LOTTO 3.

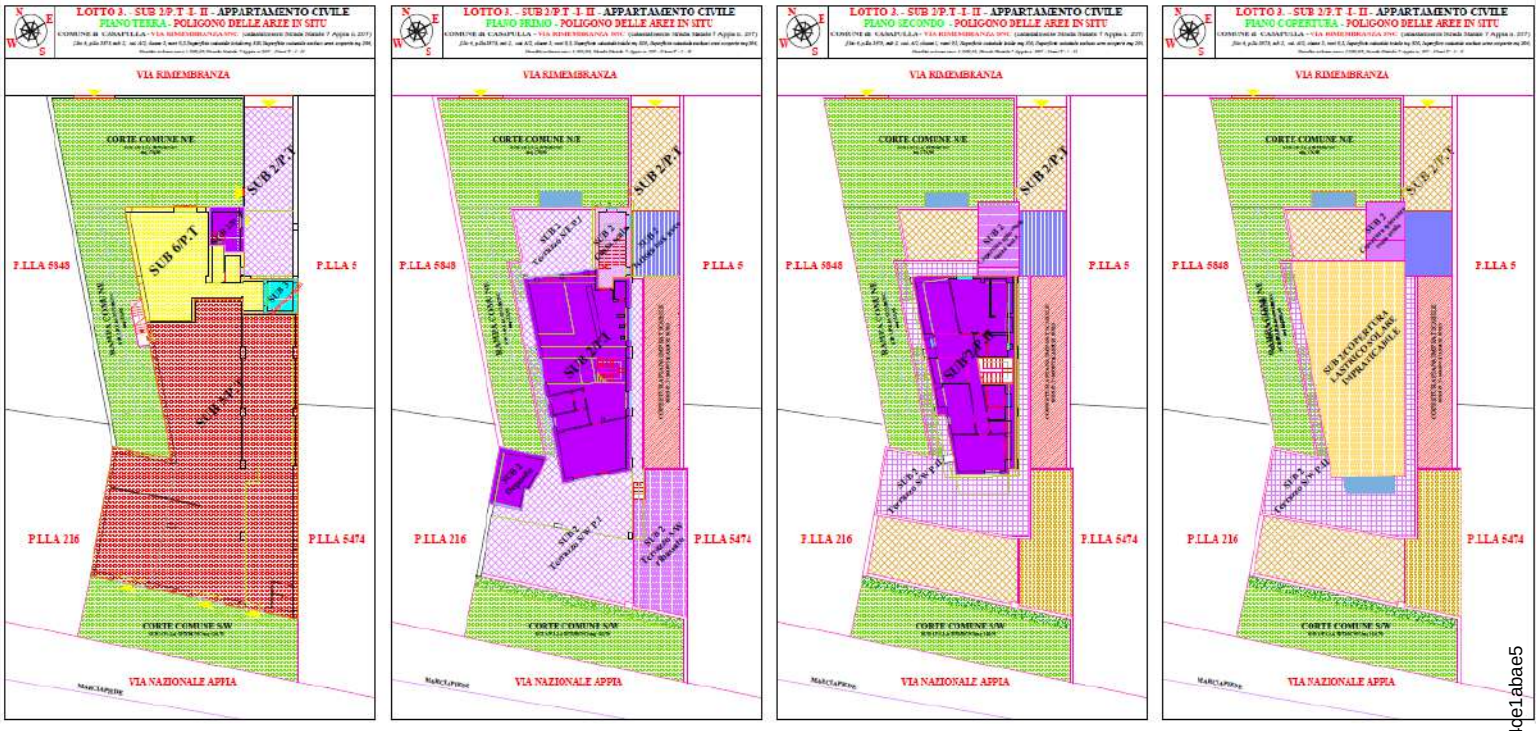
CASAPULLA, VIA RIMEMBRANZA SNC (catastalmente STRADA STATALE 7 APPIA N. 207):

QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA' F.LIO 4. P.LLA 5373, SUB 2, P.T-I-II :

UNITÀ ABITATIVA AUTONOMA SU DUE LIVELLI - I - II – oltre SCALA e PARTERRE TERRANEO ESCLUSIVI

incluso DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SU AREE CORTILIZIE e RAMPA COMUNE /SUB 1/P.LLA 5373

(NB: 1/4 del quantum risultante dalla vendita va restituito al coniuge comproprietario NON debitore esecutato)





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 dell'immobile staggito di cui al LOTTO 3. e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, lo stesso è stato ispezionato nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo il rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato **per il bene** componente il **LOTTO 3.**:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi delle SCHEDA CATASTALE/2003*

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*
- *SCHEMATIZZAZIONE ABUSI MAGGIORI E INSANABILI*
- *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*

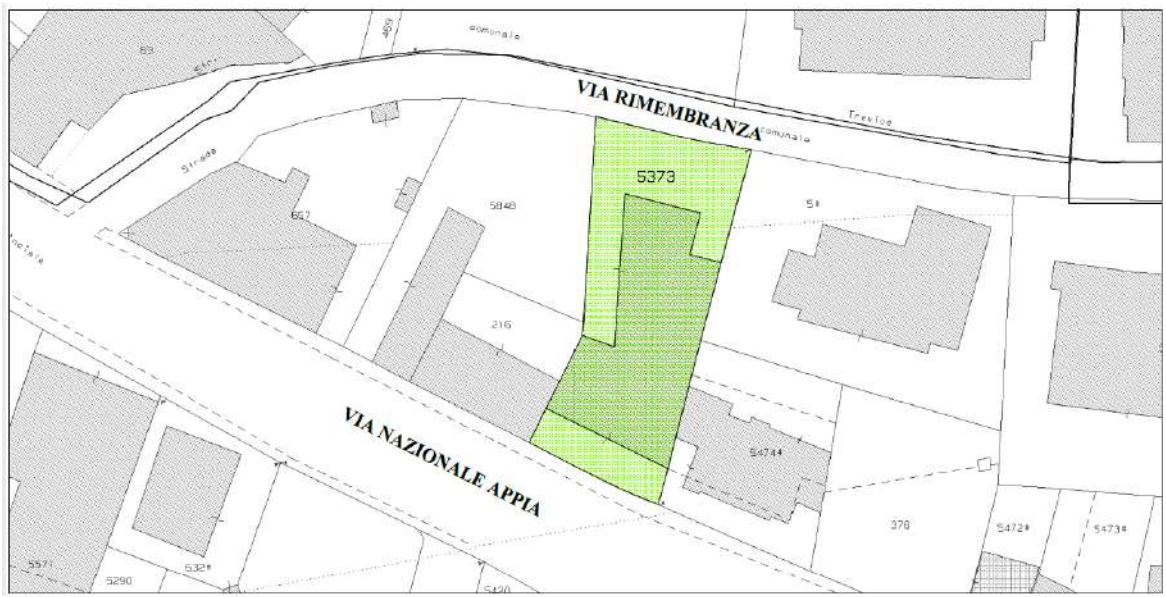
Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un'illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del bene - di seguito analiticamente descritte.

IL FABBRICATO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO RIUNITO NEL LOTTO 3
CASAPULLA: F.LIO 4/A11, P.LLA 5373

Il fondo di pertinenza del corpo di fabbrica di cui è parte il cespite staggito, di forma approssimativamente rettangolare con direttrice di sviluppo S/W-N/E e sghembatura del fianco N/W, è costretto a Nord/Est e a Sud/Ovest tra **due strade** di diversa valenza - rispettivamente:

- a Sud/Ovest - Via Nazionale Appia: arteria extraurbana a scorrimento veloce, di ampie dimensioni a vocazione commerciale
- a Nord/Est - Via Rimembranza: strada urbana di modeste dimensioni, a vocazione residenziale

VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24631/2021 - **TERRENO F.LIO 4/A11, P.LLA 5373**



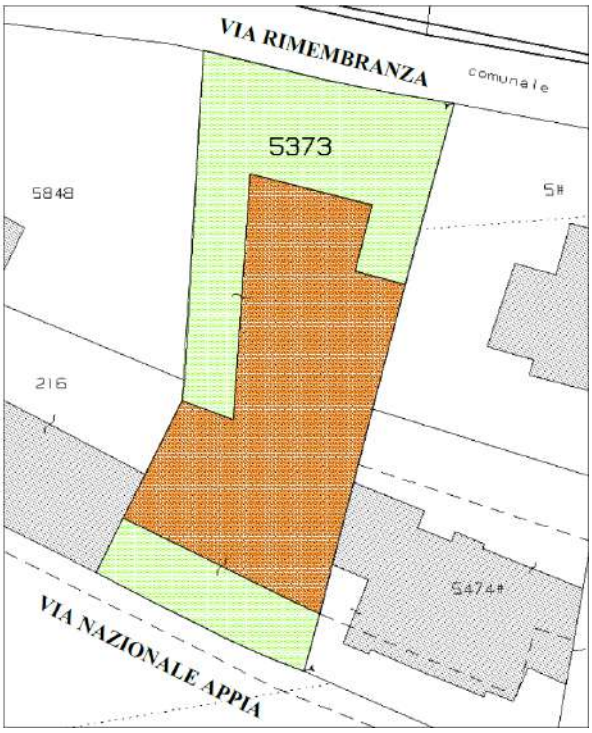
Sul piano meramente orografico la porzione di territorio in cui si insedia il fabbricato è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica.

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

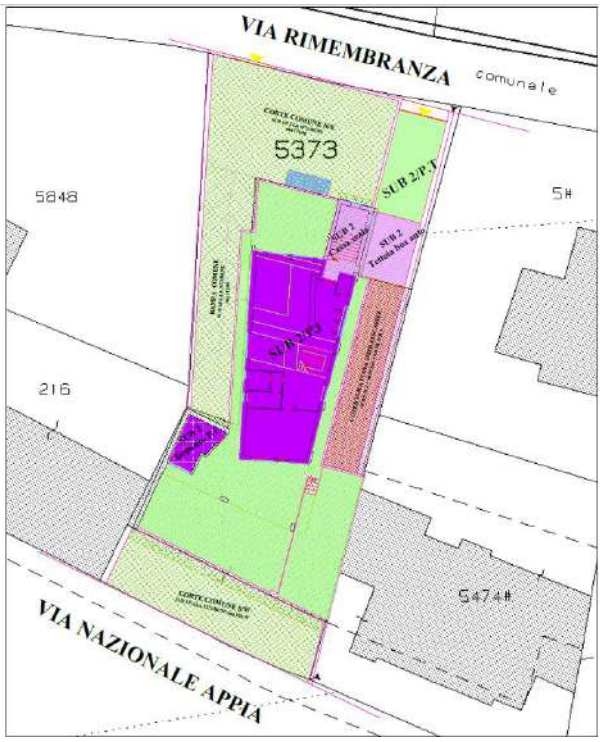
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

VAX STAMPATA IN DATA 02/01/2021 - PROT. n. T24631/2021 –P.LLA TERRENO e FABBRCATO **FLIO 4, P.LLA 5373,**

SAGOMA FABBRICATO IN SITU
FLIO 4, P.LLA 5373



INSERIMENTO SUB 2/PIANO PRIMO IN VAX
FLIO 4, P.LLA 5373, SUB 2/P.T-I-II APPARTAMENTO



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 5373 di pertinenza del Lotto 3:

- *a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Rimembranza*
- *a Sud/Est per aderenza orizzontale con p.lle fabbricati 5 e 5474*
- *a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Nazionale Appia*
- *a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con p.lle fabbricati aliene 216 e 5848*

Confini appartamento sub 2/piani T, I, II:

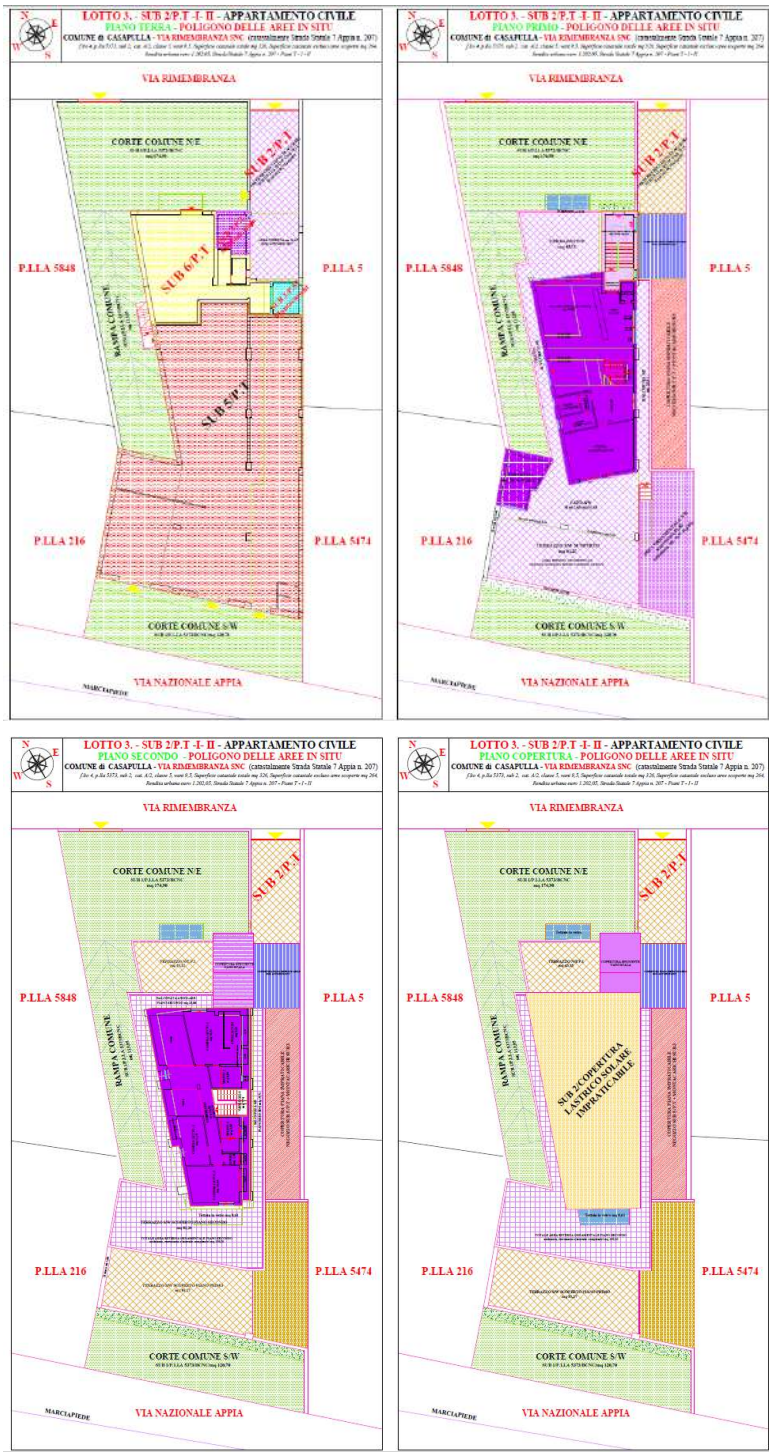
- *a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Rimembranza, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte e rampa comune sub 1/p.lla 5373/BCNC (lato Via Rimembranza), per aderenza orizzontale della sola cassa scala terranea con corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC*
- *a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con copertura sub 5/p.lla 5373, per sola aderenza orizzontale con p.lle fabbricati aliene 5 e 5474*

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 Sud/Ovest per aderenza orizzontale con sub 6/p.lla 5373/P.T e con montacarichi/sub 3/p.lla 5373, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC (lato Via Nazionale Appia)*
- *a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC, per aderenza orizzontale con sub 6/p.lla 5373/P.T, per aderenza orizzontale e verticale e per affaccio diretto con p.lla fabbricati aliena 216, per aderenza verticale e affaccio diretto con rampa comune sub 1/p.lla 5373/BCNC*

LOTTO 3: SUB 2/P.T- I- II 1- APPARTAMENTO 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

L'edificazione del corpo di fabbrica, commissionata dai *germani Baia* - Carmela e Raffaele (legittimi titolari per la quota di 1/2 cadauno giusta atto di donazione del '96 da potere dei comuni *genitori* Baia/Pasquariello), risale alla seconda metà degli anni '90 al termine di un *complesso iter autorizzativo di concessioni e varianti in corso d'opera*
Il predetto iter urbanistico prende le mosse da un **progetto iniziale** abilitato ai genitori donanti, con concessione edilizia n. 932/1996 del 14/10/1996 inerente la **radicale ristrutturazione previo demolizione** del **complesso urbano e fondiario** agli stessi pervenuto giusta acquisto da potere di Dragoni Felice con atto del '**91** per notar *Orsi*, unitamente al ***diritto di costruzione in aderenza con rinunzia alle distanza legali, nonché l'apertura di luci e vedute dirette e indirette, finestre, balconi e sporti* (**derivante all'alienante da pregresso atto dell'**88** per medesimo notaio).
La concessione inziale del '96 apre la strada ad un convulso iter progettuale di modifiche e revisioni scandite da molteplici VARIANTI EDILIZIE e concluso da rilascio di Concessione n. 145/1998 del 26/03/1998

I due successivi titoli abilitativi - PdC/2018 in sanatoria ex L.326/2003 e Cila/2018 - ineriscono l'ampliamento dell'unità commerciale terranea **ex sub 4** (comprensiva degli attuali sub 5 e 6) e il seguente frazionamento del bene, all'origine della genesi delle due sub unità commerciali staggite - sub 5 e sub 6 -.

Con tale iter si abilita il fabbricato nella consistenza rinvenuta in situ, *A MENO* di taluni *incrementi plano-volumetrici* di entità maggiore inerenti esclusivamente il LOTTO 3 in oggetto/sub 2 P.T-I-II e innanzi meglio esaminate

Come sopra anticipato, le **strade di accesso** lambenti il fondo pertinenziale p.lla 5373 dalla morfologia rettangolare sui fronti opposti corti, presentano caratteristiche dimensionali e di scorrimento diametralmente opposte:

- a scorrimento veloce e dimensioni extraurbane Via Nazionale Appia a S/W, lunga arteria fendente il tessuto urbano e extraurbano da Est e Ovest, a vocazione commerciale
- a scorrimento lento e dimensioni urbane Via Rimembranza a N/W, modesta strada interna di ridotta estensione e lunghezza, a vocazione residenziale

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO 3. staggito - strutturalmente (in ragione della sua recente origine) concepito in struttura a telaio con ordito portante in c.a, solai latero cementizi e tamponature a cassetta -, presenta **destinazione mista** - commerciale e abitativa - così articolata:

- SUB 5 e SUB 6 - n. 2 negozi terranei serviti separatamente dagli opposti fronti- S/W – N/E:
  - Sub 5/P.T: da S/W - Via Nazionale Appia nn. 203 - 205 - 207
  - Sub 6/P.T: da N/E - Via Rimembranza n. 40

  SUB 2 P.T-I-II: ampio appartamento su due livelli (I e II) oltre il parterre di accesso terraneo e la cassa scala esclusiva dominante, il tutto servito unicamente da Via Rimembranza snc a N/E (catastalmente erroneamente via Nazionale Appia n. 207) con doppio accesso:
  - Diretto, carrabile e pedonale immettente nel predetto parterre esclusivo

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

- Indiretto, carrabile e pedonale immettente nella corte attigua al predetto parterre esclusivo

- SUB 3 P.S1: ampio deposito interrato (I livello sottostrada) servito carrabilmente da Via Rimembranza n. 40 previo attraversamento della corte comune e rampa di adduzione
- SUB1/P.T./BCNC: ampia area cortilizia comune, **antistante fronte S/W e retrostante fronte N/E**, comprensiva del **rampante N/W** di adduzione all'interrato.

Più esattamente:

- la **corte antistante,** servita a S/W da Via Nazionale Appia, dà accesso unicamente al *negozio terraneo sub 5*, configurandosi quale fondo dominato e servente nei confronti del sub 5 dominante; in ragione dell'attività commerciale espletata dal sub 5, *l'uso a parcheggio scoperto esclusivo sub 5 dell'area in oggetto è particolarmente opportuno*

- la **corte retrostante,** servita a N/E da via Rimembranza, dà contestualmente:
  - accesso principale diretto al negozio terraneo sub 6/P.T
  - accesso principale diretto - previo discesa rampante - al deposito interrato sub 3/P.S1
  - accesso secondario indiretto al parterre terraneo esclusivo sub 2/P.T-I-II
  - accesso secondario indiretto - previo discesa rampante e risalita della scala esterna - al sub 5/P.T

Il SUB 1/BCNC - corti S/W e N/E + rampa N/W - pertanto:

- di fatto si scompone in **due sub-aree** prive di relazione di contiguità, afferenti agli opposti fronti stradali, *funzionalmente asservite prevalentemente alle unità commerciali terranee e al deposito interrato*, laddove al **sub 2** pertiene la **proprietà esclusiva del parterre terraneo** di accesso;
- sul piano privatistico e catastale è un insieme di beni comuni a tutti i subalterni del fabbricato p.lla 5373

Sul piano architettonico il **fabbricato** di cui è parte il compendio staggito in Casapulla, presenta un impianto di base *parzialmente regolare*, con sghembatura del fianco S/E fronte strada e del fianco N/W laterale, parallelo al rampante, in ragione dell'adeguamento dell'impianto planimetrico a ciascun livello all'irregolarità morfologica del fondo di appartenenza

La **composizione architettonica** è la risultante dell'arretramento del corpo di fabbrica dalle strade di servizio, giusta formazione dei due ampi spazi cortilizi comuni - antistante e retrostante - sugli opposti fronti S/W e N/E; contestualmente è la risultante dell'arretramento del corpo abitativo in elevazione, ai piani I e II, dai limiti perimetrali longitudinali dell'impianto fondiario.
La configurazione scaturente è un manufatto singolare dalla morfologia complessa e articolata, segnata da tagli obliqui e angoli acuti nelle giunzioni murarie e nel più ampio impianto plano-altimetrico

Non si rilevano sostanziali invasioni superfetative e disorganiche implementazioni A MENO di:

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

- Corpo longitudinale elevato per un solo livello fuori terra sul fronte S/E terraneo, aggiunto nell'intercapedine tra il fabbricato e il confine murario, per l'allargamento dell'ex sub 4 (attuale Lotto 4/ sub 5/P.T) - *superfetazione legittimata nel 2018 ex post in sanatoria straordinaria*
- Implementazioni plano- volumetriche del Lotto 3/sub 2/P.T-I-II, a tutt'oggi prive di titolo abilitativo

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il fabbricato è predisposto alla **funzione mista** - *commerciale e residenziale* - essendo provvisto del sistema impiantistico funzionale ad entrambi gli impieghi

È sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano abitativo, nonché di ascensore interno al medesimo impianto residenziale per il collegamento tra i due livelli abitativi. E' provvisto di montacarichi interno per il collegamento tra sub 6/P.T e sub 3/p.S1. È parimenti privo 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 fondo di pertinenza è *parzialmente soggetto a vincolo paesaggistico*, secondo le indicazione del PUC adottato/2021 e non ancora approvato, mentre sussiste *interesse archeologico* per l'intero territorio comunale in cui ricade la superficie fondiaria.
La p.lla fabbricati è priva di alcuno specifico rilievo storico/artistico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, come meglio innanzi esposto.

Segue descrizione dell'appartamento componente il LOTTO 3

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

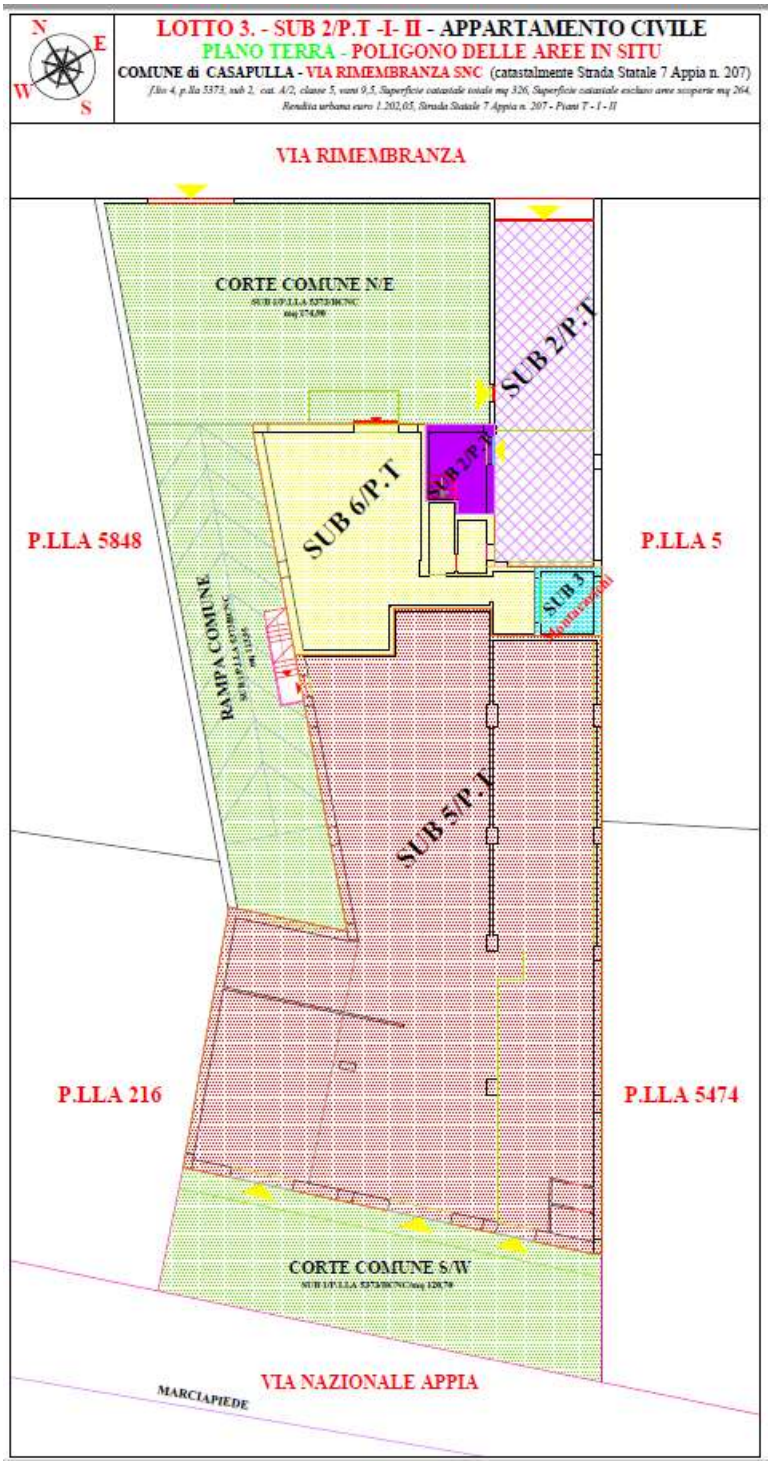
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

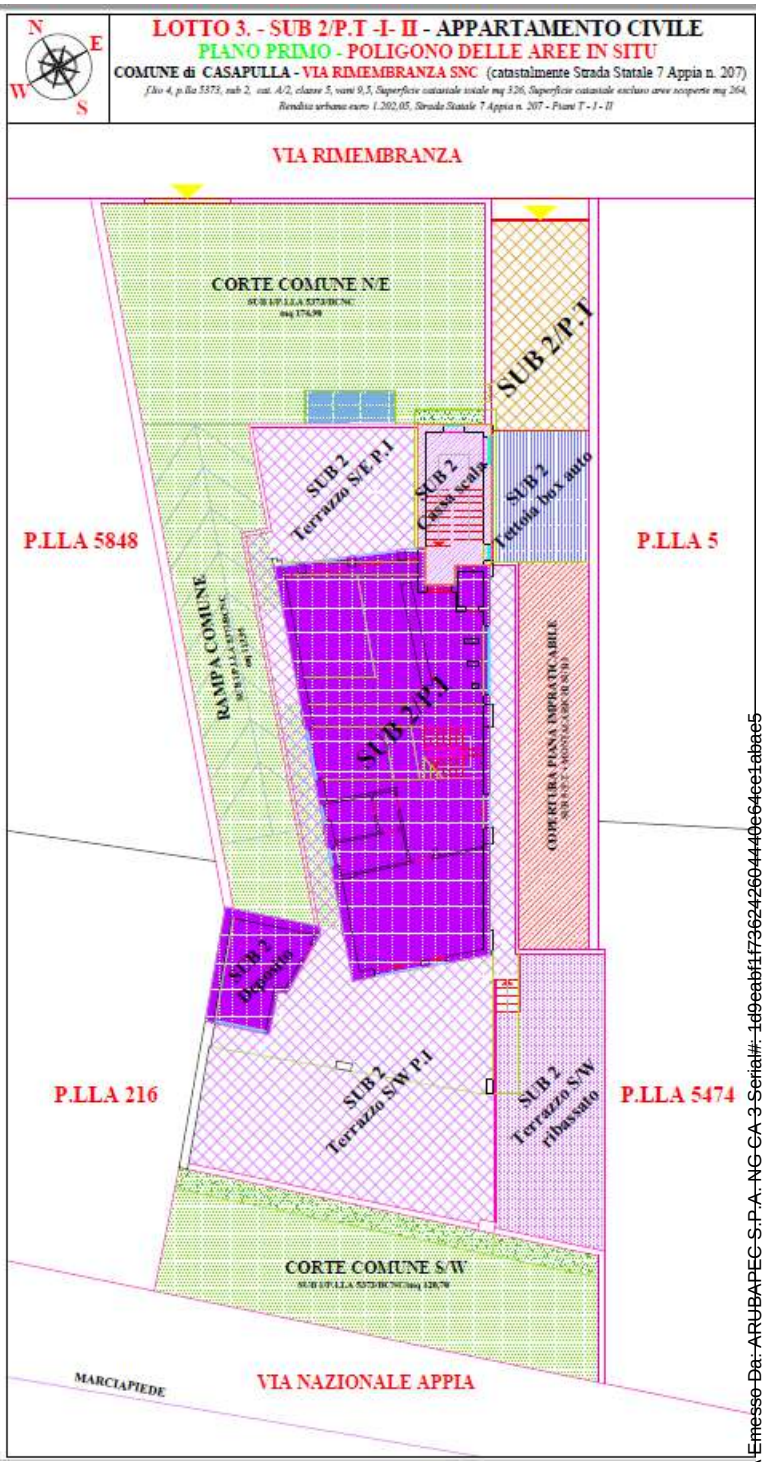
Comune di Casapulla - Appartamento per civile abitazione - Via Rimembranza snc

f.lio 4, p.lla 5373, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani,

superficie catastale totale mq 326, superficie catastale escluso aree scoperte mq 264, rendita urbana euro 1.202,05,

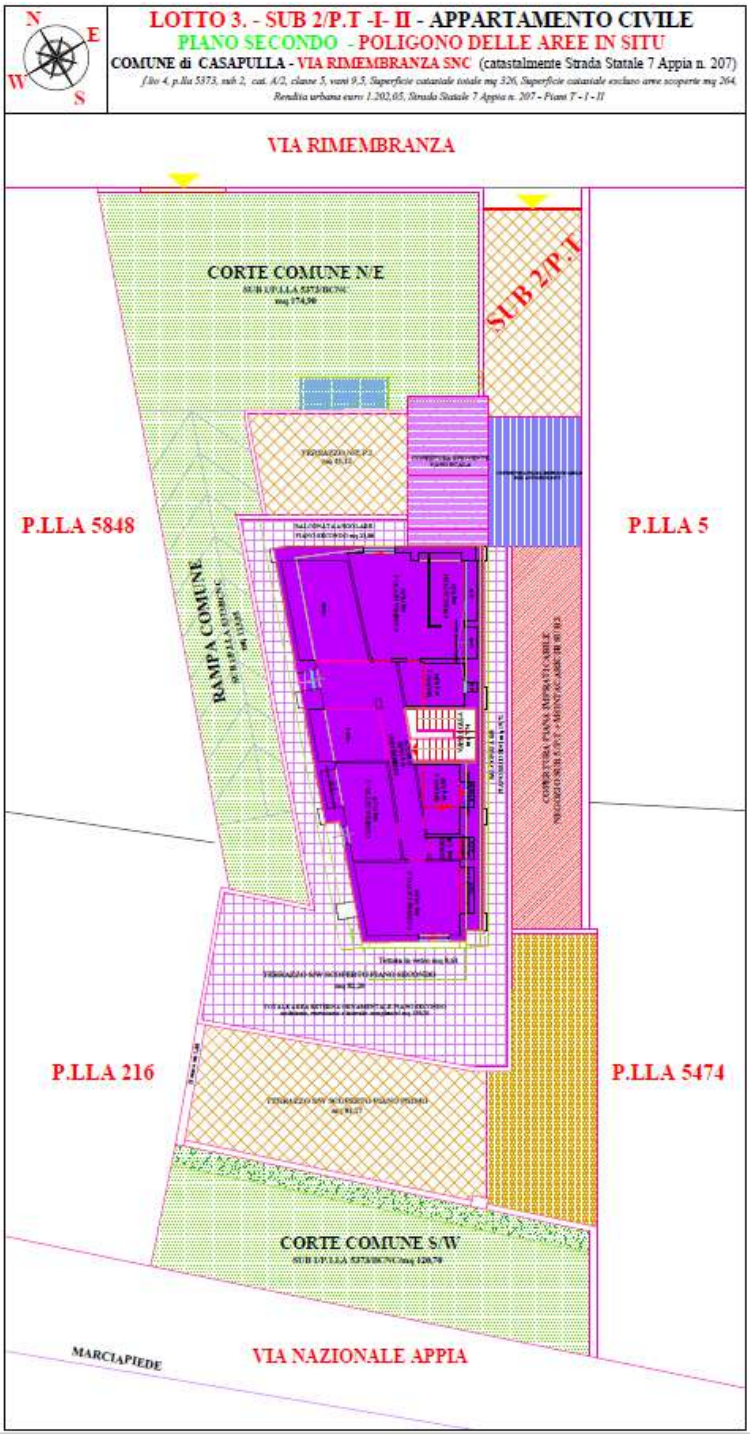
Strada Statale 7 Appia n. 207, piano T - I - II

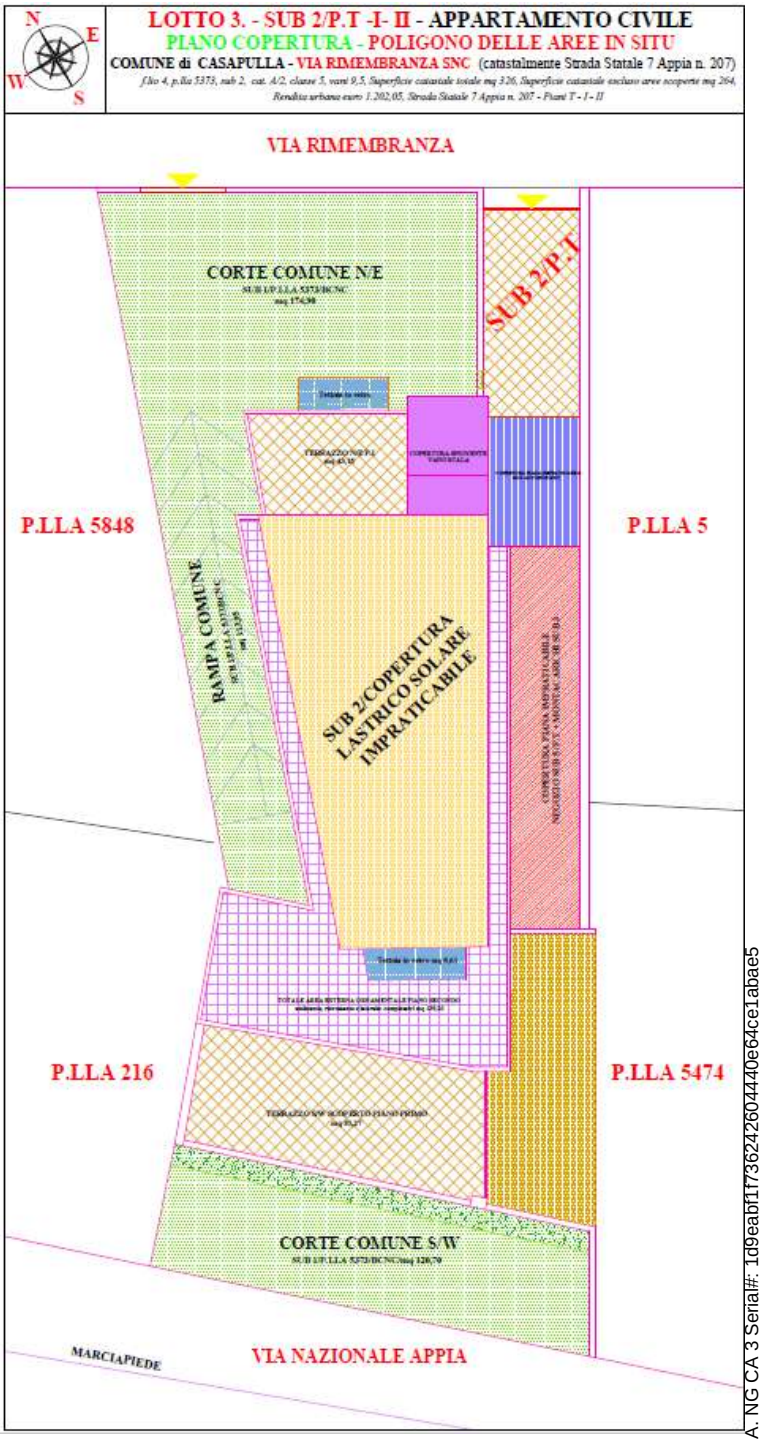




Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f7362426044440e64ce1abae5





Confini appartamento sub 2/piani T, I, II:

- *a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Rimembranza, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte e rampa comune sub 1/p.lla 5373/BCNC (lato Via Rimembranza), per aderenza orizzontale della sola cassa scala terranea con corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC*
- *a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con copertura sub 5/p.lla 5373, per sola aderenza orizzontale con p.lle fabbricati aliene 5 e 5474*

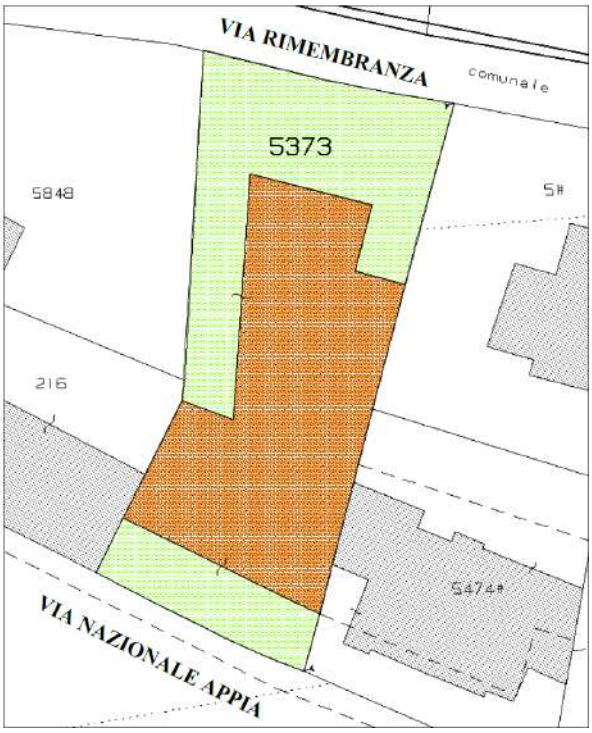
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1736242604440e64ce1abae5

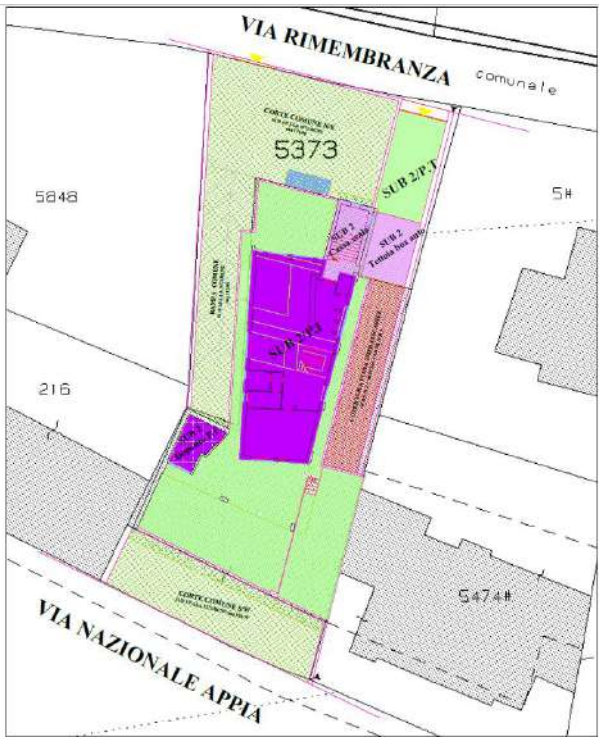
- *a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con sub 6/p.lla 5373/P.T e con montacarichi/sub 3/p.lla 5373, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC (lato Via Nazionale Appia)*
- *a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune sub 1/p.lla 5373/BCNC, per aderenza orizzontale con sub 6/p.lla 5373/P.T, per aderenza orizzontale e verticale e per affaccio diretto con p.lla fabbricati aliena 216, per aderenza verticale e affaccio diretto con rampa comune sub 1/p.lla 5373/BCNC*

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

SAGOMA FABBRICATO IN SITU
FLIO 4, P.LLA 5373



INSERIMENTO SUB 2/PIANO PRIMO IN VAX
FLIO 4, P.LLA 5373, SUB 2/P.T-I-II APPARTAMENTO



Il sub 2 staggito si articola in **due piani abitativi - I e II** - oltre il **parterre di accesso terraneo** esclusivo (corredato da tettoia per il ricovero di autovetture) al servizio della **cassa scala esclusiva;** il corpo abitativo al piano II è coperto da *lastrico solare* impraticabile.

L'accesso al parterre esclusivo - pedonale e carrabile - è consentito da Via Rimembranza snc, e NON da Strada Nazionale 7 Appia 207 come denunciano i dati catastali; l'ingresso pedonale è altresì consentito dal fianco N/W dall'adiacente corte comune/SUB 1/BCNC, servita carrabilmente da via Rimembranza, su cui il sub 2 vanta **diritti di comproprietà** al pari degli altri tre subalterni staggiti, porzioni del medesimo fabbricato.

Il cespite staggito ricopre nella sua complessiva consistenza al **piano primo I** - abitativa interna e ornamentale esterna - la sagoma del piano basamentale - originario/sub 4, attuali sub 5 e 6 -, A MENO dell'estroflessione S/E derivante dall'ampliamento del medesimo negozio terraneo.

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

È servito da cassa scala esclusiva sul fronte N/E, porta unica, frontale rispetto allo smonto sul ballatoio al piano I. L'impianto abitativo presenta morfologia trapezoidale, derivante dall'adattamento della volumetria abitativa alla sagoma sghemba del fondo di pertinenza /p.lla 5373;

Sul piano delle corrispondenze plano-altimetriche utili interne, i due livelli abitativi si infilano perfettamente sul piano planimetrico, viceversa le rispettive aree ornamentali - coperte e scoperte - degradano, arretrando dai fili perimetrali all'aumentare dell'altezza di piano

La composizione architettonica e plano-volumetrica dell'appartamento è di elevatissimo pregio, in contrasto solo - a parere dell'esponente - con il basso profilo intrinseco e estrinseco della "*zona urbana"* di pertinenza, ineccepibilmente riflesso nella modesta valenza del mercato immobiliare abitativo.

Eccellente, in particolare, è il rapporto funzionale e formale interno tra i due livelli abitativi - con impiego del piano primo a zona giorno e piano secondo a zona notte -, risolto con una mirata foratura del solaio intermedio condiviso (calpestio piano II) finalizzata all'osmotica interazione visiva e fruitiva tra le due quote d'impalcato, all'origine di fughe prospettiche e virtuali dilatazioni dello spazio, all'interno di una visione progettuale moderna, ampia, ariosa e luminosa, tutt'altro che intensiva e speculativa.

L'architettura degli interni abitativi travolge e incanta il fruitore, trasformando la più basica esigenza di casa in una diversa esperienza - percettiva e fruitiva - intensa e raffinata. La spazialità interna è dinamica, fluida e seducente, corredata da eccellenti rifiniture di gusto moderno, asciutto e raffinato, e coronata da elementi di arredo esclusivi, di sofisticato design.

Primeggia nell'impianto di base la scala a vista a doppio rampante in acciaio e legno e gli ampi squarci diagonali del solaio intermedio, la penetrazione fluida e calibrata della luce, diretta e indiretta, naturale e artificiale, il processo osmotico tra i due livelli e l'interazione del piano primo con le relative aree ornamentali sugli opposti fronti S/W e N/E, filtrate a S/W da un ampio patio e collegate reciprocamente da lunghe balconate longitudinali.

Di maggior respiro è certamente l'ampia superficie ornamentale esterna fronte S/W, privilegiata dal miglior orientamento e dall'afferenza al prospetto principale del fabbricato, sebbene, a parere dell'esponente, la qualità architettonica del prospetto N/E opposto, su via Rimembranza, sia reso più gradevole e proporzionale dalla modestia dimensionale della strada di accesso, dal pregevole affaccio sulla villa comunale e dagli interessanti giochi volumetrici del fabbricato

L'appartamento di ampie dimensioni, presenta le seguenti caratteristiche metriche e funzionali:

- P.I: mq 140,00 netti interni + mq 14,76 deposito esterno; *H min ml 2,70 - H max ml 5,86*
- P.II: mq 106,00 netti interni incluso armadiature; *H ml 2,75*
- P.I: mq netti esterni: mq 138,85 (mq 57,58 patio) + mq 65,80 terrazzo dislivellato

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

- P.II: mq 136,45 netti esterni

Piano terra: ampio parterre esclusivo di ingresso servito da Via Rimembranza, corredato da aiuola e pavimentazione, immettente:

- frontalmente in un'area coperta da tettoia destinata al ricovero di autovetture (inesistente nel titolo abilitativo ex ante e privo di regolarizzazione ex post in alcun regime)
- a destra, a mezzo portoncino metallico, nella corte comune N/E
- a seguire, sempre a destra, nel vano scala esclusivo di adduzione al piano primo

Piano primo - ampia ***zona giorno*** corredata da:

- atrio, soggiorno e pranzo a doppia altezza, ampia cucina, lavanderia, bagno, aree ornamentali coperte e scoperte - S/W e N/E - deposito esterno S/W sottoposto al patio, balconate longitudinali di raccordo

Al **piano primo** si rileva la formazione di un vano esterno autonomo adibito a **deposito,** nell'area N/W del patio fronte strada (anch'esso inesistente nel titolo abilitativo ex ante e privo di regolarizzazione ex post in alcun regime)

Piano secondo - ampia ***zona notte*** sull'area residua dalla forature del solaio (in corrispondenza della sottoposta area pranzo e soggiorno), corredata da:

- tre camere da letto, due bagni, una cabina armadio, un piccolo ripostiglio, un ampio corridoio baricentrico di smistamento, aree ornamentali coperte e scoperte - S/W e N/E - e balconate opposte longitudinali di raccordo.

Al **piano secondo** si rileva, **per l'intera perimetrazione del cespite abitativo - a meno unicamente del fianco S/W e *parzialmente* del fianco N/W-**, la formazione di **basse armadiature a incasso,** ricavate in parte nello spessore della muratura perimetrale, per svuotamento della stessa, e in parte su area ornamentale esclusiva tracimando dai limiti dello spessore della tamponatura. La porzione muraria scampata al taglio accoglie, nella porzione sovrastante l'armadiatura, *finestre lucifere* per garantire l'illuminazione dell'ambiente di pertinenza
Sul fianco N/E, viceversa, si rileva la traslazione dell'intero fronte murario su balconata esclusiva - circa cm 42 di avanzamento per l'intera lunghezza del fronte -

Interni esclusivi presentano un **ottimo grado di finitura e conservazione**, sicché attualmente l'unità NON necessita di alcun intervento *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo*, pregiandosi di ottime finiture ed eccellente stato di conservazione;

Esterni esclusivi, viceversa, vertono in **stato manutentivo solo parzialmente soddisfacente**, con fenomeni di ammaloramento localizzato dell'intonaco, sfarinatura del film di pittura; l'area ornamentale ribassata, addossata al fianco S/E, attesta manto bituminoso impermeabile, privo di pavimentazione
Con certezza il manto impermeabile dell'area terrazzata S/W (parte alta e parte bassa) presenta inconvenienti realizzativi e/o conservativi denunciati nella manifestazione di evidenti tracce infiltrative all'intradosso della controsoffittatura del negozio terraneo SUB 5/P.T./area S/W

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 cespite - nonostante le bucature del solaio intermedio e la dispersione di quadratura netta interna per la formazione della cubatura a doppia altezza - attesta un *più che ponderato equilibrio dimensionale e progettuale* di spazi interni abitativi e aree esterne ornamentali. L'organizzazione distributiva e funzionale e razionale, misurata e ben concepita, e l'offerta abitativa interessante sotto il profilo *plano/volumetrico, compositivo e organizzativo.*

Premesso che la consistenza rilevata in situ è MAGGIORE di quanto legittimato da concessione del '98 in ragione delle predette SUPERFETAZIONI (meglio analizzate nella disamina di legittimità urbanistica), in termini di quadratura planimetrica "netta calpestabile" e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori-, il sub 2/P. T-I-II è così descritto:

Piano terra

a) Parterre di accesso (compreso tettoia): mq 73,14
b) Cassa scala: mq 17,95

Piano primo

c) Atrio: mq 10,87
d) Ripostiglio: mq 1,96
e) Soggiorno/pranzo/area studio/scala interna: mq 83,66
f) Cucina: mq 28,65
g) Bagno: mq 3,59
h) Lavanderia: mq 5,05
i) Disimpegno: mq 1,87
j) Terrazzo N/E: mq 43,15
k) Patio S/W: mq 57,58
l) Terrazzo S/W scoperto: mq 81,27
m) Balconate laterali: mq 19.11 + mq 19,85
n) Area S/E dislivellata: mq
o) Deposito esterno: mq 14,76

H Altezza netta d'interpiano interpiano = H min ml 2,70 - H max ml 5,86

Piano secondo:

p) Camera letto 1.: mq 18,93
q) Camera letto 2.: mq 11,19
r) Camera letto 3.: mq 16,64
s) Bagno 1.: mq 6,04
t) Bagno 2.: mq 5,98
u) Cabina armadio: mq 5,53
v) Ripostiglio: mq 1,54
w) Corridoio: mq 16,80

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 0e64ce1abae5

x) Balconata angolare N/E e N/W: mq 33,88

y) Balconata S/E: mq 19,81

z) Terrazzo S/W: mq 82,76

Altezza H netta d'interpiano interpiano = ml 2,75

VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI SUB 2/P.T- I- II, OGGETTO DI STIMA

Si computano unicamente le superfici commerciali legittimate da rilascio di concessione n. 145/1998 del 26/03/1998, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio e meglio schematizzate nel grafico allegato

Piano terra

Quadratura netta esterna ornamentale (compreso tettoia) = mq 73,14

Quadratura netta cassa scala = mq 23,56

Quadratura netta esterna ornamentale omogeneizzata al 30% della superficie abitativa in ragione della plusvalenza per parcheggio auto (anche scoperta) = mq 21,94

Quadratura netta cassa scala omogeneizzata al 20% della superficie abitativa = mq 4,71

Quadratura commerciale legittima/ Piano Terra

mq 23,56 + mq 4,71 = mq 28,27

Piano primo

Quadratura commerciale interna legittima = mq 158,05

Quadratura netta esterna ornamentale /PATIO S/W = mq 73,70

Quadratura netta esterna ornamentale/TERRAZZO N/E = mq 43,15

Quadratura netta esterna ornamentale /TERRAZZO S/E dislivellato = mq 65,80

Quadratura netta esterna ornamentale /BALCONATE N/W - S/E = mq 38,96

Quadratura netta esterna ornamentale /PATIO S/W omogeneizzata al 45% della superficie abitativa = mq 73,70* 0,45 = mq 33,16

Quadratura netta esterna ornamentale/TERRAZZO N/E omogeneizzata al 30% della superficie abitativa = mq 43,15 * 0,30 = mq 12,95

Quadratura netta esterna ornamentale /TERRAZZO S/E dislivellato omogeneizzata al 20% della superficie abitativa = mq 65,80 * 0,20 = mq 13,16

Quadratura netta esterna ornamentale /BALCONATE N/W - S/E omogeneizzata al 15% della superficie abitativa = mq 38,96 * 0,15 = mq 5,85

Quadratura commerciale legittima /Piano Primo

mq 158,05 + mq 65,12 = mq 223,17

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 secondo

Quadratura commerciale interna legittima = mq 128,63 *compreso vano scala e forature di solaio*

Quadratura netta esterna ornamentale legittima TERRAZZO S/W = mq 82,76

Quadratura netta esterna ornamentale legittima BALCONATE N/E - N/W - S/E = mq 73,57

Quadratura netta esterna ornamentale /TERRAZZO S/E omogeneizzata al 20% della superficie abitativa = mq 82,76 * 0,20 = mq 16,55

Quadratura netta esterna ornamentale / BALCONATE N/E - N/W - S/E omogeneizzata al 15% della superficie abitativa = mq 73,57 * 0,15 = mq 11,03

Quadratura commerciale legittima /Piano Secondo

mq 128,63 + mq 27,58 = mq 156,21

Quadratura commerciale legittima SUB 2/ Piani Terra, Primo, Secondo

mq 28,27 + mq 223,17 + mq 156,21 = mq 407,65

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3.

INGRESSO SU VIA RIMEMBRANZA





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

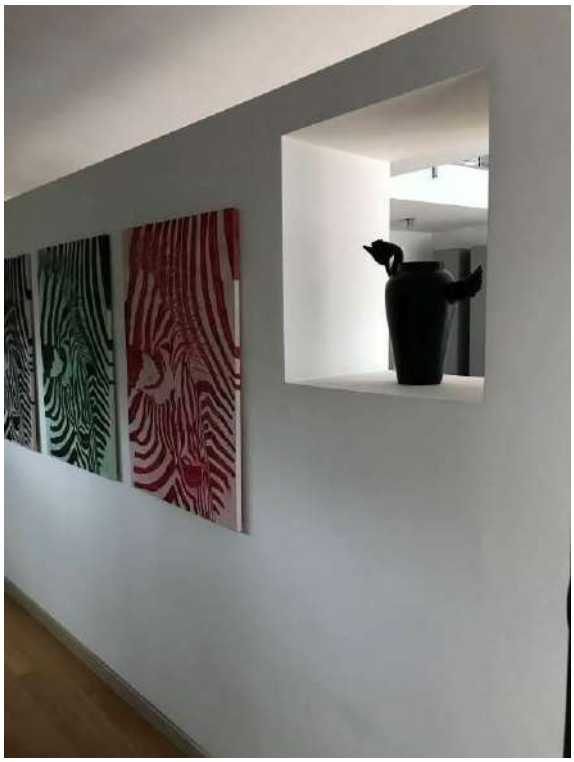


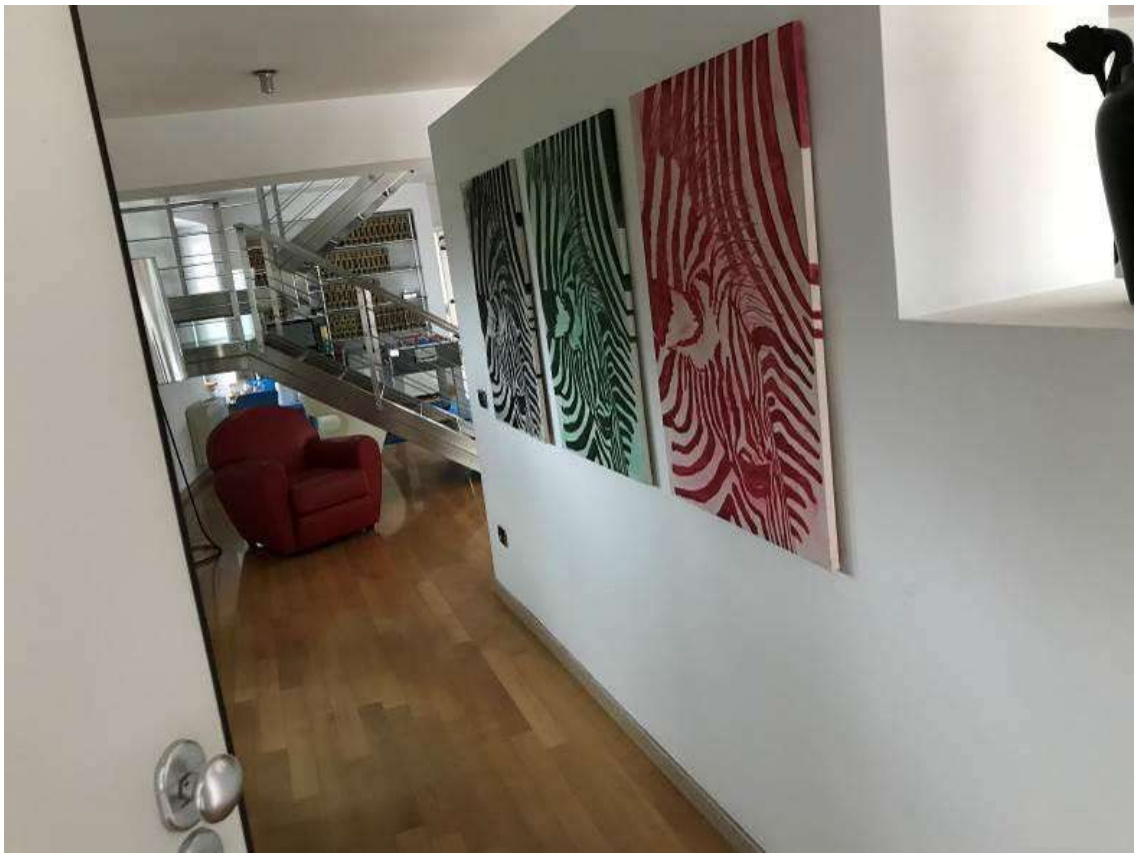



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

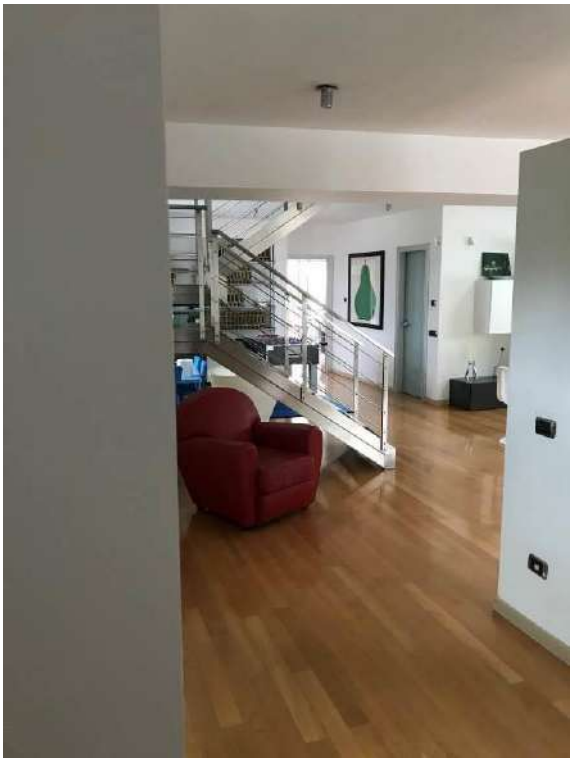





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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



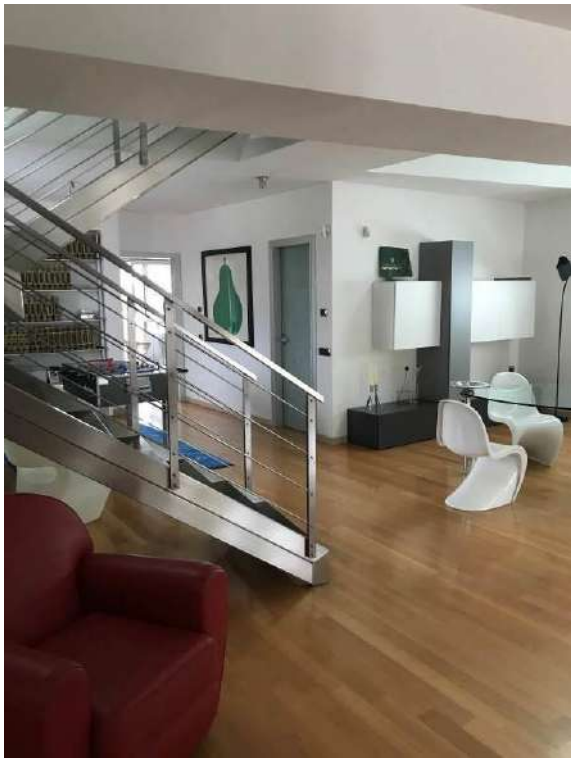



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

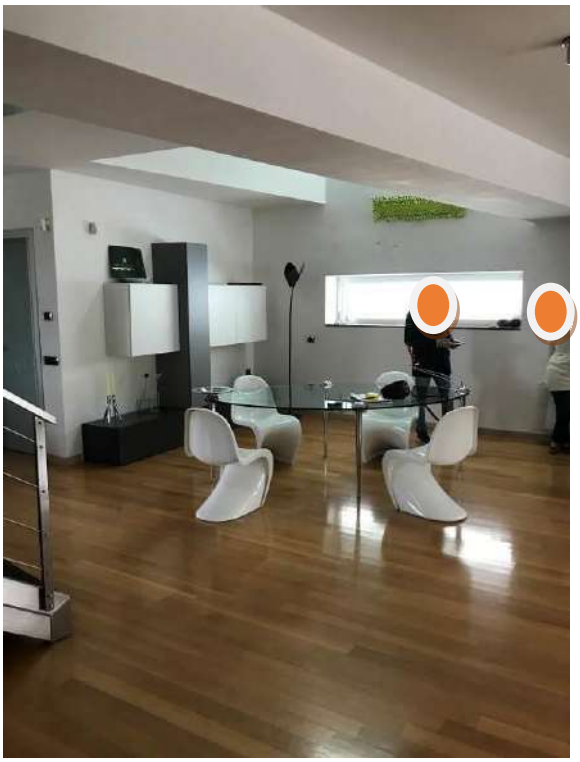
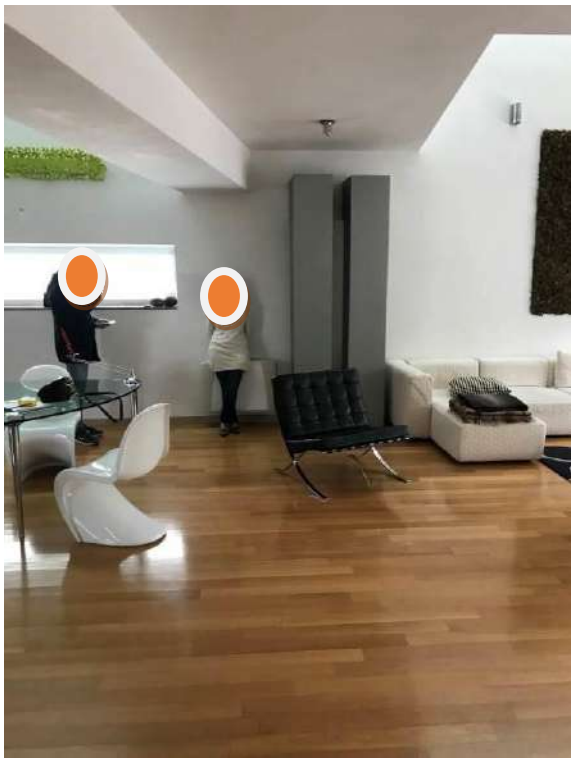






Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

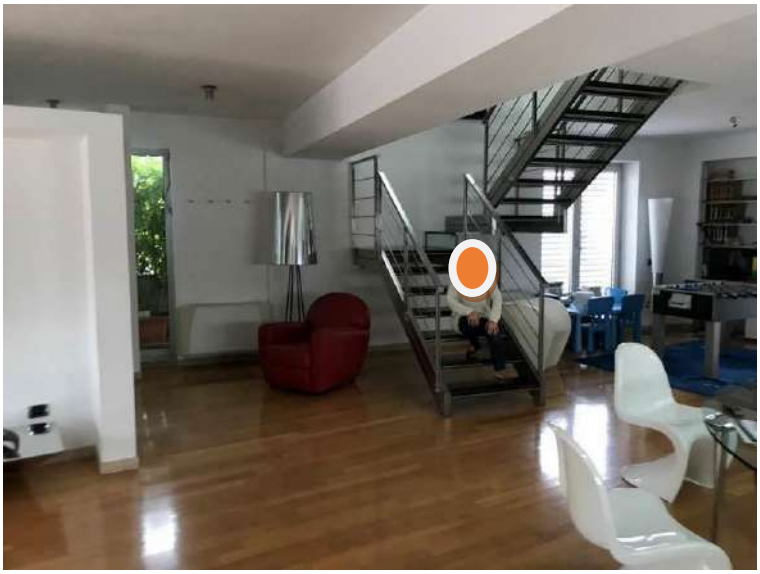




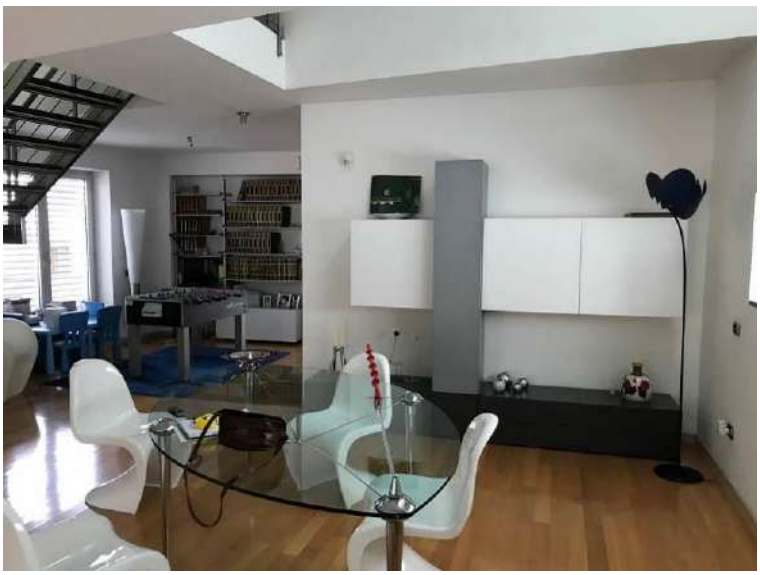


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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



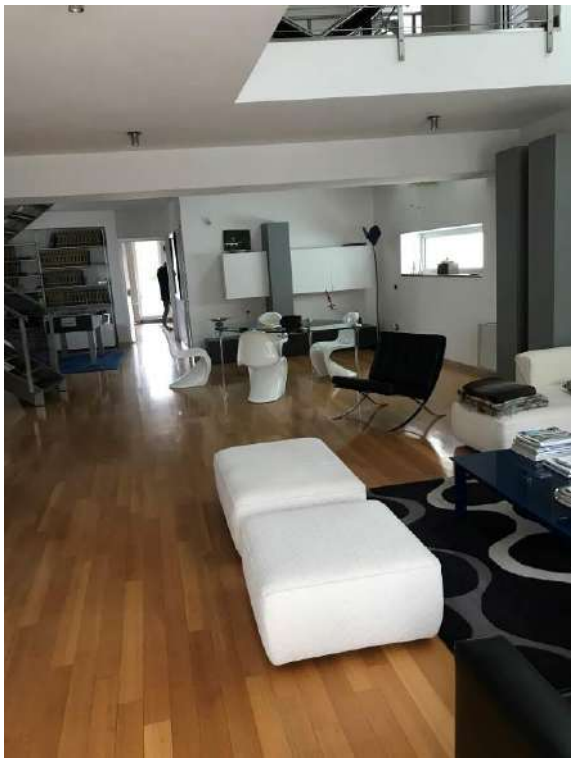


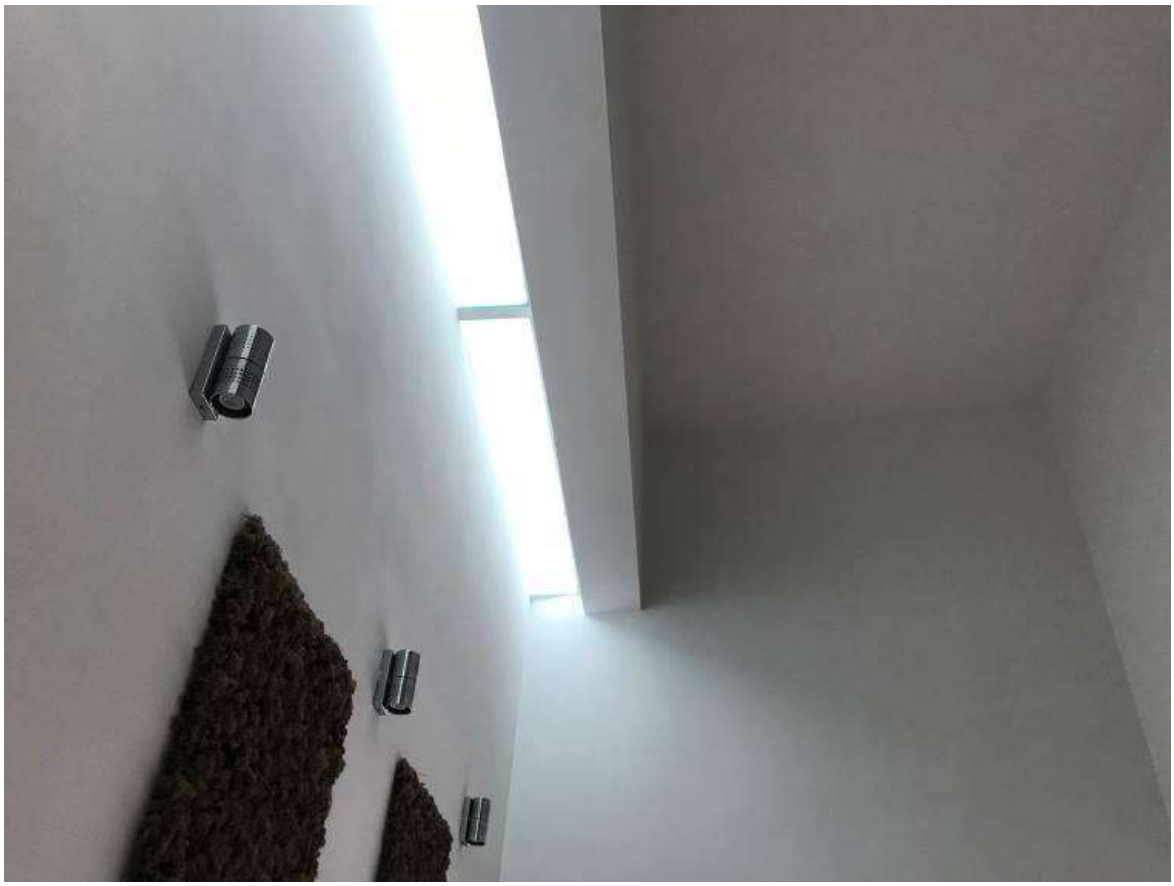


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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









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

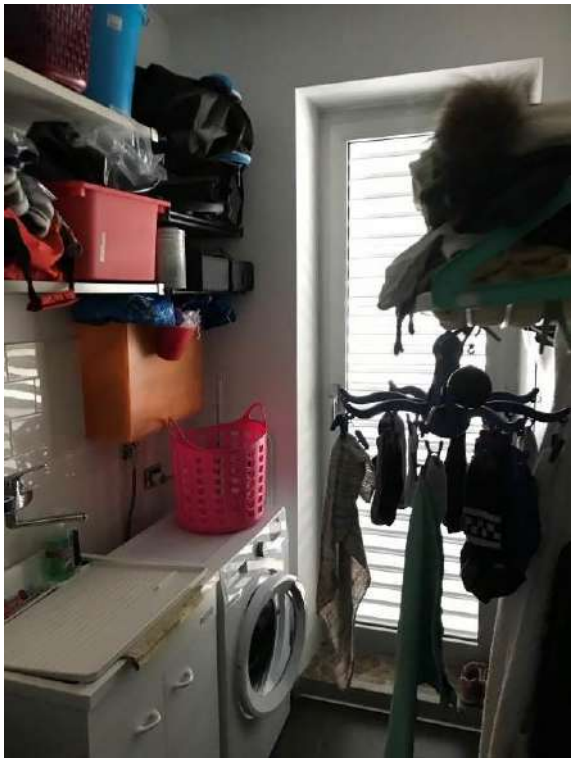





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

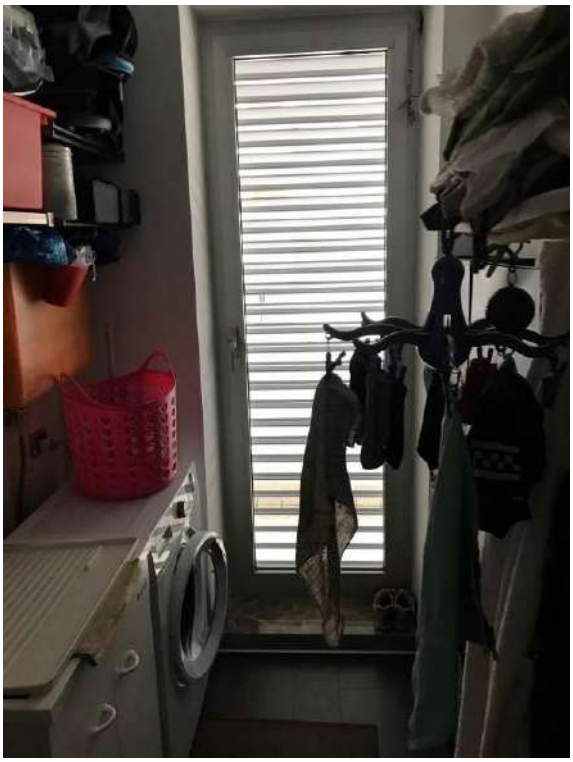
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5



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

AREE ORNAMENTALI/FRONTE … SU VIA NAZIONALE APPIA







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

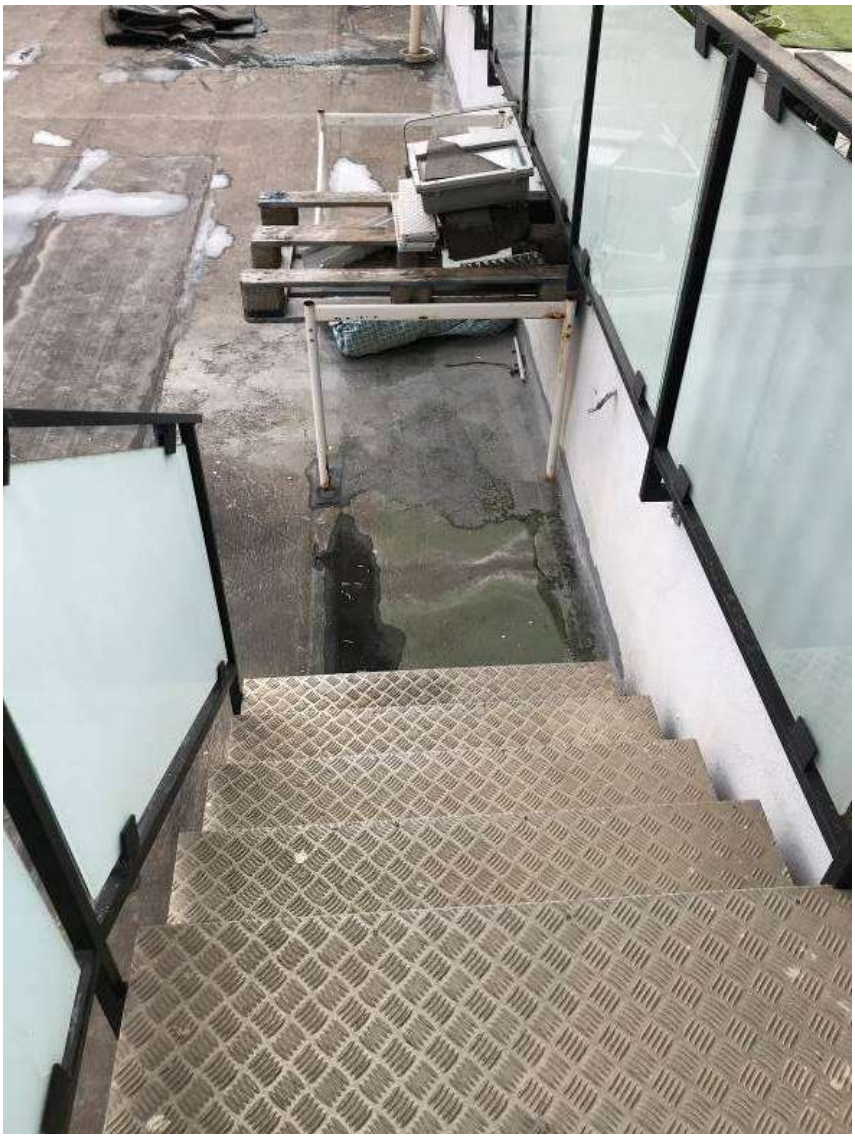






Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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







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

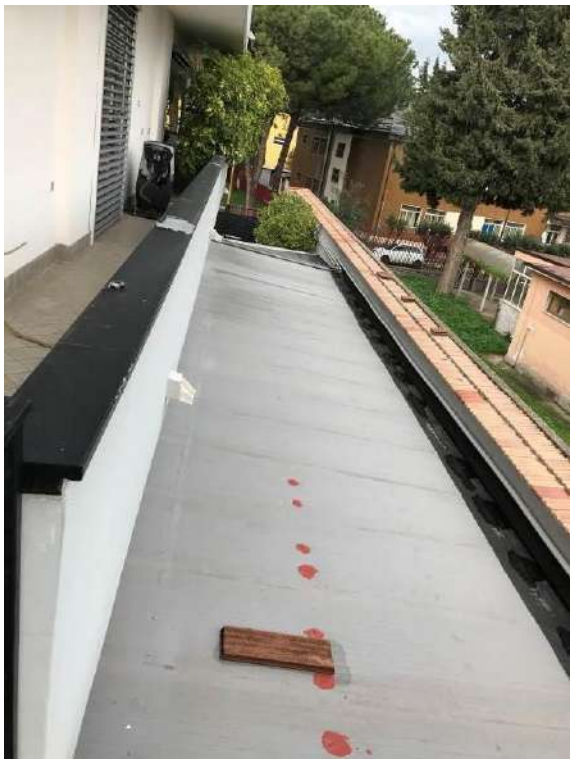
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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 40e64ce1abae5

AFFACCI SU VIA NAZIONALE APPIA







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





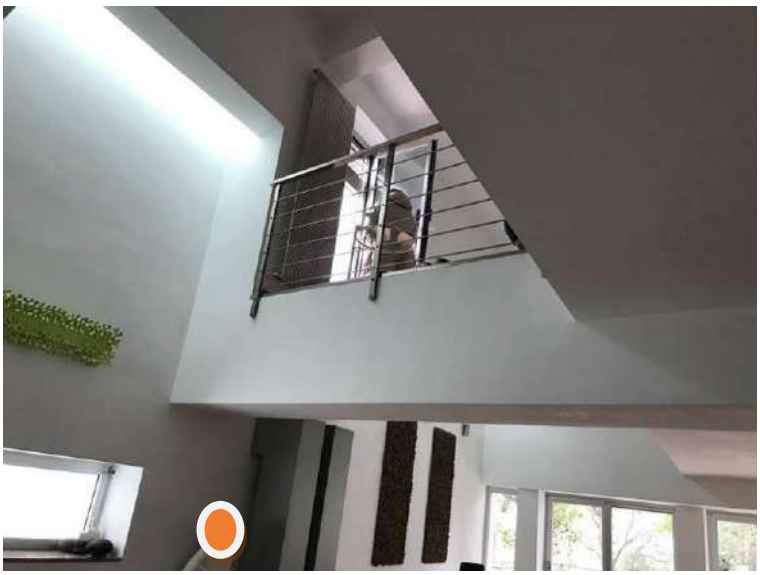


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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





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

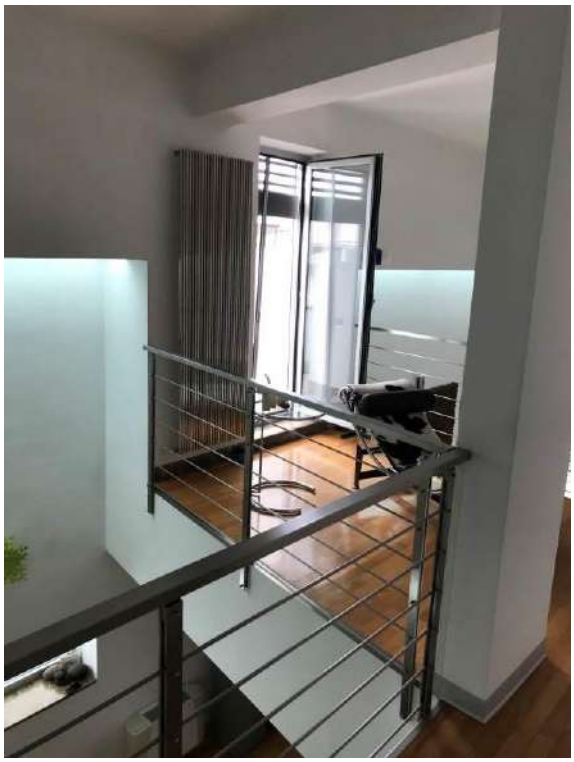


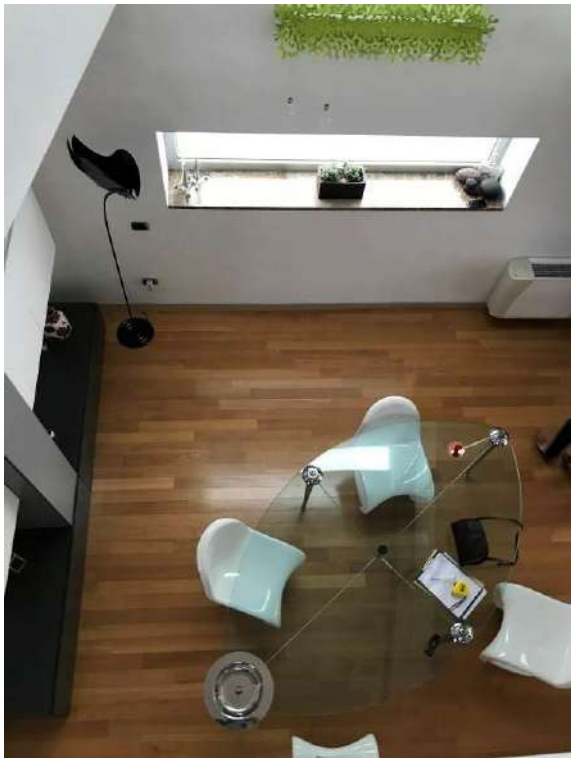




Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

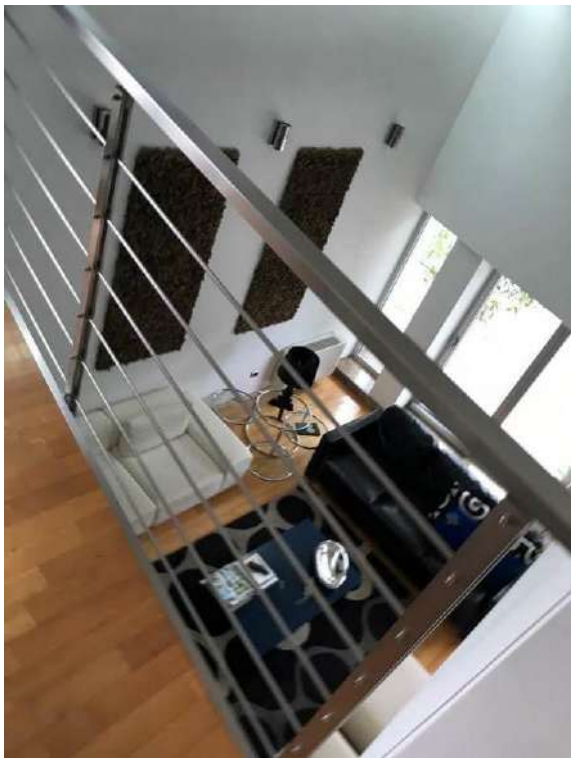





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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



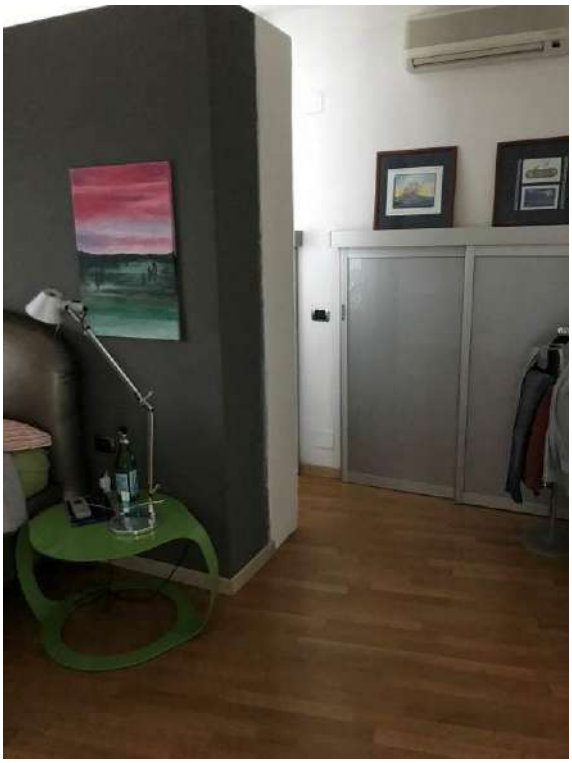




Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

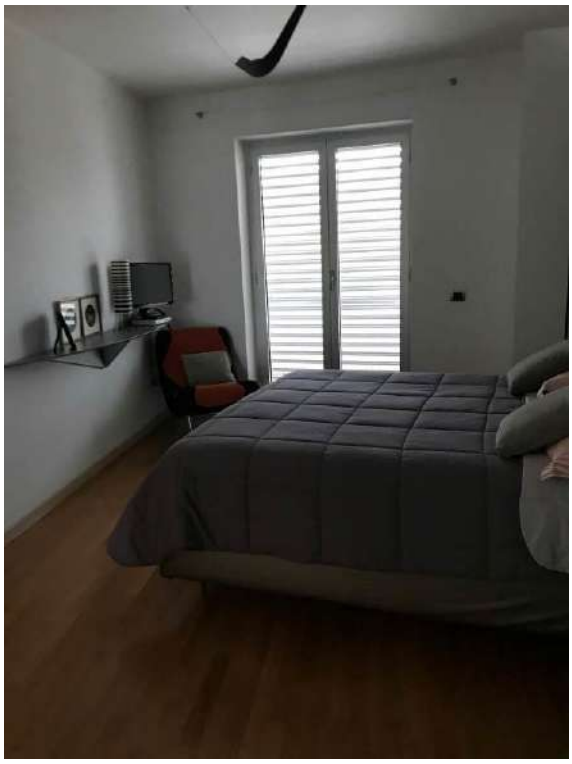
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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

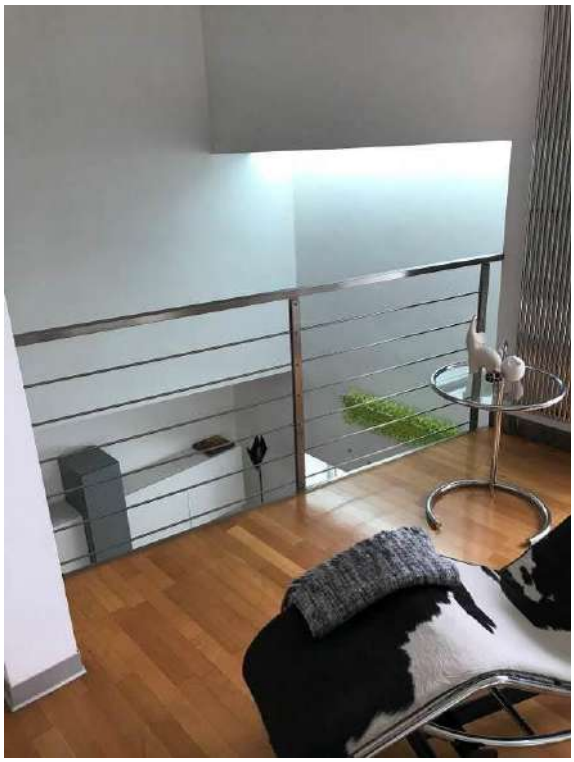
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5






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









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

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 CASAPULLA 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 Casapulla

F.lio 4, p.lla terreni 5373

- Impianto terreni attuale stampato in data 02/01/2021 Prot. n. T24631/2021
- Visura storica terreni - F.lio 4, p.lla terreni 5373/Ente Urbano mq 1.100

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casapulla

F.lio 4, p.lla fabbricati 5373

- Elenco Immobili - f.lio 3, p.lla fabbricati 5373
- Elaborato planimetrico - f.lio 3, p.lla fabbricati 5373
- Visura storica f.lio 4, p.lla 5373, Sub 2, cat. A/2, P.T-I- II
- Scheda planimetrica f.lio 4, p.lla 5373, Sub 2, cat. A/2, P.T-I- II prot. 000019334 del 27/01/2003

DISAMINA CATASTO TERRENI

Assenza di dati soggettivi storici in Visura:

Inesistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno p.lla 5373

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.

Sul piano della derivazione catastale, l'iter è solo parzialmente corretto:

Correttamente è denunciata la derivazione del fondo/p.lla 5373 dalla p.lla 216 (sede dell'originaria ampia abitazione signorile /16 vani) esteso nella sua interezza mq 906, giusta denuncia di Tipo mappale del 15/01/2003 protocollo n. 502 in atti dal15/01/2003 (n. 120.1/2003), omettendo la contestuale derivazione anche dalla p.lla 968 (a sua volta risultante dal frazionamento della più ampia p.lla 4/mq 1485 all'origine della genesi dei fondi 967 e 968)

Si ritiene che la predetta omissione derivi dall'erronea identificazione dell'orto - trasferito con atto di compravendita del '91 a favore dei coniugi Baia/Pasquariello - alla p.lla 967 in luogo della p.lla 968, come poi rettificato nel '96 preliminarmente alla donazione.

Per maggior chiarezza si invita alla lettura della disamina urbanistica innanzi approntata, con descrizione dei passaggi catastali dall'identificazione del compendio fondiario e urbano originario nella sua interezza, in ditta ai ***coniugi Dragone/Schettino****, all'identificazione della FRAZIONE dei beni stessi trasferita ai* ***coniugi Baia /Pasquariello*** *nel 1996, sino all'edificazione del nuovo compendio ad opera dei* ***figli - Carmela e Raffaele Baia*** *comproprietari per giusti titoli (donazione del '96)- con causale demolizione totale della preesistenza, denuncia di TM al NCT nel 2003 e contestuale accatastamento dei beni urbani derivanti al NCEU.*

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

Piena conformità oggettiva in VAX

Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno, tipo mappale del fabbricato sull'omonimo terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021, ivi incluso l*'implementazione S/E del piano terraneo*

DISAMINA CATASTO FABBRICATI

Disamina dati di visura

Sub 2/P.T -I-II

- 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

  Più esattamente si denuncia la comproprietà dei *germani Baia* dal '96 al 2003 giusta donazione del '96 da potere dei genitori Baia /Pasquariello ai quali il bene perviene da compravendita del '91 contro Dragone Felice

  Dal 2003 ad oggi il bene risulta intestato:

— per la quota di 1/2 al nominativo Baia Raffaele in assenza di specificazione del regime patrimoniale

— per la quota di 1/2 al nominativo Baia Raffaele in regime di comunione legale

In altri termini, pur omettendo la comproprietà per la quota di 1/4 dell'intero a favore del coniuge ***Sodano Alessandra***, diritti e quote reali risultano correttamente intestati.

- 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, classe, altezza di piano, A MENO unicamente di:

— **Consistenza di superficie catastale interna e/o esterna -** e conseguente **rendita -** per ampliamento plano-volumetrico utile dell'appartamento ai piani primo e secondo **su area ornamentale esclusiva,** come meglio esposto nella disamina di conformità con i dati grafici di scheda catastale innanzi approntata ***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) – sono allineante allo stato dei luoghi catastali, ma disallineate rispetto alle modifiche rinvenute in situ.***

— **Toponomastica e civico** essendo il bene accessibile unicamente da via Rimembranza snc, all'opposto confine N/E, in luogo di via Statale 7 Appia n. 207 denunciata catastalmente

Correttamente sono riportate le *causali catastali* con cui si costituisce il bene sino al 2003

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

SUB 2-P. T- I- II - Confronto tra luoghi in situ/2021 e scheda catastale/2003

Disamina appartamento SUB 2

A parità sostanziale di accessi, altezza di piano, altezza d'interpiano e destinazione d'uso, si rilevano una serie di modifiche rispetto ai luoghi di accatastamento del bene /2003, derivanti da un iter di parziali ampliamenti plano-volumetrici con lieve modifica di sagoma, invasioni superfetative e parziali alterazioni prospettiche, nonché puntuali modifiche distributive interne successive alla data di accatastamento, appresso puntualmente esposte:

Modifiche consumate tra 2003 e 2021:

- Implementazione plano-volumetrica con lieve parziale variazione di sagoma**,** piani I e II e sempre su area esclusiva:
  - Piano primo: Ampliamento di volumetria utile accessoria per formazione di deposito in muratura su area esclusiva sottesa al patio S/W nell'area N/W dello stesso al confine con p.lla 216
  - Piano secondo: Ampliamento di volumetria utile abitativa per **l'intera perimetrazione del cespite abitativo - a meno unicamente del fianco S/W e *parzialmente* del fianco N/W-**, derivante da:
    - Formazione di **basse armadiature perimetrali** elevate a mezz'altezza sui fronti N/E, S/E e N/W del cespite staggito a danno dell'area ornamentale esclusiva; più esattamente le armadiature a incasso sono ricavate in parte nello spessore della muratura perimetrale per svuotamento della stessa, in parte su area ornamentale esclusiva tracimando dai limiti dello spessore della tamponatura. La porzione muraria scampata al taglio accoglie, nella porzione sovrastante l'armadiatura, *finestre lucifere* atte a garantire l'illuminazione dell'ambiente di pertinenza
    - **Traslazione dell'intero fronte murario N/E/P.II** su balconata esclusiva, di circa cm 42 per l'intera lunghezza del fronte

- Formazione tettoie leggere
  - Piano terra: **Formazione di tettoia leggera** su ordito metallico, a copertura di quota parte del parterre terraneo di accesso nell'area S/W terminale, perimetrata per tre lati da muratura e aperta sul fianco N/E di accesso, preposta al ricovero di autovetture
  - Piano secondo: **Formazione di tettoia leggera** su ordito metallico/acciaio a vista e plexiglass sagomato, *in aggetto* dal fronte S/W, a copertura di quota parte del terrazzo

- Parziale difformità prospettica per:
  - Piano primo: su tutti i fronti perimetrali sostanziali variazioni prospettiche per:
    - Modifica di posizione e/o valori dimensionali e/o tipologia e/o numero di vani luce
    - Eliminazione scala raccordo terrazzi S/W dislivellati
  - Piano secondo: sugli opporti fronti longitudinali - N/W e S/E - per variazione del numero e/o tipologia dei vani luce

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 copertura: per apertura lucernai nello spessore di solaio
- Variazioni prospettiche a tutti i livelli derivanti dalle predette modifiche rilevate: frazionamenti, accrescimenti etc..

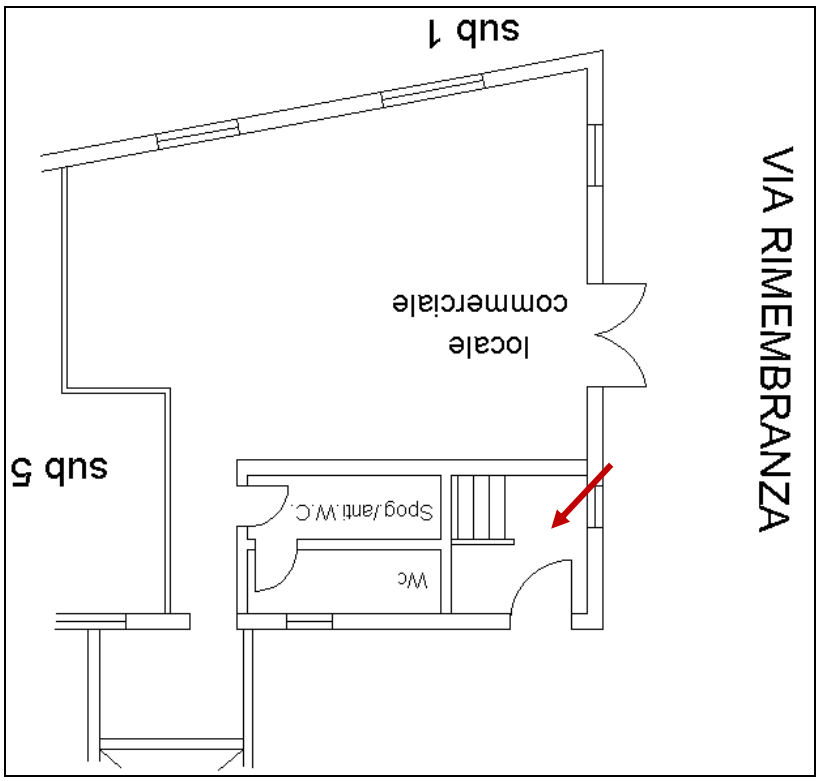
— Parziale difformità distributiva interna a ciascun livello, ivi incluso il lieve divario configurativo dell'impianto planimetrico della *scala interna* di collegamento tra i due livelli abitativi, a parità di collocazione (matrice ortogonale in luogo della curvilinea)

Oltre le predette modifiche oggettive dei luoghi in situ rispetto ai luoghi di scheda, per le quali sussistono diversi prospetti e margini di sanabilità meglio analizzati nella disamina di legittimità urbanistica, si rileva una discrasia intrinseca della documentazione catastale in atti inerente la ***dubbia attribuzione alla perimetrazione del sub 2/P.T dell'androne scala servito dalla corte esclusiva sub 2,*** incertezza comprensibile solo nel confronto tra:

- *Luoghi di scheda sub 2/P.T- I-.II*
- *Luoghi di scheda sub 6/P.T*
- *Elaborato planimetrico p.lla 5373/P.T*

Scheda catastale sub 6/P.T

Il sub 6/P.T include nei propri dati di scheda l'androne scala, **pur privato dell'accesso diretto** (denunciato viceversa nei grafici di concessione).

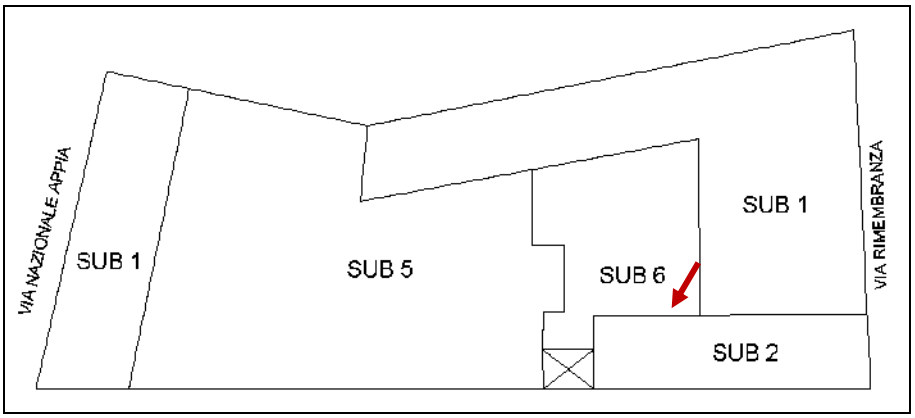


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

Elaborato planimetrico p.lla 5373 /Piano terra

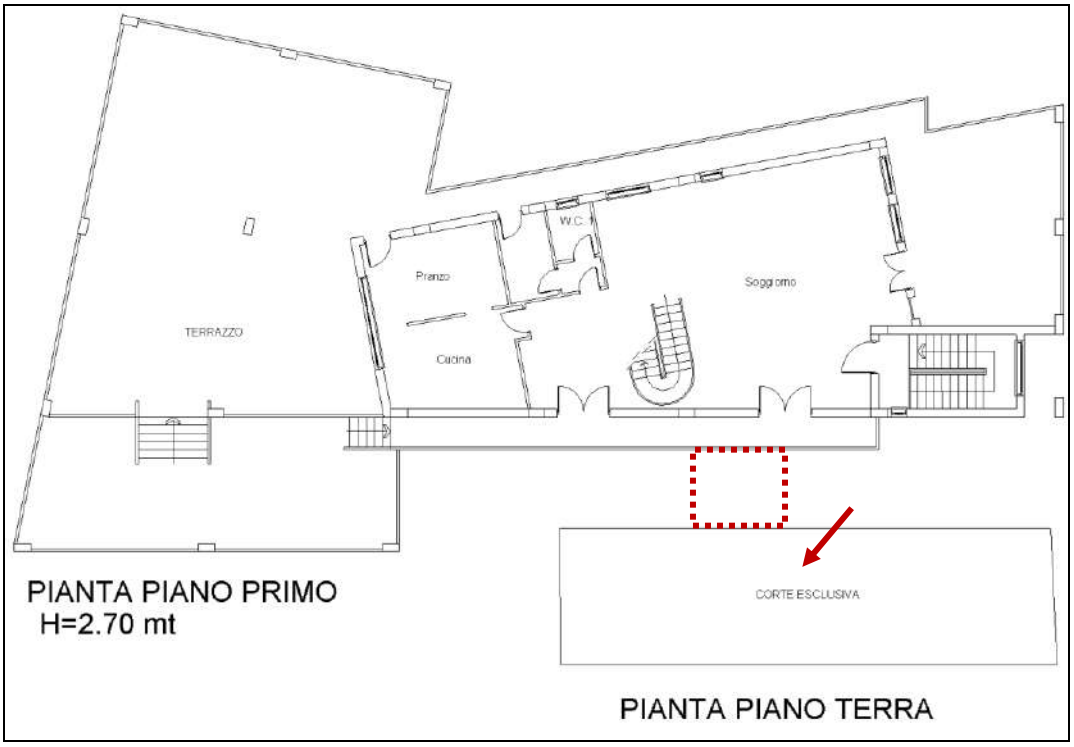
L'elaborato planimetrico, nella schematizzazione della composizione del fabbricato al piano terra, coerentemente con i dati di scheda del sub 6/P.T, ***NON denuncia l'estroflessione terranea dell'androne, ma rappresenta la consistenza del sub 6 includendo l'intera cassa scala***



Scheda catastale sub 2/P.T

Il SUB 2/PIANO TERRA include nei propri dati di scheda esclusivamente la **corte** d'impianto rettangolare, con chiara sottolineatura della natura *esclusiva* della stessa; **NON** inserisce altresì l'*estroflessione S/W (tratteggiata in rosso)* accogliente l'**androne scala** nella perimetrazione catastale dell'attiguo sub 6 terraneo

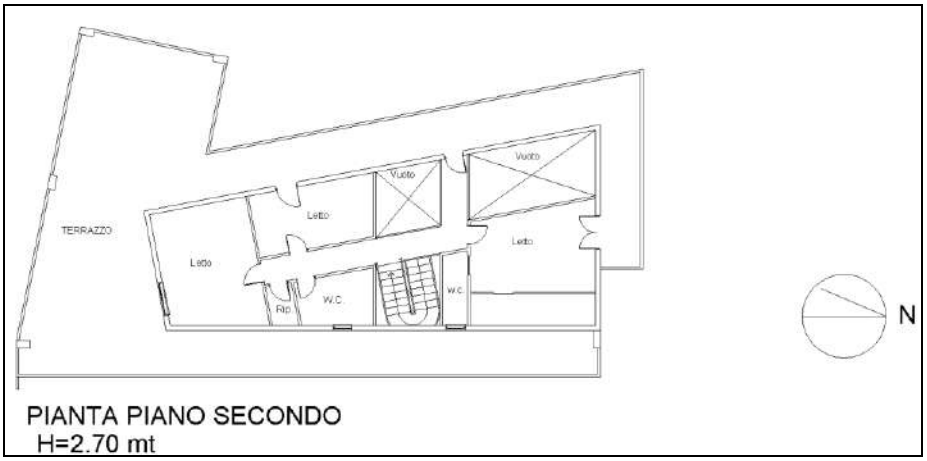
Viceversa, il SUB 2/PIANO PRIMO include l'**intera cassa scala,** nella "*porzione utile"* (estromettendo la fioriera a sbalzo a copertura di quota parte del sottostante androne)



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 SUB 2/PIANO SECONDO NON include la **cassa scala -** essendo la stessa arrestata al piano primo (sebbene ne avrebbe dovuto rappresentare la copertura)



Dal confronto tra i dati rappresentativi dei luoghi catastali e stato dei luoghi in situ, si conclude per una sommarietà rappresentativa degli stessi

La discrasia andrebbe in ogni caso rettificata, a parere dell'esponente, propedeuticamente alla vendita del LOTTO 3 in oggetto

Orbene, come meglio esposto innanzi nella disamina di legittimità urbanistica, si conclude che

La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito 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: *Diversa distribuzione di spazi interni e corretta rappresentazione grafica*, e alla *rettifica dell'elaborato planimetrico* includendo l'androne scala nelle pertinenze esclusive del sub 2

ONERI CATASTALI

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e scheda** del SUB 2 P.T-I-II allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, compreso rettifica rappresentazione androne terraneo/cassa scala, estesa anche all'elaborato planimetrico p.lla 5373/P.T, incluso relativi diritti"

I predetti oneri catastali sono stati opportunamente 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 5373/ fabbricato staggito

Il fabbricato staggito **p.lla 5373/f.lio 4,** comune di **Casapulla** ricade in ambito INTERNO **al perimetro del centro abitato**

A livello pianificativo comunale

- Dal 1983 è inquadrato dal **P.R.G.** vigente – adottato con Delibera Consiliare n. 2 del 28/01/1981 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 11581 del 31/12/1983, in:
  - ZONA B: RESIDENZIALE, SOTTOZONA B1: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO normata dalla relativa NTA per la **zona B**
- Dal 2021 è inquadrato dal **P.U.C.** approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 61 del 30/06/2021 in:
  - ZONA B: RESIDENZIALE, SOTTOZONA B1: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ATTUALE normata dall'**art. 29** N.T.A.

Il principio di salvaguardia secondo il quale nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione del nuovo indirizzo pianificativo, prevale la norma più restrittiva, nel caso di specie non trova incongruenze, dal momento che le zonizzazioni e relative NTA convergono uniformemente sul 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

indirizzo trasformativo. In tale zona e sottozona, pertanto, gli strumenti di pianificazione comunale – PRG vigente e PUC adottato - ammettono interventi fino alla:

- **Ristrutturazione edilizia** sino alla formazione di un organismo diverso dal precedente, come definito dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, incluso la ***demolizione e sostituzione*** nel rispetto dei determinati vincoli parametrici di cui ai predetti art. 5/Zona B NTA PRG vigente e art. 29 NTA PUC 2021
- **Edificazione di completamento** ***laddove esista capienza edificatoria del fondo*** secondo i predetti parametri max ammissibili di cui ai predetti art. 5/Zona B NTA PRG vigente e art. 29 NTA PUC 2021
- **Edificazione ex novo** ***per lotti inedificati*** nel rispetto dei limiti parametrici di cui ai predetti art. 5/Zona B NTA PRG vigente e art. 29 NTA PUC 2021

La flessibilità destinativa in zona B1 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), direzionale (banche, assicurazioni, centri di ricerca, sedi di enti e società pubbliche e private, attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali e uffici privati) e strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione).

Sul piano vincolistico:

- Il fondo di pertinenza del cespite staggito, **per una fascia fondiaria a S/W afferente a via Appia, di estensione limitata,** ricade in *area d'interesse ambientale* soggetta a **vincolo paesaggistico** imposto con **D.M.** del **23/09/1959**, obbligante qualsiasi trasformazione dell'aspetto esteriore della porzione di bene interessata a richiesta e rilascio di parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali attraverso la Commissione Comunale per il paesaggio - **ex art. 51 PUC** (Zone vincolate e fasce di rispetto) -

- *L'area interessata dal predetto vincolo, nel caso di specie, NON coinvolge l'edificato ai piani I e II in oggetto, ma unicamente l'intera corte comune antistante servita da Via Appia/ SUB 1/BCNC, una porzione del sottoposto sub 5 terraneo a ridosso della stessa, nonché - per corrispondenza plano-altimetrica - l'area ornamentale S/W esclusiva sub 2/P.I-II, escludendone la "porzione edificata" ad entrambi i livelli.*

- Il fondo di pertinenza del cespite staggito, per l'intera estensione fondiaria coinvolgente l'intero edificato, ricade in *area del tracciato di via Appia soggetta a interesse archeologico* imposto con nota della Soprintendenza ai Beni Archeologici n. 4990 del 10/04/2017; trattasi di un'area a potenzialità archeologica (area di rischio) estesa ml 100 su ambo i lati del ciglio stradale, per la cui tutela è fatto obbligo di comunicazione, richiesta e rilascio di parere preventivo all'Ente preposto alla tutela, per ogni intervento edilizio comportante operazioni di scavo oltre cm 50 al di sotto del piano di campagna - **ex art. 15 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

PUC/2021 (Area di tutela archeologica) - Le operazioni di scavo e le indagini preventive saranno assistite e monitorate dal professionista archeologo e interamente a carico del privato

Oltre il suesposto prospetto, il fondo p.lla 5373 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. Il fabbricato non gode di alcun rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico sul fondo di pertinenza.

Seguono:

- CERTIFICATO RILASCIATO DALL'UTC
- ZONIZZAZIONE PRG/1983 - SOTTOZONA B1
- ART. ZONA B PRG/1983
- ZONIZZAZIONE PUC /2021 - SOTTOZONA B1
- Artt. 29 - 15- 51 PUC 2021
- ZONIZZAZIONE PUC 2021 - AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO
- ZONIZZAZIONE PUC 2021 - AREA SOGGETTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO

CERTIFICATO RILASCIATO DALL'UTC in data 05/11/2021

Prot. n°. 18084 del 05.11.2021
Invio a mezzo pec

All' Arch. MIRAGLIA Paola
Via Tasso, 428
Parco Comola Ricci, 122
81022 Napoli
Pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta prot. n. 17637 del 28.10.2021 da parte dell'arch. Miraglia Paola, in qualità di esperto stimatore del Tribunale di S. Maria C.V. nell'ambito del procedimento R.G.E. n. 42/2020, G.E. dott. Roberto Peluso, gravante sull' immobile ubicato in Casapulla (Ce) alla via Nazionale Appia Antica n. 207, censito in catasto al foglio 4, particella 5373;

VISTI gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- Che l'area sita in Casapulla (Ce) alla via Nazionale Appia n. 207, nella quale trova ubicazione il fabbricato riportato in catasto al foglio 4 particella 5373, ricade nell'ambito del P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R.C. n. 11581 del 31.12.1983, in zona omogenea "B residenziale di completamento";
- Che l'area sita in Casapulla (Ce) alla via Nazionale Appia n. 207, nella quale trova ubicazione il fabbricato riportato in catasto al foglio 4 particella 5373, ricade nell'ambito del P.U.C. adottato con delibera di Giunta Comunale n. 61 del 30.06.2021, in zona omogenea " B1 residenziale di completamento attuale";
- Che l'area sita in Casapulla (Ce) alla via Nazionale Appia n. 207, nella quale trova ubicazione il fabbricato riportato in catasto al foglio 4 particella 5373, sul lato sud ricade per quota parte in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 23/09/1959;
- Che l'area sita in Casapulla (Ce) alla via Nazionale Appia n. 207, nella quale trova ubicazione il fabbricato riportato in catasto al foglio 4 particella 5373, ricade in zona di tutela archeologica;
- Che il fabbricato sito in Casapulla (Ce) alla via Nazionale Appia n. 207, riportato in catasto al foglio 4 particella 5373, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 78 del 31.07.1996, della Concessione Edilizia n. 15 del 22.01.1997, della Concessione Edilizia n. 98 del 11.06.1997 e della Concessione Edilizia n. 145 del 03.12.1997. Nel corso degli anni è stato interessato dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09 del 13.03.2018 *(condono edilizio Legge n. 326/2003)* e dalla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 4680 del 21.03.2018.

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

ZONIZZAZIONE PRG/1983 - SOTTOZONA B1

IN ROSSO LA CONFIGURAZIONE DEI LUOGHI PRE-DEMOLIZIONE E PRE-RICOSTRUZIONE
IN TITOLARITA' DEI CONIUGI DRAGONE/SCHETTINO:

IN VERDE LA PORZIONE ACQUISTATA DAI CONIUGI BAIA/PASQUARIELLO NEL '91
ATTUALE P.LLA TERRENI/FABBRICATI 5373





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

ZONA B NTA PRG 1983

Zona B - Le zone territoriali omogenee di tipo B sono assoggettate alla seguente normativa: in queste zone è consentito l'intervento edilizio diretto senza intervento urbanistico preventivo. In tali zone è consentita la sostituzione e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e la nuova edificazione sulle aree non ancora edificate.

La edificazione sarà consentita nel rispetto degli indici e parametri seguenti :

- Superficie minima del lotto	450mq.
- indice di fabbricabilità territoriale:	I8900 mc/HA; Ift = I.69 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria:	3.00 mc/mq
- Rapporto di copertura :	I/2,33
- altezza massima :	II,50 (Prima : 7)
- numeri dei piani	I+p.t.
- lunghezza massima delle fronti	30,00
- aree di parcheggi - art.I8 legge 765/67	I mq./20 mc.
- Distacco minimo dagli edifici rispetto all'altezza e in assoluto	I,43 m/m; I0,00
- distacco minimo dai confini rispetto all'altezza e in assoluto:	I/7; 5,00
- densità territoriale:	I52 ab/HA

ZONIZZAZIONE PUC ADOTTATO 2021 - SOTTOZONA B1

AEROFOTOGRAMMETRIA

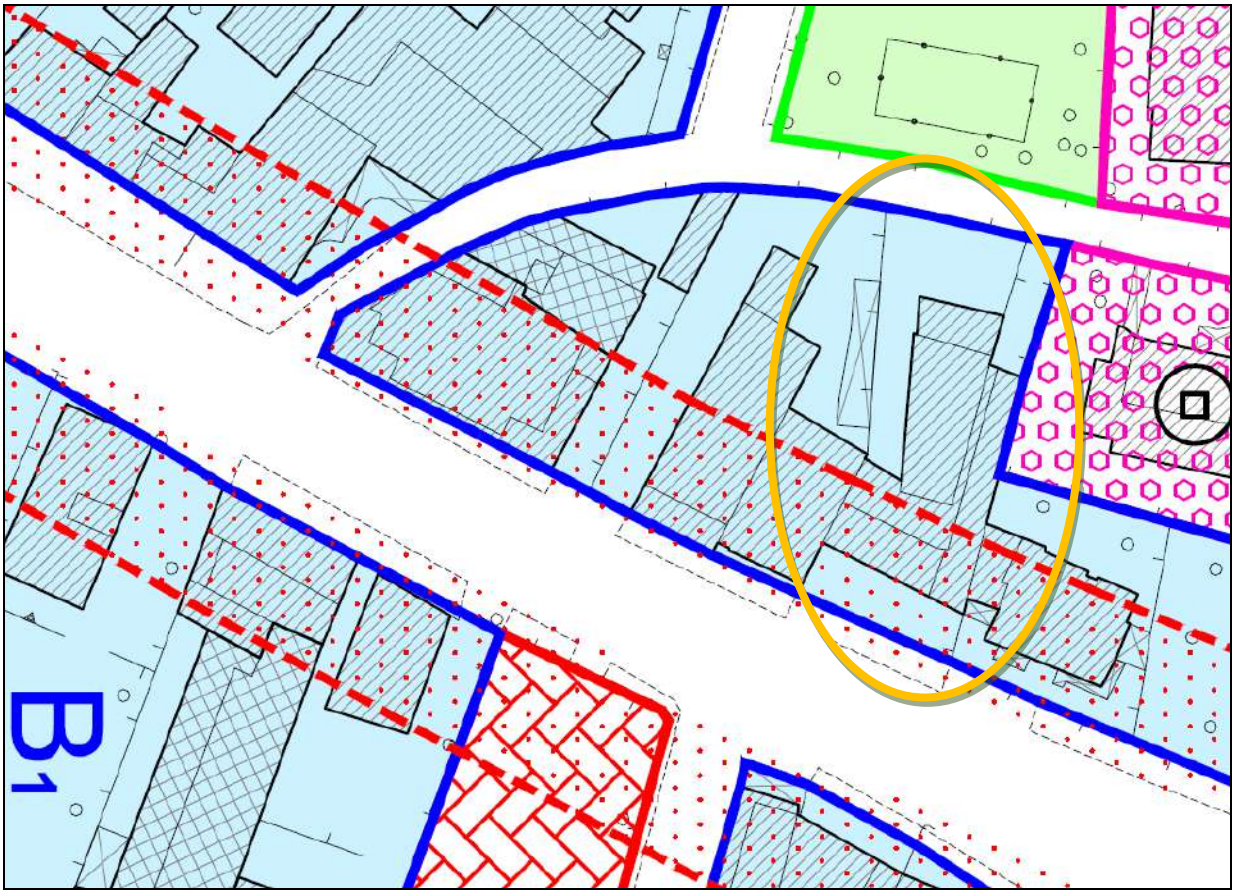


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

ZONIZZAZIONE PUC/2021

ZONA B1: AREA URBANA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESISTENTE - ART. 29



LEGENDA ZONIZZAZIONE			
ZONE OMOG.		DESTINAZIONE D'USO	SIMBOLOGIA
	A	Centro Storico	A
	A_1	Centro Storico ampliato (richiesta Sopr. BB.AA.SS. prot. 3694 del 26/04/05)	A_1
	B_1	Residenziale di Completamento esistente	B_1

LEGENDA CARTOGRAFIA	
Area di Rispetto Cimiteriale	
Fascia di Rispetto Elettrodotto	
Fascia di Rispetto Ferroviario	
Fascia di Rispetto Stradale	
Area di Rispetto Acquedotto	
Vincolo Paesaggistico (D.M. 23/09/1959)	
Vincolo Idrogeologico e Forestale	
Nuove Strade in Progetto	
Prolungamenti e/o Allargamenti Stradali	
Interventi Edilizi in Corso di Attuazione	*

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. 29. Zona B_1: Residenziale di completamento attuale

La zona coincide con quella denominata B1 dal vigente PRG ed è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- IT - Indice di Edificabilità Territoriale: 1,50 mc/mq;
- IF - Indice di Edificabilità Fondiaria: 3,00 mc/mq;
- IC - Indice di Copertura: 0,40 mq/mq;
- Standard: gli standard previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati quando non reperibili all'interno del lotto.
- Numero di piani: 3 (tre)
- Altezza Massima: 11,50 m (in caso di sopraelevazione è possibile l'allineamento alla parete sottostante);
- Superficie parcheggi: 1/10 mq/mc;
- Superficie minima dell'intervento: mq 450;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
  - misura minima assoluta = m 10,00
  - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggiantisi.
- Distanza minima dai confini:
  - misura minima assoluta = m 5,00
  - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Oltre i suddetti indici e parametri mutuati dal PRG vigente occorre tener conto delle prescrizioni di seguito riportate.

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: RESIDENZIALE
- CATEGORIA FUNZIONALE: TURISTICO-RICETTIVA
- CATEGORIA FUNZIONALE: DIREZIONALE
- CATEGORIA FUNZIONALE: COMMERCIALE

L'Indice di permeabilità fondiaria (IPF) quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

È ammessa la costruzione a confine anche di diversa zonizzazione.

La distanza dalle strade sono quelle stabilite dalle Norme nazionali e regionali.

Le volumetrie totali destinate alla residenza nella zona B1 sono pari a 14.784 mc. Pertanto una volta raggiunto tale limite volumetrico, la zona deve considerarsi satura e per essa non è più possibile rilasciare Titoli edilizi per nuovi interventi e nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale, ad eccezione di quelli relativi alle sostituzioni edilizie a parità di volume.

Se non esistono fabbricati al di là del confine, la nuova costruzione potrà essere realizzata anche sul confine, vigendo il principio di prevenzione.

È consentita altresì l'edificazione in aderenza con fabbricato preesistente posto sul confine e privo di vedute.

Nel caso di lotti contigui, la cui classificazione appartiene alle distinte zone B1 e B3 e la cui proprietà è in capo allo stesso soggetto, è consentita la edificazione anche su uno solo dei lotti contigui o a cavallo di questi ultimi, fruendo di un volume pari alla somma dei volumi scaturenti dagli indici fondiari dei singoli lotti contigui, purché siano rispettati gli altri parametri previsti per le singole zone.

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

TAVOLA P09 – VINCOLI E ZONE DI RISPETTO - VINCOLO PAESAGGISTICO PUC/2021 – ART. 51 NTA - TRACCIATO VIA APPIA

L'AREA INTERESSATA DA VINCOLO NON COINVOLGE L'EDIFICATO AI PIANI PRIMO E SECONDO, MA UNICAMENTE L'AREA ORNAMENTALE FRONTE S/W



LEGENDA Vincoli e Zone di Rispetto	
Area di Rispetto Cimiteriale	
Fascia di Rispetto Elettrodotto	
Fascia di Rispetto Ferroviario	
Fascia di Rispetto Stradale	
Area di Rispetto Acquedotto	
Vincolo Paesaggistico (D.M. 23/09/1959)	
Vincolo Idrogeologico e Forestale	

Art. 51. ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO

Nel PUC sono state individuate le zone soggette a vincolo. In particolare nella tavola P08 sono riportati i vincoli idrogeologici e forestali, nonché le aree a rischio frana. Mentre nella tavola P09 sono riportati:

a. Area di rispetto cimiteriale;
b. Fascia di rispetto elettrodotto;
c. Fascia di rispetto ferroviario;
d. Fasce di rispetto autostradale;
e. Area di rispetto acquedotto;
f. Vincolo paesaggistico (DM 23/09/59).

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

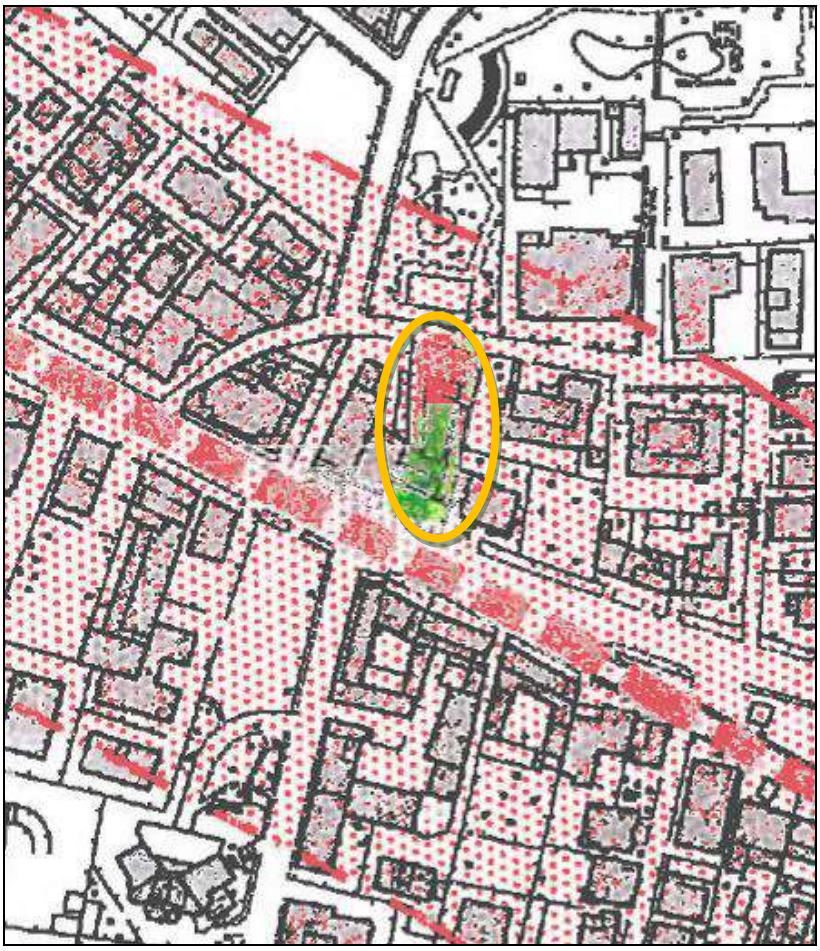
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 0e64ce1abae5

Il vincolo paesaggistico concerne fasce di rispetto poste a cavallo della strada statale Appia ed è stato imposto con Decreto Ministeriale del 23 Settembre 1959. Esso concerne il vecchio filare di platani e, quantunque non più esistente lungo l'intera arteria tra Caserta e Capua, concretizza la necessità di acquisire preventivamente a qualsiasi intervento da realizzarsi nella fascia protetta il parere della competente Soprintendenza e della Commissione Comunale per il paesaggio.

TAVOLA P14- CARTA DELLA POTENZIALITA' - FASCIA DI RISPETTO VIA APPIA

VINCOLO ARCHEOLOGICO PUC/2021 - ART. 15 NTA

L'AREA INTERESSATA DAL VINCOLO COINVOLGE L'INTERA P.LLA FONDIARIA 5373



Cartografia inerente la salvaguardia del tracciato della via Appia ove, oltre al rispetto delle norme di tutela di cui al D.Lgs 42/2004, vanno rispettate anche le disposizioni formulate dalla Soprintendenza e riportate nelle N.T.A.

LEGENDA

Asse via Appia	
Area di Tutela Archeologica	

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

Art. 15. AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA

L'area di tutela del patrimonio archeologico è rappresentata dall'intero territorio comunale, così come evidenziato dalla competente Soprintendenza con la nota n. 4990 del 10 Aprile 2017, la quale nel ribadire il parere favorevole all'accoglimento dello studio archeologico, redatto dall'Università della Campania Luigi Vanvitelli, Dipartimento di Lettere e Beni Culturali, ha inteso fornire disposizioni, relative sia agli interventi edilizi privati che alle opere pubbliche di pubblica utilità, nonché quelle relative alla salvaguardia della Via Appia con una fascia di rispetto di 100 m, misurata da ambo i lati a partire dal ciglio stradale.

Nella Tavola P14 sono riportate con diversa colorazione le aree con i vari gradi di potenzialità archeologica, così come ricavati dalla Tavola 4 denominata "Carta del Rischio ovvero delle Potenzialità Archeologiche" dello Studio sopra richiamato.

Nella stessa Tavola è individuata, a parte, anche la fascia di 100 m prima citata e concernente le prescrizioni relative al tracciato della via Appia.

Tali disposizioni, che vengono di seguito riportate, sono parte integrante delle presenti Norme di Attuazione:

"Interventi edili privati

1. *Al fine di attuare una corretta tutela del patrimonio archeologico del territorio comunale, tutti li interventi edilizi privati da realizzarsi sull'intero territorio comunale, per una profondità di scavo superiore a m 0,50, misurata dall'attuale piano di campagna, dovranno essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza competente.*
2. *Le operazioni di scavo per una profondità superiore a quanto previsto nel comma 1 dovranno essere sottoposte al parere della Soprintendenza che darà tutte le prescrizioni relative alle modalità di esecuzione di eventuali indagini archeologiche, i cui oneri sono da intendersi completamente a carico della Committenza e la cui esecuzione dovrà essere realizzata con l'assistenza di Archeologi Professionisti dotati di Diploma di specializzazione o Dottorato di Ricerca in Archeologia.*
   Per tutti gli interventi ricadenti nelle zone dichiarate di interesse archeologico ai sensi del D.lgs. 42/2004, nonché di quelle definite con potenzialità archeologiche all'interno del PUC dovranno essere osservate le procedure previste dagli artt. 21 e 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Opere pubbliche e di pubblica utilità.
Ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. in materia di archeologia preventiva tutte le Opere Pubbliche di Pubblica utilità dovranno essere sottoposte preliminarmente al parere della Soprintendenza Competente.

Via Appia
Al fine di salvaguardare il tracciato della via Appia, oltre al rispetto delle norme di tutela di cui al D.lgs. 42/2004, lungo l'asse stradale tutti gli interventi edilizi e le attività di qualsiasi tipo ricadenti nella fascia di rispetto di 100 m, misurata da ambo i lati a partire dal ciglio stradale, compresi l'apposizione di cartelli pubblicitari e la realizzazione di arredi urbani, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza competente, se comportanti opere di scavo per una profondità superiore a m 0,50 dall'attuale piano di campagna.".

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 di trasferimento del compendio nell'ultraventennio dal pignoramento
- 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 al N.C.T.
- Ricerche dirette in situ con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertato che il fabbricato in Casapulla alla Via Nazionale Appia n. 207 di cui all'oggetto,
è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

Concessione edilizia n. 932/1996 del 14/10/1996, rilasciata dall'UTC di Casapulla ai **coniugi Pasquariello Luisa /Baia Gennaro**, su richiesta del **05/02/1996** accolta in data 01/08/1996, per:

- **Edificazione ex novo – previo demolizione integrale di struttura abitativa preesistente -** di un corpo di fabbrica a *destinazione mista*, su due livelli rispettivamente impiegati a:

  - **attività commerciale/piano terra**
  - **abitazione/piano primo**

  Il nuovo compendio nasce pertanto dalla preannunziata richiesta di **DEMOLIZIONE TOTALE** *(catastalmente denunciata solo nel 2003 all'esito dell'edificazione e accatastamento del nuovo compendio)* di un pregresso **corpo di fabbrica abitativo** su due livelli – piani terra e primo - composto di due vani e accessori al piano terra con porticato e corte annessi, e due vani e accessori al piano primo, cui era annessa una **zonetta di terreno retrostante** coltivata ad orto ed estesa circa mq 875

  Il tutto, spalmato su una superficie fondiaria di circa **mq 1.100** (dal 2003 identificata nell'unica **p.lla 5373/ente urbano/mq 1.100),** all'epoca dell'acquisto a favore degli originari danti causa - coniugi Baia/Pasquariello/*1991*, e della medesima richiesta di concessione originaria dagli stessi inoltrata/*1996*, era meglio e separatamente identificato:

  - **Abitazione:** al NCEU del medesimo comune alla **partita 854** *(in atto di donazione partita 1000867)*, **f.lio 4, p.lla 216, categoria A** *(categoria abitativa)*
  - **Terreno:** al NCT del medesimo comune alla **partita 1427, flio 4, p.lla 968, categoria seminativo classe 2, superficie fondiaria mq 875**

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

Come ampiamente esposto nella disamina ipotecaria, il **compendio urbano e fondiario** perviene ai coniugi *Baia /Pasquariello* da potere dei coniugi *Dragone/Schettino* giusta atto di acquisto a titolo oneroso del **23/12/1991** Rep. 21818 Racc.11292 per notar Raffaele Orsi in SMCV trascritto presso la competente Conservatoria il 21/01/1992 ai nn. 3667/3392 (in data 12/06/1996, rettificato in merito alla sola p.lla identificativa del terreno agricolo - **p.lla 968/ex 4B in luogo della p.lla 967/ex 4A**).

A sua volta, la parte alienante **CATASTALMENTE** estrae il compendio trasferito ai coniugi Baia /Pasquariello dai seguenti **beni urbani e fondiari** entrambi al **f.lio 4,** insistenti su superfici fondiarie sommanti complessivamente **mq 2.371** risultanti da:

- **p.lla terreni 216 /ente urbano/mq 906**
- **p.lla terreni 4 /seminativo classe 2/mq 1.465**

Più esattamente:

- **Abitazione signorile,** meglio identificata al NCEU del medesimo comune alla
  - **partita 854, f.lio 4/p.lla 216, *senza subalterno*, categoria A1 *(casa signorile)*, vani 16, R.C. lire 2.848, Via Appia n. 29, piani terra e primo**

  L'abitazione insiste su fondo meglio identificato al NCT al**:**
  - **f.lio 4/p.lla 216, Ente Urbano, mq 906**

- L'abitazione in oggetto – propedeuticamente alla vendita/*dicembre '91* - è oggetto di denuncia di **variazione di destinazione d'uso** *(in luogo di frazionamento), novembre '91* (esattamente in data 08/11/1991, in atti catastali dal 17/05/1994 con denuncia n. 2507/B/1991) originando l'**abitazione economica** compravenduta ai coniugi Baia /Pasquariello meglio identificata alla:
  - **p.lla 216/flio 4/sub 1/categoria A3 *(abitazione economica)*, vani 6, P.T-I**

- In data 27/01/2003 viene denunciata catastalmente la **demolizione totale** del bene con protocollo n. 19321 in atti dal 27/01/2003 (n. 1225.1/2003), e l'**area urbana** risultante dalla demolizione del predetto fabbricato, con dichiarazione di variazione per aumento di consistenza (in medesima data 27/01/2003 protocollo n. 19325 in atti dal 27/01/2003 n. 1226.1/2003) determina la genesi del più ampio **ente urbano/ p.lla 5373/mq 1.100**

- **Terreno,** meglio identificato al NCT del medesimo comune alla
  - **partita 1427, f.lio 4/p.lla 4, categoria seminativo, classe 2, superficie fondiaria mq 1465**

- L'unità fondiaria in oggetto - propedeuticamente alla vendita/*dicembre '91* - è oggetto di denuncia catastale di *frazionamento* - *novembre '91* (esattamente in data 12/11/1991, in atti catastali dal 10/10/1996 con denuncia n. 1628.1/1991) generando due p.lle:

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

- p.lla 967/mq 590 alienata a terzi
- p.lla 968/mq 875 alienata ai coniugi Baia /Pasquariello - *invertendo erroneamente la p.lla identificativa 968 con la 967*

Nel '96, propedeuticamente alla donazione del terreno si provvede alla rettifica dei dati catastali oggettivi identificativi dell'orto annesso, correttamente identificato al **f.lio 4/p.lla 968/mq 875,** giusta **scrittura privata autenticata** nelle firme del **12/06/1996**, Rep. n 38553, trascritta a SMCV il 04/07/1996 ai nn. 14950/12058

ZONIZZAZIONE PRG/1983 - SOTTOZONA B1

In ROSSO la configurazione dei luoghi pre-demolizione e pre-ricostruzione in titolarità dei coniugi Dragone/Schettino:
la casa signorile di 16 vani insistente su terreno p.lla 216/mq 903 fronteggia la Strada Statale 7 Appia
lateralmente e alle spalle si sviluppa l'ampio terreno originaria p.lla 4/mq 1465:
in VERDE la porzione acquistata dai coniugi Baia/Pasquariello nel '91 complessivi mq 1100/ attuale p.lla terreni/fabbricati 5373

ABITAZIONE: p.lla fabbricati 216/vani 6 - p.lla terreni 216/mq 225
TERRENO: ex p.lla 4 B /p.lla 968/ mq 875



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

Concessione edilizia n. 78/96 (pratica n. 9683/1996) del 20/11/1996 in VARIANTE alla concessione edilizia n. 932/1996 rilasciata dall'UTC di Casapulla ai **germani Baia Raffaele e Carmela (***legittimamente subentrati nella titolarità dell'intero compendio, giusta atto di donazione '96 da potere di entrambi i genitori)*, su richiesta del **31/07/1996,** per:

- **Modifiche al piano terra e piano primo, a parità di destinazione d'uso** - attività commerciale al piano terra e abitazione al piano primo -

Concessione edilizia n. 15/97 (pratica n. 4236/1997) del 26/02/1997, IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 78/96 (pratica n. 9683/1996) rilasciata ai predetti **germani Baia Raffaele e Carmela**, su richiesta del **02/06/1997** accolta in data 12/06/1997, per:

- **Ulteriori modifiche al piano terra e piano primo, a parità di destinazione d'uso** - attività commerciale al piano terra e abitazione al piano primo -

Concessione edilizia n. 98/97 (pratica n. 8853/1997) del 11/06/1997 IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 15/97 (pratica n. 4236/1997) rilasciata ai **germani Baia Raffaele e Carmela** per:

- **Edificazione piano sottotetto non praticabile** *(piano secondo non abitativo)*
- **Parziale modifica di destinazione d'uso del piano interrato in deposito commerciale**
- **Redistribuzione delle aree di parcheggio**

Concessione edilizia n. 145/1998 del 26/03/1998 IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 98/97 (pratica n. 8853/1997) rilasciata ai **germani Baia Raffaele e Carmela**, su richiesta del **13/11/1997** accolta in data 04/12/1997, per:

- **Modifica piano primo, assentito con precedente concessione n. 15/97** ***in variante***
- **Soprelevazione di un piano secondo abitabile, su copertura del piano primo, allo stesso collegato da scala interna**
- **Realizzazione di nuova copertura**

Pratica di condono edilizio ex L. 326/2003 n. protocollo 11124/2004 del 10/02/2004 rilasciata ai **germani Baia Raffaele e Carmela** per:

- **Ampliamento del negozio terraneo sub 4**, su area in titolarità esclusiva della parte richiedente /p.lla urbana e fondiaria 5373, compresa tra il fianco S/E terminale del sub 4 e il fianco S/E terminale del fondo 5373, attraverso un corpo di fabbrica elevato per un solo piano fuori terra di H media netta d'interpiano ml 3.00
  Dal successivo **frazionamento urbanistico e catastale** del sub 4 ampliato, denunciato nel 2018, si generano i due negozi attualmente staggiti:
  - sub 5 comprensivo della maggior consistenza ampliata
  - sub 6 comprensivo di una modestissima aliquota di ampliamento
- **Realizzazione di montacarichi** *interno alla porzione terranea di ampliamento sub 4*, per il collegamento meccanizzato, verticale e diretto, al deposito interrato SUB 3/P.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

Permesso di costruire in sanatoria n. 09 del 13/03/2018 ex L. 326/2003 con riferimento alla pratica di condono edilizio n. protocollo 11124/2004 del 10/02/2004, con cui si abilita il predetto ampliamento sub 4 terraneo e la realizzazione del montacarichi

Pratica Cila – Comunicazione inizio lavori asseverata - n. protocollo 4680/2018 del 21/03/2018 rilasciata ai **germani Baia Raffaele e Carmela** per:

- **Frazionamento locale commerciale terraneo ex sub 4** nei due subalterni - 5 e 6 - come costituiti catastalmente, *estromettendo l'area montacarichi alla perimetrazione di entrambi*

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 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*

Disamina:

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

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.***

Pertanto, ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti riuniti nel LOTTO 3 e della comprensione delle entità trasformative rinvenute nel SUB 2/P.T-I-II, il temine di confronto è costituito da:

Tutti i predetti titoli abilitativi succedutisi dal 1996 con particolare riguardo all'ultimo e più recente atto:

- Concessione edilizia n. 145/1998 del 26/03/1998, IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 98/97 (pratica n. 8853/1997) - riferente dei tre livelli - terraneo, primo e secondo – risultanti dalle pregresse autorizzazioni sino all'ultima concessione

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

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra

luoghi di concessione n. 145/1998 del 26/03/1998 e luoghi in situ/2021, emerge che:

A parità sostanziale di accessi, altezza di piano, altezza d'interpiano e destinazione d'uso, si rilevano una serie di modifiche rispetto ai luoghi di concessione n. 145/1998 derivanti da una fase edificatoria successiva all'accatastamento del bene /2003, in cui si consuma un iter di parziali ampliamenti plano-volumetrici con lieve modifica di sagoma, invasioni superfetative e parziali alterazioni prospettiche, omesse dall'ultima variante urbanistica, nonché puntuali modifiche distributive interne.

Abusi consumati nell'ultima fase edificatoria, tra 2003 e 2021:

- Implementazione plano-volumetrica con lieve parziale variazione di sagoma**,** piani I e II e sempre su area esclusiva:
  - Piano primo: Ampliamento di volumetria utile accessoria per formazione di deposito in muratura su area esclusiva sottesa al patio S/W nell'area N/W dello stesso al confine con p.lla 216; il tutto per un superficie utile mq e H netta interna ml
  - Piano secondo: Ampliamento di volumetria utile abitativa per **l'intera perimetrazione del cespite abitativo - a meno unicamente del fianco S/W e *parzialmente* del fianco N/W-**, derivante da:
    - Formazione di **basse armadiature perimetrali** elevate a mezz'altezza sui fronti N/E, S/E e N/W del cespite staggito a danno dell'area ornamentale esclusiva; più esattamente le armadiature a incasso sono ricavate in parte nello spessore della muratura perimetrale per svuotamento della stessa, in parte su area ornamentale esclusiva tracimando dai limiti dello spessore della tamponatura. La porzione muraria scampata al taglio accoglie, nella porzione sovrastante l'armadiatura, *finestre lucifere* atte a garantire l'illuminazione dell'ambiente di pertinenza
    - **Traslazione dell'intero fronte murario N/E/P.II** su balconata esclusiva, di circa cm 42 per l'intera lunghezza del fronte

- Formazione tettoie leggere
  - Piano terra: **Formazione di tettoia leggera** su ordito metallico, a copertura di quota parte del parterre terraneo di accesso nell'area S/W terminale, perimetrata per tre lati da muratura e aperta sul fianco N/E di accesso, preposta al ricovero di autovetture; il tutto per un superficie utile mq e H netta interna ml
  - Piano secondo: **Formazione di tettoia leggera** su ordito metallico/acciaio a vista e plexiglass sagomato, *in aggetto* dal fronte S/W, a copertura di quota parte del terrazzo/mq 7,13

- Parziale difformità prospettica per:
  - Piano primo: su tutti i fronti perimetrali sostanziali variazioni prospettiche per:
    - Modifica di posizione e/o valori dimensionali e/o tipologia e/o numero di vani luce
    - Eliminazione scala raccordo terrazzi S/W dislivellati

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 secondo: sugli opporti fronti longitudinali - N/W e S/E - per variazione del numero e/o tipologia dei vani luce

— Piano copertura: per apertura lucernai nello spessore di solaio

— Variazioni prospettiche a tutti i livelli derivanti dalle predette modifiche rilevate: frazionamenti, accrescimenti etc..

— Parziale difformità distributiva interna a ciascun livello, ivi incluso il lieve divario configurativo dell'impianto planimetrico della *scala interna* di collegamento tra i due livelli abitativi, a parità di collocazione (matrice ortogonale in luogo della curvilinea)

— Parziali modifiche alle porzioni comuni N/E

- Frazionamento area cortilizia terranea fronte N/E, a mezzo muratura trasversale divisoria in prolungamento del fronte S/E della cassa scala di adduzione al sub 2, generando due aree di ampiezza e destinazione differente, rispettivamente identificate nelle:
  porzioni comuni del fabbricato - SUB 1/BCNC
  porzioni esclusive SUB 2/P.T (incluso la traslazione sud del cancello su area esclusiva)
- Variazione di pendenza della rampa comune di accesso al sub 3 interrato posticipando l'inizio della discesa in direzione S/W, a parità di dislivello, allineandosi al fianco N/E del corpo di fabbrica

— Accorpamento della cassa scala alle porzioni esclusive del sub 2, giusta tamponatura porta interna di collegamento dell'androne all'ex SUB 4/P.T

Si rileva unicamente che le *due ultime modifiche* – pur in assenza di titolo abilitativo - sono ENTRAMBE erroneamente denunciate nei grafici dello ***stato di fatto legittimo*** di cui alla pratica Cila - Comunicazione inizio lavori asseverata - n. protocollo 4680/2018 del 21/03/2018 per il frazionamento del ***sub 4 ampliato***
Anche per esse è necessario provvedere alla **santoria di regime in accertamento di doppia conformità** *con oneri a carico di tutti i lotti formati*, trattandosi di *BENI COMUNI*, rilevando nel contempo che **nessuna** delle predette **modifiche alle aree comuni esterne** richiede espressione preventiva di *parere favorevole in sanatoria* ad alcuno degli Enti preposti alla tutela del *doppio quadro vincolistico* vigente:

Sul piano squisitamente urbanistico, l'insieme di tutte le 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. 29 NTA PUC/2021 adottato e non ancora approvato e dall'art. 5/Zona B NTA PRG vigente, nella fattispecie INSANABILE in regime ordinario per esautorazione della capienza edificatoria del fondo.

Sul piano privatistico, le suindicate trasformazioni delle porzioni comuni, in particolare l'avocazione alla proprietà esclusiva del sub 2 del parterre di accesso e della scala originariamente condivisa con l'ex sub 4, sono ampiamente legittimate dagli originari contitolari - germani Baia – attribuzione e frazionamenti dagli stessi

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

condivisi all'epoca del loro primo accatastamento, all'indomani dell'edificazione del complesso, conformemente alle suddivisioni riscontrate in situ e oggetto di pignoramento

Orbene

alla luce di tutto quanto esposto, del quadro *normativo e vincolistico* attualmente vigente e del prospetto trasformativo rinvenuto in situ, dal confronto dello stato denunciato in *concessione edilizia 145/1998* e stato di fatto *rinvenuto in situ/2021*, 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.

- Tutte le suindicate **implementazioni plano-volumetriche** *aliene alla predetta concessione 1998* temporalmente retrodatabili tra 2003/data di accatastamento e 2021 /data di accesso, e prive di titolo abilitativo ex ante o ex post: 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. 29 NTA PUC 2021** adottato e non ancora approvato, per la **zona B** e **sottozona B1** di appartenenza - *Residenziale di completamento attuale* -, 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 concessione edilizia n. 145/1998, come d'altronde attesta l'edificazione abusiva dell'ampliamento del SUB 4/P.T, il cui iter abilitativo in *sanatoria straordinaria* nasce, giustappunto, dal compiuto sfruttamento della capacità edificatoria del fondo di pertinenza / p.lla 5373

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

- Parziale difformità prospettica
- Formazione tettoia leggera piano secondo
- Parziale difformità distributiva interna
- Accorpamento scala al sub 2
- Parziali modifiche alle porzioni comuni N/E

sono in linea di principio ampiamente *sanabili in accertamento di doppia conformità*, con unica pratica di sanatoria ordinaria o di regime *ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001*, **trattandosi di interventi non comportanti incrementi di volume e superficie,** incluso la sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata.

Si rileva che l'accertamento di conformità inerente le modifiche delle *porzioni comuni retrostanti* è posto a carico di tutti i Lotti, trattandosi di BENI COMUNI

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

Discorso a parte va riservato alla formazione della TETTOIA fronte N/E per il ricovero di autovetture, ai limiti dell'ampliamento plano-volumetrico:

la tettoia copre un'area delimitata pregressamente per tre lati da **alte murature perimetrali,** configurando nel suo insieme una *volumetria coperta e semichiusa*, ovvero *aperta su un solo lato: per tali caratteristiche fisiognomiche* si demanda all'UTC l'eventuale determinazione della sanabilità dell'abuso su base discrezionale, trattandosi di tipologia edilizia al limite tra la semplice copertura non determinante incremento plano-volumetrico e un volume edilizio vero e proprio.

Sul piano estimativo - *prudenzialmente* - se ne valuta la demolizione con oneri in decurtazione al più probabile valore di mercato del bene.

Omettendo le implementazioni plano-volumetriche per cui non sussistono estremi di sanabilità in alcun regime previsto e per le quali si ipotizza la demolizione ai fini della regolarizzazione urbanistica, nessuna delle *modifiche minori* in oggetto - incluso le *modifiche alle aree comuni esterne* - richiede espressione preventiva di *parere favorevole in sanatoria* ad alcuno degli Enti preposti alla tutela del *doppio quadro vincolistico* vigente:

- *Archeologico sul* ***tracciato di Via Appia*** *per una profondità di ml 100 su ambi i lati del ciglio stradale, per qualsiasi intervento comportante scavo in ipogeo maggiore di cm 50 dal piano di campagna*
- *Paesaggistico sul medesimo* ***tracciato di Via Appia*** *per una profondità inferiore su ambi i lati del ciglio stradale, limitata ad 1/3 circa dell'intera profondità fondiaria, per qualunque modifica dell'aspetto esteriore del bene*

- ***Non è richiesto nulla osta in sanatoria alla Soprintendenza ai Beni Archeologici****, trattandosi di variazioni non comportanti scavo nel terreno fondale superiore a H ml 0,50 in ipogeo,* incluso la maggior inclinazione della rampa, all'origine di un minor scavo in ipogeo
- ***Non è richiesto nulla osta in sanatoria alla Soprintendenza ai Beni Culturali****, trattandosi di variazioni consumate su porzioni aliene ed estranee all'area S/W* – UNICA interessata da *vincolo paesaggistico imposto con DM del 23/09/1959*

In linea di principio è soggetto a rilascio di **parere favorevole in sanatoria** ex art. 37 DPR 380/2001, l'eliminazione della scala di raccordo tra le due quote del terrazzo S/W P.I- presente nei grafici di concessione e non rilevata in situ - sebbene trattasi di *omissione e non di aggiunta in deroga ....*

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST LOTTO 3.

- Materiale demolizione delle illiceità maggiori/SUB 2/P.I e II di cui alla precedente disamina (implementazioni plano-volumetriche P.I -II incluso la tettoia basamentale N/E per ricovero autovetture) 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,

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

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 3. sanabili in regime ordinario di cui alla precedente disamina, incluso la sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

- Parziale difformità prospettica
- Formazione tettoia leggera P.II
- Parziale difformità distributiva interna
- Accorpamento scala al sub 2
- Parziali modifiche alle porzioni comuni N/E

— 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 del solaio di copertura interessato dall'apertura dei **lucernai,** 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

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 la 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 2/P. T- I- II in questione

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

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

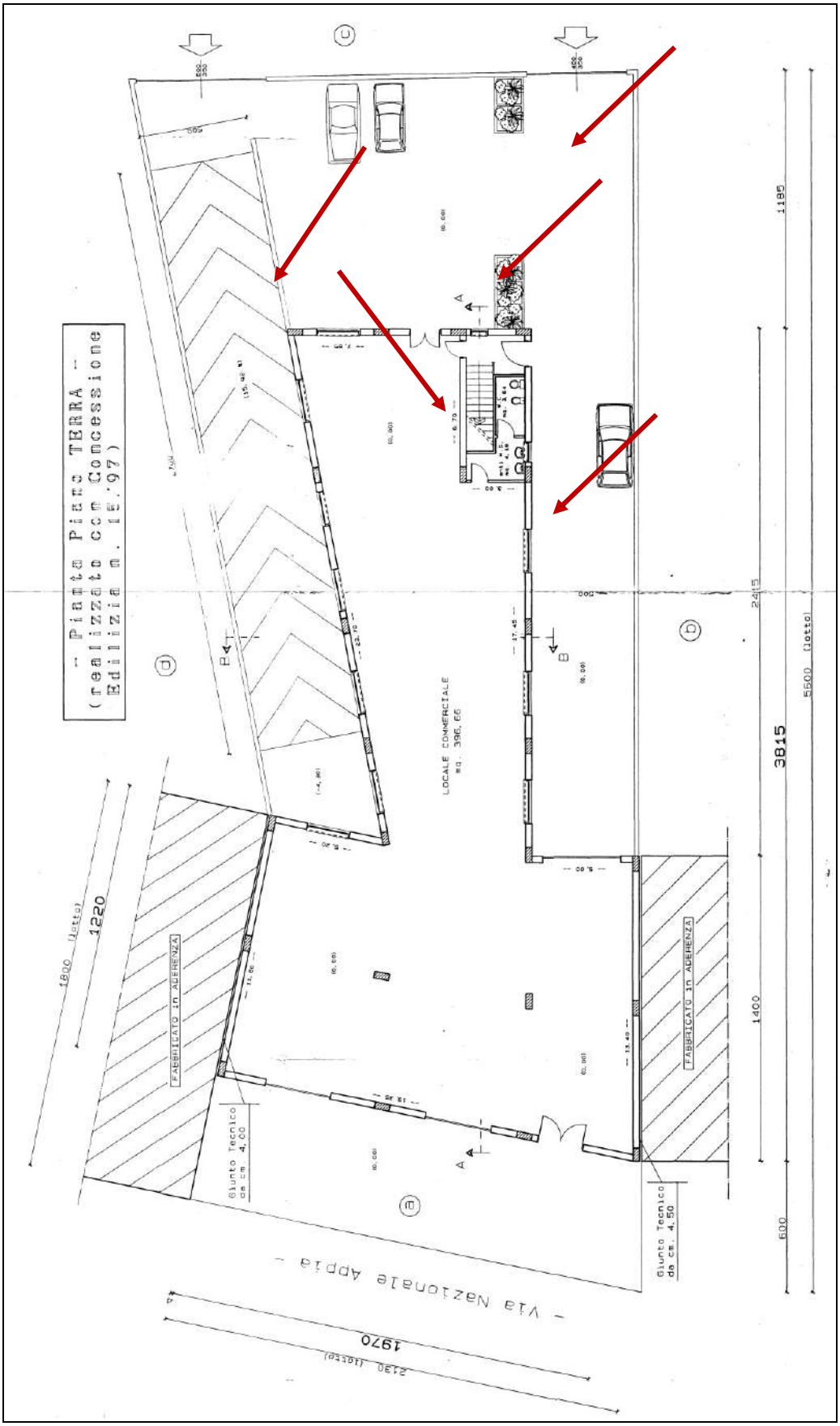
I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato del lotto 3 staggito.

SEGUONO GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI RILASCIATI

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

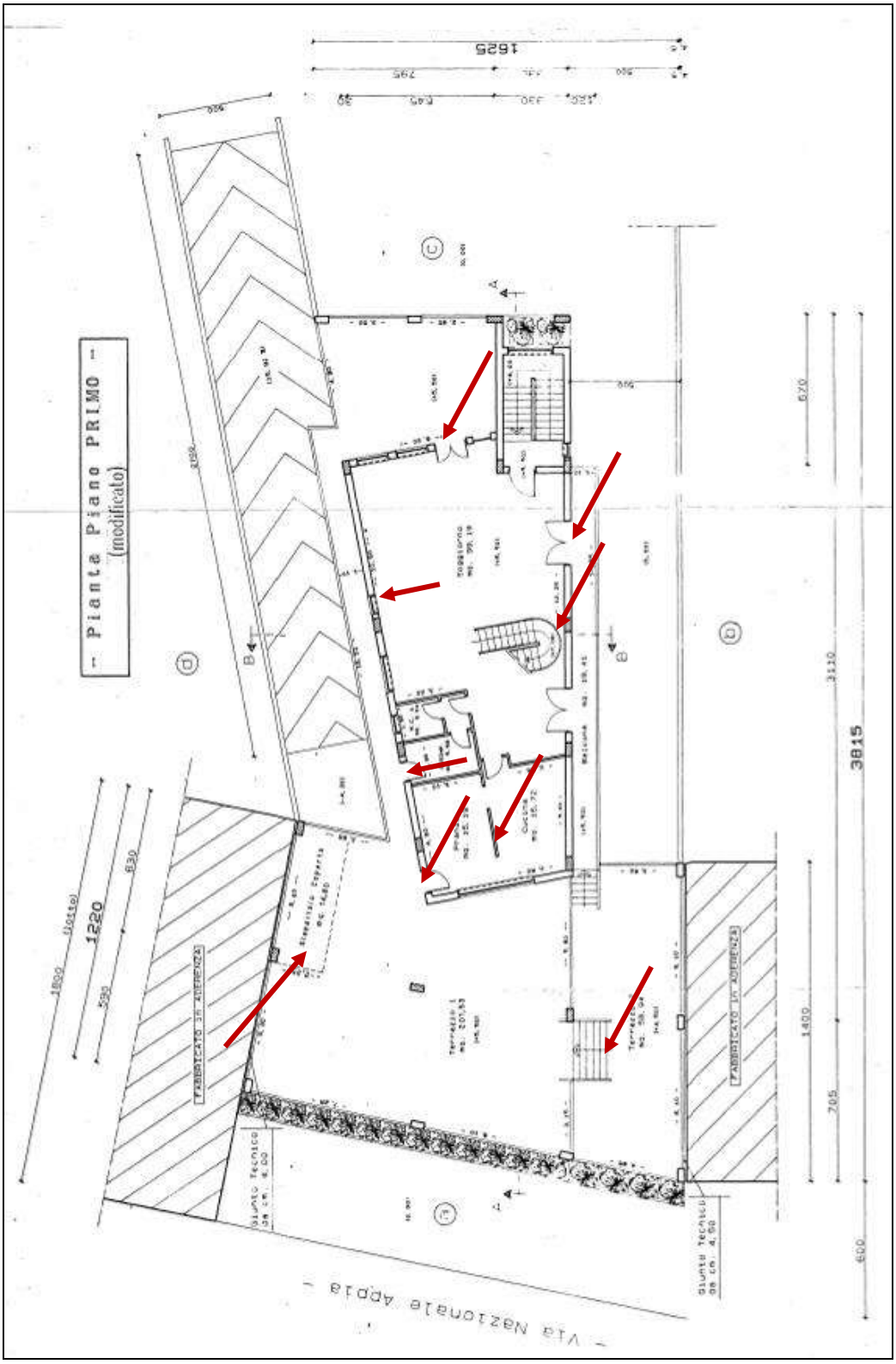
PIANO TERRA - STATO DEI LUOGHI ALLEGATI AL RILASCIO ***CONCESSIONE N. 145/1998***



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

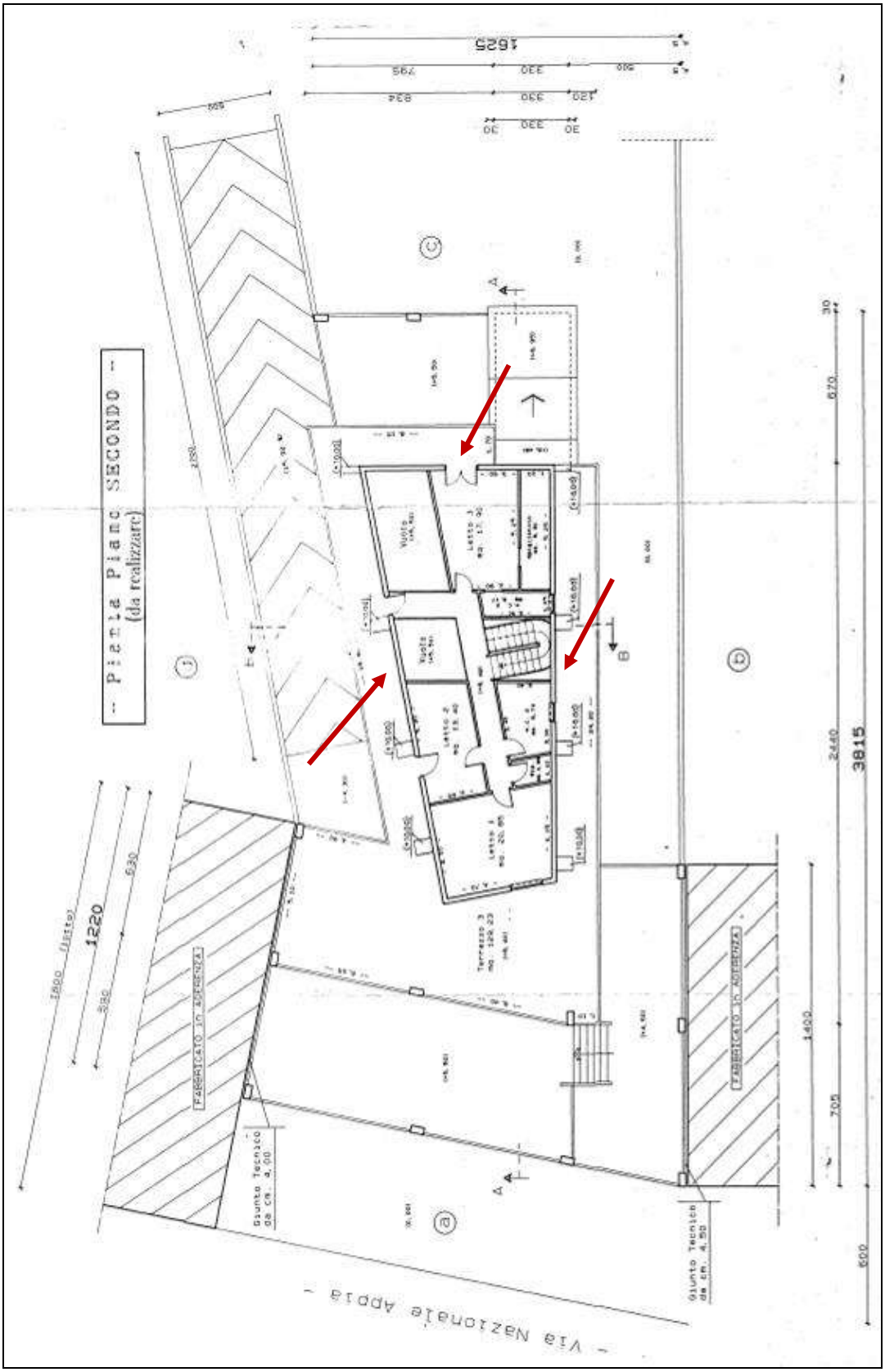
PIANO PRIMO - STATO DEI LUOGHI ALLEGATI AL RILASCIO ***CONCESSIONE N. 145/1998***



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 SECONDO - STATO DEI LUOGHI ALLEGATI AL RILASCIO ***CONCESSIONE N. 145/1998***

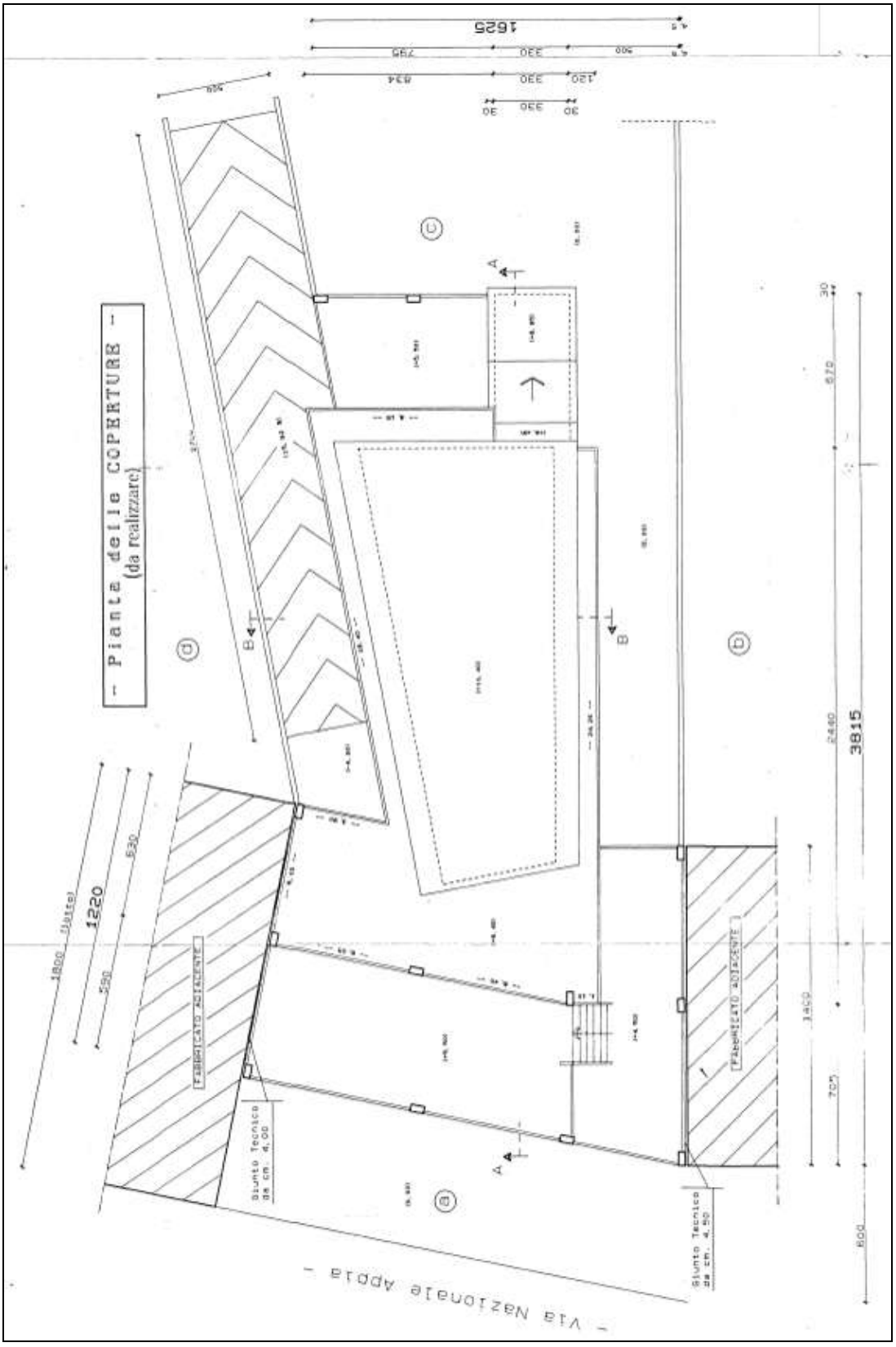


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

PIANO COPERTURA - STATO DEI LUOGHI ALLEGATI AL RILASCIO ***CONCESSIONE N. 145/1998***

Assenza lucernai



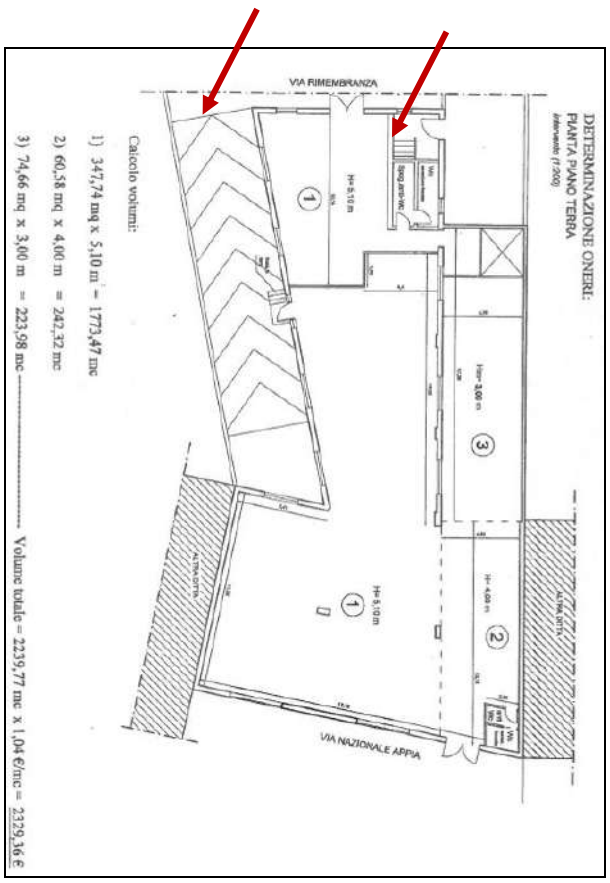
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

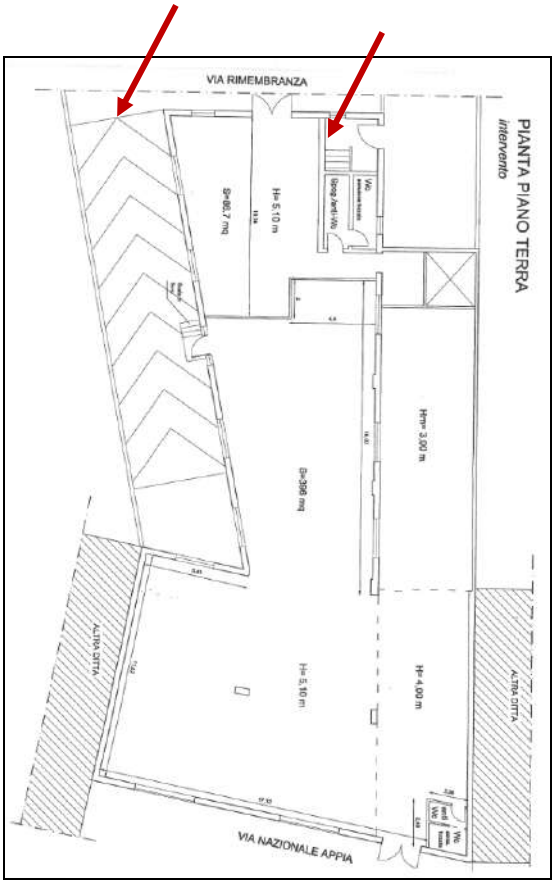
Firmato Da: MIRAGLIA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eabf1f73624260444 40e64ce1abae5

Pratica Cila - Comunicazione inizio lavori asseverata - n. protocollo 4680/2018 del 21/03/2018

PER FRAZIONAMENTO SUB 4 AMPLIATO

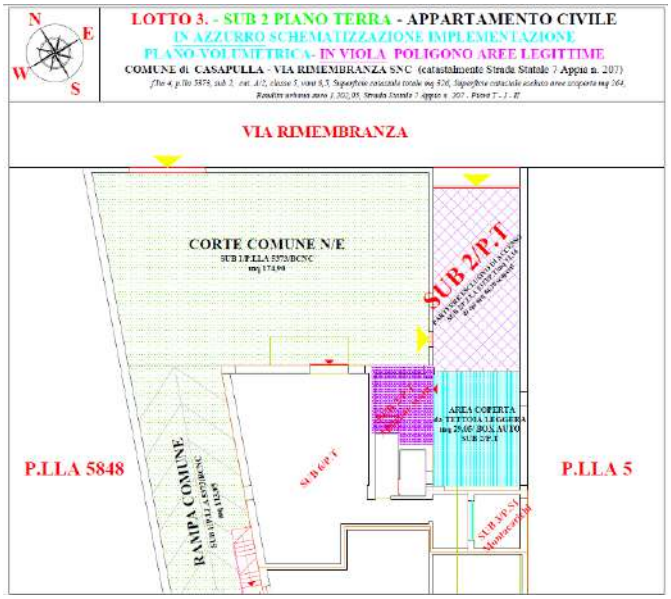
Si evidenzia l'implicita denuncia nello STATO DI FATTO del frazionamento della cassa scala dal sub 5 con attribuzione alla proprietà eslcusiva del sub 2/P.T-I-II , della riduzione di estensione planimetrica della rampa





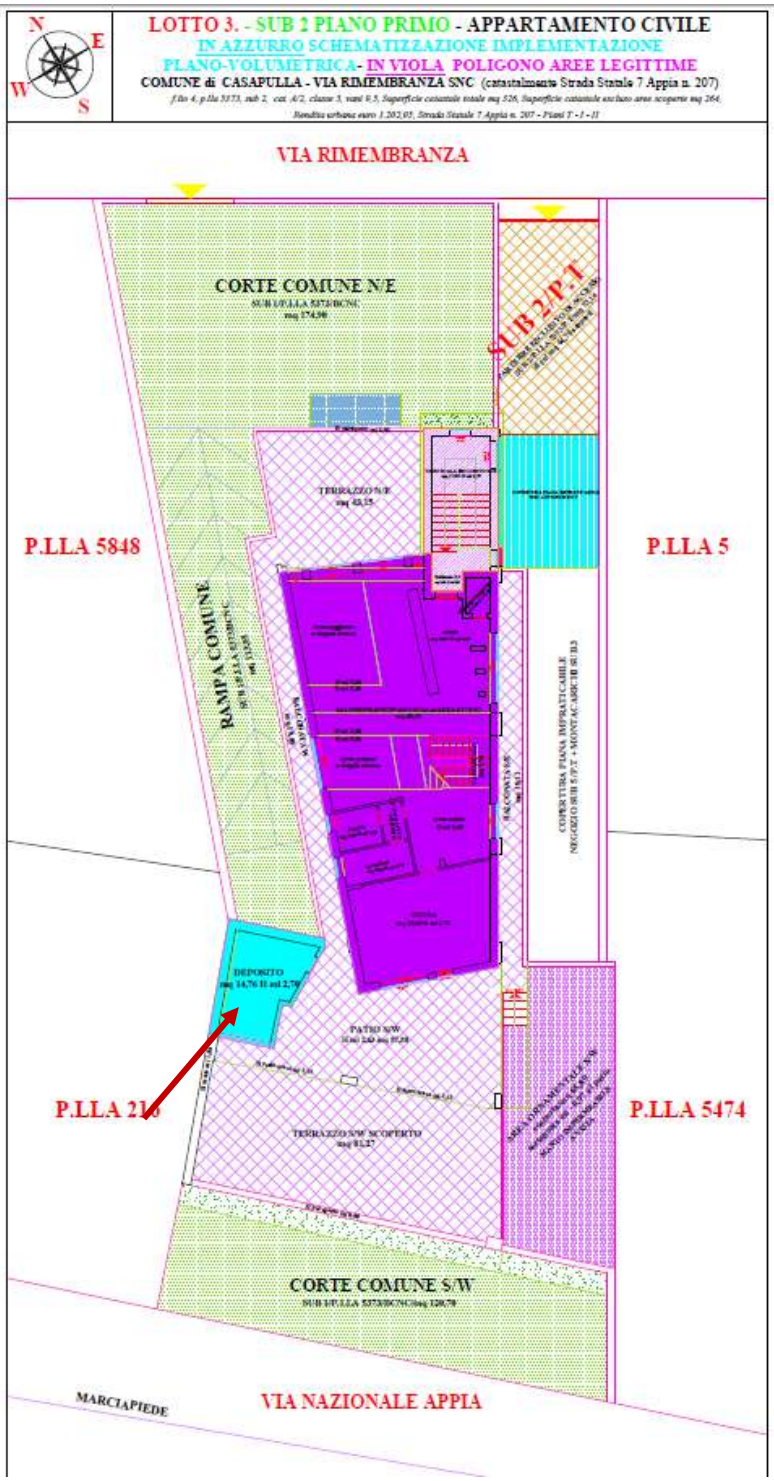
STATO DEI LUOGHI IN SITU /2021

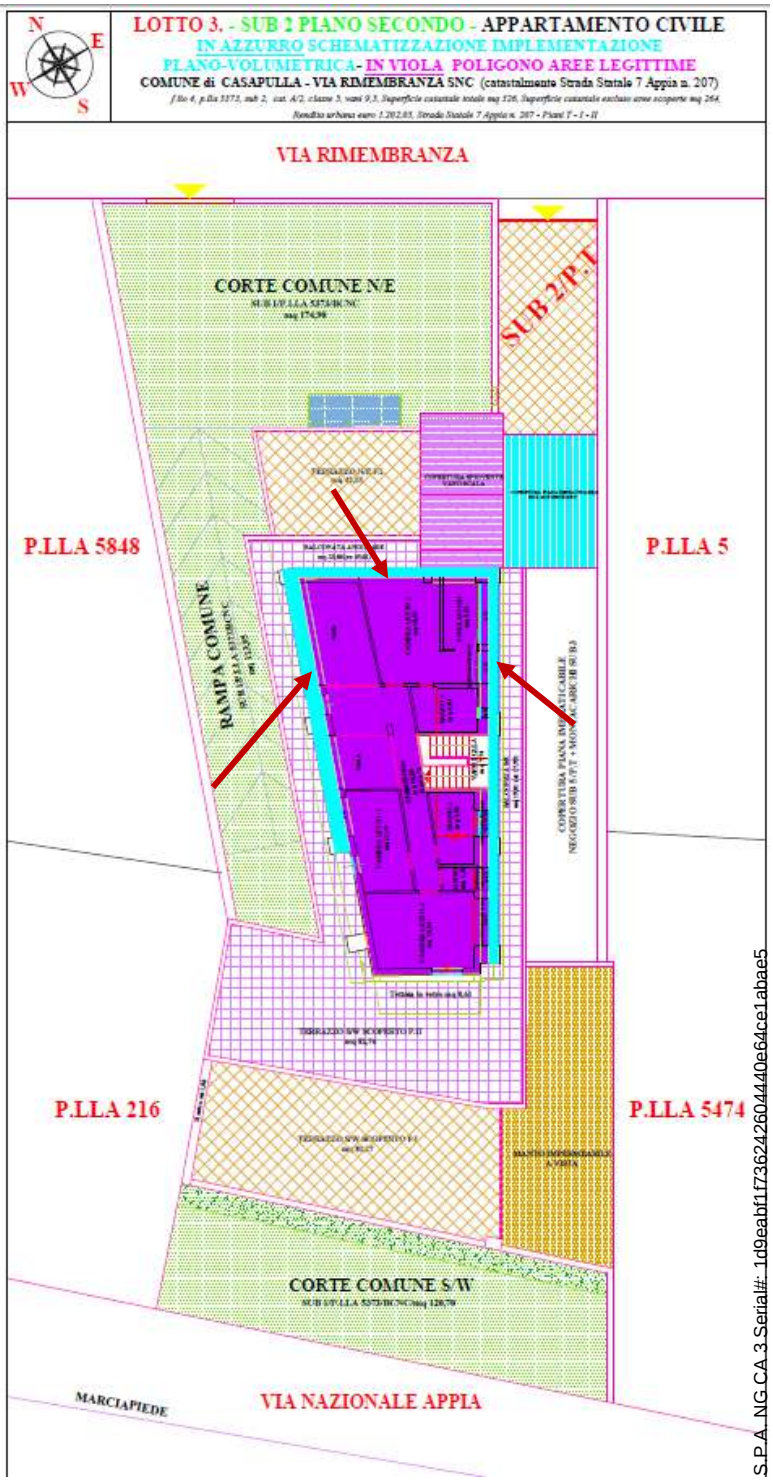
IMPLEMENTAZIONI PLANO-VOLUMETRICHE IN EVIDENZA CON CAMPITUTA IN AZZURRO A CIASCUN LIVELLO



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#: 1d9eabf1f736242604440e64ce1abae5





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#: 1d9eabf1f7362426044440e64ce1abae5

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 2/P.T-I-II risultava abitato dalla parte debitrice esecutata unitamente al proprio nucleo familiare.

Per tale ragione NON si è provveduto 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 5373 al foglio 4 del Comune di Casapulla, né tantomeno il fabbricato medesima p.lla 5373 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 5373 al foglio 4 del Comune di Casapulla, né tantomeno il fabbricato medesima p.lla 5373, 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.

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.

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

STIMA LOTTO 3:

UNITÀ ABITATIVA AUTONOMA SU DUE LIVELLI - I - II - OLTRE SCALA e PARTERRE TERRANEO ESCLUSIVI
incluso DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SU AREE CORTILIZIE e RAMPA COMUNE /SUB 1/P.LLA 5373
F.LIO 4. P.LLA 5373, SUB 2, P.T-I-II

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

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

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 x Sc x Ki

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

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

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

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

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci

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

— 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* 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

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

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

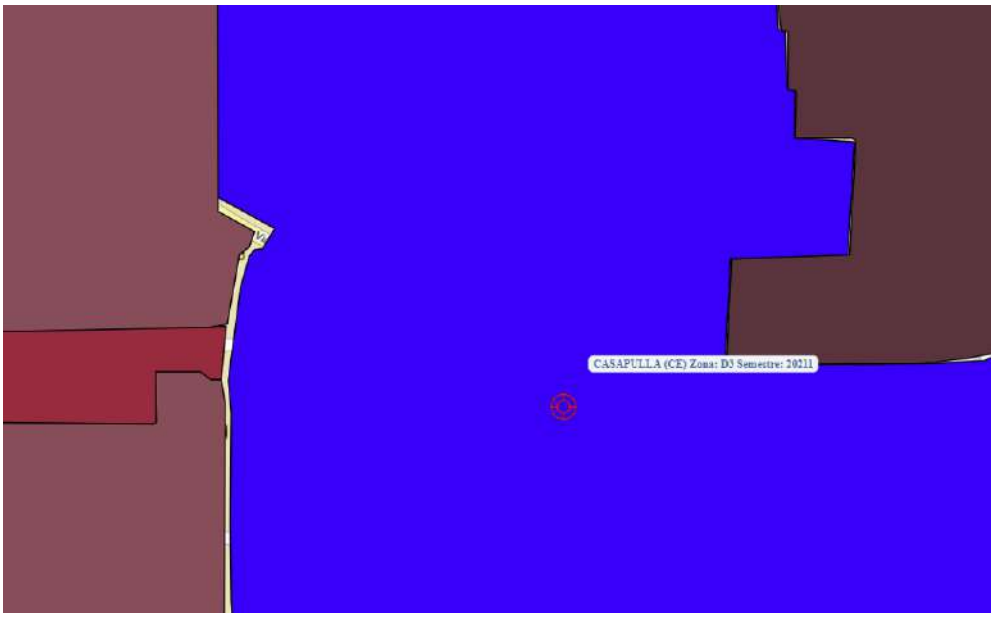
VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI - CASAPULLA

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA D3- APPARTAMENTO CIVILE - VIA NAZIONALE APPIA 207





Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
Provincia: CASERTA
Comune: CASAPULLA
Fascia/zona:
Periferica/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE
Codice zona: D3

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

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	Ottimo	950	1450	L	2,7	4	L
Abitazioni civili	Normale	790	1100	L	2,1	3	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni in condizioni conservative ottimali ricadenti in fascia D3 è variabile da:

Abitazioni civili in condizioni normali

min 790 €/mq / max 1.100 €/mq = medio 945 €/mq

Abitazioni civili in condizioni ottimali

min 950 €/mq / max 1.450 €/mq = medio 1.200 €/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 e di espansione del sito*
- *Ubicazione tra due strade con caratteristiche urbane differenti - a vocazione commerciale la strada principale, e residenziale la strada secondaria interna*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile /A2*
- *Ampia quadratura interna spalmata su due livelli*
- *Corredo di ampia quadratura esterna ornamentale, coperta e scoperta*
- *Corredo di parterre terraneo e relativa tettoia x ricovero auto*

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 LIEVEMENTE MAGGIORE DEL MAX PER ABITAZIONI CIVILI in condizioni NORMALI, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito

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

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile in condizioni normali - *Via Nazionale Appia 207*

Casapulla: €/mq 1.150

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:

- ***1.437,50 €/mq****, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato* ***1.150 €/mq*** *x il coefficiente correttivo globale specifico pari a* ***Ki = 1.25***

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 2/P.T- I -II

VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI SUB 2/P.T- I- II, OGGETTO DI STIMA

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittimate** da rilascio di concessione n. 145/1998 del 26/03/1998, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio e meglio schematizzate nel grafico allegato

Piano terra

Quadratura netta esterna ornamentale (compreso tettoia) = mq 73,14

Quadratura netta cassa scala = mq 23,56

Quadratura netta esterna ornamentale omogeneizzata al 30% della superficie abitativa in ragione della plusvalenza per parcheggio auto (anche scoperta) = mq 21,94

Quadratura netta cassa scala omogeneizzata al 20% della superficie abitativa = mq 4,71

Quadratura commerciale legittima/ Piano Terra

mq 23,56 + mq 4,71 = mq 28,27

Piano primo

Quadratura commerciale interna legittima = mq 158,05

Quadratura netta esterna ornamentale /PATIO S/W = mq 73,70

Quadratura netta esterna ornamentale/TERRAZZO N/E = mq 43,15

Quadratura netta esterna ornamentale /TERRAZZO S/E dislivellato = mq 65,80

Quadratura netta esterna ornamentale /BALCONATE N/W - S/E = mq 38,96

Quadratura netta esterna ornamentale /PATIO S/W omogeneizzata al 45% della superficie abitativa = mq 73,70* 0,45 = mq 33,16

Quadratura netta esterna ornamentale/TERRAZZO N/E omogeneizzata al 30% della superficie abitativa = mq 43,15 * 0,30 = mq 12,95

Quadratura netta esterna ornamentale /TERRAZZO S/E dislivellato omogeneizzata al 20% della superficie abitativa = mq 65,80 * 0,20 = mq 13,16

Quadratura netta esterna ornamentale /BALCONATE N/W - S/E omogeneizzata al 15% della superficie abitativa = mq 38,96 * 0,15 = mq 5,85

Quadratura commerciale legittima /Piano Primo

mq 158,05 + mq 65,12 = mq 223,17

Piano secondo

Quadratura commerciale interna legittima = mq 128,63 *compreso vano scala e forature di solaio*

Quadratura netta esterna ornamentale legittima TERRAZZO S/W = mq 82,76

Quadratura netta esterna ornamentale legittima BALCONATE N/E - N/W - S/E = mq 73,57

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 netta esterna ornamentale /TERRAZZO S/E omogeneizzata al 20% della superficie abitativa = mq 82,76 * 0,20 = mq 16,55

Quadratura netta esterna ornamentale / BALCONATE N/E - N/W - S/E omogeneizzata al 15% della superficie abitativa = mq 73,57 * 0,15 = mq 11,03

Quadratura commerciale legittima /Piano Secondo

mq 128,63 + mq 27,58 = mq 156,21

Quadratura commerciale legittima SUB 2/ Piani Terra, Primo, Secondo

mq 28,27 + mq 223,17 + mq 156,21 = mq 407,65

Valore immobiliare di mercato:

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

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = 1.150 euro/mq - novembre 2021

Sc = (Si x Ki) + (Sp x Kdp) + (Sa x Kda) = superficie convenzionale vendibile = **mq 407,65**

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 le puntuali problematiche di conservazione degli intonaci rinvenute, si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente men che unitario

Kmf = 0,98 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione e servizi del fabbricato

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

Considerando il corredo di **aree cortilizie comuni** e il **parterre esclusivo** anche per l'eventuale ricovero di autoveicoli, in relazione allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore maggiore dell'unità

Ks = 1.08 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 **I e 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

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

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

Il cespite staggito presenta doppio affaccio principale su strada, da N/E e S/W attraverso ampi terrazzi e affacci laterali sui lotti attigui attraverso lunghe balconate. Bilanciando anche con il buon orientamento, si assume per tale coefficiente valore più che unitario

Ke = 1.03 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 **eccellente livello di conservazione** e **finitura INTERNA,** valorizzato da *una sapiente composizione architettonica e distributive*. Più esattamente:

Interni esclusivi presentano un **ottimo grado di finitura e conservazione**, sicché attualmente l'unità NON necessita di alcun intervento *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo*, pregiandosi di ottime finiture ed eccellente stato di conservazione;

Esterni esclusivi, viceversa, vertono in **stato manutentivo solo parzialmente soddisfacente**, con fenomeni di ammaloramento localizzato dell'intonaco, sfarinatura del film di pittura; l'area ornamentale ribassata, addossata al fianco S/E, attesta manto bituminoso impermeabile, privo di pavimentazione

Con certezza il manto impermeabile dell'area terrazzata S/W (parte alta e parte bassa) presenta inconvenienti realizzativi e/o conservativi denunciati nella manifestazione di evidenti tracce infiltrative all'intradosso della controsoffittatura del negozio terraneo SUB 5/P.T./area S/W

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 limitato all'eliminazione degli inconvenienti rilevati alle aree esterne

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore fortemente accrescitivo

Kmu = 1.10 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 0.98

Ks = 1.08

Ka = 1.04

Ke = 1.03

Kmu= 1.10

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 1.25

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = 1.150 euro/mq – novembre 2021

Sc = mq 407,65

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

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

Vim = Vum x Sc x Ki

Vim = €/mq 1.150 x mq 407,65 x 1,25

Vim = €/mq 1.437,50 x mq 407,65

Vim = € 585.997 *approssimabile a* € 586.000

VALORE DI MERCATO LOTTO 3.

APPARTAMENTO SUB 2, P. T- I- II

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione

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

€ 586.000

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

applicando al VALORE DI MERCATO LOTTO 3. = ***€ 586.000***

le DECURTAZIONI PARZIALI sommanti complessivamente ***€ 46.000***

si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3.: ***Vim = € 540.000***

IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 3

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

€ 16.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 29.000 = € 46.000

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

ONERI URBANISTICI

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

— Materiale demolizione delle illiceità maggiori/SUB 2/P.I e II di cui alla precedente disamina (implementazioni plano-volumetriche P.I-II incluso la tettoia basamentale N/E per ricovero autovetture) 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 3. sanabili in regime ordinario di

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

cui alla precedente disamina, incluso la sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

- Parziale difformità prospettica
- Formazione tettoia leggera P.II
- Parziale difformità distributiva interna
- Parziali modifiche alle porzioni comuni N/E *(onere posto a carico di ciascun lotto/p.lla 5373)*

— 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 del solaio di copertura interessato dall'apertura dei **lucernai,** comprensiva dei diritti di segreteria.

ONERI CATASTALI

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e scheda** del SUB 2 P.T-I-II, allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, compreso rettifica rappresentazione androne terraneo/cassa scala, estesa anche all'elaborato planimetrico p.lla 5373/P.T, incluso relativi diritti"

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

€ 0,00: "In ragione dell'assenza di locazione a terzi del bene componente il LOTTO 3"

ONERI CONDOMINIALI

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

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 29.000: "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **5%** di **€ 586.000**, 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 3. SUB 2/P.T-I-II, appartamento civile, Comune di Casapulla, Via Rimembranza snc (catastalmente Strada Statale 7 Appia n. 207), meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- ***f.lio 4, p.lla 5373, sub 2,*** *categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq 326, superficie catastale escluso aree scoperte mq 264****,*** *rendita urbana euro 1.202,05, Strada Statale 7 Appia n. 207, piano T - I – 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

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

Vim = € 540.000

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.

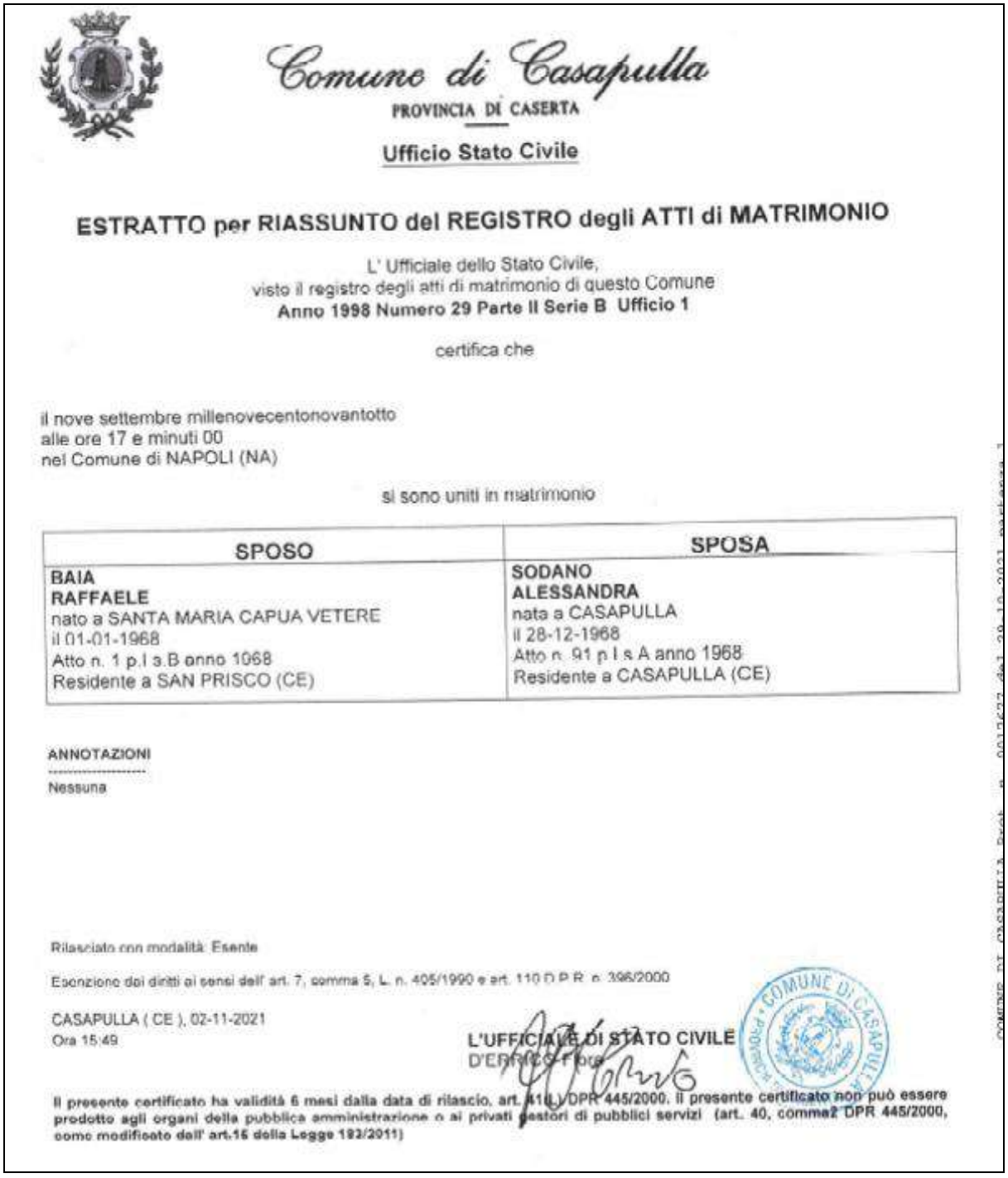
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre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

Le risultanze dello **STATO CIVILE** sulla parte debitrice esecutata Raffaele Baia, desunte dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali raccolto dall'esponente presso l'ufficio Stato Civile del Comune di Casapulla, attestano che in data **09/09/1998** lo stesso si unisce in matrimonio con Sodano Alessandra nata a Casapulla il 28/12/1968, ***senza annotazioni marginali in merito al regime patrimoniale***: in ragione della normativa del diritto di famiglia POST '75 (post-riforma), il matrimonio è contratto in regime patrimoniale di comunione legale e in tale stato viene effettuato l'acquisto nel 2003 della quota residua di 1/2 della piena proprietà sull'appartamento civile in Casapulla al flio 4, p.lla 5373, sub 2, vani 9,5, Strada Statale 7 Appia n. 207, piano T-I-II, da potere di Baia Carmela - quota che, unita all'aliquota pregressa 1/2 di piena proprietà pervenuta al solo Raffale da donazione del

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

'96 dei propri genitori, e allo stesso, pertanto, appartenente in qualità di bene personale, rende Raffaele pieno proprietario per la quota di 3/4 dell'intero, e la moglie piena proprietaria per la quota indivisa di 1/4 dell'intero



Comune di Casapulla
PROVINCIA DI CASERTA
Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1998 Numero 29 Parte II Serie B Ufficio 1

certifica che

il nove settembre millenovecentonovantotto
alle ore 17 e minuti 00
nel Comune di NAPOLI (NA)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
BAIA **RAFFAELE** nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 01-01-1968 Atto n. 1 p.I s.B anno 1968 Residente a SAN PRISCO (CE)	**SODANO** **ALESSANDRA** nata a CASAPULLA il 28-12-1968 Atto n. 91 p.I s.A anno 1968 Residente a CASAPULLA (CE)

ANNOTAZIONI

Nessuna

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dei diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

CASAPULLA (CE), 02-11-2021
Ora 15:49

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
D'ERMES Flora

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L.) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

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

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

LOTTO 3.:

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi delle SCHEDA CATASTALE/2002
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione STATO DI FATTO ai GRAFICI ABILITATIVI
- SCHEMATIZZAZIONE DEGLI ABUSI - PIANI TERRA, PRIMO, SECONDO
- 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 Casapulla

F.lio 4, p.lla terreni 5373

- Impianto terreni attuale stampato in data 02/01/2021 Prot. n. T24631/2021
- Visura storica terreni - F.lio 4, p.lla terreni 5373/Ente Urbano mq 1.100

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casapulla

F.lio 4, p.lla fabbricati 5373

- Elenco Immobili - f.lio 3, p.lla fabbricati 5373
- Elaborato planimetrico - f.lio 3, p.lla fabbricati 5373
- Visura storica f.lio 4, p.lla 5373, Sub 2, cat. A/2, P.T-I- II
- Scheda planimetrica f.lio 4, p.lla 5373, Sub 2, cat. A/2, P.T-I- II prot. 000019334 del 27/01/2003

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: Baia Carmela
- Ispezione ipotecaria x soggetto: Baia Raffaele

ISPEZIONI MATRIMONIO, STATO CIVILE, ESTRATTO MORTE

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

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

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di donazione del 05/11/1996 Rep. 75272 Racc. 6794 per notar *Leonardo La Porta* in Santa Maria Capua Vetere, registrato a SMCV il 22/11/1996 al n. 5615 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 13/11/1996 ai nn. 24518/19863,

Nota di trascrizione del 13/11/1996 ai nn. 24518/19863 presso la Conservatoria di Caserta derivante da atto di donazione del 05/11/1996 Rep. 75272 Racc. 6794 per notar *Leonardo La Porta* in Santa Maria Capua Vetere

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 27/02/2003 Rep. 180128 per notaio *Concetta Palmeriti* in Santa Maria Capua Vetere, trascritto presso la Conservatoria di competenza il 26/03/2003 ai nn. 8668/6721

Nota di trascrizione del 26/03/2003 ai nn. 8668/6721 presso la Conservatoria di Caserta derivante atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 27/02/2003 Rep. 180128 per notaio *Concetta Palmeriti* in Santa Maria Capua Vetere

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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
(si allegano anche i titoli per le altre variazioni al fabbricato,
con riflessi sulle porzioni comuni e sull'impianto plano-volumetrico)

- RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica* inerenti il cespite staggito

Concessione edilizia n. 78/96 (pratica n. 9683/1996) del 20/11/1996 in VARIANTE alla concessione edilizia n. 932/1996 rilasciata dall'UTC di Casapulla ai germani Baia Raffaele e Carmela, su richiesta del **31/07/1996,** per:

- **Modifiche al piano terra e piano primo, a parità di destinazione d'uso** - attività commerciale al piano terra e abitazione al piano primo -

Concessione edilizia n. 15/97 (pratica n. 4236/1997) del 26/02/1997, IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 78/96 (pratica n. 9683/1996) rilasciata ai germani Baia Raffaele e Carmela, su richiesta del **02/06/1997** accolta in data 12/06/1997, per

- **Ulteriori modifiche al piano terra e piano primo, a parità di destinazione d'uso** - attività commerciale al piano terra e abitazione al piano primo -

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

Concessione edilizia n. 98/97 (pratica n. 8853/1997) del 11/06/1997 IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 15/97 (pratica n. 4236/1997) rilasciata ai germani Baia Raffaele e Carmela per:

- **Edificazione piano sottotetto non praticabile** *(piano secondo non abitativo)*
- **Parziale modifica di destinazione d'uso del piano interrato in deposito commerciale**
- **Redistribuzione delle aree di parcheggio**

Concessione edilizia n. 145/1998 del 26/03/1998 IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 98/97 (pratica n. 8853/1997) rilasciata ai germani Baia Raffaele e Carmela, su richiesta del **13/11/1997** accolta in data 04/12/1997, per:

- **Modifica piano primo, assentito con precedente concessione n. 15/97 *in variante***
- **Soprelevazione di un piano secondo abitabile, su copertura del piano primo, allo stesso collegato da scala interna**
- **Realizzazione di nuova copertura**

Pratica di condono edilizio ex L. 326/2003 n. protocollo 11124/2004 del 10/02/2004 per

- Ampliamento del negozio terraneo/sub 5 (erroneamente identificato al sub 4)
- Realizzazione di montacarichi interno di adduzione al deposito interrato

Permesso di costruire in sanatoria n. 09 del 13/03/2018 ex L. 326/2003 (con riferimento alla pratica di condono edilizio n. protocollo 11124/2004 del 10/02/2004)

Pratica Cila – Comunicazione inizio lavori asseverata - n. protocollo 4680/2018 del 21/03/2018 per:

- Frazionamento locale commerciale terraneo /ex sub 4 nei due subalterni sub 5 e sub 6, come rinvenuti in situ, propedeuticamente alla variazione catastale

- CERTIFICATO URBANISTICO rilasciato dall'UTC
- STRALCI GRAFICI PRG/1984 vigente - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. P.RG/1983 vigente
- STRALCI GRAFICI PUC/2020 adottato e non ancora approvato - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. P.UC/2020 adottato e non ancora approvato
- REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

QUOTAZIONI O.M.I. + GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2020/II Semestre/Comune di Casapulla /ZONA D3 - 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