeciti minori** ampiamente *sanabili in accertamento di doppia conformità* con pratica di sanatoria ordinaria o di regime *ex art. 36 DPR 380/2001*, trattandosi di interventi tipologicamente inquadrabili nella **ristrutturazione edilizia in assenza di volume e superficie** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 e pertanto sempre ammissibili per la NTA di zona.

Per il *frazionamento,* viceversa, si avanzerà una pratica urbanistica ordinaria ex ante, in conformità ai grafici catastali e di licenza

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST LOTTO 1.

— Materiale demolizione delle illiceità maggiori/SUB 11/P.II di cui alla precedente disamina, insanabili ex post in sanatoria ordinaria o di regime ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., e remissione in pristino dei luoghi legittimi, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata per l'autorizzazione alla demolizione stessa

— 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 illeciti minori LOTTO 1. sanabili in regime ordinario (appartamento, pertinenze interrate e garage/sub 9) di cui alla precedente disamina, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

— Pratica abilitativa ex ante dei frazionamenti - cantinato e garage - non ancora attuati, di cui alla precedente disamina, come da indicazioni di scheda, incluso oneri e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

— Eventuale deposito sismico in sanatoria al Genio Civile ex art. 2 L.R. n. 9/83 s.m.i. e ex artt. 65, 93, 94 D.P.R.380/01, per la verifica statica delle condizioni strutturali della verticale interessata dalle demolizioni del solo appartamento SUB 11/P.II, di cui alla precedente disamina, comprensiva dei diritti di segreteria.

Si garantisce infine l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

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

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Di contro si rileva:

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con:

— per il SUB 11/P.II,S1: data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **08/05/2019** ai nn. 15815/1802, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata 29/04/2019 Rep. 249167 Racc. 3860 per notaio *Oreste De Nicola* in Capriati al Volturno a favore della germana **Baia Annunziata** nata a San Prisco il 07/12/1962 *(creditore ipotecario)* a carico del diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene staggito.

— per il SUB 9/P.T: data d'iscrizione di ipoteca giudiziale del **02/07/2019** ai nn. 22604/2670, derivante da **decreto ingiuntivo** del 03/05/2019 Rep. 1293 emesso dal Tribunale di Termini Imerese a favore di **Balistreri Girolamo & C. S.N.C.** con sede in Bagheria (PA), a carico di tutti i cespiti attualmente staggiti tra cui anche il SUB 9/P T in questione

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

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato del compendio staggito.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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.).*

In risposta al quesito in oggetto, si asserisce che all'atto dell'accesso:

- Il SUB 11/P.II risultava abitato dalla parte debitrice esecutata unitamente al proprio nucleo familiare.
- Delle due pertinenze interrate SUB 11/P.T, il deposito di maggiori dimensioni risultava in uso all'appartamento SUB 11/P.II, mentre il ripostiglio non è stato visionato internamente per indisponibilità delle chiavi di accesso. Su tale bene, pertanto, le ricerche in merito ad eventuale conduzione a favore di terzi, vanno approfondite
- Il SUB 9/P.T non risultava locato a terzi , ma in uso all'appartamento SUB 11/P.II

Per tale ragione NON si è provveduto su alcuno dei beni né 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) né alla valutazione della congruità del canone di locazione (circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.
Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito **SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva**, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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.);

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Formalità pregiudizievoli: in risposta al quesito in oggetto, si rimanda all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente, nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti, su file a parte.

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

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

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

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A
SEZIONE B: Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del compendio

SUSSISTONO AD OGGI:

Difformità urbanistiche
Difformità catastali

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo p.lla 5619 al foglio 5 del Comune di San Prisco, né tantomeno il fabbricato residenziale cortilizio/ medesima p.lla 5619, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

---

Né il fondo p.lla 5619 al foglio 5 del Comune di San Prisco, né tantomeno il fabbricato residenziale cortilizio/ medesima p.lla 5619, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

QUESITO n. 10:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile

e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Non risulta esistere alcuna amministrazione condominiale, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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;*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.*

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

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

STIMA LOTTO 1:
APPARTAMENTO CIVILE SUB 11/ P.II + CANTINATO E RIPOSTIGLIO PERTINENZIALI SUB 11/P.S1 + GARAGE TERRANEO SUB 9
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 destinative nella funzione di progetto, che permane in *direzione abitativa*, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

- **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,

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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 ex artt. 1117 cc**

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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

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

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

- **Ke** = **Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**
  Tiene conto dei benefici che derivano all'**unità** dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*

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

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

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

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

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

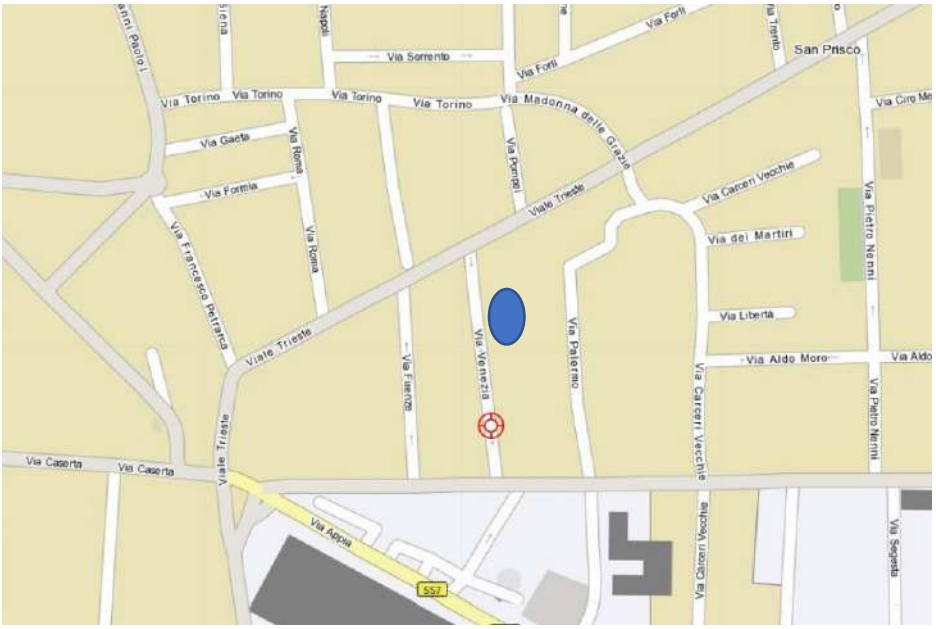
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

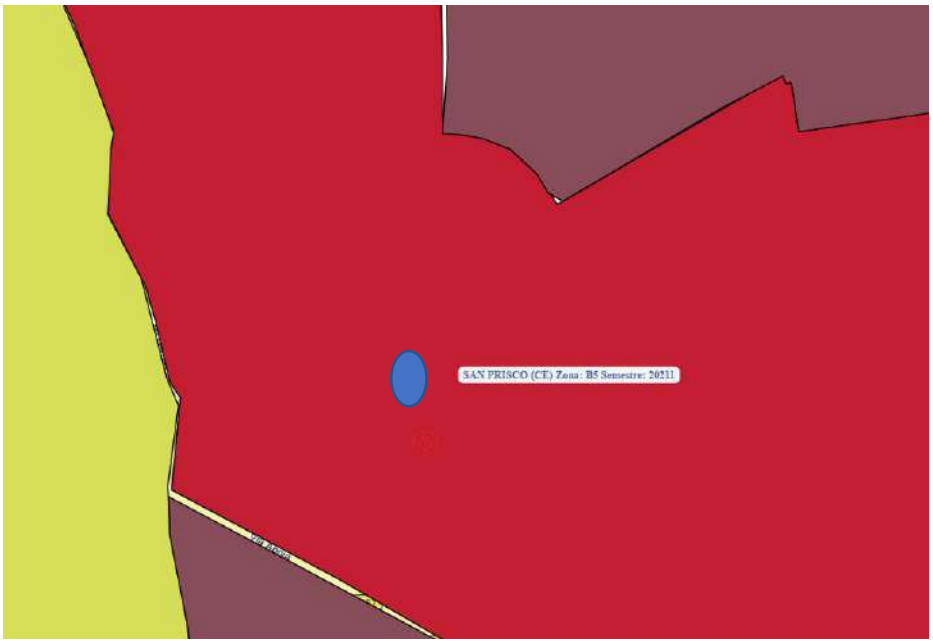
VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B5- APPARTAMENTO CIVILE - VIA VENEZIA n. 4, SAN PRISCO





Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN PRISCO

Fascia/zona:

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO
Codice zona: B5
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	2,7	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1650	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1650	L	3	4,5	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni in condizioni conservative ottimali ricadenti in fascia B5 è variabile da:

Abitazioni civili in condizioni normali

min 950 €/mq / max 1.250 €/mq = medio 1.100 €/mq

Abitazioni civili in condizioni ottimali

min 1.100 €/mq / max 1.650 €/mq = medio 1.375 €/mq

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- *Natura urbana del sito*
- *Ubicazione centrale*
- *Modesto degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile /A2*
- *Ampia quadratura interna e esterna*
- *Corredo di n. 1 ampio box auto terraneo (riunito nel Lotto 1 posto in vendita unitariamente)*
- *Corredo di ampio deposito interrato + piccolo ripostiglio (entrambi riuniti nei dati di classamento del bene principale)*

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

condizioni NORMALI, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile in condizioni normali - *Via Venezia n. 4, San Prisco* **€/mq 1.200**

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

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

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

- ***1.320 €/mq****, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato* ***1.200 €/mq*** *x il coefficiente correttivo globale specifico pari a* ***Ki = 1.15***

Deposito e ripostiglio interrato

Stante l'assenza di comparabili ufficiali per la determinazione del valore unitario di mercato dei depositi in oggetto, considerando la collocazione interrata dei beni, la modestia delle fonti di illuminazione e areazione diretta (n. 1 lume ingrediente), la relativa scomodità di accesso dell'ultimo rampante di esigue dimensioni e privo di pavimentazione, è plausibile omogeneizzare il valore unitario di mercato degli stessi al 50% del valore unitario di mercato delle *abitazioni terranee del medesimo fabbricato*

Il **coefficiente di manutenzione** misurerà i costi necessari per la formazione della muratura di separazione dal corridoio comune e per un intervento di manutenzione ordinaria mirato alla realizzazione di impianto elettrico, fornitura e posa in opera di pavimentazione, intonacatura e attintatura delle parti. Il tutto opportunamente computato sarà detratto dal più probabile valore di mercato dei beni

Garage terraneo

Parimenti, stante l'assenza di comparabili ufficiali per la determinazione del valore unitario di mercato del box auto, considerando la collocazione terranea del bene, la comodità di accesso dall'ampia corte comune, il corredo di finestra lucifera per l'areazione e illuminazione diretta, la presenza di abitazioni al piano rialzato, è plausibile omogeneizzare il valore unitario di mercato del garage in oggetto all' 80% del valore unitario di mercato delle *abitazioni terranee del medesimo fabbricato*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Il **coefficiente di manutenzione** misurerà i costi necessari per la formazione della muratura di separazione dal sub 8 alieno al pignoramento sul confine Ovest, opportunamente detratti dal più probabile valore di mercato del bene.

Per la determinazione del valore unitario di mercato delle abitazioni terranee del medesimo fabbricato si assume il parametro unitario MEDIO per abitazioni CIVILI in condizioni NORMALI, ricorrendo al coefficiente di manutenzione dell'unità staggita per calibrarne lo stato conservativo

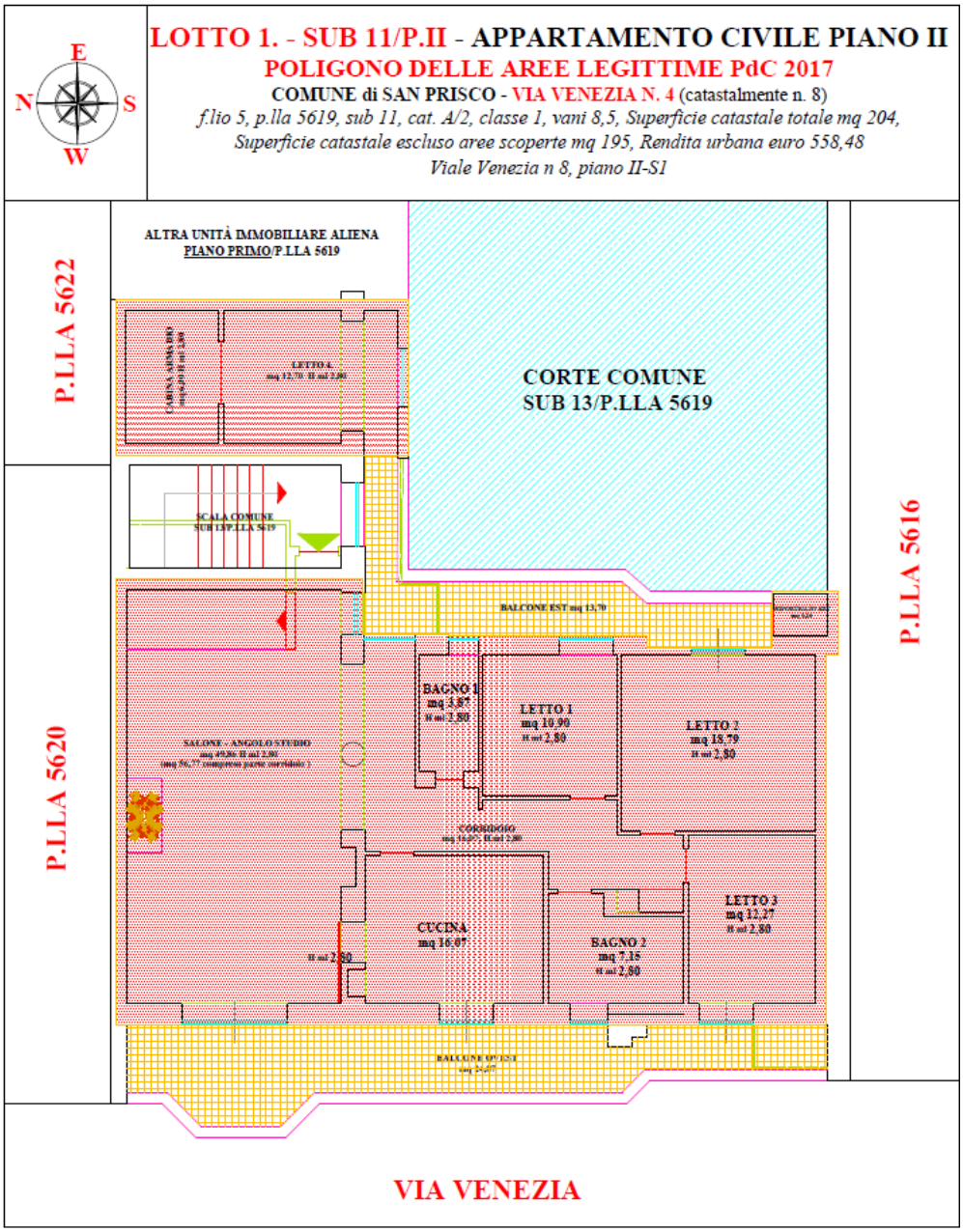
Valore unitario di mercato per **unità terranee** ad uso abitativo civile in condizioni normali - *Via Venezia n. 4, San Prisco* = **€/mq 1.100**

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

STIMA APPARTAMENTO SUB 11.P.II

Si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico interne e esterne con**formemente ai grafici di PdC/2017**, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio e meglio schematizzate nel grafico allegato, incluso le difformità sanabili in regime ordinario ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001



VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Quadratura commerciale interna legittima **P.d.C. in sanatoria/2017** = mq 201,85

Quadratura netta esterna = mq 38,57

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata = mq 38,57 al 25% della superficie abitativa = mq 9.64

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di stima =

mq 201,85 + mq 9,64 = mq 211,49

Valore immobiliare di mercato:

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

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = 1.200 euro/mq - novembre 2021

Sc = (Si x Ki) + (Sp x Kdp) + (Sa x Kda) = superficie convenzionale vendibile = **mq 211,49**

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

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

Valutando il sufficiente stato di manutenzione del fabbricato, bilanciando il buono stato di conservazione della facciata fronte strada con la scarnezza e proliferazione di superfetazione dei fronti interni afferenti alla corte, nonché il corredo con area cortilizia interna, si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

Kmf = 1,0 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione e servizi del fabbricato

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

Considerando il corredo di cantinola, box auto e corte baricentrica, in relazione allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente maggiore dell'unità

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

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

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

Ka = 1,04 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

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

Il cespite staggito presenta doppio affaccio: su strada/fronte Ovest e su corte interna/fronti Est e Sud attraverso ampie balconate. Bilanciando anche con il buon orientamento, si assume per tale coefficiente valore più che unitario

Ke = 1.02 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il cespite all'atto dell'accesso attesta un **più che discreto** livello di **conservazione** e **finitura interna,** valorizzato da una *scelta distributiva organica e coerente*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Soddisfacente è la realizzazione di intonaci e pitture, infissi interni e esterni; più che accettabile il corredo impiantistico, la complessiva cura degli ambienti interni. Meno soddisfacente la condizione degli esterni esclusivi, puntualmente interessati da ammaloramento dell'intonaco e sfarinatura del film di pittura

Avendo computato a parte gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la remissione in pristino dei luoghi legittimi, con tale coefficiente si misura unicamente lo **stato di conservazione** rinvenuto e la sostanziale assenza di oneri aggiuntivi per mirati interventi di manutenzione ordinaria e/o risanamento conservativo, stante l'inesistenza di inconvenienti interni.

Kmu = 1,06 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 1.00

Ks = 1.02

Ka = 1.04

Ke = 1.02

Kmu= 1,06

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 1.15

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = 1.200 euro/mq – novembre 2021

Sc = mq 211,49

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

Vim = Vum x Sc x Ki

Vim = €/mq 1.200 x mq 211,49 x 1,15

€/mq 1.200 x x 1,15 = €/mq 1.380

Vim = €/mq 1.380 x mq 211,49

Vim = € 291.856,205 *approssimabile a* € 292.000

Vim = € 292.000

Più probabile valore di mercato appartamento SUB 11, P.II (superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione) A MENO delle relative pertinenze *(depositi interrati)*

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

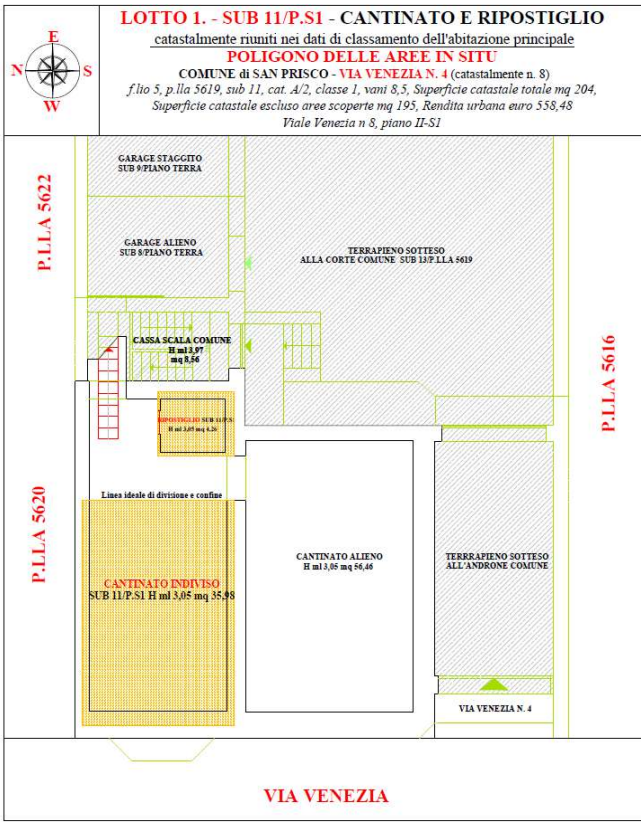
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

STIMA DEPOSITI INTERRATI PERTINENZIALI SUB 11

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 11/P.S1, OGGETTO DI STIMA

CANTINATO + RIPOSTIGLIO

Quadratura commerciale interna legittima = cantinato mq 42,36 + ripostiglio mq 6,07 = mq 48,43



Valore immobiliare di mercato:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente di manutenzione interna

Vim = Vum x Sc x Kmu

Valore unitario di marcato per *abitazioni terranee* nel medesimo fabbricato

Vum = 1.100 euro/mq - *novembre 2021*

Valore unitario di marcato per *depositi interrati* nel medesimo fabbricato

Vum = 1.100 euro/mq x 50% = €/mq 550 - *novembre 2021*

Sc = (Si x Ki) + (Sp x Kdp) + (Sa x Kda)

Superficie convenzionale vendibile = mq 48,43

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, i cespiti all'atto dell'accesso attestano un PESSIMO livello di ***conservazione*** *e* ***finitura allo stato rustico***, necessitante pertanto oltre che di un sistema murario divisorio, per l'esatta perimetrazione dell'unità cantinata con relativa porta di accesso, anche di un intervento di manutenzione ordinaria mirato alla realizzazione di impianto elettrico, fornitura posta in opera di pavimentazione, intonacatura e attintatura delle parti.

Bilanciando il tutto si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario commisurato agli oneri a carico dell'aggiudicatario per il predetto intervento

Kmu = 0,85 Coefficiente di manutenzione dell'unità

Pertanto, sostituendo nella formula tutti i valori ricavati si ha:

Vim = Vum Max x Sc x Kmu

Vum = 550 €/mq – novembre 2021

Sc = mq 48,43

Kmu = 0,85

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

Vim = Vum x Sc x Kmu

Vim = €/mq 550 x mq 48,43 x 0,85

€/mq 550 x 0,85 = €/mq 935

Vim = €/mq 467,50 x mq 48,43

Vim = € 22.641 *approssimabile a* € 23.000

Vim = € 23.000

più probabile valore di mercato dei depositi interrati pertinenziali SUB 11-P.S1

(superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione)

Vim = € 292.000 + € 23.000 = € 315.000

Più probabile valore di mercato appartamento con relativi depositi interrati SUB 11, P.II-S1

(superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione)

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

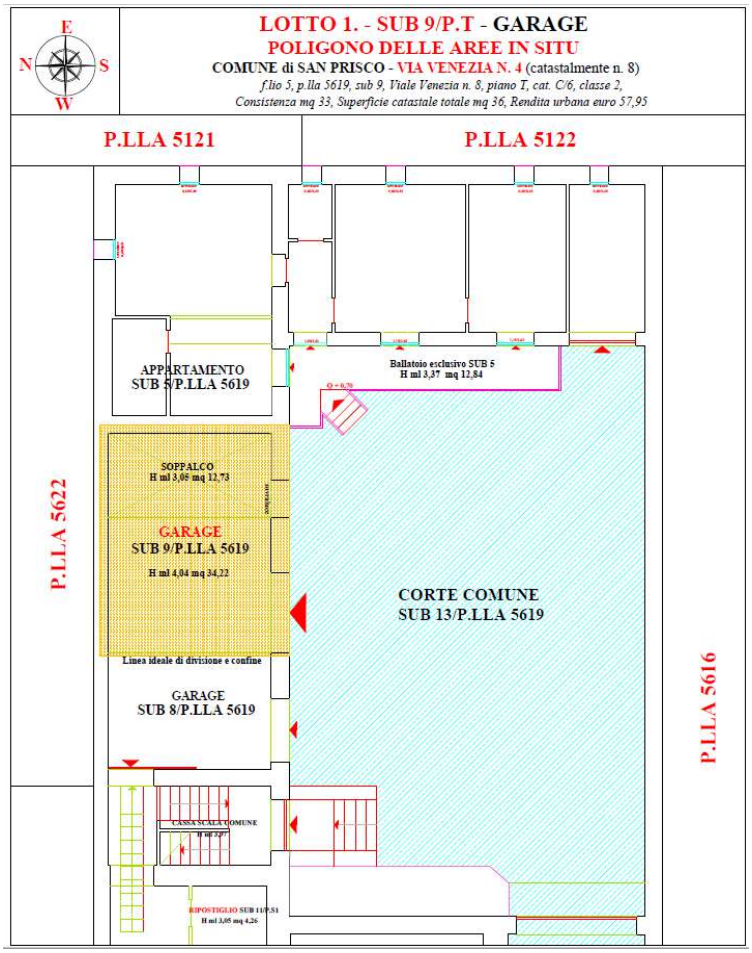
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

STIMA GARAGE TERRANEO SUB 9

.

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 9/P.T , OGGETTO DI STIMA GARAGE

Quadratura commerciale interna legittima = **mq 40.85**



Valore immobiliare di mercato:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente di manutenzione interna

Vim = Vum x Sc x Kmu

Valore unitario di marcato per *abitazioni terranee* nel medesimo fabbricato

Vum = 1.100 euro/mq - *novembre 2021*

Valore unitario di marcato per *garage terranei* nel medesimo fabbricato

Vum = 1.100 euro/mq x 80% = €/mq 880 - *novembre 2021*

Sc = (Si x Ki) + (Sp x Kdp) + (Sa x Kda)

Superficie convenzionale vendibile = mq 40,85

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il cespite all'atto dell'accesso attestano un buon livello di **conservazione** e **finitura** si con intonacatura alle pareti e relativa attintatura, privo di pavimentazione e provvisto, viceversa, di impianto elettrico, necessitante unicamente di un sistema murario divisorio per l'esatta perimetrazione dell'unità staggita.

Bilanciando il tutto si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario commisurato agli oneri a carico dell'aggiudicatario per il predetto intervento, a rigore da dividere equamente tra le due unità al confine (sub 8 alieno e sub 9 staggito)

Kmu = 0,97 Coefficiente di manutenzione dell'unità

Pertanto, sostituendo nella formula tutti i valori ricavati si ha:

Vim = Vum Max x Sc x Kmu

Vum = 880 €/mq – novembre 2021

Sc = mq 40,85

Kmu = 0,97

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

Vim = Vum x Sc x Kmu

Vim = €/mq 880 x mq 40,85 x 0,97

€/mq 880'0 x 0,97 = €/mq 853,60

Vim = €/mq 853,60 x mq 40.85

Vim = € 34.870 *approssimabile a* € 35.000

Vim = € 35.000

Più probabile valore di mercato GARAGE SUB 9, P.T

(superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione)

Valore di mercato LOTTO 1. (superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione)

Valore di mercato SUB 11, P.II-S1 = € 292.000 + € 25.000 = € 315.000

Valore di mercato SUB 9, P.T = € 35.000

VALORE DI MERCATO LOTTO 1.

APPARTAMENTO CON RELATIVI DEPOSITI INTERRATI SUB 11, P.II-S1 + GARAGE TERRANEO SUB 9, P.T

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione

delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

€ 292.000 + € 23.000 + € 35.000 = € 350.000

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

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

applicando al VALORE DI MERCATO LOTTO 1. = ***€ 350.000***

le DECURTAZIONI PARZIALI sommanti complessivamente ***€ 35.000***

si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1.: ***Vim = € 315.000***

IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 1

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

€ 16.000 + € 2.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 17.000 = € 35.000

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

ONERI URBANISTICI a carico del LOTTO 1.

€ 16.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:

— Materiale demolizione delle illiceità maggiori/SUB 11/P.II di cui alla precedente disamina, insanabili ex post in sanatoria ordinaria o di regime ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., e remissione in pristino dei luoghi legittimi, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata, per l'autorizzazione alla demolizione stessa

— Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 37 e 37 D.P.R. 380/2001 di tutti gli illeciti minori LOTTO 1. sanabili in regime ordinario (appartamento, pertinenze interrate e garage/sub 9) di cui alla precedente disamina, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

— Pratica abilitativa ex ante dei frazionamenti - cantinato e garage - non ancora attuati, di cui alla precedente disamina, come da indicazioni di scheda, incluso oneri e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

— Eventuale deposito sismico in sanatoria al Genio Civile ex art. 2 L.R. n. 9/83 s.m.i. e ex artt. 65, 93, 94 D.P.R.380/01, per la verifica statica delle condizioni strutturali della verticale interessata dalle demolizioni del solo appartamento SUB 11/P.II, di cui alla precedente disamina, comprensiva dei diritti di segreteria.

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

ONERI CATASTALI a carico del SUB 11, P.II-S1

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e scheda** del SUB 11, P.II-S1, allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, compreso relativi diritti"

ONERI CATASTALI a carico del SUB 9, P.T

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento unicamente dei dati grafici rappresentatati di **scheda** del SUB 9, P.T, allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, compreso relativi diritti"

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: "Per inesistenza di amministrazione condominiale "

ONERI PER VIZI OCCULTI a carico del LOTTO 1

€ 17.000: "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **5%** di **€ 350.000**, compensativa dell'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI del LOTTO da subastare **- Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile "VALORE BASE D'ASTA" del LOTTO 1. SUB 11/P.II-S1 + SUB 9/P.T, appartamento civile con annesse pertinenze interrate (n. 2 depositi) + garage terraneo, Comune di San Prisco, Via Venezia 4, meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

Appartamento P.II + pertinenze P.S1:

- *f.lio 5, p.lla 5619, sub 11, cast. A/2, classe 1, vani 8,5, Superficie catastale totale mq 204, Superficie catastale escluso aree scoperte mq 195, Rendita urbana euro 558,48 Viale Venezia n 8, piano II-S1*

Garage P.T:

- *f.lio 5, p.lla 5619, sub 9, cat. C/6, classe 2, Consistenza mq 33, Superficie catastale totale mq 36, Rendita urbana euro 57,95 Viale Venezia n. 8, piano T*

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

Vim = € 315.000

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

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

QUESITO n. 12:

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

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

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n.13:

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

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

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

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

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

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

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

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

Si è ugualmente raccolto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata, **Baia Carmela**, *sebbene non necessario nel caso di specie, trattandosi di beni personali alla stessa pervenuti da donazione dei genitori.*

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,

integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,

specificando:

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

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

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

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

Napoli, lì 25/11/2021

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

Per ciascun bene componente il **LOTTO 1.**:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi delle SCHEDE CATASTALI/2002 dei singoli subalterni*
- *Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione STATO DI FATTO ai GRAFICI ABILITATIVI*
  - *APPARTAMENTO: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 47/85 abilitata con rilascio di PdC in SANATORIA/2017*
  - *GARAGE: LICENZA EDILIZIA/1963*
- *APPARTAMENTO: SCHEMATIZZAZIONE ITER ACCRESCITIVO:*
  - *STATO DEI LUOGHI al 1983, all'indomani dell'ultimazione dell'edificazione in soprelevazione*
  - *STATO DEI LUOGHI al 2017, all'indomani dlel'integrazione dell'istanza in sanatoria*
- *Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -*
- *Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile*

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di San Prisco

F.lio 5, p.lla terreni 5619

- Impianto terreni attuale stampato in data 02/01/2021 Prot. n. T24659/2921
- Visura storica terreni - F.lio 5, p.lla terreni 5619/Ente Urbano mq 700

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Prisco

F.lio 5, p.lla fabbricati 5619

- Elenco Immobili - f.lio 5, p.lla fabbricati 5619
- Elaborato planimetrico - f.lio 5, p.lla fabbricati 5619
- Visura storica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 11, cat. A/2, P.II-S1
- Visura storica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 9, cat. C/6 P.T
- Scheda planimetrica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 11, cat. A/2, P.II-S1, prot. 000316578 del 25/11/2002
- Scheda planimetrica f.lio 5, p.lla 5619, Sub 9, cat. C/6 P.T prot. 3723726, prot. 000316414 del 25/11/2002

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: Baia Carmela

ISPEZIONI MATRIMONIO, STATO CIVILE, ESTRATTO MORTE

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali: Baia Carmela/Muto Aniello

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali: Baia Gennaro/ Pasquariello Luisa
- Estratto di famiglia Baia Carmela
- Certificato residenza Baia Carmela

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di compravendita del 22/01/1963 Rep. 368 per notaio *Mario Coppola* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di competenza il 25/01/1963 al n. 3168

Atto di donazione del 27/02/2003 Rep. 180129 per notar Concetta Palermiti in Santa Maria Capua Vetere, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 26/03/2003 ai nn. 8670/6723

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca volontaria del **08/05/2019** ai nn. 15815/1802 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata 29/04/2019 Rep. 249167 Racc. 3860 per notaio *Oreste De Nicola* in Capriati al Volturno

Iscrizione di ipoteca giudiziale del **02/07/2019** ai nn. 22604/2670 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 03/05/2019 Rep. 1293 emesso dal Tribunale di Termini Imerese

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 08/06/2020 ai nn. 14645/10919, derivante da atto giudiziario del 16/03/2020 rep. 2954/2020 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

- RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica* inerenti il cespite staggito
- **Licenza edilizia n. 19 del 19/04/1963**
- **Licenza edilizia n. 39 del 11/06/1964**
- **Licenza di abitabilità e usabilità n. 148 del 11/01/1984**
- **Pratica di condono edilizio ex L.47/85 prot. 2107/86**
- **Pratica integrativa dell'istanza di condono edilizio ex L.47/85 prot. 2107/86**
- CERTIFICATO URBANISTICO rilasciato dall'UTC in data 17/11/2021
- STRALCI GRAFICI PUC/2014 adottato e non ancora approvato - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. P.UC /2014 adottato e non ancora approvato
- REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

QUOTAZIONI O.M.I. + GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2020/II Semestre/Comune di San Prisco/ZONA B5 - categoria abitativa civile

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

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5