

**RELAZIONE CTU**

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA**

**DATA: 30/01/2018**

**OGGETTO: IMMOBILI SITI IN VIA MATTIULI  
FABBRICATO E VILLA**

**Fallimento n. 36/2011 di**

**Giudice Delegato Dott. Nicola Graziano**

**Curatore: Dott. Mario Botta**

**CTU: arch. Anna Scala**

prol. Carlo De Marco, 98 - 80137 Napoli

081.5992615 - 347.1822510 e.mail: archiscala@alice.it

pec: anna.scale@archiworldpec.it



sommario

*pagina* 2      **PREMESSA**

**IMMOBILI SITI IN VIA MATTIULI 58/60 - FABBRICATO**

- 4      1. Titoli di provenienza
- 4      2. Descrizione, dati catastali e confini
  - 2.1 Descrizione fabbricato
  - 2.2 Descrizione delle singole unità immobiliari

**IMMOBILE SITO IN VIA MATTIULI 62 - VILLA**

- 20      3. Titoli di provenienza
- 21      4. Descrizione, dati catastali e confini
  - 4.1 Descrizione villa

25      5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

25      6. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE E CONDONO

33      7. FORMAZIONE DEI LOTTI

34      8. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

34      9. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

41      Conclusioni

42      Elenco allegati

**PREMESSA**

La presente relazione integrativa fornisce le risposte ai quesiti relativamente agli immobili siti in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli, come di seguito elencati in tabelle in funzione della loro ubicazione. A ciascuna unità immobiliare è assegnato un codice identificativo in ragione del piano e dell'interno corrispondente, in cui la sigla **M** sta per via Mattiuli.

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) Immobili siti in Via Mattiuli 58 e 60*							
	proprietà	piano	int.	categoria	foglio	part.	sub.
<b>M c.lab</b>	1/2 1/2	S1 cantinato	-	C/3 - Laboratorio (ex C/2 – Locale di deposito)	4	844	12 (ex 11)
<b>M t.neg</b>	1/2 1/2	terra	-	C/1 - negozio	4	844	2
<b>M 1.1</b>	1/2 1/2	1	1	A/2 - appartamento	4	844	3
<b>M 1.2</b>	1/2 1/2	1	2	A/2 - appartamento	4	844	6
<b>M 1.3</b>	1/2 1/2	1	3	A/2 - appartamento	4	844	5
<b>M 1.4</b>	1/2 1/2	1	4	A/2 - appartamento	4	844	4
<b>M 2.5</b>	1/2 1/2	2	5	A/2 - appartamento	4	844	7
<b>M 2.6</b>	1/2 1/2	2	6	A/2 - appartamento	4	844	10
<b>M 2.7</b>	1/2 1/2	2	7	A/2 - appartamento	4	844	9
<b>M 2.8</b>	1/2 1/2	2	8	A/2 - appartamento	4	844	8

\*Trattasi di un fabbricato residenziale con negozio al piano terra e deposito al piano cantinato, realizzato in assenza di concessione edilizia.

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)  
Immobile (villa) sito in Via Mattiuli n. 62\*

	proprietà	piano	int.	categoria	foglio	part.	sub.
<b>M villa</b>	1/2 1/2		-				

\*Trattasi di una villa unifamiliare con giardino e piscina realizzata in assenza di concessione edilizia, che al catasto fabbricati non risulta censita.

Per la corretta identificazione degli immobili sono stati acquisiti i documenti catastali (visure e planimetrie) relativi a ciascuna unità immobiliare, ed eseguiti i necessari rilievi e sopralluoghi.



**IMMOBILI SITI IN VIA MATTIULI 58/60**  
**Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)**

**Fabbricato** realizzato in assenza di concessione edilizia su terreni di proprietà di  
(1/2) e (1/2)

**1. TITOLI DI PROVENIENZA**

Il suolo su cui è stata realizzata la costruzione è pervenuto ai coniugi e  
per compravendita, e precisamente con:

- **atto per scrittura privata\*** autenticata il 27/08-09/08/1984 per Notaio Carlo Tafuri in Napoli, trascritto presso la Cons. RR. II. di Napoli 2 il 28/08/1984 ai n.ri 27709/23686, con il quale  
    , coniugi in regime di comunione legale dei beni,  
    l'appezzamento di terreno sito in San Giuseppe Vesuviano alla località "Giordani" di  
    are 14,16, contraddistinto in catasto terreni dalla particella 844, foglio 4, frutteto  
    cl. 1, confinante con strada comunale da S. Leonardo a Terzigno, proprietà  
    , proprietà e proprietà eredi ni.
- **atto di vendita** autenticato il 09-27/08/1984 per Notaio Carlo Tafuri in Napoli,  
    trascritto presso la Cons. RR. II. di Napoli 2 il 28/08/1984 ai n.ri 27710/23687, con  
    il quale *et al.*, rinunciano alla comunione della cisterna e del  
    lavatoio e al relativo diritto di passaggio, esistenti nella proprietà di  
    venduta a

\*La Nota di trascrizione del presente atto è riportata in allegato:  
(allegato 1: nota di trascrizione titolo di provenienza) – pag. 43

**2. DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI****2.1 Descrizione fabbricato**

Descrizione  
fabbricato e  
contesto

Il fabbricato si compone di tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo  
piano) e un piano cantinato.

All'edificio si accede attraverso un'area scoperta pertinenziale, recintata e  
pavimentata in asfalto, con ingresso dalla via Mattiuli n. 60, dotata di

cancello in ferro pedonale e carrabile; all'interno di tale area, che si sviluppa con andamento a L di fianco al fabbricato (lato sud e ovest), sono presenti, su di un lato, spazi destinati alla sosta delle auto.

Al piano terra è ubicato un negozio mentre al piano cantinato è posto un locale destinato a laboratorio. I due esercizi commerciali sono dotati di un'area di pertinenza indipendente, anch'essa recintata, con ingresso su via Mattiuli al n. 58.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo cementizio armato. Esso presenta: superfici esterne intonacate di colore arancio e grigio chiaro; portone di ingresso in alluminio; pareti di androne e vano scala intonacate e tinteggiate; pavimentazione di vano scala e disimpegno in lastre di marmo bianco di Carraro, con cui sono rivestiti anche i gradini della scala; ringhiere dei balconi e della scala interna in ferro verniciato.

L'immobile ricade in una zona urbana semicentrale, caratterizzata da un tessuto edilizio di recente formazione. Nelle vicinanze sono presenti attrezzature di interesse comune, attività commerciali e servizi.

L'edificio si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione.

*(allegato 2: documentazione fotografica) – pag. 46*

## 2.2 Descrizione delle singole unità immobiliari

### LOCALE LABORATORIO M c.lab

proprietà per	piano	categoria catastale	foglio	part	sub.
1/2	S1	C/3 - Laboratorio	4	844	12
1/2	cantinato	(ex C/2 Locale di deposito)			(ex 11)

descrizione Il locale Laboratorio sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 58, al piano cantinato, è costituito da un vano unico di 593,00 mq di superficie utile calpestabile, dotato di: un accesso pedonale a mezzo della scala interna del fabbricato, e di un accesso carrabile, a mezzo di una rampa esterna. La rampa è ubicata all'interno dell'area scoperta di pertinenza commerciale (via Mattiuli 58), da cui si accede anche al locale Negozio posto al piano terra del fabbricato. Tale area, destinata alla sosta degli autoveicoli, è asfaltata e





delimitata rispetto alla strada da un muro di recinzione, con soprastante ringhiera in ferro, con ampio ingresso su via Mattiuli 58 a mezzo di un cancello in ferro scorrevole. L'ingresso dall'esterno è dotato di una porta scorrevole in ferro larga circa 3,30 m.

La superficie interna è scandita da due file di pilastri in cemento armato allineati in direzione est-ovest. In adiacenza al vano scala del fabbricato è posto il bagno. Il locale è dotato anche di una scala interna di collegamento con il locale commerciale posto al piano superiore.

La parete nord è priva di aperture. Lungo le pareti sud e ovest sono presenti aperture a bocca di lupo, dotate superiormente di griglie in acciaio.

L'altezza interna del locale è di 3,40 m.

Le finiture interne sono costituite da: pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti del bagno rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti tinteggiati con pittura; porte interne dal vano scala in ferro; serramenti in alluminio anodizzato.

Il bagno è dotato di servizi igienici in ceramica smaltata di tipo comune.

Il locale è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico e igienico-sanitario.

La categoria catastale è C/3 Laboratori per arti e mestieri (ex C/2 Magazzini e locali di deposito).

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

dati catastali l'unità immobiliare "**laboratorio M c.lab**" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 12 (ex sub 11), categoria C/3, classe 2, consistenza 604 mq, rendita € 6.457,16, intestatari: , proprietario per 1000/1000.

*laboratorio M c.lab - allegato 3: planimetria catastale (pag. 59)  
visura catastale (pag. 60)*

confini il locale confina a sud e a ovest con terrapieno area di accesso al fabbricato, a nord con altra proprietà, a est con terrapieno corte comune pertinenziale lato via Mattiuli.

superfici

M c.lab	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 610,00	1,00	mq 610,00

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2 1/2	terra	-	C/1 negozi	4	844	2

descrizione Il locale Negozi, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 58, piano terra, è costituito da un vano unico di circa 593,00 mq di superficie utile calpestabile. Il locale è dotato all'esterno di un'area scoperta confinante con la via Mattiuli, di pertinenza commerciale, da cui si accede anche al locale Laboratorio posto al piano cantinato sottostante. Tale area, destinata alla sosta degli autoveicoli, è asfaltata e delimitata da un muro di recinzione con soprastante ringhiera in ferro e ampio ingresso su via Mattiuli a mezzo di un cancello in ferro scorrevole.

La parete di ingresso (a est) è dotata di n. 4 ampie aperture-ingresso dotate di saracinesche metalliche e a sx di un'altra apertura anch'essa dotata di saracinesca.

Lo spazio interno al locale è scandito da due file di pilastri in cemento armato, allineati in direzione est-ovest. Internamente, a sx dell'ingresso principale, sono presenti vani realizzati con pareti divisorie in cartongesso (non riportati in planimetria).

Il locale è dotato di una scala interna di collegamento con il locale presente al piano inferiore, un vano tecnico, n. 2 servizi igienici e impianti.

La parete nord è priva di aperture. Lungo la parete sud sono presenti ampie finestre; lungo la parete posteriore a ovest sono presenti finestre e un altro ingresso dotato di porta scorrevole in ferro larga circa 4,00 m.

L'altezza interna del locale è di circa 3,20 m.

Le finiture interne sono costituite da: pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti del bagno rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti tinteggiati con pittura; serramenti in alluminio anodizzato dotati all'esterno di grate in ferro.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di tipo comune.

La categoria catastale è C/1 Negozi e botteghe.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

La planimetria è stata redatta dalla sottoscritta e riportata in allegato.

*Negozi M t.neg - allegato 4a: planimetria (pag. 62)*





dati catastali l'unità immobiliare "**Negozio M t.neg**" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 595 mq, rendita € 36.444,81, intestatari: , proprietario per 1000/1000.

La planimetria catastale presso l'archivio digitale del Catasto risulta "non rilasciabile, "non abbinata".

*Negozio M t.neg - allegato 4b: visura catastale (pag. 63)*

confini il locale confina a sud e a ovest con area scoperta di pertinenza fabbricato, a est con area scoperta lato via Mattiuli, a nord con altra proprietà.

superfici

M t.neg	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 610,00	1,00	mq 610,00
	Area scoperta di pertinenza mq 204,00	0,20	mq 40,80
			mq 650,80

#### APPARTAMENTO M 1.1

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2	primo	1	A/2 - appartamento	4	844	3
1/2						

descrizione L'appartamento M 1.1, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano primo, interno 1, è costituito da salone, due camere, cucina e servizi quali n. 2 bagni, lavanderia e ripostiglio; è dotato di un balcone annesso alle camere con affaccio su strada e di un altro balcone, annesso al salone e alla cucina, prospettante a sud. I vani sono orientati a sud e a est, per cui l'appartamento gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno su balcone.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

**dati catastali** l'unità immobiliare "appartamento M 1.1" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67, intestatari: proprietario per 1000/1000.

*Appartamento M 1.1 - allegato 5: planimetria catastale (pag. 65)  
visura catastale (pag. 66)*

**confini** l'appartamento confina a sud con area comune di pertinenza del fabbricato, a ovest con il vano scala, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 2), a est con area scoperta lato via Mattiuli.

**superfici**

M 1.1	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 131,00	1,00	mq 131,00
	Superficie balconi mq 27,40	0,25	mq 6,85
			mq 137,85

**APPARTAMENTO M 1.2**

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2						
1/2	primo	2	A/2 - appartamento	4	844	6

**descrizione** L'appartamento M 1.2, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano primo, interno 2, è costituito da ingresso, salone doppio, due ampie camere, una camera pluriuso, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio, e n. 2 terrazze-cavedio a livello; il vano salone è dotato di un'ampia

superficie vetrata e di un balcone con affaccio su strada. Dal vano salone, dalla cucina e da uno dei due bagni si ha accesso ad una delle terrazze interne, su cui affacciano anche la camera pluriuso e una camera da letto. Da entrambe le camere da letto si accede all'altra terrazza interna, più piccola della prima. L'appartamento si sviluppa in direzione ovest-est, presentando il lato sud privo di aperture.

Nel vano cucina, come è rilevabile dalle fotografie, è presente una parete divisoria in cartongesso, rimovibile, che non è stata riportata in planimetria.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno su balcone.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

L'allegato planimetrico è stato redatto dalla sottoscritta e riportato in allegato.

*Appartamento M 1.2 - allegato 6a: planimetria (pag. 68)*

dati catastali L'unità immobiliare "appartamento M 1.2" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita € 991,60, intestatari:, proprietario per 1000/1000.

La planimetria catastale presso l'archivio digitale del Catasto risulta "non rilasciabile, "non abbinata".

*Appartamento M 1.2 - allegato 6b: visura catastale (pag. 69)*



confini

l'appartamento confina a sud con altra unità immobiliare (appartamento int. 1) e vano scala, a ovest con altra unità immobiliare (appartamento int. 3), a nord con altra proprietà, a est con area scoperta lato via Mattiuli.

superfici

M 1.2	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 180,00	1,00	mq 180,00
	Superficie balconi mq 8,40	0,25	mq 2,10
	Superficie terrazze mq 21,90	0,25	mq 5,48
			mq 187,58

#### APPARTAMENTO M 1.3

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2	primo	3	A/2 - appartamento	4	844	5
1/2						

descrizione

L'appartamento M 1.3, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano primo, interno 3, è costituito da ingresso salone, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio, un balcone e una terrazza-cavedio a livello. Il vano salone è dotato di affaccio/accesso alla terrazza interna, su cui prospetta anche una delle camere da letto e un bagno. A est l'appartamento è dotato di un balcone, annesso alla cucina, a una camera e al bagno. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando i lati sud e est privi di aperture. Gode di una sufficiente luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

Internamente, come rilevabile dalle fotografie allegate, nel vano salone sono presenti pareti divisorie rimovibili in cartongesso.

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M 1.3" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 5, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67, intestatari: , proprietario per 1000/1000.

*Appartamento M 1.3 - allegato 7: planimetria catastale (pag. 71)  
visura catastale (pag. 72)*

confini l'appartamento confina a sud con vano scala e altra unità immobiliare (appartamento int. 4), a ovest con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a nord con altra proprietà, a est con altra unità immobiliare (appartamento int. 2).

superfici

M 1.3	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 133,50	1,00	mq 133,50
	Superficie balconi mq 13,20	0,25	mq 3,30
	Superficie terrazze mq 22,00	0,25	mq 5,50
			mq 142,30

#### APPARTAMENTO M 1.4

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2 1/2	primo	4	A/2 - appartamento	4	844	4

descrizione L'appartamento M 1.4, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattioli n. 60, piano primo, interno 4, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina e servizi quali n. 2 bagni e ripostiglio; i vani salone e cucina sono dotati di affaccio su un balcone esposto a sud. Tutti gli altri vani sono dotati di



finestre. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando il lato nord privo di aperture. Gode di una buona luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

dati catastali l'unità immobiliare (appartamento) è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestatari: , proprietario per 1000/1000.

*Appartamento M 1.4 - allegato 8: planimetria catastale (pag. 74)  
visura catastale (pag. 75)*

confini l'appartamento confina a sud e a ovest con area scoperta di pertinenza, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 3), a est con vano scala.

superfici	<b>M 1.4</b>	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
		Superficie lorda mq 107,00	1,00	mq 107,00
		Superficie balconi mq 5,40	0,25	mq 1,35
				mq 108,35



proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2	secondo	5	A/2 - appartamento	4	844	7
1/2						

descrizione L'appartamento M 2.5, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, interno 5, è costituito da salone-pranzo, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni, una lavanderia e un ripostiglio; è dotato di un ampio balcone annesso alle camere con affaccio su strada e di un altro balcone prospettante a sud. I vani sono orientati a sud e a ovest, per cui l'appartamento gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M 2.5" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 7, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67, intestatari: proprietario per 1000/1000.

*Appartamento M 2.5 - allegato 9: planimetria catastale (pag. 77)  
visura catastale (pag. 78)*

confini l'appartamento confina a sud con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a ovest con vano scala, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 6), a est con area scoperta lato via Mattiuli.

superfici

M 2.5	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 131,00	1,00	mq 131,00
	Superficie balconi mq 27,40	0,25	mq 6,85
			mq 137,85

**APPARTAMENTO M 2.6**

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2	secondo	6	A/2 - appartamento	4	844	10
1/2						

descrizione

L'appartamento M 2.6, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, interno 6, è costituito da ingresso, salone doppio, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio; il vano salone è dotato di un'ampia superficie vetrata e di un piccolo balcone con affaccio su strada. Un altro balcone, con accesso dalla cucina, prospetta sulla corte-cavedio interna, su cui affacciano anche le finestre del salone (lato ingresso) e di una camera da letto. Entrambe le camere da letto sono dotate di un altro balcone prospettante su un'altra corte-cavedio interna. L'appartamento ha un orientamento ovest-est, presentando il lato sud privo di aperture. Gode di una sufficiente luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.



La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

L'allegato planimetrico è stato redatto dalla sottoscritta e riportato in allegato.

*Appartamento **M 2.6** - allegato 10a: planimetria (pag. 80)*

dati catastali l'unità immobiliare "appartamento M 2.6" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 10, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 1053,57, intestatari: , proprietario per 1000/1000.

La planimetria catastale presso l'archivio digitale del Catasto risulta "non rilasciabile, "non abbinata".

*Appartamento **M 2.6** - allegato 10b: visura catastale (pag. 81)*

confini l'appartamento confina a sud con altra unità immobiliare (appartamento int. 5) e vano scala, a ovest con altra unità immobiliare (appartamento int. 7), a nord con altra proprietà, a est con area scoperta lato via Mattiuli.

superfici

<b>M 2.6</b>	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 173,40	1,00	mq 173,40
	Superficie balconi mq 8,40	0,25	mq 2,10
	Superficie terrazze mq 13,70	0,25	mq 3,43
			mq 178,93

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2 1/2 a	secondo	7	A/2 - appartamento	4	844	9

descrizione L'appartamento M 2.7, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, interno 7, è costituito da ingresso salone, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio; il vano salone è dotato di affaccio su una corte-cavedio interna, su cui prospetta anche un piccolo balcone annesso a una delle camere. A ovest l'appartamento è dotato di un balcone su cui affacciano la cucina, un bagno e una camera. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando il lato sud privo di aperture. Gode di una sufficiente luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

dati catastali L'unità immobiliare "appartamento M2.7 è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 9, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita € 867,65, intestatari: proprietario per 1000/1000.

*Appartamento M 2.7 - allegato 11: planimetria catastale (pag. 83)  
visura catastale (pag. 84)*



confini l'appartamento confina a sud con vano scala e altra unità immobiliare (appartamento int. 8), a ovest con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a nord con altra proprietà, a est con altra unità immobiliare (appartamento int. 6).

superfici

M 2.7	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 133,50	1,00	mq 133,50
	Superficie balconi mq 16,20	0,25	mq 4,05
			mq 137,55

#### APPARTAMENTO M 2.8

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
1/2						
1/2	secondo	8	A/2 - appartamento	4	844	8

descrizione

L'appartamento M 2.8, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Mattioli n. 60, piano secondo, interno 8, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina e servizi, quali n. 2 bagni e ripostiglio; i vani salone e cucina sono dotati di affaccio su un balcone esposto a sud. Tutti gli altri vani sono dotati di finestra. L'appartamento ha un orientamento est-ovest, presentando il lato nord privo di aperture. Gode di una buona luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica di tipo comune; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio anodizzato, persiane avvolgibili in pvc.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.





La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,10 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in discrete condizioni.

dati catastali L'unità immobiliare "appartamento M2.8" è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 4, particella 844, sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestatari:  
, proprietario per 1000/1000.

*Appartamento M 2.8 - allegato 12: planimetria catastale (pag. 86)  
visura catastale (pag. 87)*

confini l'appartamento confina a sud e a ovest con area scoperta pertinenziale al fabbricato, a nord con altra unità immobiliare (appartamento int. 3), a est con vano scala.

superfici

M 2.8	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 107,00	1,00	mq 107,00
	Superficie balconi mq 5,40	0,25	mq 1,35
			mq 108,35





**IMMOBILE SITO IN VIA MATTIULI 62**  
**Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)****"M VILLA"**

Villa unifamiliare con giardino e piscina realizzata in assenza di concessione edilizia  
su terreni di proprietà di (1/2) e (1/2)  
non censita al Catasto Fabbricati

**3. TITOLI DI PROVENIENZA**

Il suolo su cui è stata realizzata la villa sita in via Mattiuli è pervenuto ai coniugi  
per compravendita, e precisamente con:

- **atto di compravendita** stipulato il 20/04/1989 per Notaio Carlo Tafuri in Napoli, trascritto presso la Cons. RR. II. di Napoli 2 il 28/04/1989 ai n.° 12502/9440, con il quale *et al.* vendono a , l'appezzamento di terreno sito in San Giuseppe Vesuviano alla località "Mamoccioni" Masseria Giordano della superficie catastale di are 35,10, contraddistinto in catasto terreni al foglio 4, particella 31, nocciolo cl. 1, confinante con beni di , beni di , e con eredi.

*(allegato 13.a: titolo di provenienza part.lla 31) – pag. 89*

- **atto di compravendita** stipulato il 21/03/1991 per Notaio Carlo Tafuri in Napoli, trascritto presso la Cons. RR. II. di Napoli 2 il 03/04/1991 ai n.° 13003/10381, con il quale *et al.* vendono a , in regime di comunione legale dei beni,

- l'appezzamento di terreno sito in San Giuseppe Vesuviano alla Contrada Astalonga, via Mattiuli, della superficie catastale di are 9,79, contraddistinto in catasto terreni al foglio 4, particella 2098.

- l'appezzamento di terreno sito in San Giuseppe Vesuviano alla Contrada Astalonga, via Mattiuli, della superficie catastale di are 9,79, contraddistinto in catasto terreni al foglio 4, particella 2096.

*(allegato 13.b: titolo di provenienza part.lla 2098 e 2096) – pag. 96*



- **atto di compravendita** stipulato il 21/05/1991 per Notaio Giuseppe Tortora in San Giuseppe Vesuviano (NA), trascritto presso la Cons. RR. II. di Napoli 2 il 01/06/1991 ai n.ri 19800/15280, con il quale vendono a , coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'appezzamento di terreno sito in San Giuseppe Vesuviano alla località "Mattiuli" della superficie catastale di are 10,62, contraddistinto in catasto terreni al foglio 4, particella 843, confinante con via Mattiuli, proprietà e proprietà degli acquirenti.

*(allegato 13.c: titolo di provenienza part.lla 843) – pag. 108*

#### 4. DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI

##### 4.1 Descrizione villa

Descrizione  
fabbricato e  
contesto

La villa ricade in una zona urbana semicentrale, caratterizzata da un tessuto edilizio di recente formazione. Nelle vicinanze sono presenti attrezzature di interesse comune, attività commerciali e servizi.

La costruzione principale si compone di un livello fuori terra e di un piano interrato, collegati da una rampa di scala, esterna, posta sul lato sud.

Il complesso immobiliare è costituito da una casa unifamiliare al piano terra, un ampio locale pluriuso con annessi servizi e accessori al piano cantinato, un altro corpo di fabbrica lasciato incompleto, un'area pertinenziale destinata a giardino, una piscina. Alla proprietà si accede attraverso un cancello, pedonale e carrabile, posto su via Mattiuli, in ferro e lamiera, con apertura automatizzata. Oltrepassato il cancello di ingresso un viale realizzato in terra naturale stabilizzata e ghiaietto, carrabile e pedonale, conduce a un'area parcheggio posta a sx della costruzione. Tale viale è fiancheggiato a sinistra da un'area a prato in cui sono presenti n. 5 esemplari di palma (phoenix Canariensis), alcuni ulivi e alberi da frutta di piccola grandezza.

Una recinzione costituita da muri in blocchi in calcestruzzo, altezza media 1,00 m con soprastante inferriata metallica, e schermatura di alte siepi arbustive, circonda l'intera area di proprietà.

Un'area giardino più piccola, bordata da siepi di ligustro variegato, circonda la casa, posta ad una quota leggermente superiore rispetto all'area di



accesso principale. Un piccolo viale pavimentato in mattoni in ghiaia lavata, consente l'accesso alla casa. Un viale più ampio, pavimentato in mattoni in ghiaia lavata accostati, costeggia a sinistra la casa, consentendo l'accesso diretto all'area ad essa retrostante dove un ampio prato ospita una piscina.

Nel giardino, a destra rispetto alla casa, è presente una sorta di porticato, costituito dagli elementi strutturali in c.a. (pilastri e travi) di una costruzione presumibilmente lasciata incompleta.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo cementizio armato, con pilastri quadrangolari e circolari. Il tetto, con solai latero-cementizi, è del tipo a falde inclinate, con manto di copertura in tegole.

La costruzione presenta: superfici esterne intonacate prevalentemente di colore bianco; porta di ingresso principale in legno massello a due battenti; persiane a due battenti in legno.

Lo spazio interno è articolato in zona giorno e zona notte. Sono presenti: un ingresso, una camera pluriuso a destra dell'ingresso dotata di accesso al giardino esterno, ampio salone/soggiorno, cucina, un bagno, una dispensa/lavanderia e un ripostiglio, nella zona giorno; nel vano salone è presente un camino; nella zona notte sono presenti un disimpegno, tre camere da letto e tre bagni, di cui due annessi a due camere. Il salone e la cucina sono dotati di affacci, a ovest, su un patio esterno prospettante sull'area prato posteriore con piscina. Anche la facciata lato ingresso è dotata di un patio esterno. La struttura dei due patii è in legno con copertura in tegole.

Tutte le camere da letto e i bagni sono dotati di finestra.

Le finiture interne possono considerarsi di pregio, e sono costituite da: porta di ingresso a due battenti in legno; pavimentazione in quadroni di cotto con fasce a riquadro in ceramica tipo vietri, nella zona giorno; pavimentazione in parquet in listelli di legno di tipo tradizionale posato in opera a spina di pesce nella zona notte; pavimenti e pareti della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica tipo vietri; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno massello e vetri; infissi in legno massello; persiane esterne alla napoletana in legno.

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco.



L'appartamento è dotato di impianto elettrico, antintrusione, idrico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno.

L'unità immobiliare gode di una buona esposizione e luminosità.

La piscina, completamente interrata, presenta pareti e fondo realizzati in c.a. e rivestimento in piastrelle di forma rettangolare. Ha le dimensioni di circa 13,50x10,20 m. È dotata di n. 2 scalette di accesso e un piccolo trampolino. Una zona pavimentata in cotto circonda la piscina, oltre la quale si estende un ampio prato-solarium.

L'altezza interna dei vani varia da un minimo di 3,10 m ad un massimo in corrispondenza della linea di colmo del tetto, di 4,35 m.

Le finiture e gli impianti sono mantenuti in ottime condizioni.

Il piano inferiore è costituito da un ingresso, un'ampia sala pluriuso di circa 91,00 mq, con annessa cucina, bagno e due vani accessori. Il vano cucina è dotato di una finestra ad oblò e di una vetrata prospettante sull'area di ingresso, gli altri vani sono dotati di finestre a bocca di lupo. Al piano cantinato si accede attraverso una scala circolare a rampa unica posta all'esterno sul lato sud della costruzione.

All'atto del sopralluogo ho accertato che la proprietà immobiliare risulta a disposizione della famiglia di .

Considerato che la costruzione non è censita al catasto fabbricati, l'allegato planimetrico riportante lo stato dei luoghi è stato redatto dalla sottoscritta.

*Villa - allegato 14: elaborato planimetrico (pag. 113)*

*allegato 15a: documentazione fotografica p. terra (pag. 116)*

*allegato 15b: documentazione fotografica p. cantinato (pag. 139)*

dati catastali l'unità immobiliare "**M villa**" non è censita al Catasto fabbricati. Al Catasto

Terreni del Comune di San Giuseppe Vesuviano risultano censiti i terreni:

- foglio 4, p.lla 31, nocciolo, are 35,10, intestata a ;
- foglio 4, p.lla 2096, nocciolo, are 9,79, intestata (ancora) a
- foglio 4, p.lla 2098, nocciolo, are 9,79, intestata (ancora) a
- ;



- foglio 4, p.lla 843, noccioleto classe 1, are 10,62, intestata a rispettivamente per 500/1000.

**Villa - allegato 16: estratto di mappa catastale (pag. 146)  
visure terreni (pag. 147)**

confini la proprietà confina a sud, a ovest e a nord con altra proprietà, a nord-est con stessa proprietà (fabbricato via Mattiuli 60), a est con via Mattiuli.

superfici

M VILLA	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda piano terra mq 235,80	1,00	mq 235,80
	Superficie lorda piano cantinato mq 200,00	0,35	mq 70,00
	Patii esterni mq 113,20	0,35	mq 39,62
	Cortile di accesso al cantinato mq 33,50	0,10	mq 3,35
	Aree di pertinenza e giardini (con piscina) mq 6500,00	0,10	mq 650,00
			mq 998,77





## 5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili siti in via Mattiuli, fabbricato e villa, ricadono nell'Ambito 3 del PRG, adottato il 18/05/1979 e approvato il 17/10/1983, con un indice territoriale 0,23 mc/mq. Essendo però tale ambito di appartenenza sprovvisto di Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE), le aree in esso ricadenti non sono edificabili.

Ricadono inoltre in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 157 (dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla legge 1497/1939), e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e in particolare ai sensi del comma 1, lettera f (i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi) e lettera l (i vulcani).

Nell'ambito della zonizzazione del PTP "dei Comuni Vesuviani", via Mattiuli ricade in zona R.U.A. Recupero Urbanistico-edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale, le cui norme di tutela paesaggistica (art. 13 delle norme di attuazione) vietano qualsiasi intervento che comporti l'incremento dei volumi esistenti, ad esclusione della realizzazione di attrezzature pubbliche e degli interventi di recupero edilizio. Tra questi ultimi sono compresi:

- interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 (solo per gli edifici di recente impianto, realizzati dopo il 1945) e art. 9 lettera a (dovranno puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti) delle stesse norme di attuazione;
- interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative, con un eventuale ampliamento non superiore al 20% della superficie residenziale esistente.

La zona ricade inoltre nella perimetrazione della Legge Regionale 10 dicembre 2003, n. 21 per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana.

## 6. CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE E CONDONO

Entrambe le costruzioni realizzate in via Mattiuli (fabbricato e villa), sono state realizzate in assenza di Concessione Edilizia. Come dichiarato nelle istanze di condono esistenti agli atti del Comune di San Giuseppe Vesuviano presentate ai sensi della legge 724/1994, entrambi





gli abusi sarebbero antecedenti al 31 dicembre 1993, (termine ultimo introdotto dalla legge 724/94), senza ulteriormente precisare la loro effettiva epoca di costruzione.

Considerata la circostanza dell'abuso edilizio, occorre verificare l'applicabilità del combinato disposto degli articoli 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

Il comma 6 dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui alla stessa legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 46 del DPR 380/2001, invece, tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità, e quindi quando l'abuso risulti conforme sia agli strumenti urbanistici e edilizi vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Alla luce di tali considerazioni, occorre verificare:

- a) se gli abusi rientrano nei termini di sanabilità fissati dalla legge 724/94, quindi, se siano stati commessi prima del 31 dicembre 1993;
- b) se gli abusi rientrano nelle condizioni di sanabilità previste dalla legge in materia di condono;

Termini di sanabilità

L'edificazione del fabbricato (via Mattiuli 58/60), nella sua interezza, risale agli anni compresi tra il 1984 (il 27 agosto 1984 acquistano il suolo) e il 1990 (anno di accatastamento). Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono state dichiarate in Catasto in data 07 dicembre 1990, come risulta dalla data di presentazione riportata sugli elaborati planimetrici catastali.

L'abuso risulta antecedente al 31 dicembre 1993 (termine ultimo introdotto dalla legge 724/94) e quindi rientra nei termini di sanabilità previsti dalla legge.



Si può presumere invece che la sua edificazione non sia antecedente all'imposizione del vincolo paesaggistico avvenuta il 26/04/1985<sup>1</sup> (vincolo imposto con il DM 28/03/1985 pubblicato sulla GU del 26/04/1985).

L'edificazione della "villa" (via Mattiuli 62) risale agli anni compresi tra il 1989 (il 20 aprile 1989 acquistano la particella interessata dalla costruzione) e il 1993 (come dichiarato nella domanda di condono).

Con certezza, visti gli atti consultati e sopra citati, si può affermare che l'edificazione della villa sia avvenuta dopo l'imposizione del vincolo paesaggistico (imposto con il DM 28/03/1985 pubblicato sulla GU del 26/04/1985) determinante l'immodificabilità assoluta dei luoghi.

La presenza dei vincoli antecedenti alla commissione dell'abuso, comportanti inedificabilità assoluta dell'area, assume rilevanza ai sensi dell'art. 33 della legge 47/85 e determina, sulla base di una valutazione di mera non conformità, l'assoluta insanabilità dell'opera abusiva.

Il territorio del Comune di San Giuseppe Vesuviano fu riconosciuto di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 con decreto ministeriale 06/10/1961, pubblicato sulla GU n. 258 del 16/10/1961. Ad esso fece seguito il decreto ministeriale 28/03/1985, pubblicato sulla GU n. 98 del 26/04/1985.

I decreti emanati a seguito del Decreto "Galasso" DM 21/09/1984, detti anche "galassini", hanno una doppia particolarità in quanto sono da considerarsi a tutti gli effetti delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi dell'attuale articolo 136 del Codice, e soprattutto, quando emanati dal Ministero e pubblicati in GU prima del 6 settembre 1985 (data di entrata in vigore della legge 431/1985), comportarono anche l'immodificabilità dei luoghi fino all'approvazione dei Piani Territoriali Paesistici (PTP).

Nel caso in esame, si può affermare che ha preminenza, ma non esclusività, la norma di tutela di immodificabilità temporanea introdotta dal DM 21/09/1984, in base a quanto previsto dall'articolo 1-quinquies della legge 431/1985, che rimandava alla redazione obbligatoria da parte delle Regioni dei PTP entro il 31/12/1986. La successiva

<sup>1</sup> La zona era già stata sottoposta a vincolo paesaggistico con il DM 06/10/1961, pubblicato sulla GU n. 258 del 16/10/1961, e successivamente con il "galassino" DM 28/03/1985, pubblicato sulla GU n. 98 del 26/04/1985. Per le specifiche norme di tutela, rispetto al primo DM si considera preminente il "galassino".

decadenza del suddetto DM a seguito della decisione del TAR Lazio, non inficia la validità della disposizione di immodificabilità della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al DM 26/04/1985 in quanto fatta salva dal decreto legge del giugno 1985 e quindi dalla sua conversione in legge n. 431/1985 (articolo 1 - quinquies).

Considerata l'inerzia della Regione Campania, in sostituzione intervenne il Ministero redigendo e approvando con il DM 14/12/1995 il PTP "dei comuni vesuviani".

Per giurisprudenza intervenuta sul caso analogo della Regione Lazio, il divieto di immodificabilità non decadde con il passare del termine del 31/12/1986, ma rimase in vigore fino all'approvazione del relativo PTP.

Condizioni di Per gli abusi commessi in via Mattiuli (fabbricato e villa) sono state presentate, al  
sanabilità Comune di San Giuseppe Vesuviano, istanze di condono ai sensi della legge 724/94 (seconda legge sul condono).

Per tali istanze, ai sensi dell'art. 43 bis della legge 326/03, trova applicazione la normativa previgente, e quindi gli articoli 32 e 33 della legge 47/85 nella sua originaria formulazione.

L'art. 32 della legge 47/1985, pone un principio di carattere generale in base al quale il rilascio della concessione in sanatoria per le opere realizzate su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

In modo più restrittivo, l'art. 33 della stessa legge dispone che non sono suscettibili di sanatoria le opere realizzate abusivamente, quando siano in contrasto con i vincoli paesaggistici, se questi comportino inedificabilità assoluta e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere abusive.

La disposizione dell'art. 33 è stata oggetto di orientamenti giurisprudenziali discordanti finché il Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, con la decisione del 7 giugno 1999, n. 20, si è espressa nel senso della necessità del parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo anche se quest'ultimo risulta apposto successivamente alla realizzazione dell'opera abusiva.

La sopravvenienza del vincolo non può, per espressa previsione dell'art. 33, precludere la sanatoria di un'opera abusiva realizzata prima dell'adozione del vincolo, ma implica l'obbligo di munirsi comunque della prescritta autorizzazione paesaggistica. Il Consiglio

di Stato sostiene che un vincolo di inedificabilità totale sopravvenuto non può considerarsi inesistente, e a questo vincolo deve essere applicato lo stesso regime indicato nella previsione generale di cui all'art. 32, primo comma, che subordina il rilascio della concessione in sanatoria, per opere su aree sottoposte a vincolo, al parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

### Istanze di condono presentate

Le istanze di condono presentate agli atti del Comune di San Giuseppe Vesuviano, entro il termine del 31 marzo 1995, risultano (cfr. *allegato 17: istanze di condono edilizio - pag. 151*):

#### Fabbricato via Mattiuli 58-60 (foglio 4, part.<sup>lla</sup> 844)

N.	Protocollo	Immobile	Soggetto richiedente	Volumetria dichiarata mc	Oblazione versata £
1	n. 5350 del 01/03/95	Piano 1 - int. 3 (sub 5)	per nome e per conto della figlia	432,40	2.449.000
2	n. 5351 del 01/03/95	Piano 2	, in qualità di genitore di	432,40	4.898.000
3	n. 5352 del 01/03/95	Piano 2	, in qualità di genitore di	760,02	7.000.000 100.200
4	n. 5353 del 01/03/95	Piano 2	, in qualità di genitore di	448,01	4.561.500
5	n. 5354 del 01/03/95	Piano 1		760,02	7.000.000 100.200
6	n. 5355 del 01/03/95	Piano 1 Piano terra	, per nome e per conto della figlia nata a 1	448,01	2.281.000
7	n. 5358 del 01/03/95	(sub 2) e piano cantinato (sub 12)	, in qualità di amministratore della società	2004,84	7.000.000 5.280.000 5.280.000



**Villa unifamiliare (via Mattiuli 62)**

N.	Protocollo	Immobile	Soggetto richiedente	Volumetria dichiarata mc	Oblazione versata £
8	n. 5259 del 01/03/95	Villa	(moglie di)	830,14	801.400 7.000.000 2.866.500 2.867.000 2.866.500

Da un punto di vista tecnico-procedurale, l'analisi delle istanze di condono da parte dell'ufficio comunale, dovrebbe riguardare la verifica:

1. della titolarità del richiedente indicato nella domanda;
2. del rispetto dei limiti volumetrici fissati per legge (che rendono la domanda istruibile o improcedibile);
3. del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori e loro effettivo versamento nei termini di legge;
4. dei documenti allegati all'istanza e loro completezza.

**Considerazioni***Punto 1. Titorità del richiedente*

La legge sul condono individua i soggetti che possono provvedere alla richiesta di sanatoria e agli adempimenti relativi, quali "coloro che hanno titolo, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione nonché, salvo rivalsa nei confronti del proprietario, ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima", quindi oltre ai proprietari anche i possibili eredi.

*Punto 2. Limiti volumetrici*

La legge 724/94 fissa un limite alla quantità di volume edificato abusivamente che può considerarsi sanabile.

In particolare l'art. 39, dopo avere fissato i limiti di superficie e volume per gli ampliamenti di edifici già esistenti, dispone che quei limiti "trovano altresì applicazione alle opere abusive [...] relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria".

In merito all'abuso commesso in via Mattiuli (fabbricato), dall'esame delle istanze agli atti del Comune di San Giuseppe Vesuviano, appare lecito pensare che, nonostante l'abuso

abbia riguardato la costruzione unitaria dell'edificio nel suo complesso, si sia preferito presentare più istanze, ciascuna delle quali riferita a singole unità immobiliari, forse allo scopo di rientrare nei limiti di volumetria prefissati dalla legge.

In sintesi, per il fabbricato residenziale ha presentato diverse istanze, in proprio, e per nome e per conto dei figli (cfr. tabella).

Sul punto, con riferimento all'art. 39 della legge 724/1994, come sostenuto dalla giurisprudenza (T.A.R. Campania sez. II sent. n. 3013/2012, sez. II, 7 maggio 2007 n.4791 e 29 giugno 2007 n.6376 - Consiglio di Stato sez. IV, sent. 03 agosto 2010 n. 5156, sez. V, 3 marzo 2001 n.1229) si rileva che, ai fini della verifica del limite massimo di cubatura condonabile, va fatto riferimento all'unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, ove sia stato realizzato l'abuso edilizio in esecuzione di un disegno unitario, essendo irrilevante la suddivisione dell'opera in più unità abitative.

Anche la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 302 del 23 luglio 1996, nel dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 39, primo comma, della legge 724/1994, ha rilevato, in sostanza, che il soggetto legittimato non può utilizzare separate domande per aggirare il limite di volumetria previsto, da ritenersi assoluto e inderogabile.

In definitiva, l'edificio andrebbe inteso quale complesso unitario, e le eventuali singole istanze presentate in relazione alle singole unità che compongono un edificio dovrebbero riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite dei 750 mc, attraverso la considerazione delle singole parti in luogo dell'intero complesso (cfr., in termini, Cassazione penale, Sezione III, 19 aprile 2005 n.20161).

Appare ovvio che se si accedesse a tale argomentazione, si consentirebbe a un soggetto di realizzare un immobile di un certo numero di metri cubi (nel caso in questione in zona vincolata), frazionarlo in tanti appartamenti tutti inferiori a 750 mc, e poi chiederne il condono.

Il ricorrere al frazionamento delle opere abusive, in varie unità ognuna delle quali non eccedenti i limiti quantitativi previsti dalla legge, è stata però prassi comune.

L'unica eccezione che si potrebbe rilevare nel caso in esame è che le istanze sono state comunque presentate da più soggetti, se però sarà considerato lecito il fatto che

le abbia presentate sia in qualità di persona fisica che in qualità di persona giuridica, in nome e per conto delle figlie maggiorenni, e in qualità di genitore dei figli minorenni.

In ogni caso, le istanze di cui ai n. 3, 5 e 7 dell'elenco precedente, sono sicuramente improcedibili, in quanto comunque eccedono il limite massimo di cubatura condonabile dei 750 mc, fissato dall'art. 39 della legge 724/94.

Lo stesso dicasi per l'istanza presentata da per la realizzazione della Villa in via Mattiuli.

#### *Punti 3 e 4. Calcolo oblazione e oneri concessori - completezza degli allegati all'istanza*

Per gli immobili di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 della tabella di cui sopra, non è stato possibile individuare l'unità immobiliare a cui le istanze di condono si riferiscono, in quanto in esse è



stata indicata in modo generico la particella 2098 del foglio 4 del catasto terreni e non i dati specifici di ciascuna unità immobiliare così come riportati nel catasto fabbricati.

Inoltre le istanze risultano prive di allegati (es. planimetrie, fotografie, ecc.) che avrebbero potuto consentire l'individuazione esatta delle unità immobiliari.

Nel caso dell'istanza di cui al punto 1, con prot. n. 2012 0010062 tipo I del 30/03/2012, la documentazione agli atti del Comune è stata integrata con grafici e relazioni che ne hanno consentito l'esatta individuazione.

Nel caso dell'istanza di cui al punto 8, la documentazione agli atti del Comune è costituita da elaborati che in modo chiaro individuano l'abuso commesso con riferimento all'edificazione della Villa unifamiliare sita in via Mattiuli, citando in essi un "immobile ad uso residenziale comprendente una struttura ultimata, una struttura da completare, la piscina e la recinzione", oltre a descriverne chiaramente le caratteristiche. In essa è dichiarato (erroneamente) che le opere realizzate abusivamente sono distinte in catasto al foglio 4, particella 843. Tale particella corrisponde al terreno destinato attualmente a giardino in prossimità dell'ingresso su via Mattiuli, mentre la costruzione abusiva insiste sulla particella 31 del foglio 4.

Le considerazioni fatte, rendono conto delle difficoltà interpretative che caratterizzano il condono edilizio per gli abusi commessi nelle aree gravate da vincoli.

Ancor più, nell'area a rischio vesuviana, la consequenziale incertezza che ha caratterizzato la fase di presentazione delle pratiche si è poi trasferita alla fase di verifica tuttora in corso in gran parte dei comuni della zona.

Nel caso in questione, il quadro normativo, non consente di poter esprimere un giudizio di sanabilità degli abusi, essendo rimandata al parere tecnico-discrezionale delle autorità preposte al vincolo paesaggistico.

Il rilascio della concessione in sanatoria, in area vincolata, è da considerarsi sempre subordinato al parere vincolante tecnico-discrezionale dell'autorità preposta al vincolo, che potrà determinare l'accoglimento oppure il diniego (e l'assoggettamento delle opere abusivamente realizzate alla demolizione o all'acquisizione da parte del comune) delle stessa, in considerazioni di elementi e valutazioni di merito di certo non prevedibili.

**7. FORMAZIONE DEI LOTTI - IMMOBILI SITI IN VIA MATTIULI**

Si ritiene possibile e conveniente vendere gli immobili formando i seguenti lotti:

**lotto 15**      **Laboratorio** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 58, piano cantinato, (foglio 4, n. 844, sub 12), denominato **laboratorio M C.lab**;

**lotto 16**      **Negozi**o sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 58, piano terra, (foglio 4, n. 844, sub 2), denominato **negozi**o **M T.neg**;

**lotto 17**      **Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano primo, int. 1 (foglio 4, n. 844, sub 3), denominato **appartamento M 1.1**;

**lotto 18**      **Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano primo, int. 2 (foglio 4, n. 844, sub 6), denominato **appartamento M 1.2**;

**lotto 19**      **Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano primo, int. 3 (foglio 4, n. 844, sub 5), denominato **appartamento M 1.3**;

**lotto 20**      **Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano primo, int. 4 (foglio 4, n. 844, sub 4), denominato **appartamento M 1.4**;

**lotto 21**      **Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, int. 5 (foglio 4, n. 844, sub 7), denominato **appartamento M 2.5**;

**lotto 22**      **Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, int. 6 (foglio 4, n. 844, sub 10), denominato **appartamento M 2.6**;

**lotto 23**      **Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, int. 7 (foglio 4, n. 844, sub 9), denominato **appartamento M 2.7**;



**lotto 24**

**Appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 60, piano secondo, int. 8 (foglio 4, n. 844, sub 8), denominato **appartamento M 2.8**;

**lotto 25**

**Villa** sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Mattiuli n. 62, denominata **M villa**;

## 8. DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili siti in via Mattiuli sono stati acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa tra e sua moglie, tra i quali non sussiste alcun Atto di divisione.

La divisione di tali unità immobiliari in due unità più piccole, non si configura materialmente realizzabile, per cui ho provveduto alla stima dell'intero.

## 9. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Ai fini della valutazione, ho assunto e rilevato quale unità di misura di riferimento, il metro quadrato di superficie commerciale calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750<sup>2</sup> (i risultati del calcolo della superficie commerciale, per ciascun immobile, sono riportati ai precedenti paragrafi), e considerato tutti i fattori che influiscono sulla valutazione degli immobili come sopra descritti.

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili viene applicato il procedimento di stima sintetica, che nel caso specifico costituisce il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio consiste nel comparare il valore dell'immobile oggetto di stima con il valore di mercato di altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili che nell'ambito della stessa zona sono state oggetto di recente compravendita.

Eseguendo personalmente un'indagine in zona, ho potuto desumere:

- che la quotazione media di mercato per **laboratori** analoghi a quello in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 300,00 €/mq e gli 700,00 €/mq, con una media di 500,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

<sup>2</sup> La superficie commerciale di un immobile è costituita dalla somma della superficie coperta calpestabile (comprensiva dei muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile da altri con esso confinanti), e dal 25% delle superfici di balconi, terrazze, ecc.



- che la quotazione media di mercato per **negozi**, analoghi a quello in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 900,00 €/mq e i 1300,00 €/mq, con una media di 1100,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

I dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano, per il primo semestre 2017, un valore di mercato di 770,00 €/mq e un massimo di 1550,00 €/mq, avvalorando quindi la quotazione media desunta dall'analisi del mercato immobiliare della zona e applicata alla stima.

- che la quotazione media di mercato per **appartamenti** liberi, per tipologia analoga a quelli in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 1.000,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq, con una media di 1.200,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

Considerando tutti i fattori che influiscono sulla valutazione degli immobili, considerate le caratteristiche del fabbricato e del suo contesto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei singoli appartamenti come sopra descritti, dello stato di conservazione, delle caratteristiche posizionali e delle relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione e delle prospicienze, ritengo che tale valore vada moltiplicato per i coefficienti correttivi della quotazione media di mercato in relazione alla presenza dei servizi condominiali (area di pertinenza, posto auto), al piano, all'esposizione, alla qualità delle finiture e alla funzionalità (presenza di terrazzi e balconi), di ogni singolo appartamento.

#### Coefficienti correttivi

<b>piano (con ascensore)</b>	terra - rialzato	0,90
	primo - secondo	1,00
<b>esposizione</b>	solo esposizione interna	0,97
	esposizione esterna	1,00
	affaccio su un solo lato	1,00
	affaccio su più lati	1,03
<b>finiture</b>	ordinarie	1,00
	buone	1,05
<b>funzionalità</b>	senza balconi	0,90
	un balcone	1,00
	più balconi	1,03
<b>servizi</b>	posto auto (in cortile/garage) e area di pertinenza recintata	1,10



- che la quotazione media di mercato per **ville** unifamiliari, per tipologia analoga a quelli in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 1200,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq, con una media di 1.350,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

I dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano, per il primo semestre 2017, un valore di mercato compreso tra un minimo di 900,00 €/mq e un massimo di 1350,00 €/mq, avvalorando quindi la quotazione desunta dall'analisi del mercato immobiliare della zona e applicata alla stima (valore massimo, considerate le caratteristiche del complesso immobiliare tipologiche e costruttive).

Per ciascun appartamento e lotto corrispondente, si riporta in singole tabelle il calcolo del più probabile valore di mercato.

### Lotto 15

**M c.lab** Laboratorio piano cantinato - foglio 4, n. 844, sub 12 (ex sub 11)  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattioli 58

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M c.lab</b>	610,00	500,00						<b>305.000,00</b>	<b>50%</b>	<b>€ 152.500,00</b>

**Valore stimato € 152.500,00** (centocinquantaduemilacinquecento/00)





**Lotto 16**

**M t.neg**

Negozio piano terra - foglio 4, n. 844, sub 2  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 58

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M t.neg</b>	650,80	1.100,00						<b>715.880,00</b>	<b>50%</b>	<b>€ 357.940,00</b>

**Valore stimato € 357.900,00** (trecentocinquantasettemilanovecento/00)

**Lotto 17**

**M 1.1**

appartamento piano primo, int. 1 - foglio 4, n. 844, sub 3  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M 1.1</b>	137,85	1.200,00	1,00	1,03	1,00	1,03	1,10	<b>193.043,49</b>	<b>50%</b>	<b>€ 96.521,74</b>

**Valore stimato € 96.500,00** (novantaseimilacinquecento/00)

**Lotto 18**

**M 1.2** appartamento piano primo, int. 2 - foglio 4, n. 844, sub 6  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M 1.2</b>	187,58	1.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	<b>247.605,60</b>	<b>50%</b>	<b>€ 123.802,80</b>

**Valore stimato € 123.800,00** (centoventitremilaottocento/00)

**Lotto 19**

**M 1.3** appartamento piano primo, int. 3 - foglio 4, n. 844, sub 5  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M 1.3</b>	142,30	1.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	<b>187.836,00</b>	<b>50%</b>	<b>€ 93.918,00</b>

**Valore stimato € 93.900,00** (novantatremilanovecento/00)

**Lotto 20**

**M 1.4** appartamento piano primo, int. 4 - foglio 4, n. 844, sub 4  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M 1.4</b>	108,35	1.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	<b>143.022,00</b>	<b>50%</b>	<b>€ 71.511,00</b>

**Valore stimato € 71.500,00** (settantunomilacinquecento/00)

**Lotto 21**

**M 2.5** appartamento piano secondo, int. 5 - foglio 4, n. 844, sub 7  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M 2.5</b>	137,85	1.200,00	0,90	1,03	1,00	1,03	1,10	<b>173.739,14</b>	<b>50%</b>	<b>€ 86.869,57</b>

**Valore stimato € 86.900,00** (ottantaseimilanovecento/00)

**Lotto 22**

**M 2.6** appartamento piano secondo, int. 6 - foglio 4, n. 844, sub 10  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M 2.6</b>	178,93	1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	<b>212.568,84</b>	<b>50%</b>	<b>€ 106.284,42</b>

**Valore stimato € 106.300,00** (centoseimilatrecento/00)

**Lotto 23**

**M 2.7** appartamento piano secondo, int. 7 - foglio 4, n. 844, sub 9  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi							
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
<b>M 2.7</b>	137,55	1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	<b>163.409,40</b>	<b>50%</b>	<b>€ 81.704,70</b>

**Valore stimato € 81.700,00** (ottantunomilasettecento/00)



**Lotto 24**

**M 2.8** appartamento piano secondo, int. 8 - foglio 4, n. 844, sub 8  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 60

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi					valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi			
<b>M 2.8</b>	108,35	1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	<b>128.719,80</b>	<b>50%</b>	<b>€ 64.359,90</b>

**Valore stimato € 64.400,00** (sessantaquattromilaquattrocento/00)

**Lotto 25**

**Mvilla** villa unifamiliare  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Mattiuli 62

	superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi					valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
	mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi			
<b>M villa</b>	998,77	1.350,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	<b>1.550.590,43</b>	<b>50%</b>	<b>€ 775.295,21</b>

**Valore stimato € 775.300,00** (settecentosettantacinquemilatrecento/00)

**CONCLUSIONI**

Ringraziando il G.D., resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Il C.T.U.  
arch. Anna Scala



## Elenco allegati

### FABBRICATO (via Mattiuli 58-60)

- |                              | <i>pagina</i> |
|------------------------------|---------------|
| 1 Nota titolo di provenienza | 43            |
| 2 Documentazione fotografica | 46            |

### Laboratorio M c.lab (lotto 15)

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| Laboratorio piano cantinato |    |
| 3 Planimetria catastale     | 59 |
| Visura catastale            | 60 |

### Negozi M t.neg (lotto 16)

- |                     |    |
|---------------------|----|
| Negozi piano terra  |    |
| 4a Planimetria      | 62 |
| 4b Visura catastale | 63 |

### Appartamento M 1.1 (lotto 17)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 1, int. 1) |    |
| 5 Planimetria catastale        | 65 |
| Visura catastale               | 66 |

### Appartamento M 1.2 (lotto 18)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 1, int. 2) |    |
| 6a Planimetria                 | 68 |
| 6b Visura catastale            | 69 |

### Appartamento M 1.3 (lotto 19)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 1, int. 3) |    |
| 7 Planimetria catastale        | 71 |
| Visura catastale               | 72 |

### Appartamento M 1.4 (lotto 20)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 1, int. 4) |    |
| 8 Planimetria catastale        | 74 |
| Visura catastale               | 75 |

### Appartamento M 2.5 (lotto 21)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 2, int. 5) |    |
| 9 Planimetria catastale        | 77 |
| Visura catastale               | 78 |

### Appartamento M 2.6 (lotto 22)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 2, int. 6) |    |
| 10a Planimetria                | 80 |
| 10b Visura catastale           | 81 |

### Appartamento M 2.7 (lotto 23)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 2, int. 7) |    |
| 11 Planimetria catastale       | 83 |
| Visura catastale               | 84 |

### Appartamento M 2.8 (lotto 24)

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| (appartamento piano 2, int. 8) |    |
| 12 Planimetria catastale       | 86 |
| Visura catastale               | 87 |

### VILLA (via Mattiuli 62)

- |  | <i>pagina</i> |
|--|---------------|
| 13a Titolo di provenienza part. 31                         | 89            |
| 13b Titolo di provenienza part. 2098 e 2096                | 96            |
| 13c Titolo di provenienza part. 843                        | 108           |
| 14 Elaborato planimetrico                                  | 113           |
| 15a Doc. fotografica p. terra                              | 116           |
| 15b Doc. fotografica p. cantinato                          | 139           |
| 16 Estratto di mappa catastale<br>Visure catastali terreni | 146<br>147    |
| 17 Istanze di condono edilizio                             | 151           |

