

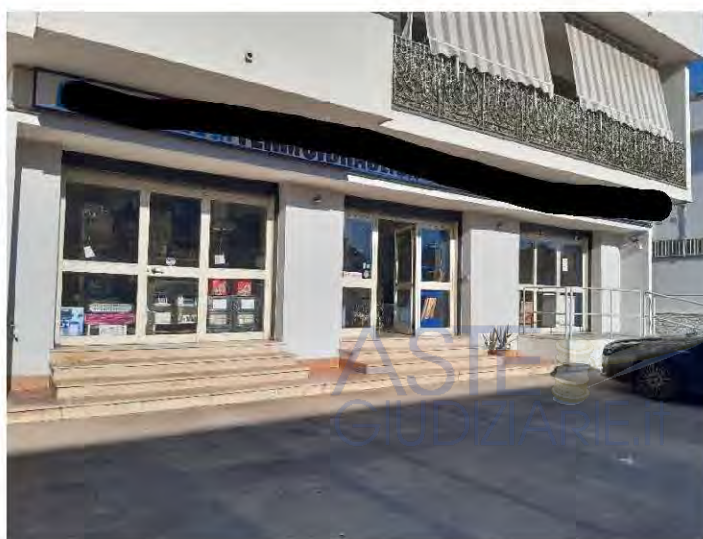
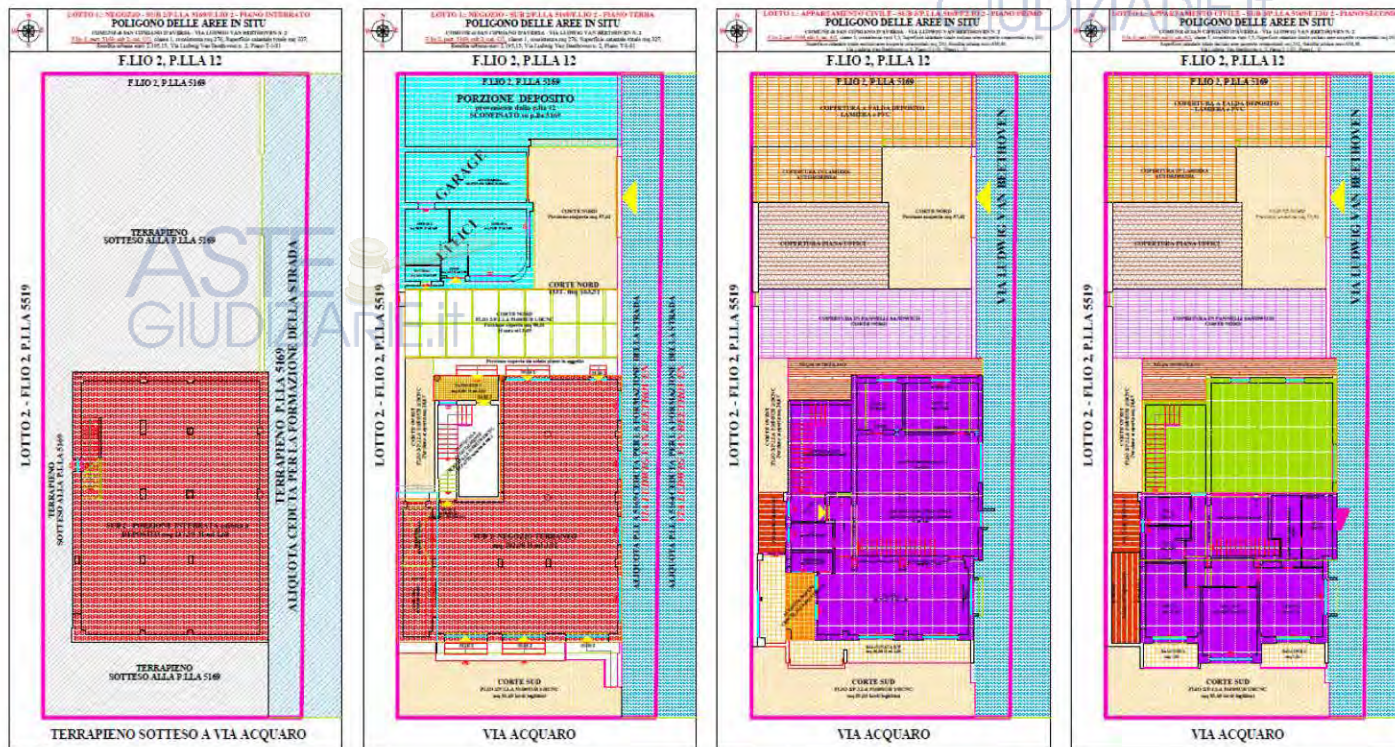
LOTTO 1.

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

NEGOZIO: FLIO 2, P.LLA 5169, SUB 2, P.S1-T-I

APPARTAMENTO: FLIO 2, P.LLA 5169, SUB 3, P.I- II

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

QUESITO n. 2:

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

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

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli immobili staggiti di cui al LOTTO 1, e l'esatto inquadramento dell'iter evolutivo, lo stesso è stato ispezionato nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altrimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

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

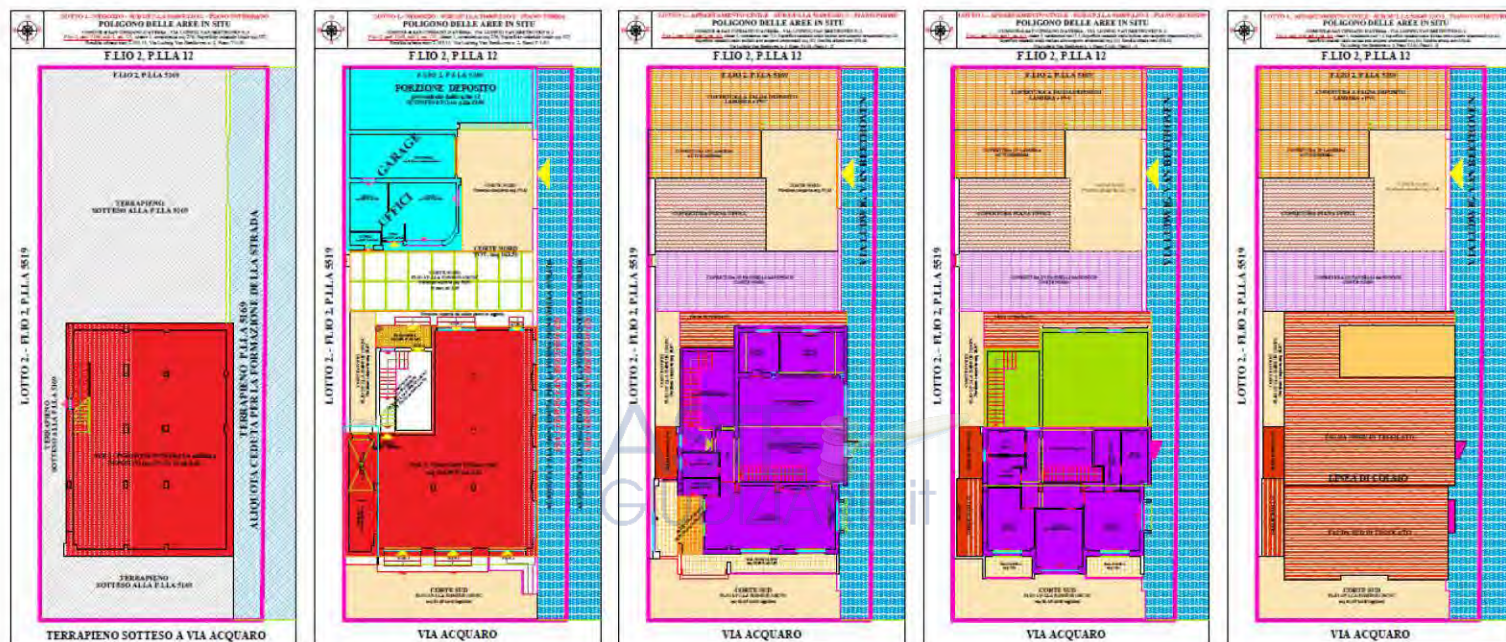
- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEDA CATASTALE/1998*

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

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

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

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



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

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

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

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

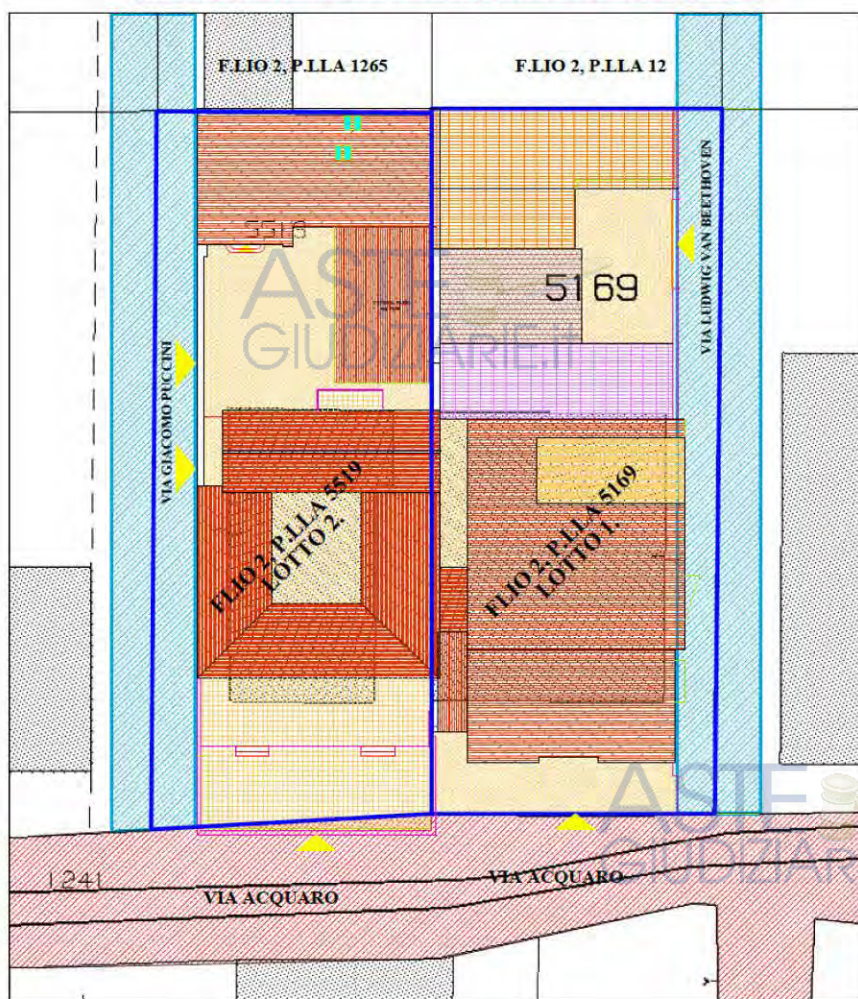
TERRENO F.LIO 2, P.LLA 5169

INSERIMENTO SUB 2 e 3 /LOTTO 1



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

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



La p.lla fabbricati 5169 è lambita:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Segue descrizione dei singoli beni componenti il LOTTO 1.

Comune di San Cipriano d'Aversa

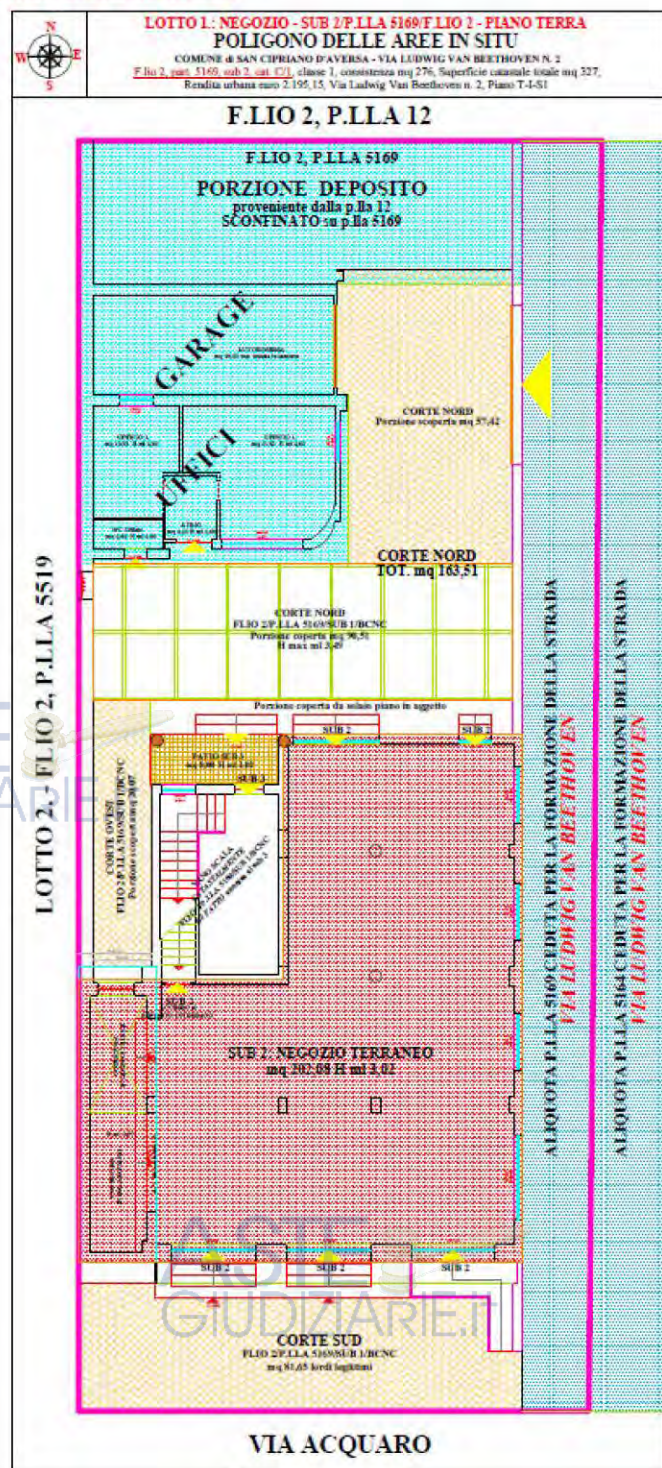
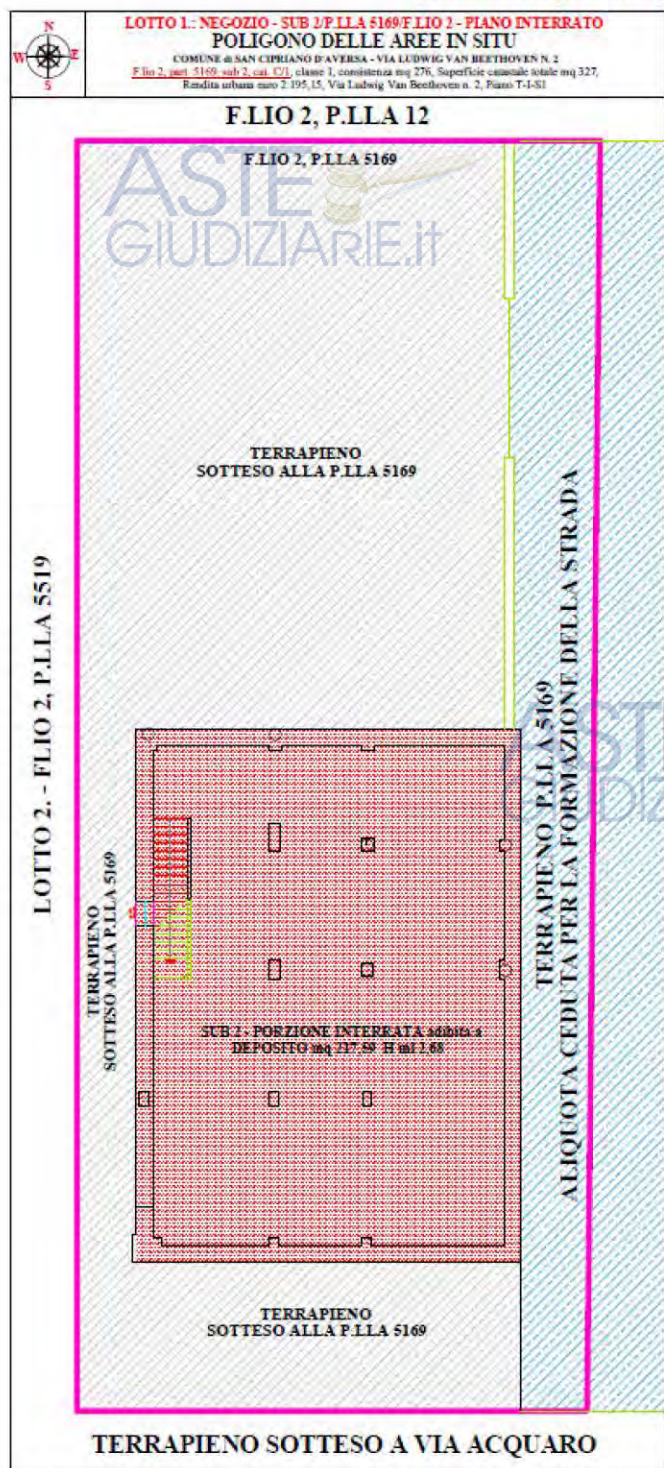
Negozi - Via Ludwig Van Beethoven n. 2

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

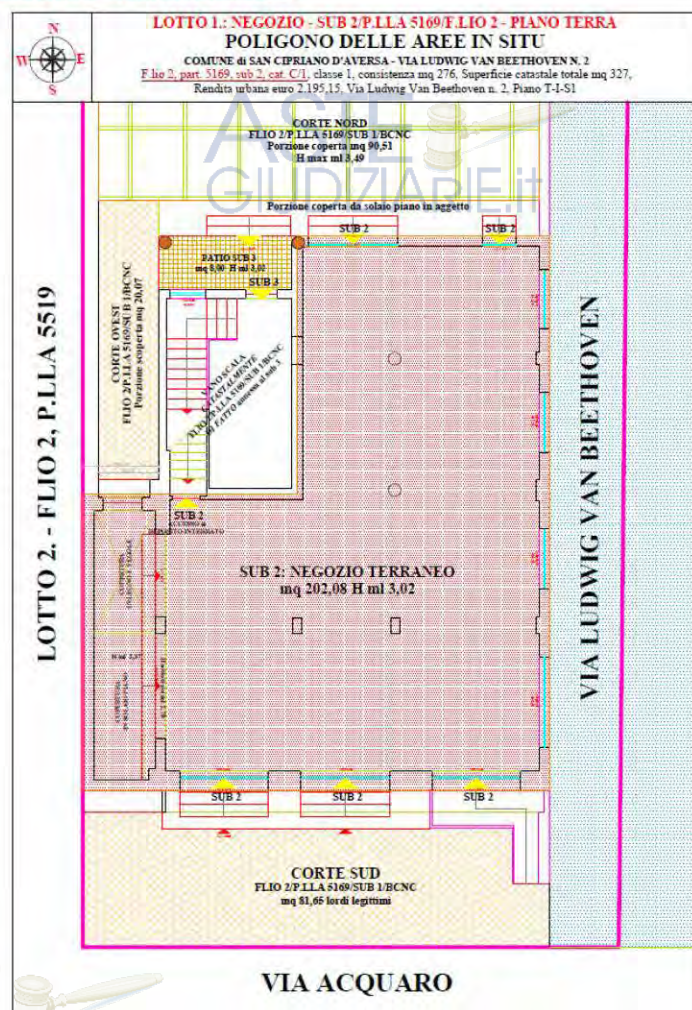
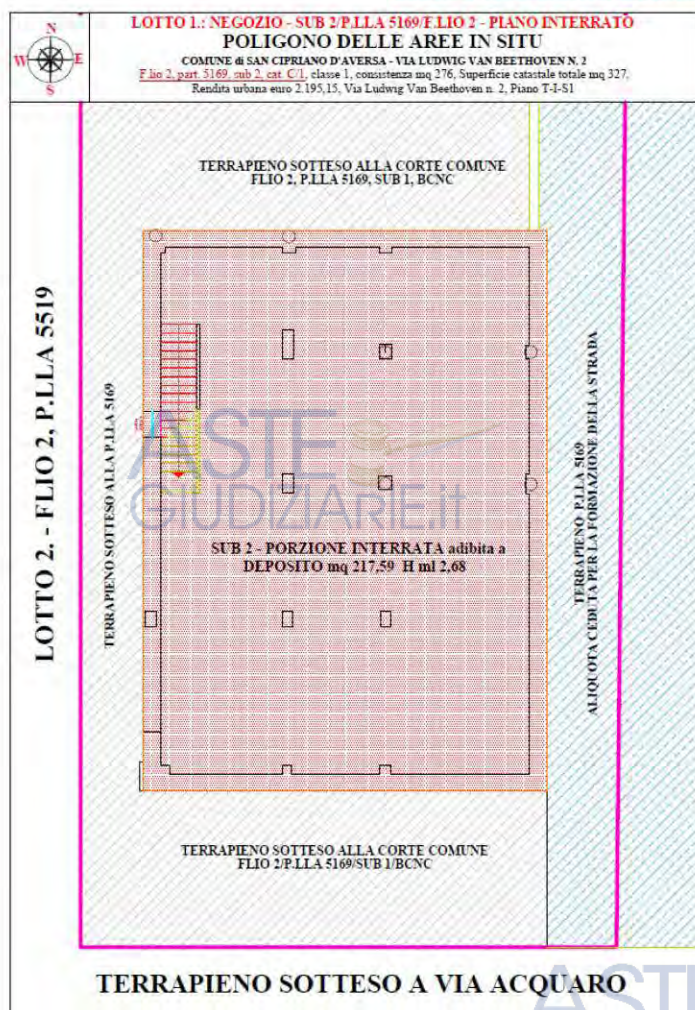
Rendita urbana euro 2.195,15, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano T-I-S1

INSERIMENTO del SUB 2/LOTTO 1. COME RINVENUTO IN SITU NELLA PERIMETRAZIONE DEL FONDO P.LLA 5169

E DELLA CORTE COMUNE SUB 1/ P.LLA 5169/FLIO 2



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Più esattamente il negozio terraneo è servito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Segue pertanto:

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

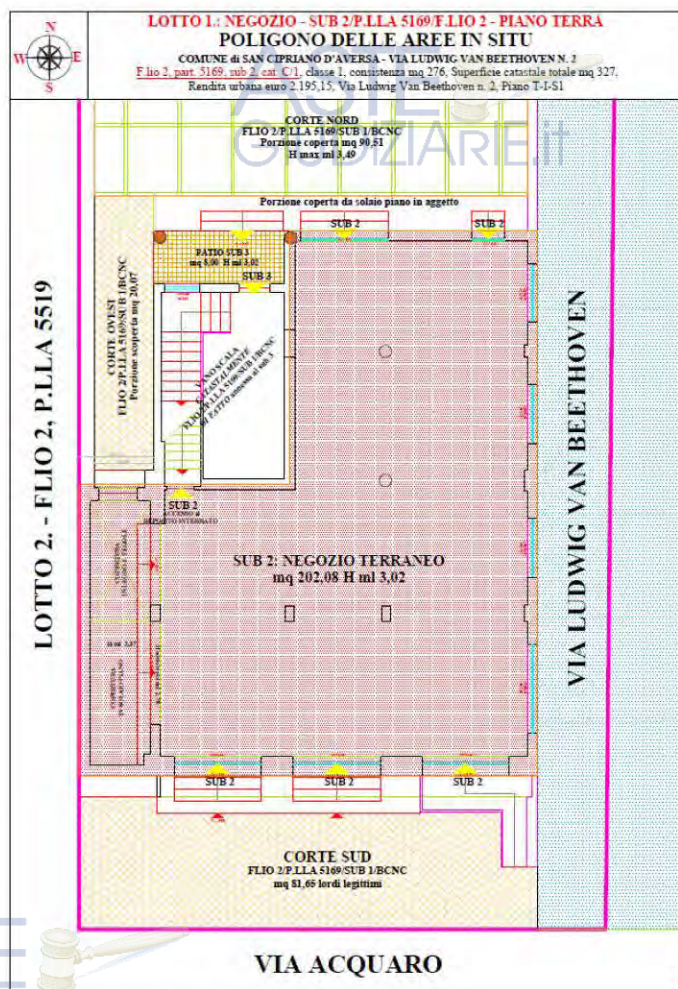
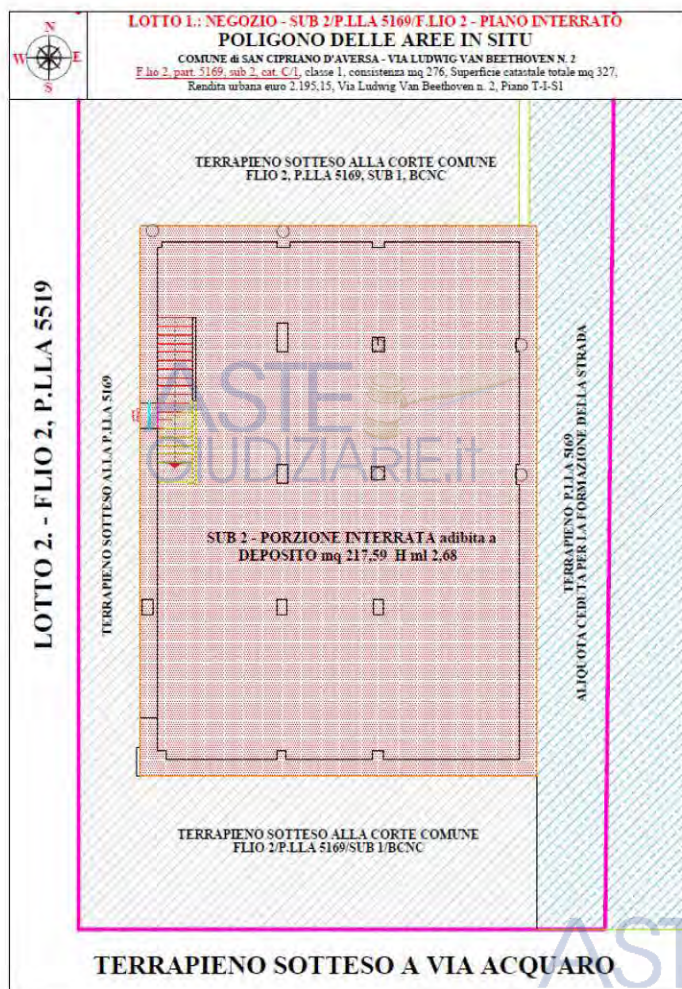
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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



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

Quadratura commerciale interna = mq 228,77

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 0,00

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

Quadratura commerciale interna = mq 255

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

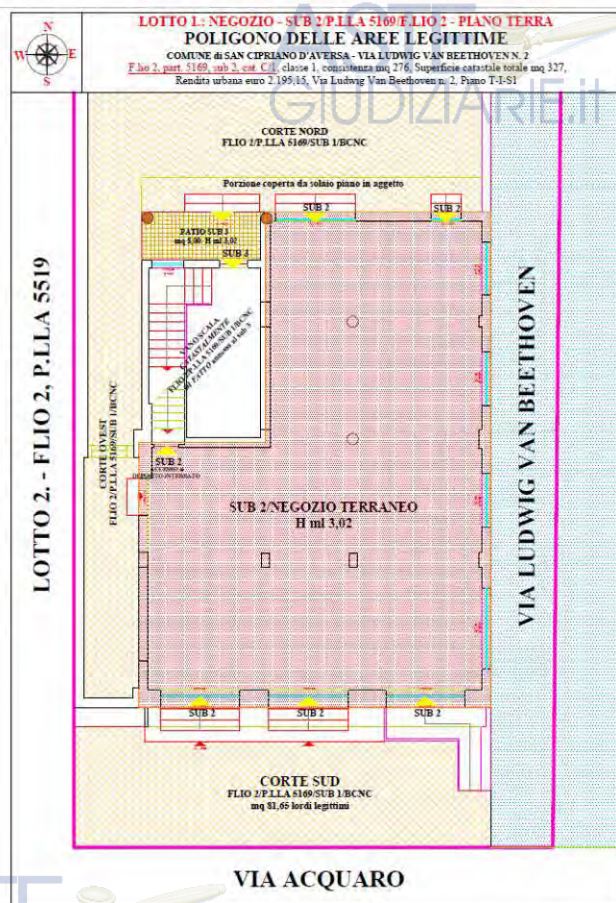
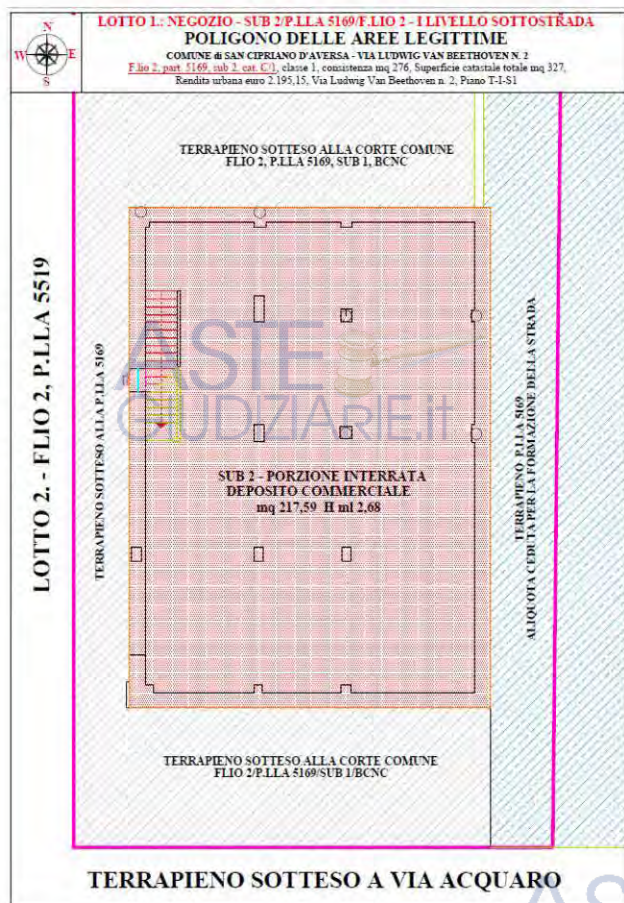
- comodità di accesso dalla scala interna
- collegamento diretto con gli interni commerciali
- insufficiente areazione, deumidificazione e illuminazione

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

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

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

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



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

Quadratura commerciale interna = mq 204,65

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 0,00

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

Quadratura commerciale interna = mq 255

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

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

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

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

Comune di San Cipriano d'Aversa

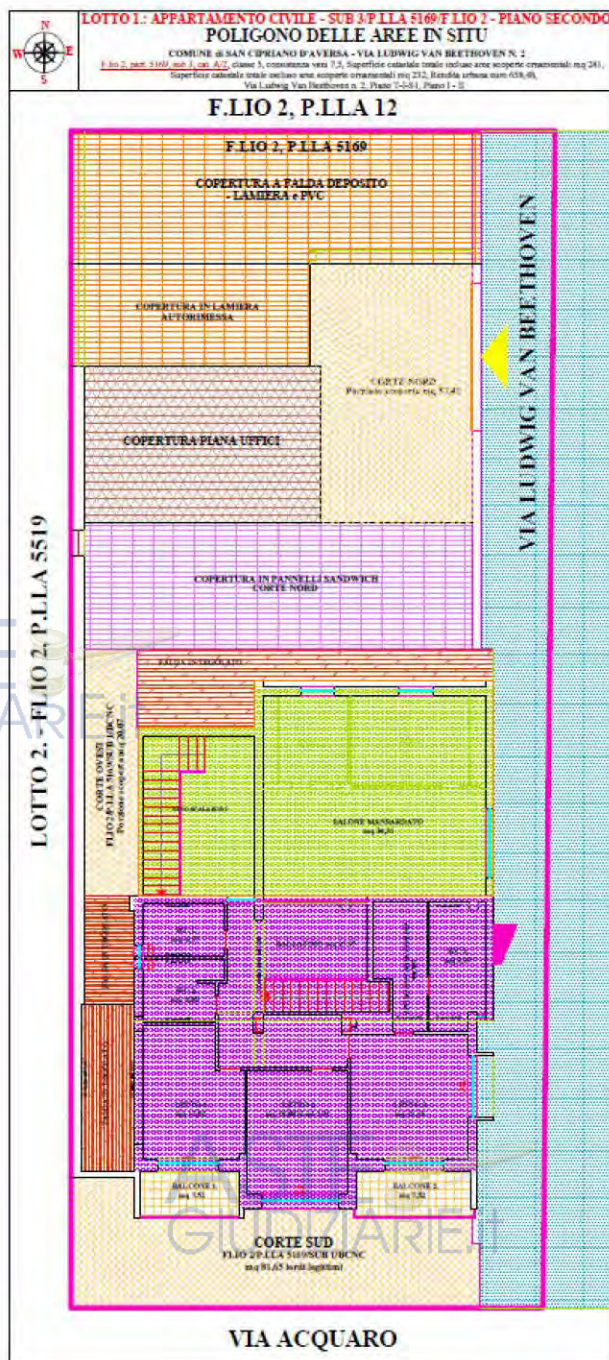
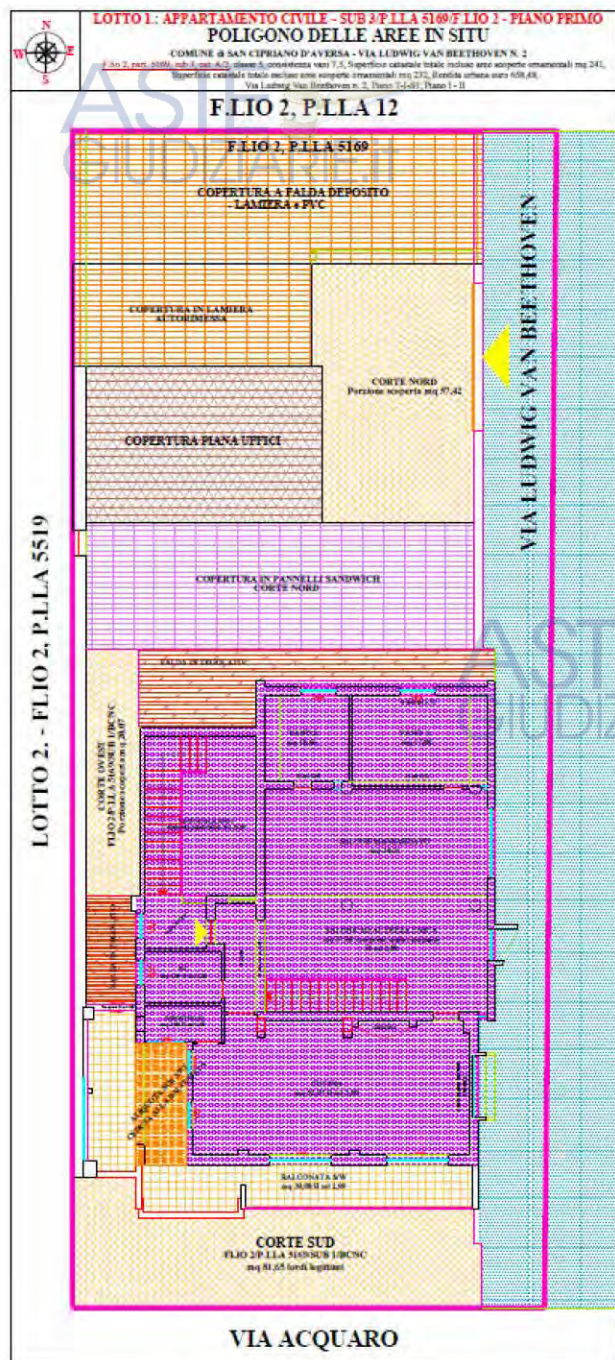
Appartamento civile - Via Ludwig Van Beethoven n. 2

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

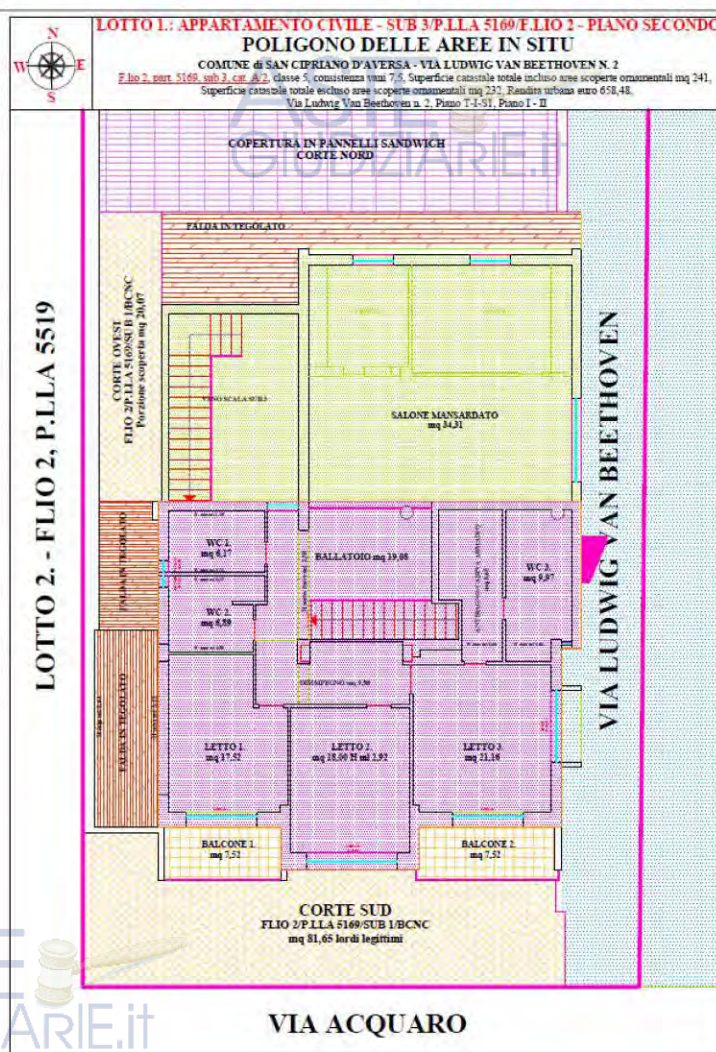
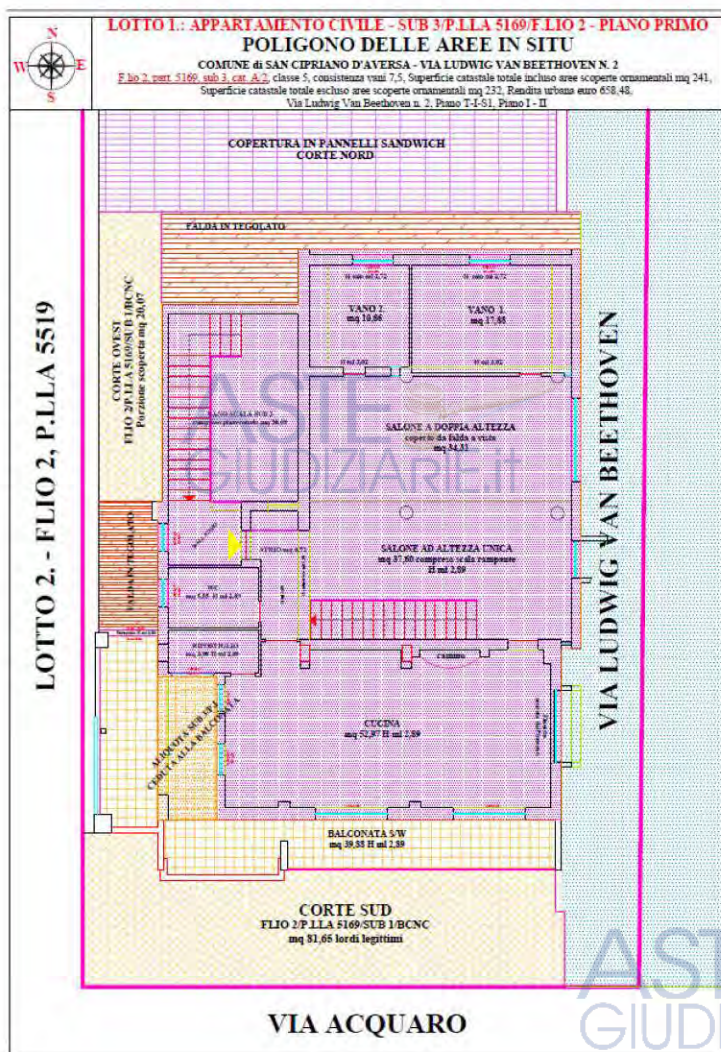
Rendita urbana euro 658,48, Via Ludwig Van Beethoven n. 2, Piano I-II

INSERIMENTO del SUB 2/LOTTO 1, COME RINVENUTO IN SITU NELLA PERIMETRAZIONE DEL FONDO P.LLA 5169

E DELLA CORTE COMUNE SUB 1/ P.LLA 5169/FLIO 2



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



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

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

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

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

Ciò premesso, si sottolinea che:

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

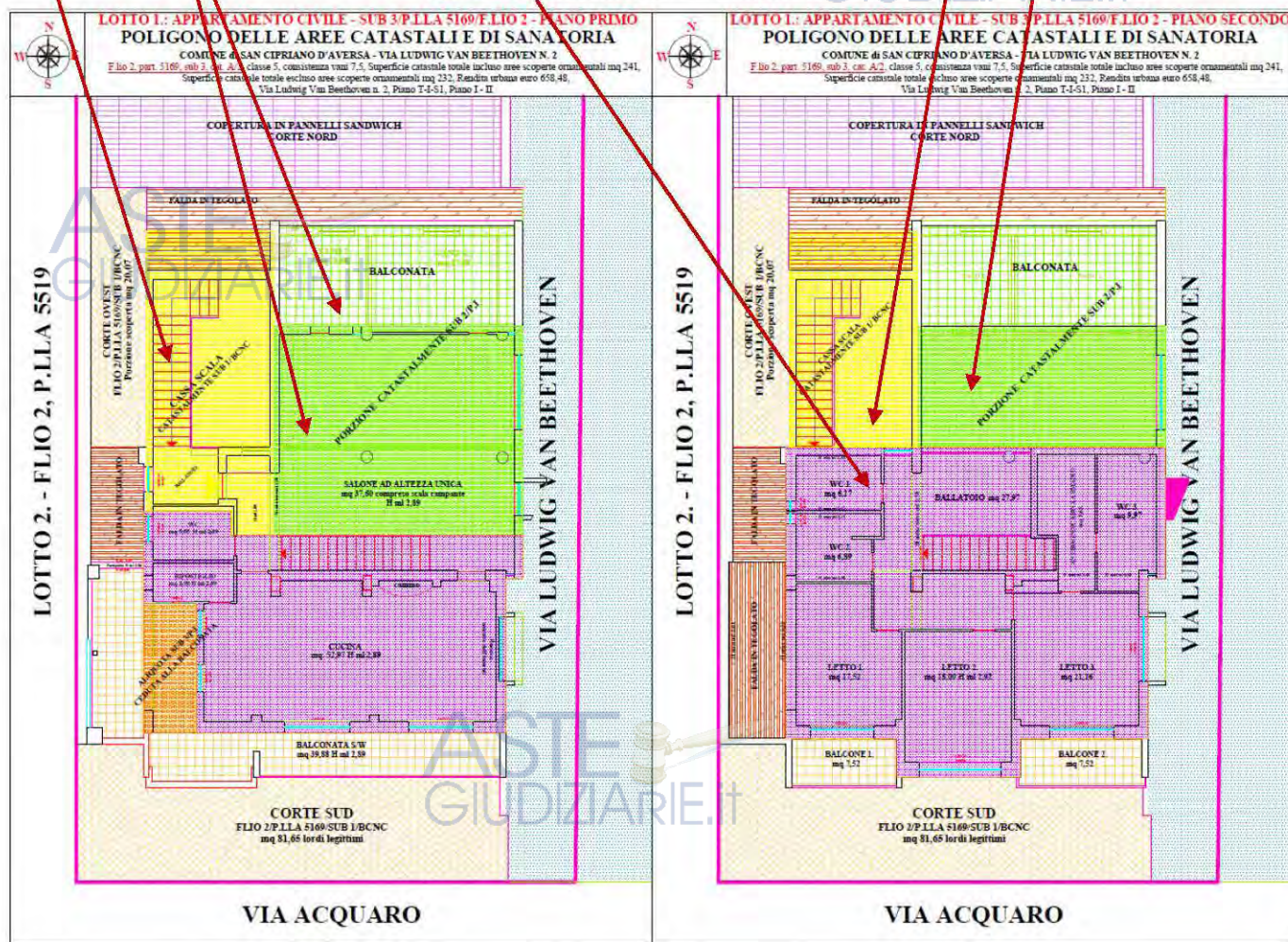
PIANO PRIMO:

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

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

PIANO SECONDO:

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



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

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

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

Confini APPARTAMENTO SUB 3/PIANO PRIMO come rinvenuto in situ

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

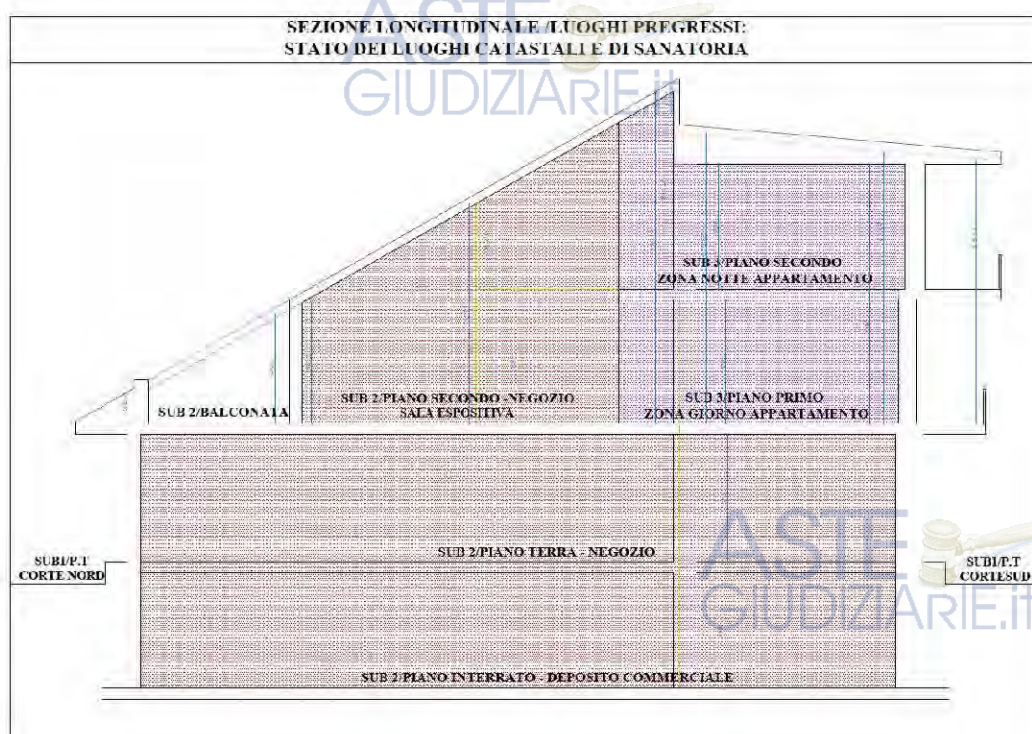
- a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.llo 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC (porzione afferente a via Acquaro)
- a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.llo 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC, per aderenza orizzontale con appartamento f.llo 2/p.lla 5519/P.I (l'affaccio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

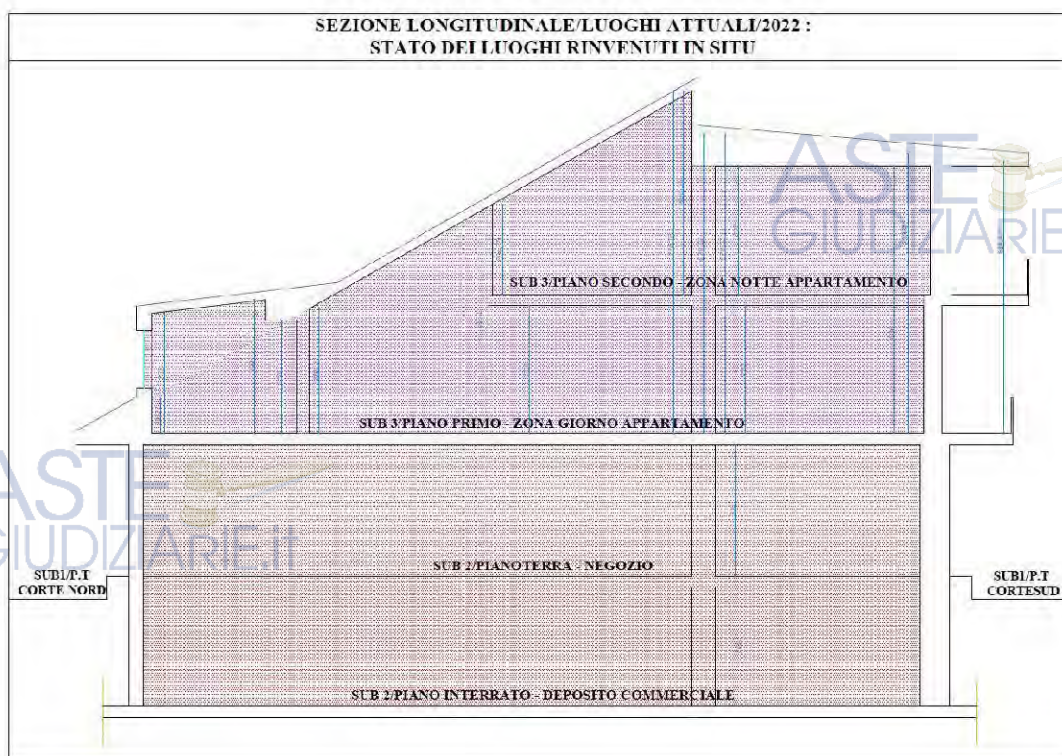
Confini APPARTAMENTO SUB 3/PIANO SECONDO come rinvenuto in situ

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

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

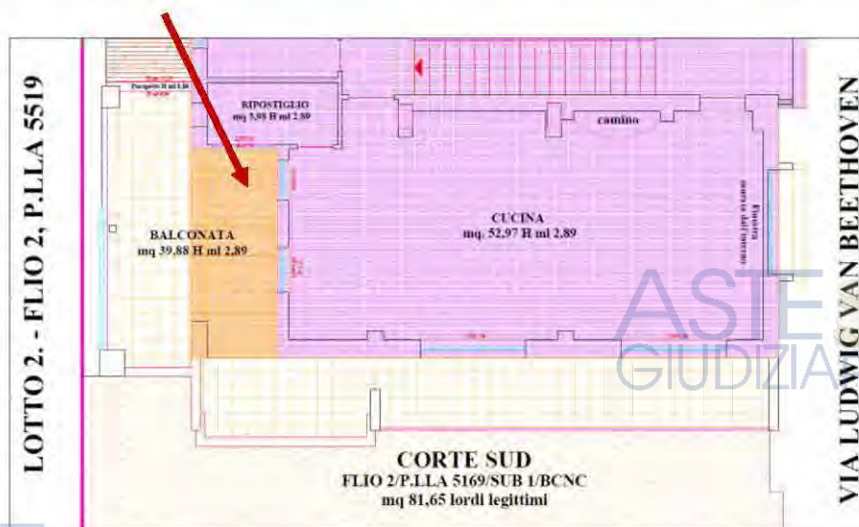
- il **piano primo** occupa l'intera superficie del fabbricato, compreso la **cassa scala** agganciata alla corte comune terranea/fronte nord da cui unicamente ha accesso, e la **porzione mansardata del sub 2/P.I** originariamente destinata a sala espositiva: in tale acquisizione con modifica destinativa,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





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

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



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

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

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

Il sub 3/P.II si articola in:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUB 3/P.I

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

SUB 3/P.II

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

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

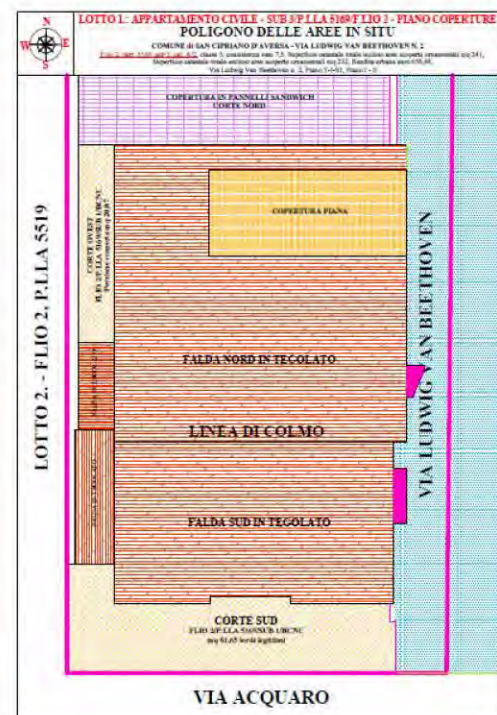
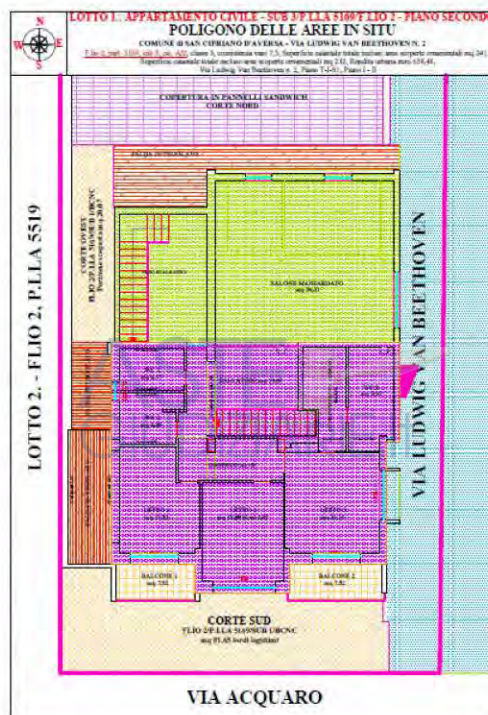
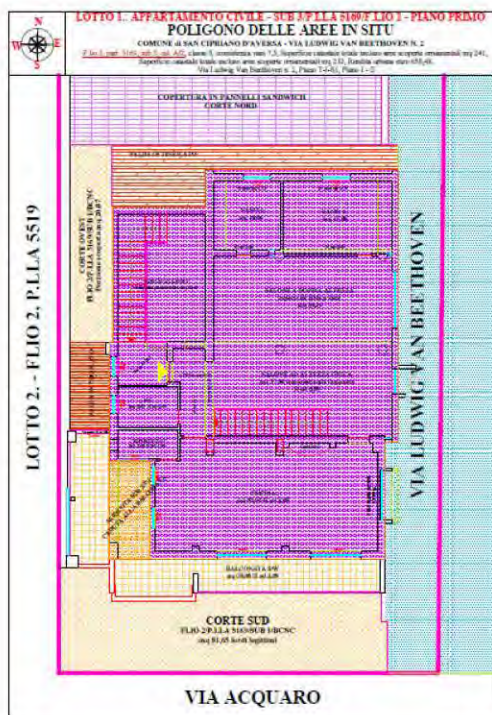
Altezza H netta INTERNA falda Sud dal Piano I: H max ml 6,75 H min ml 6,33

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

Segue:

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

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



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

Quadratura commerciale interna = mq 231

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 39,88

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

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

Quadratura commerciale interna = mq 146,09

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

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 15,04

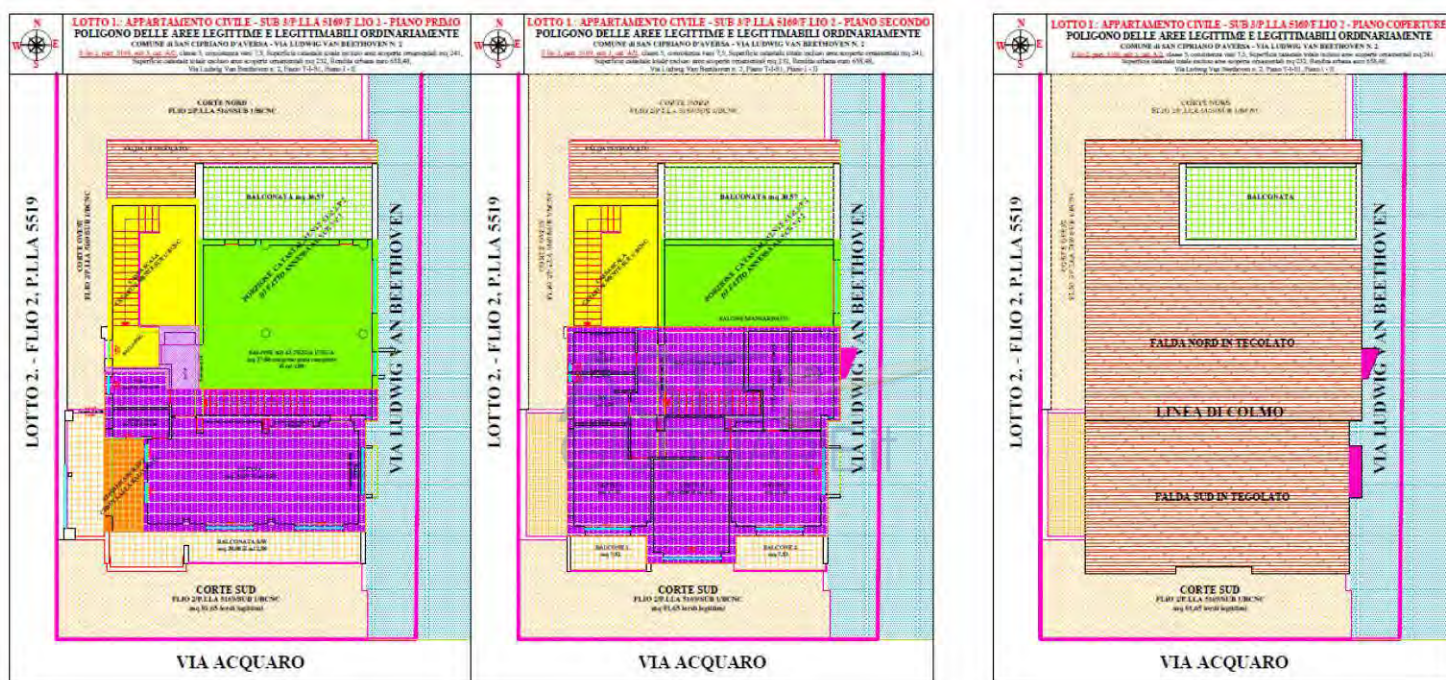
Quadratura netta esterna esclusiva omogeneizzata al 25% della superficie utile interna = mq 15,04 * 25% = mq 3,76
 in ragione della sufficiente quadratura in relazione ai veni serviti e della discreta fruibilità e protezione.

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

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

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

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



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

Quadratura commerciale interna utile = mq 161,69

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

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

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

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

SUB 3 /PIANO SECONDO: mq 155 commerciali globali

Quadratura commerciale interna = mq 146,09

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

Quadratura netta esterna esclusiva = mq 15,04

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

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

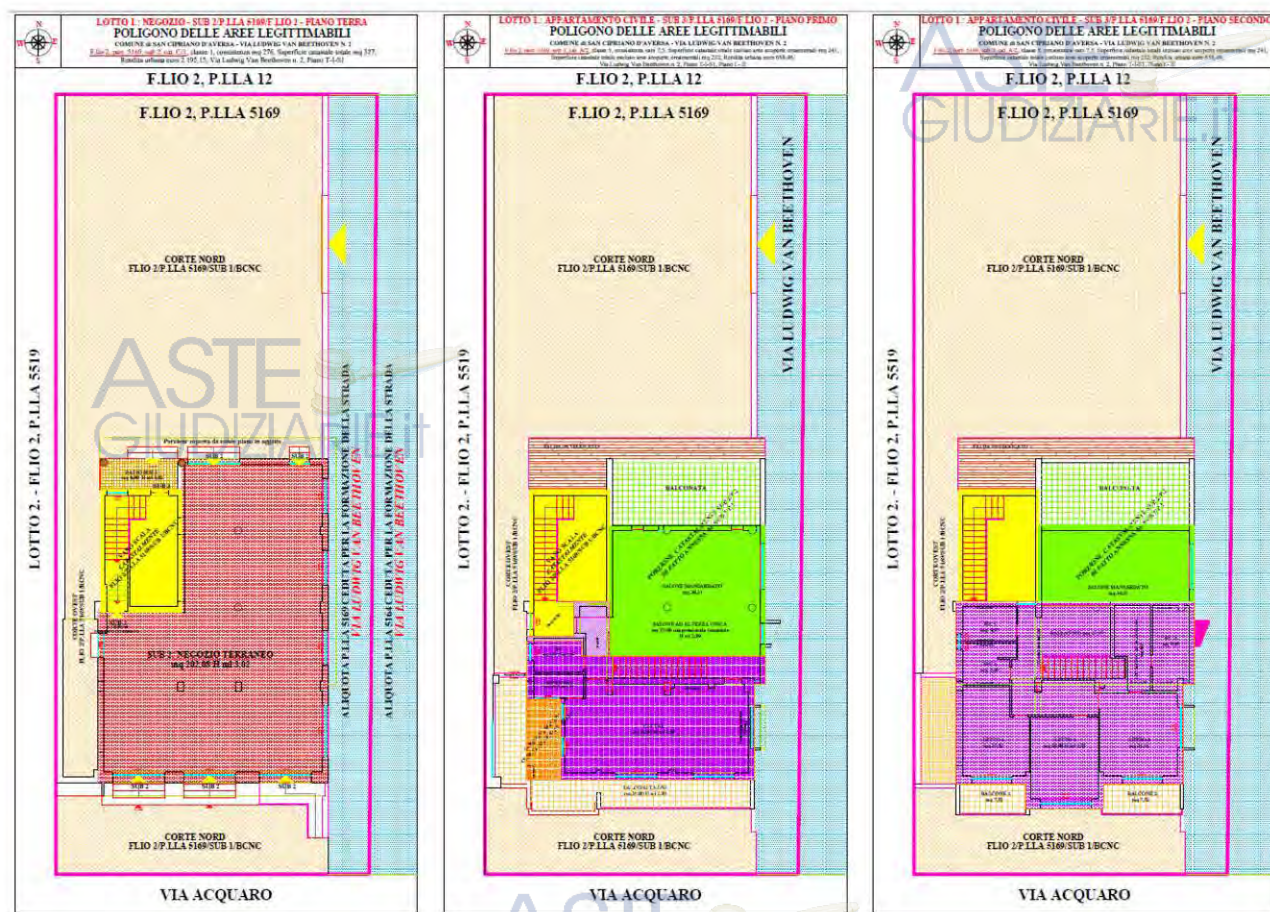
mq 189,87 (P.I) + mq 155 (P.II) = mq 344

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
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

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



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

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

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

Incidenza cassa scala comune sub 1/ BCNC sull'abitazione

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

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

SUB 1/BCNC

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

$$\text{mq } 44,35 + \text{mq } 3,45 = \text{mq } 47,80$$

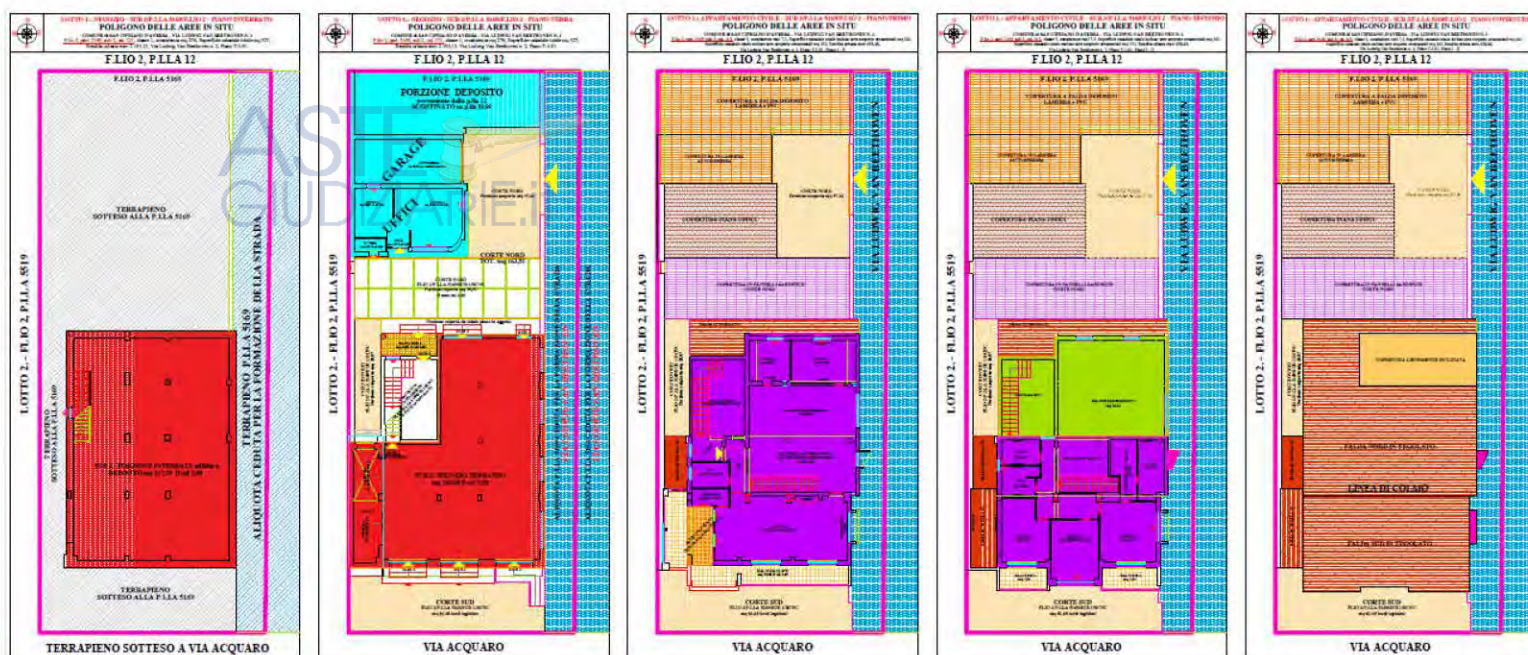
LOTTO 1. Quadratura commerciale globale oggetto di stima = mq 701

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

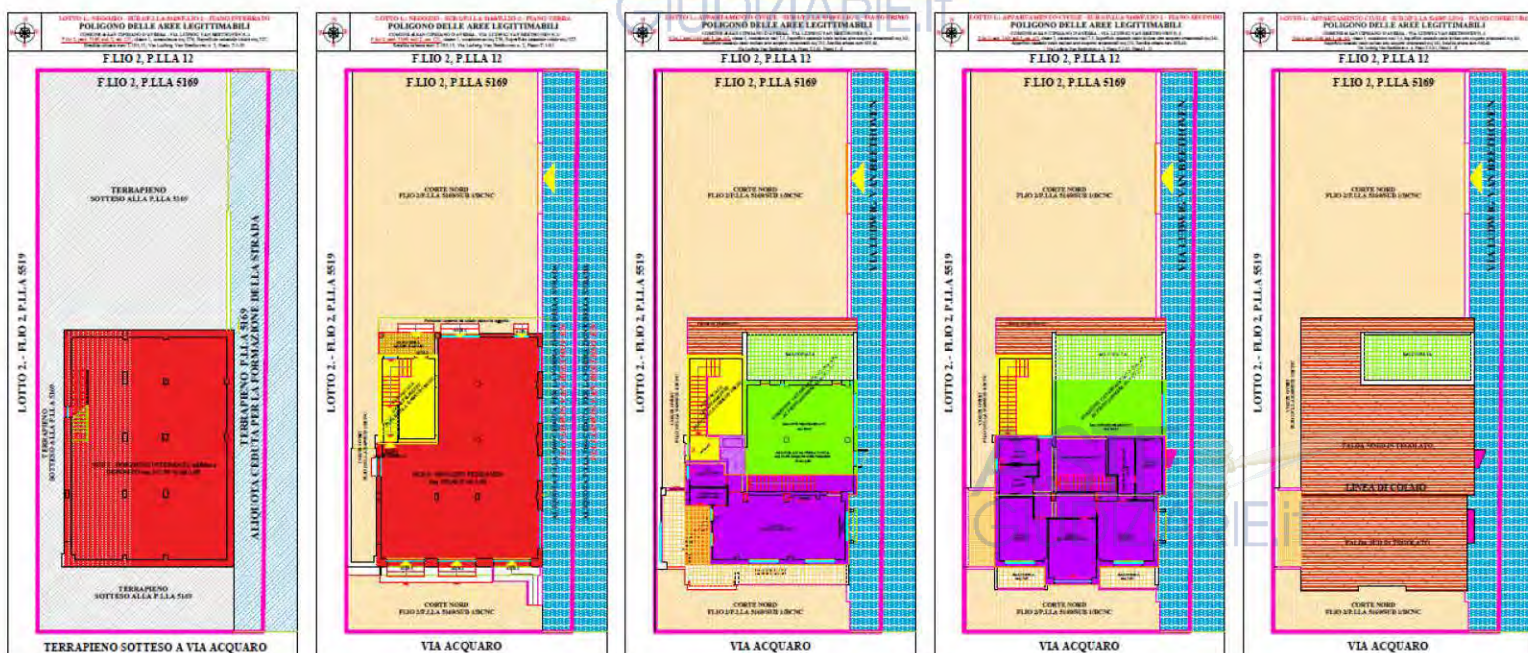
SUB 3/P. I-II /Appartamento = mq 344 + incidenza SUB 1/BCNC / Cassa scala = mq 5,18 = mq 350

CONFRONTO TRA LUOGHI IN SITU E LUOGHI OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1: LUOGHI IN SITU



LOTTO 1: LUOGHI OGGETTO DI STIMA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1.

FRONTE SUD FABBRICATO - P.LLA 5169



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



FRONTE SUD/EST P.LLA 5169



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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





FRONTE EST SERVITO DA VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN



ACCESSO ALLA CORTE COMUNE DA EST –

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



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

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



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

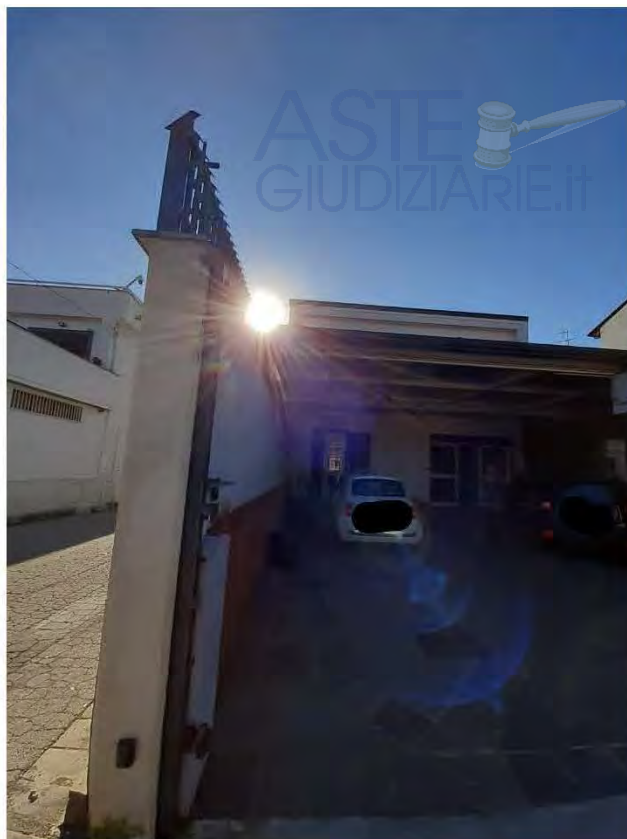


LOCALE AUTORIMESSA

DEPOSITO PROVENIENTE DALLA P.LLA 12

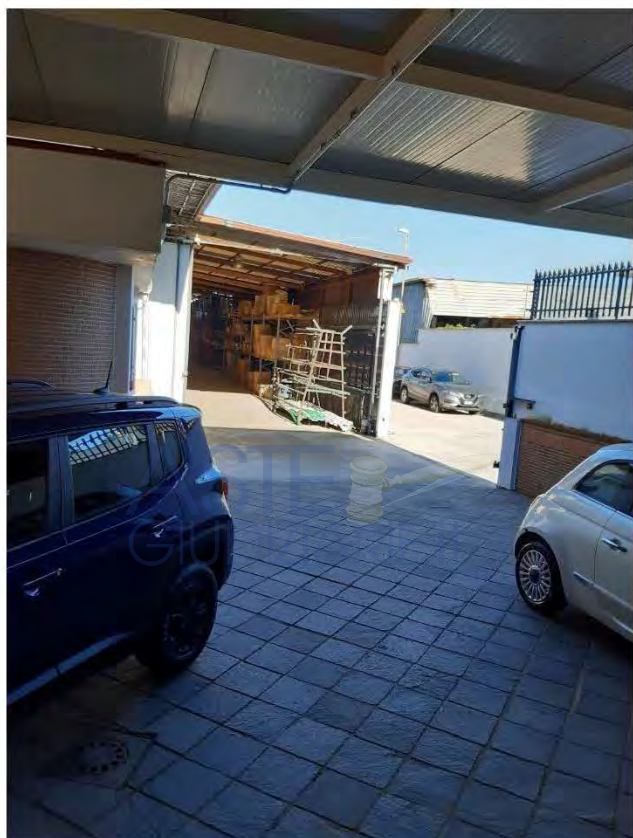


CORPO UFFICI ATTIGUO ALL'AUTORIMESSA

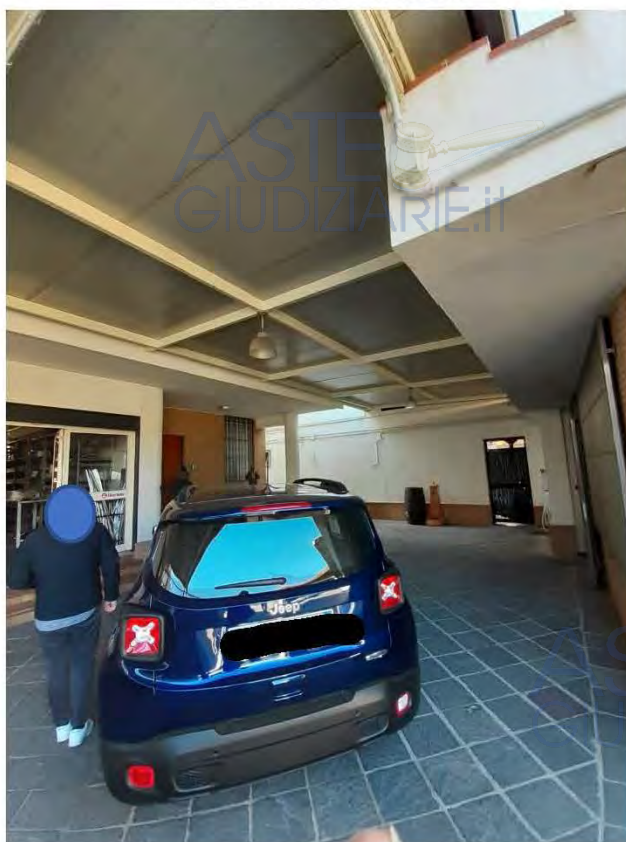


FRONTE NORD AFFERENTE ALLA CORTE

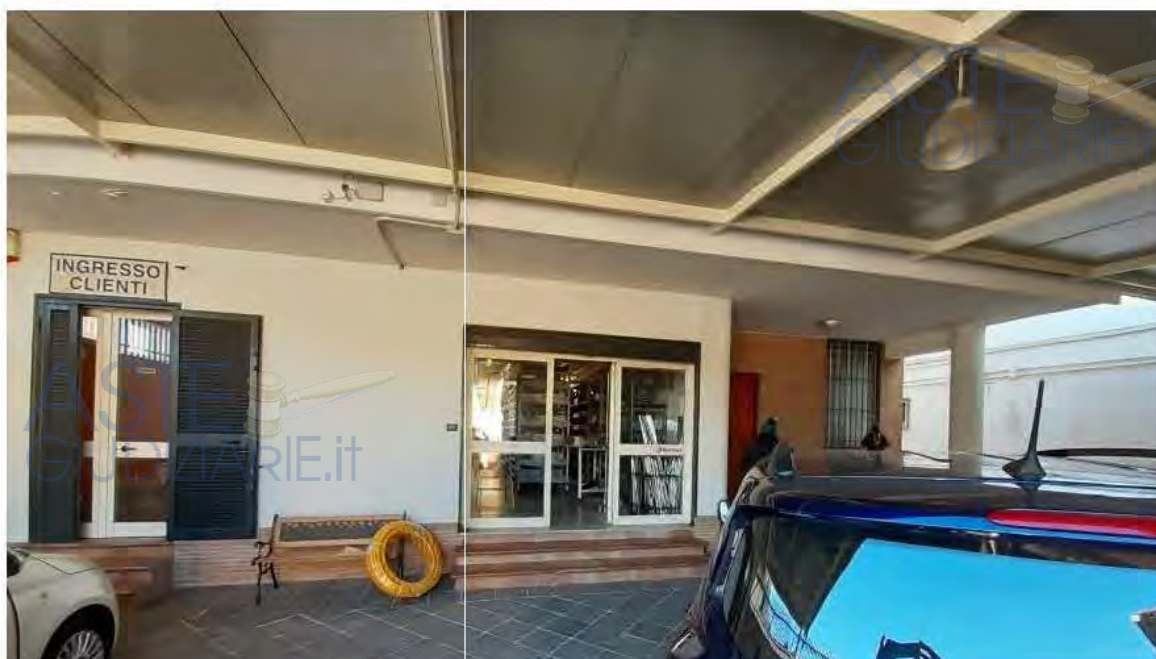




COPERTURA DELLA CORTE



FRONTE NORD AFFERENTE ALLA CORTE - INGRESSO RETROSTANTE AL NEGOZIO



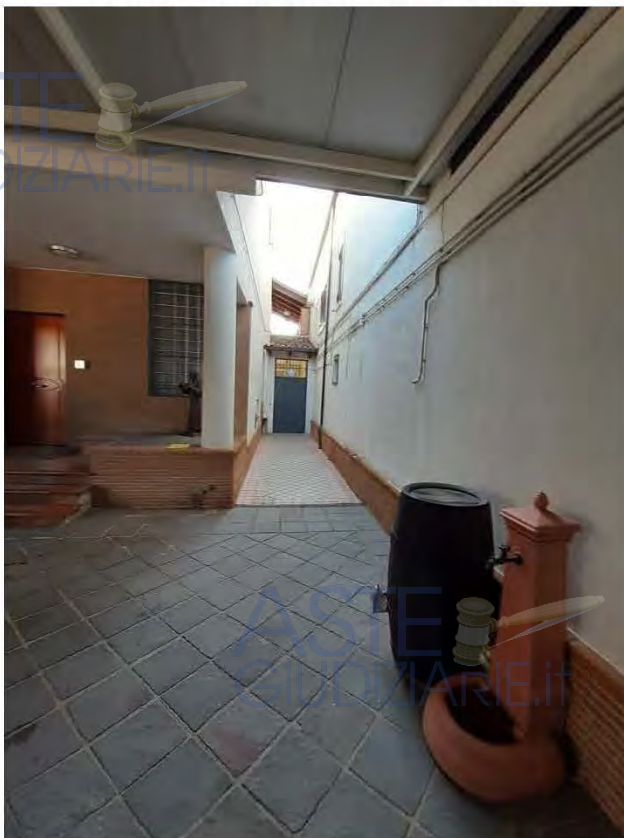
ACCESSO LATERALE ALLA P.LLA 5519



ACCESSO AL CORPO UFFICI



INTERCAPEDINE OVEST TRA I DUE LOTTI



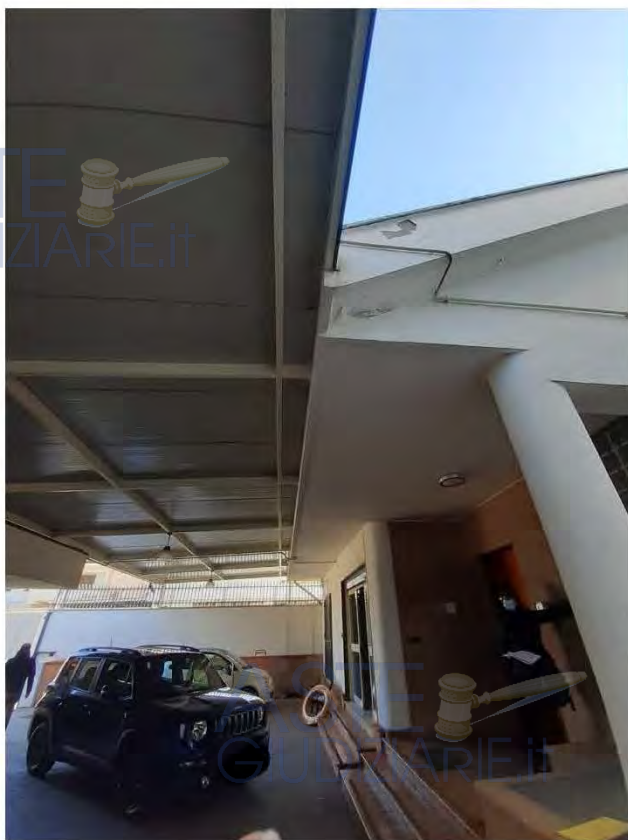
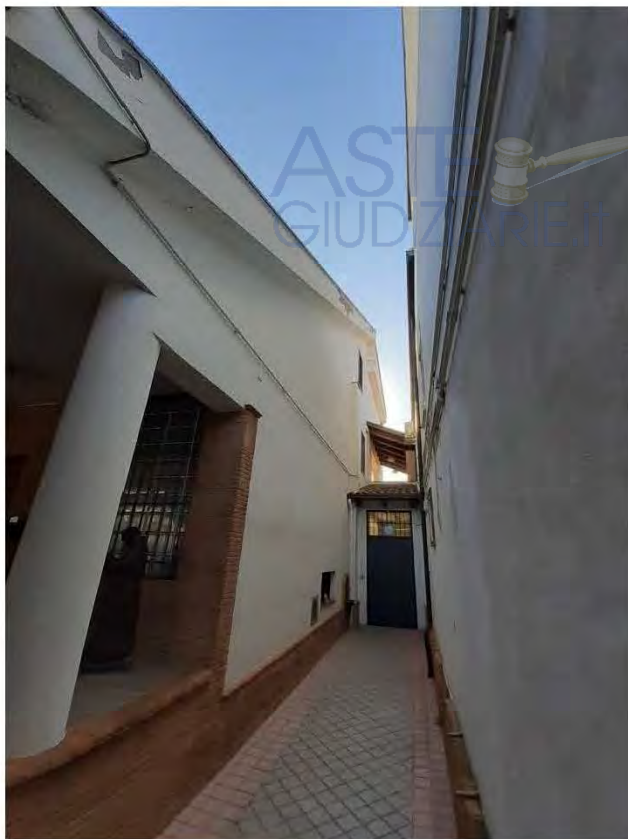
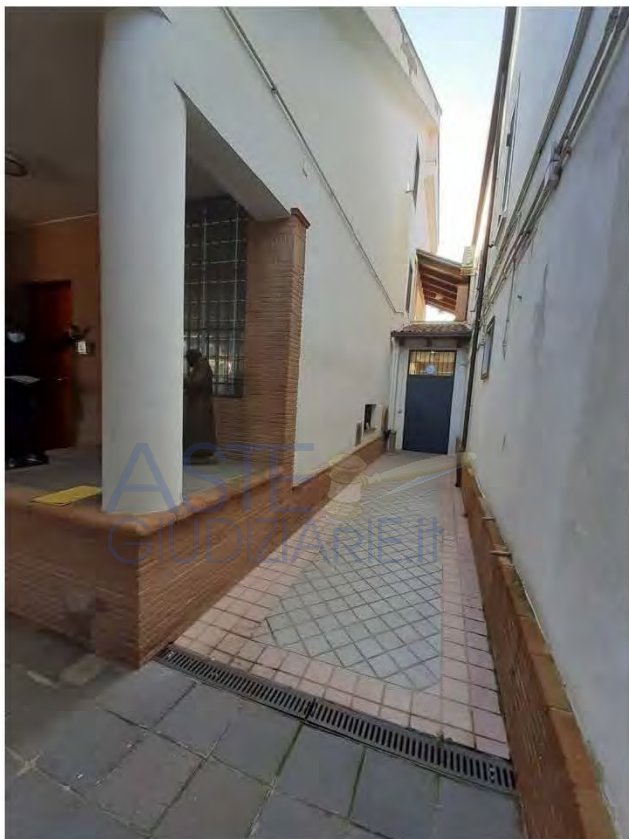
ACCESSO LATERALE AL NEGOZIO SUB 2/PT

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



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





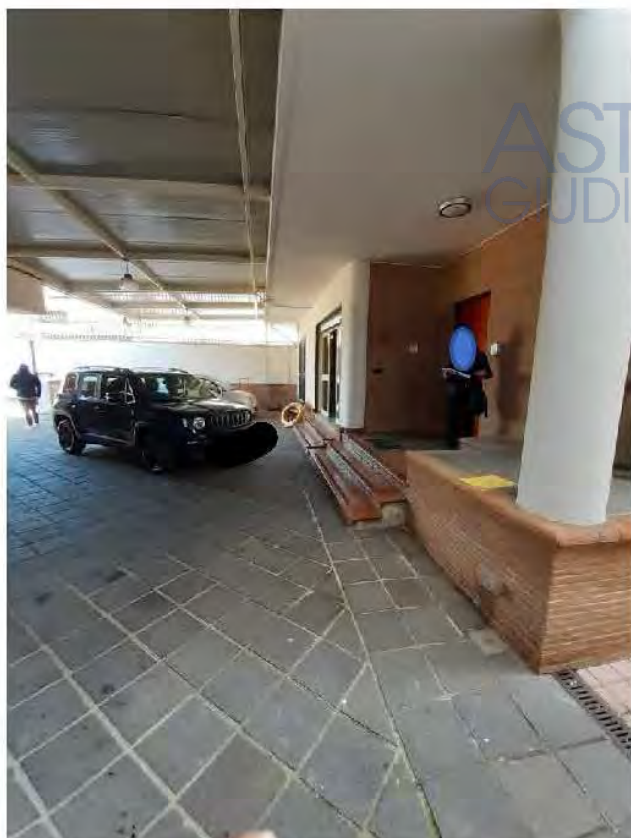
RELAZIONE TRA IL CORPO UFFICI A SINISTRA E IL NUCLEO ORIGINARIO DEL FABBRICATO A DESTRA



CORPO UFFICI IN SUPERFETAZIONE SULLA CORTE NORD



INTERNI AUTORIMESSA

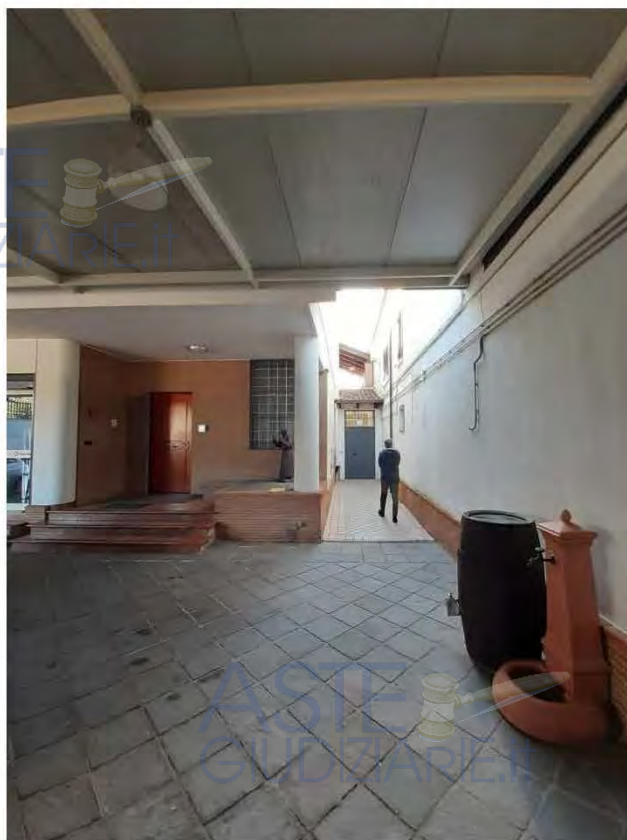






WC ESTERNO AL SERVIZIO DEGLI UFFICI





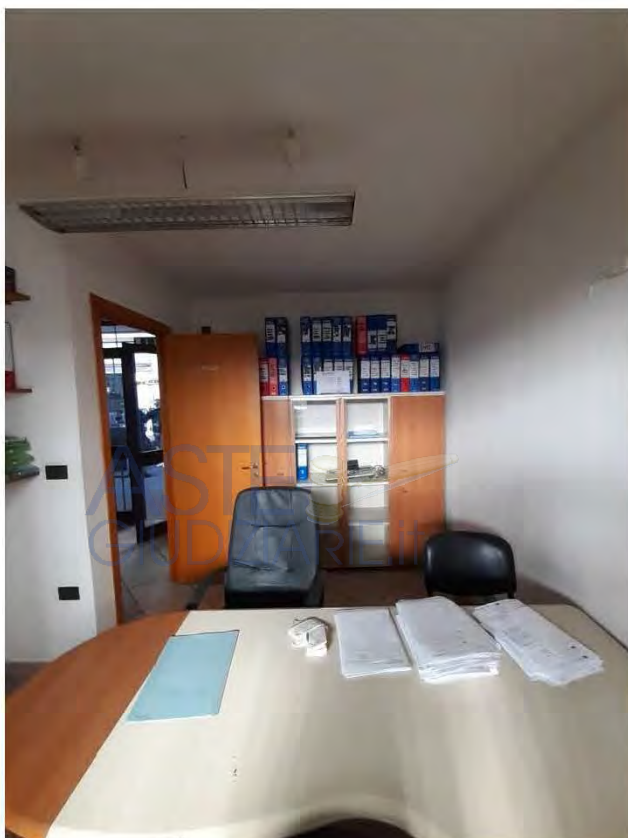


INTERNI CORPO UFFICI



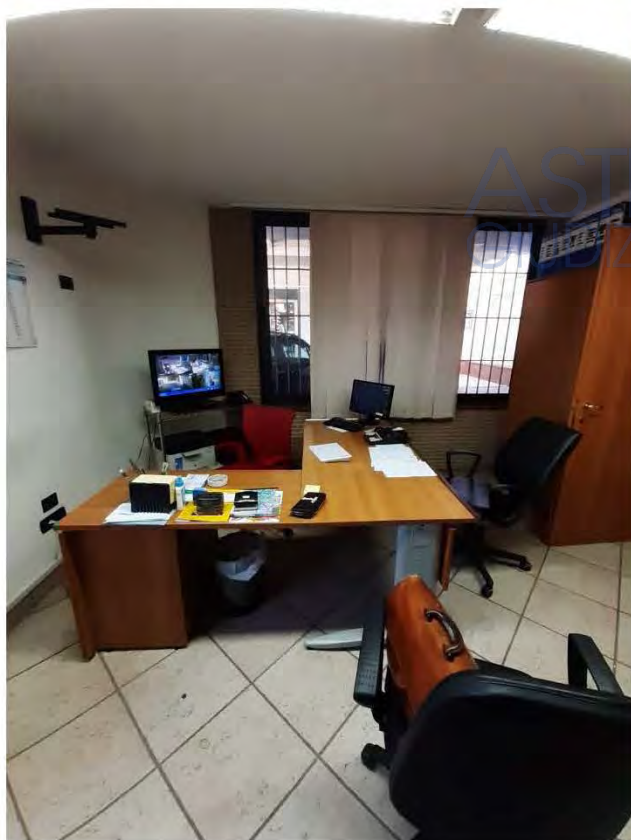








Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 - Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



ACCESSO NORD AL NEGOZIO TERRANEO



INTERNI NEGOZIO SUB 2/PT







ACCESSO INTERNO ALLA SOTTOPOSTA PORZIONE DI AMPLIAMENTO FRONTE OVEST



PORZIONE DI AMPLIAMENTO FRONTE OVEST







FRONTE SUD NEGOZIO - INGRESSO PRINCIPALE DA VIA ACQUARO





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



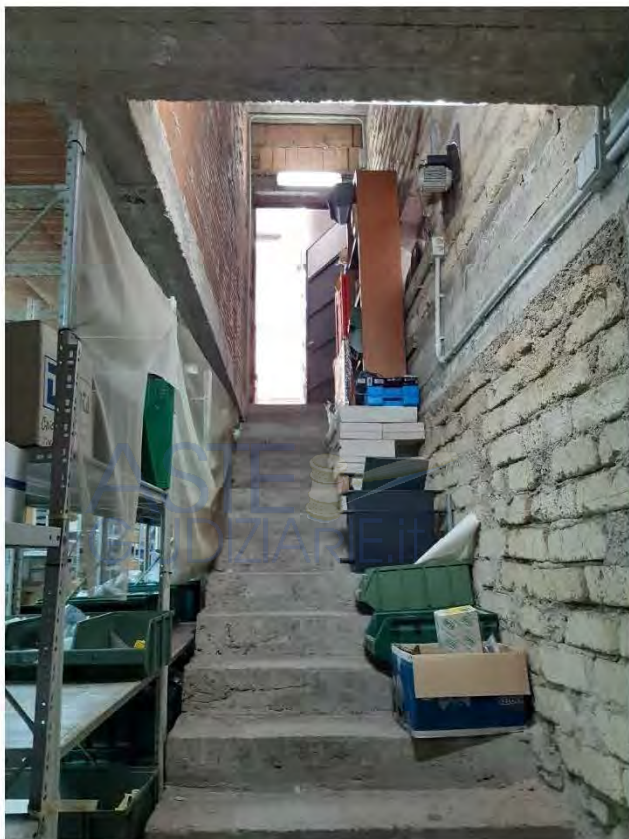
INTERNI SUB 2/P.S1











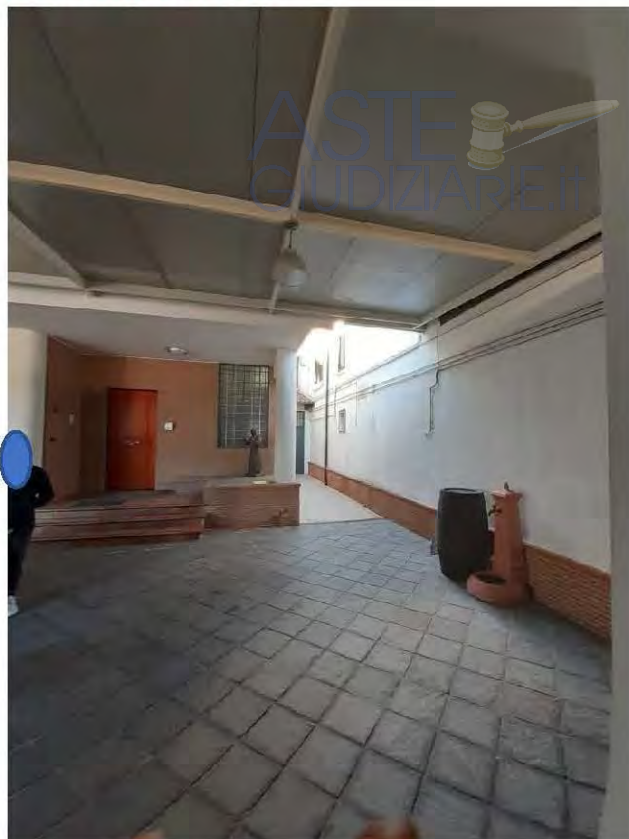
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

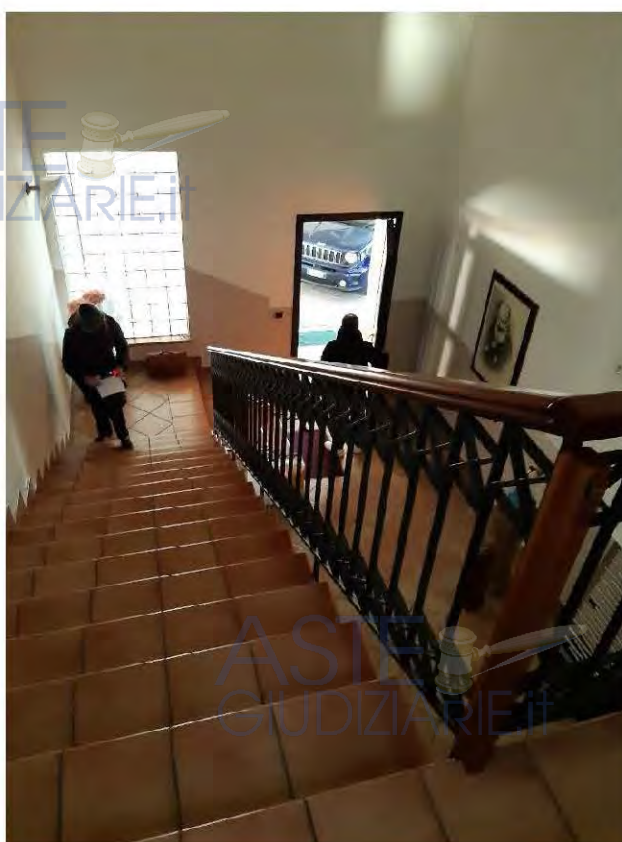
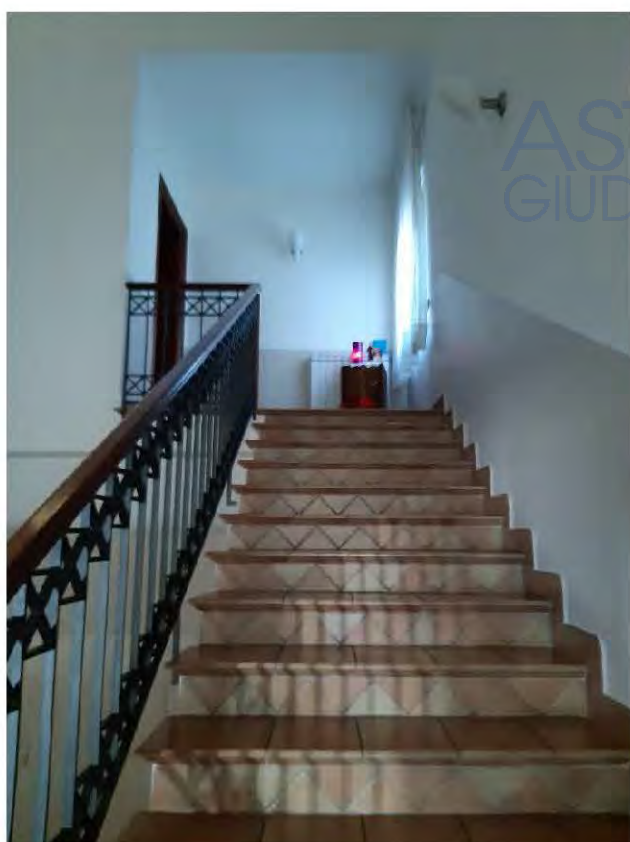
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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



INTERNI CASSA SCALA- CATASTALMENTE - SUB 1- BCNC





ALiquota di sconfinamento del sub 3/p.i su cassa scala comune

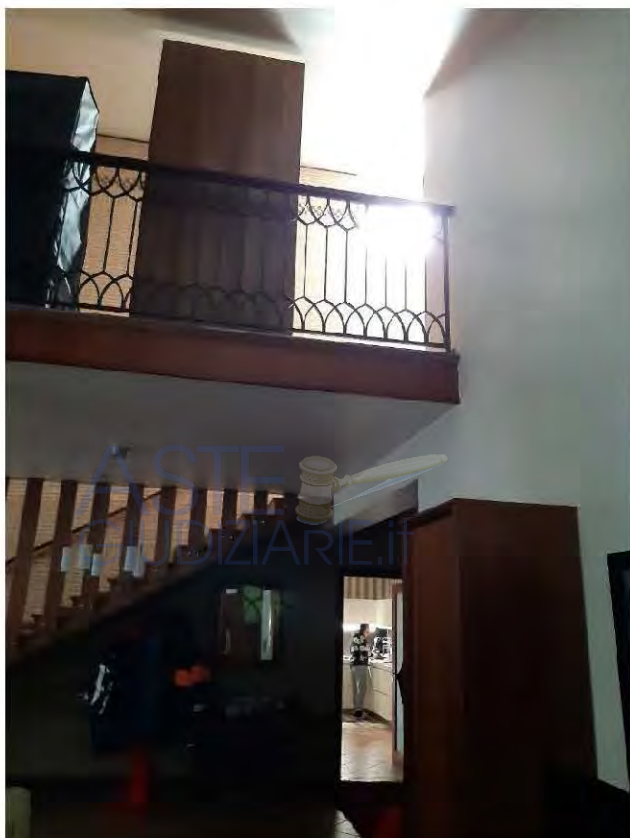


SALONE A DOPPIA ALTEZZA



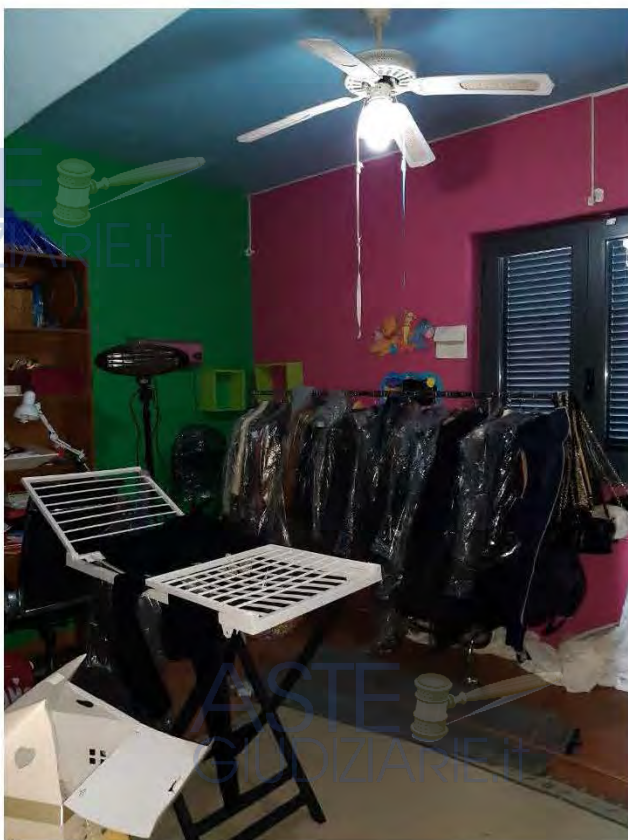
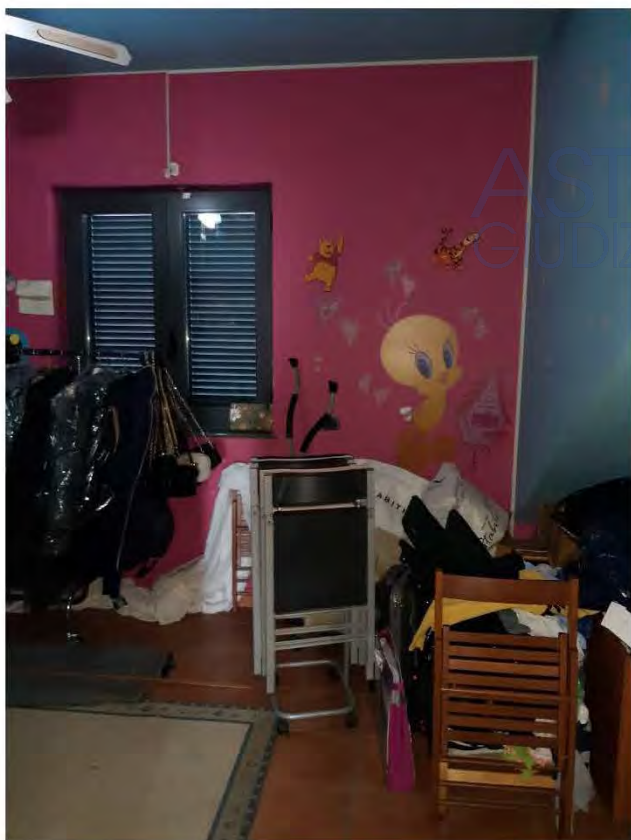
ALiquota MANSARDATA- EX AREA ESPOSITIVA SUB 2/P.I

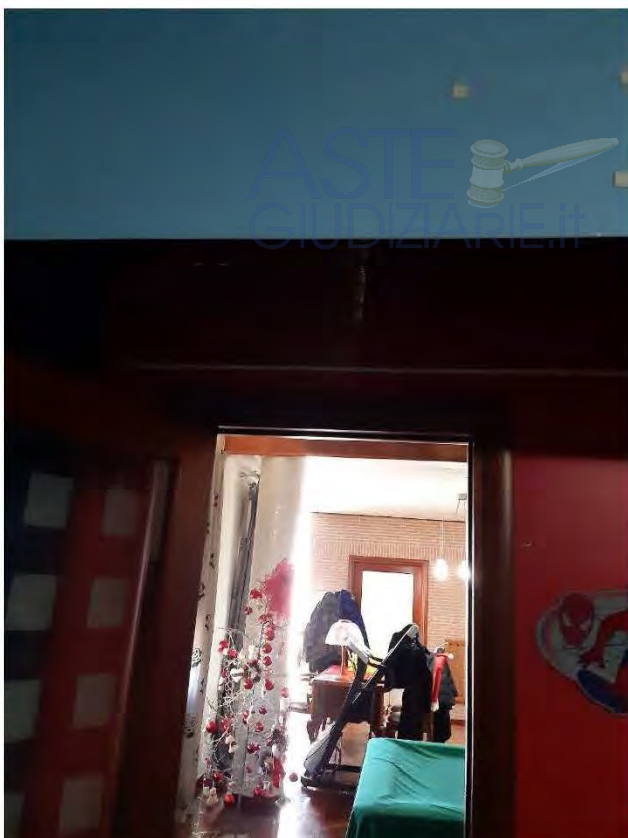




INTERNI PORZIONE DI AMPLIAMENTO SU BALCONATA EX SUB 2/P.I







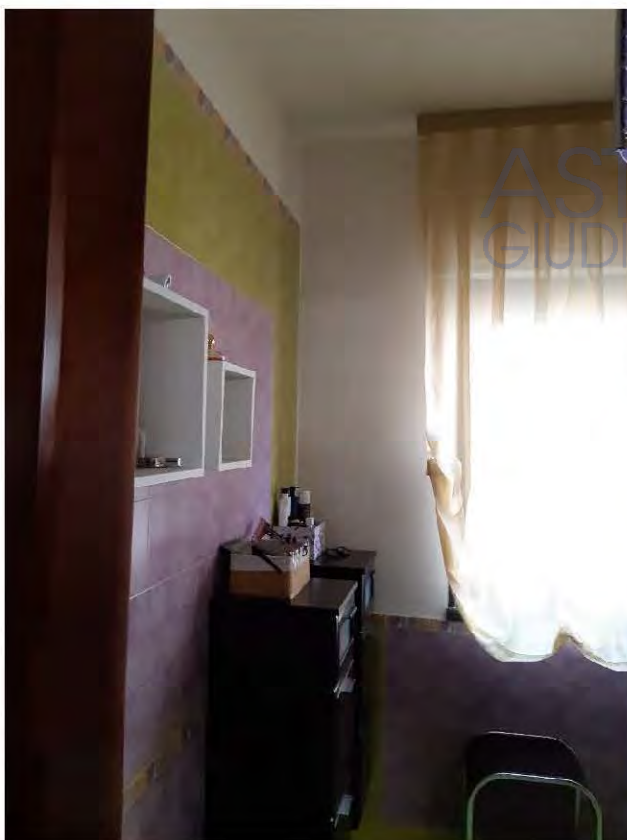
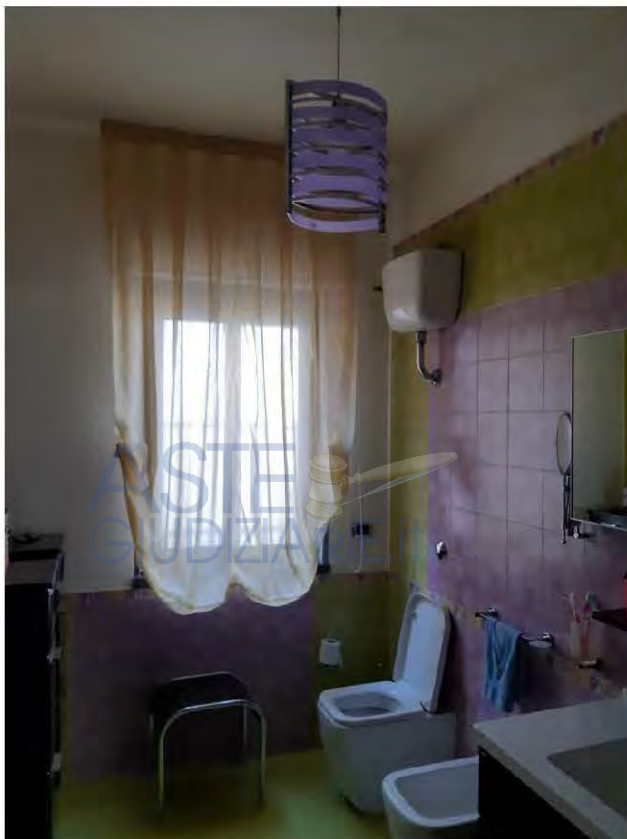
ALiquota SALONE AD ALTEZZA SINGOLA, SOTTOPOSTA AL SOLAIO PIANO



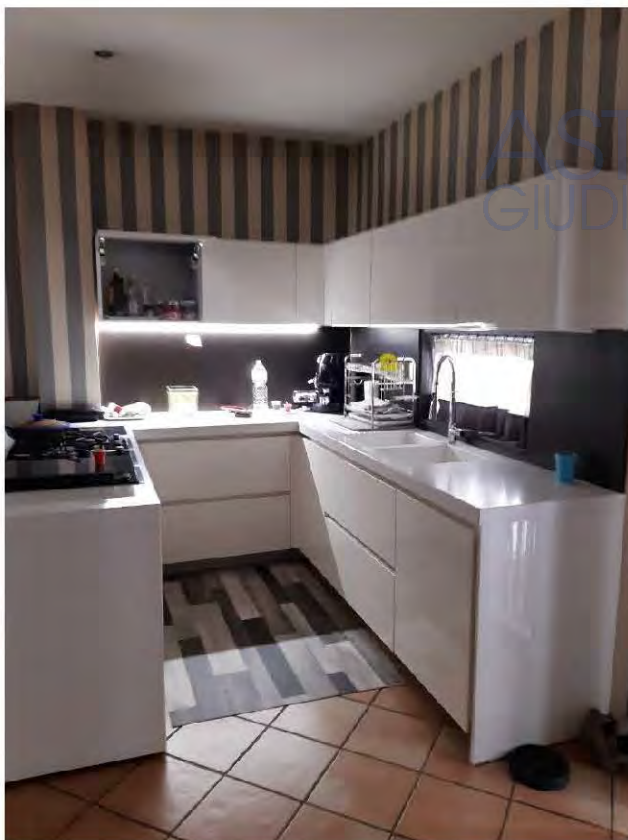
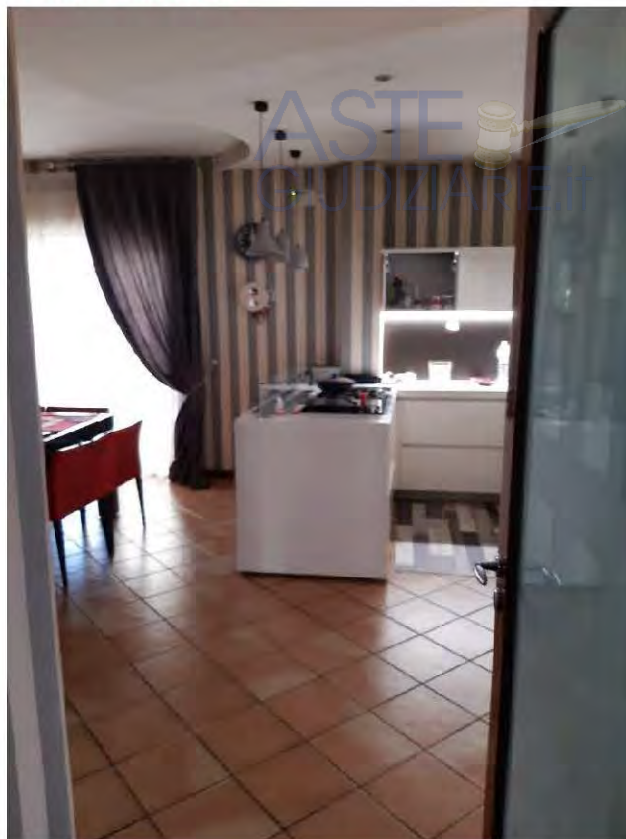


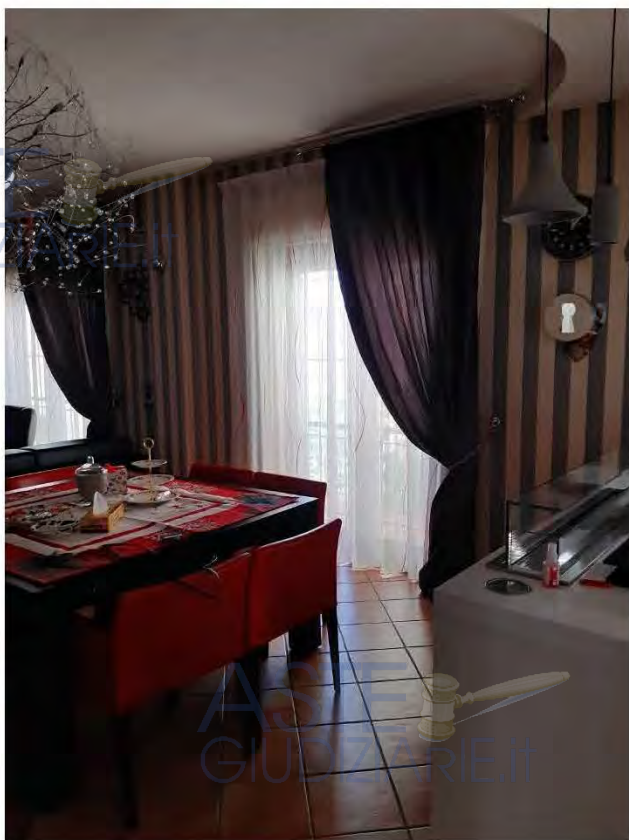
BAGNO AL PIANO PRIMO





ACCESSO AL TINELLO/CUCINA - PIANO PRIMO















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

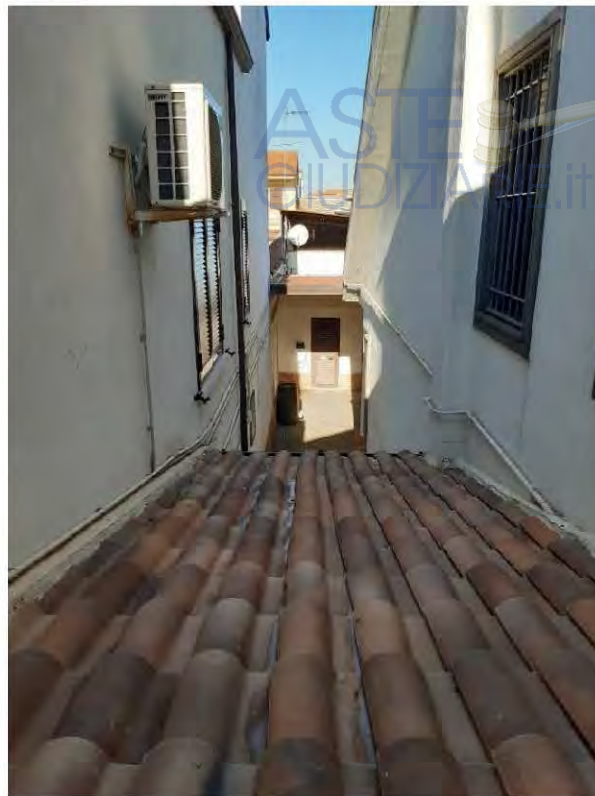




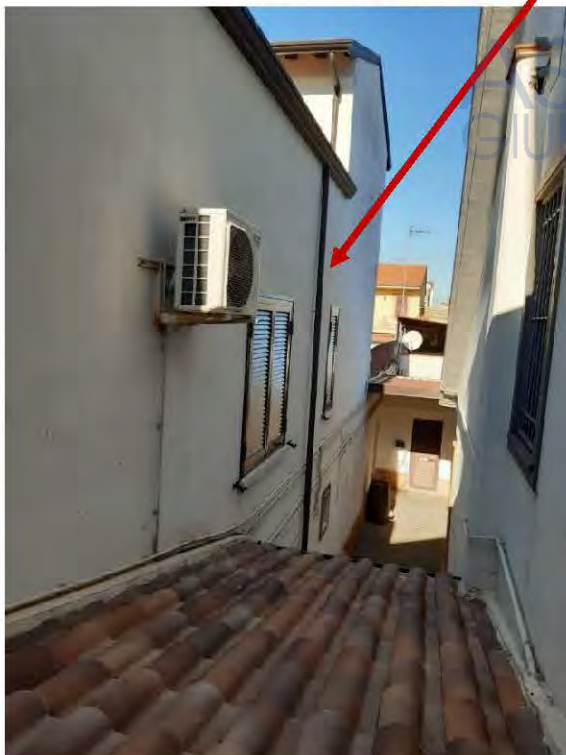
ALiquota BALCONATA W SUB 3/P.I RICAVATA DALL'ELIMINAZIONE DI QUOTA PARTE DELLA VOLUMETRIA
ABITATIVA ASSENTITA DA SANATORIA

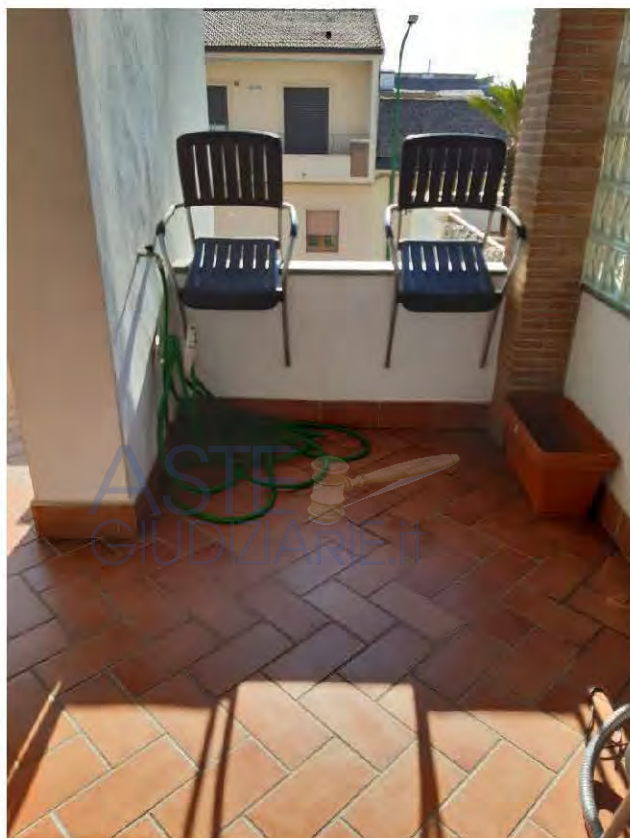


AFFACCIO DELLA BALCONATA W SULL'INTERCAPEDINE CORTILIZIA



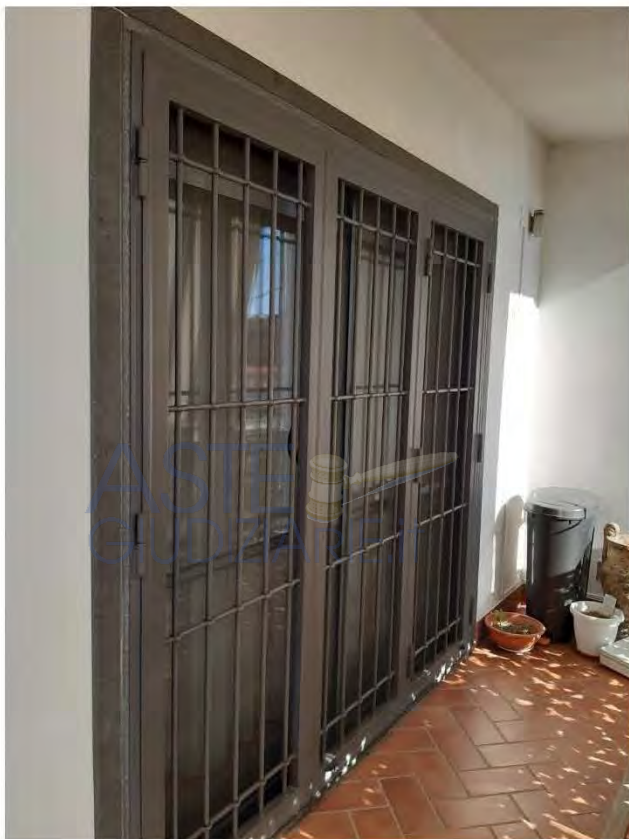
ATTUALE RAPPORTO TRA LE DUE P.LL. -5169 e 5519- SUL CONFINE INTERNO CONDIVISO:
DEROGA DALLE DISTANZE MINIME E VEDUTE DIRETTE DELLA VOLUMETRIA ABITATIVA SUB 0/P.LLA 5519 LOTTO 2
SUBENTRATA NEL 2007 ALLO STATO DEI LUOGHI DI SANATORIA





RAMO SUD BALCONATA SUB 3/P.I





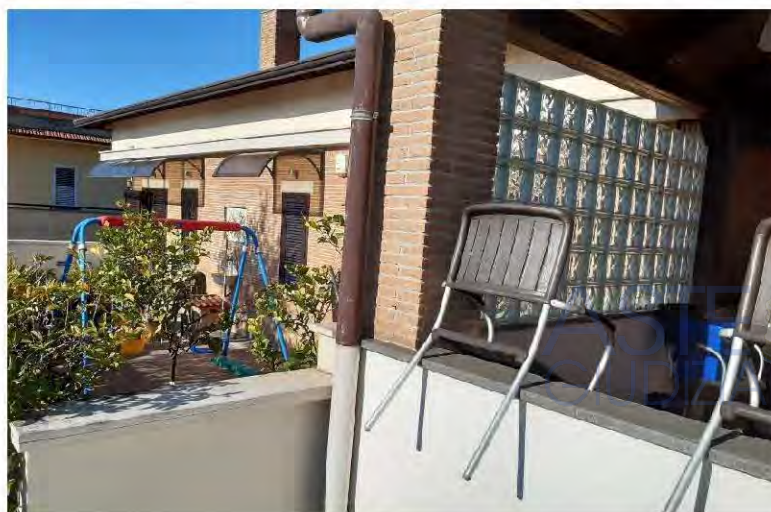


AFFACCIO SUD



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

AFFACCIO LATERALE SU FONDO ALIENO P.LLA 5519



ACCESSO AL SUB 3/P.II

