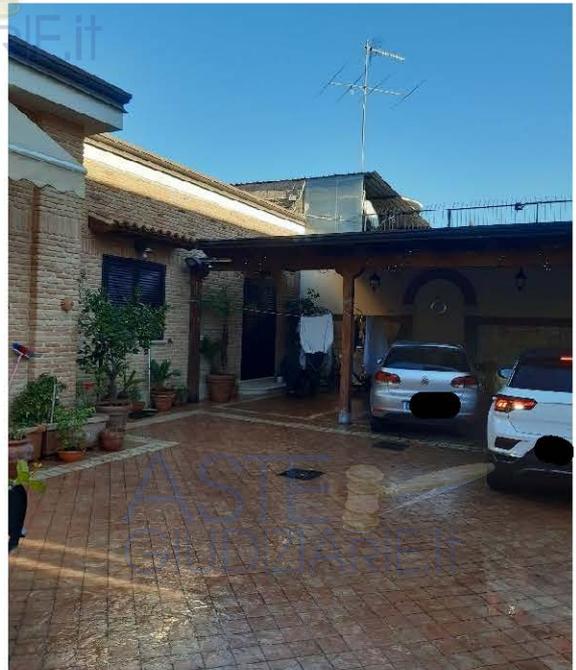
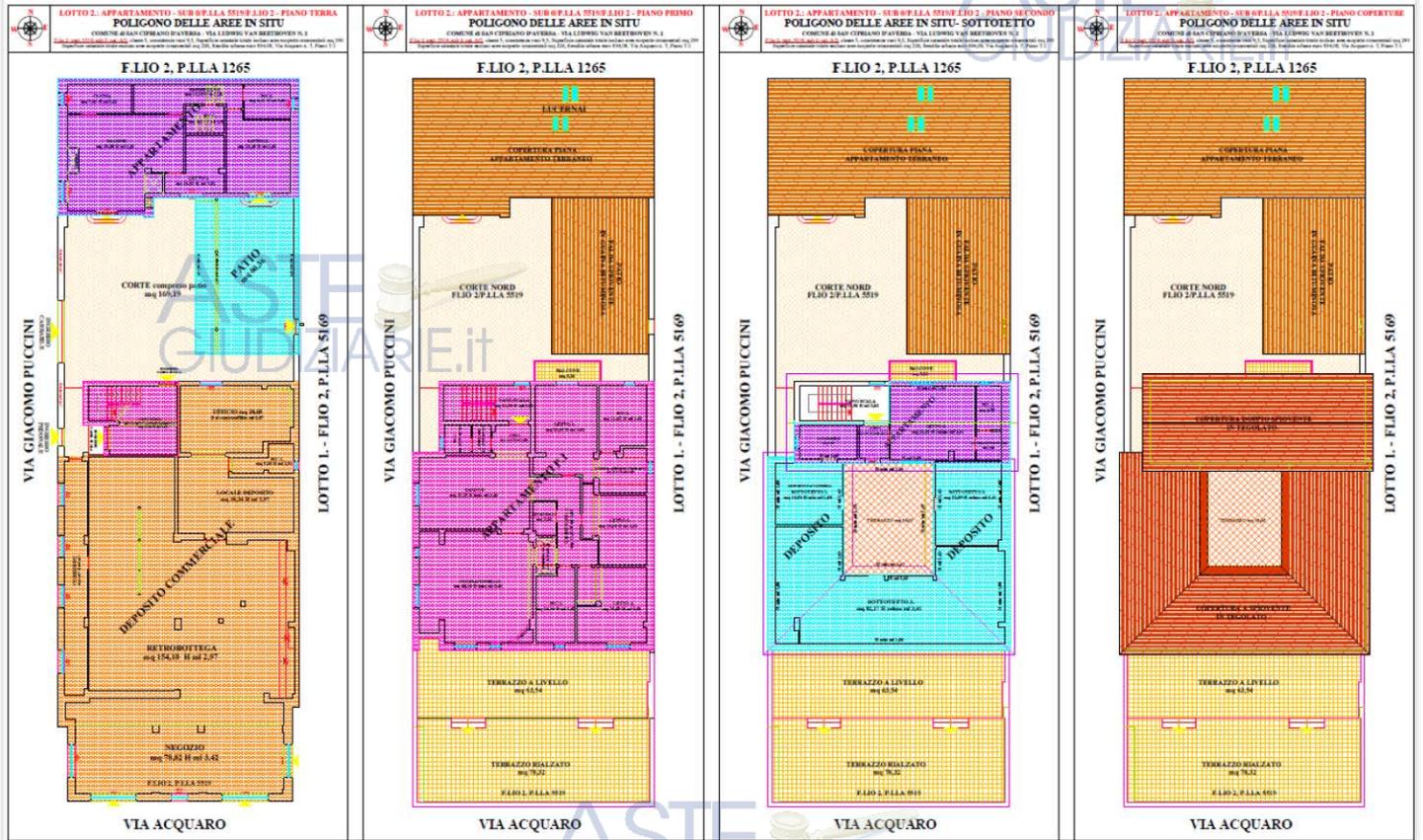


LOTTO 2.

SAN CIPRIANO D' AVERSA, VIA ACQUARO N. 7: QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA'

APPARTAMENTO: F.LIO 2, P.LLA 5519, SUB 0, P.T-I



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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'immobile staggito di cui al **LOTTO 2**, 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/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato per il **bene** componente il **LOTTO 2**:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEDA CATASTALE/2006*

- *Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione STATO DI FATTO ai GRAFICI ABILITATIVI*
- *Concessione edilizia in sanatoria n. 46 del 27.11.2007 ex L.47/85*
- *DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001*
- *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 del bene - di seguito analiticamente descritte.

IL FABBRICATO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO SUB 0/P.LLA 5519 RIUNITO NEL LOTTO 2:

SAN CIPRIANO D'AVERSA: F.LIO 2, P.LLA 5519

La **porzione di territorio** in cui si insedia il corpo di fabbrica di pertinenza del cespite staggito, 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.

Confini p.lla terreni/fabbricati 5519 di pertinenza del Lotto 2:

- *a Nord per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati 1265/f.lio 2*
- *a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni/fabbricati 5169/f.lio 2*
- *A Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Acquaro*
- *a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Giacomo Puccini*

La **p.lla fabbricati 5519** è pertanto lambita:

- a **Sud** dall'arteria principale, **Via Acquaro**, al *servizio diretto dell'attività commerciale terranea - negozio e deposito commerciale* -, il cui accesso - privo di **corte carrabile di servizio** per la sosta temporanea della autovetture - è diretto da strada; come meglio esposto innanzi, *l'unità commerciale terranea - in parte originata da un illecito iter accrescitivo* -, è priva di autonomi dati catastali identificativi sul piano oggettivo ed è inserita nei dati di classamento dell'abitazione, di cui costituisce pertinenza
- Il fianco **Est** è interamente costeggiato dal Lotto 1/p.lla 5169: tra i due lotti - stante il legame familiare esistente 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

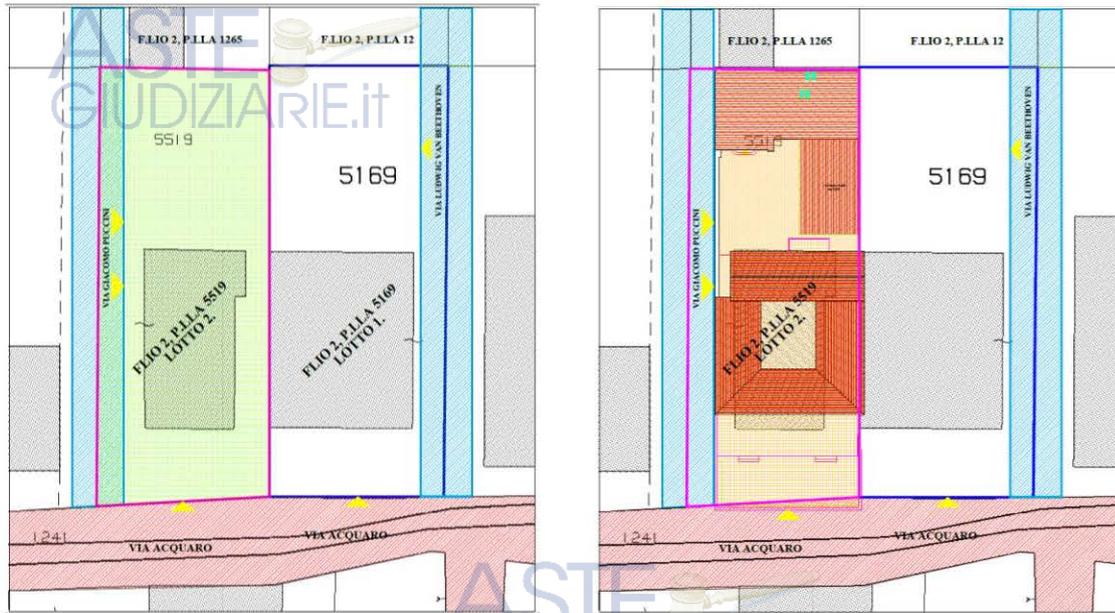
- a **Ovest**, il fianco longitudinale del fondo è costeggiato da **Via Giacomo Puccini** - arteria secondaria distaccata ortogonalmente da via Acquario -, immettente nella **corte esclusiva retrostante e laterale** il fabbricato; su tale area afferisce contestualmente:

- Cassa scala di accesso all'abitazione padronale, di fatto sviluppata ai P.I-II
- Area uffici pertinenziali del locale commerciale terraneo
- Appartamento terraneo, di origine interamente abusiva, aderente al fianco Nord terminale del fondo

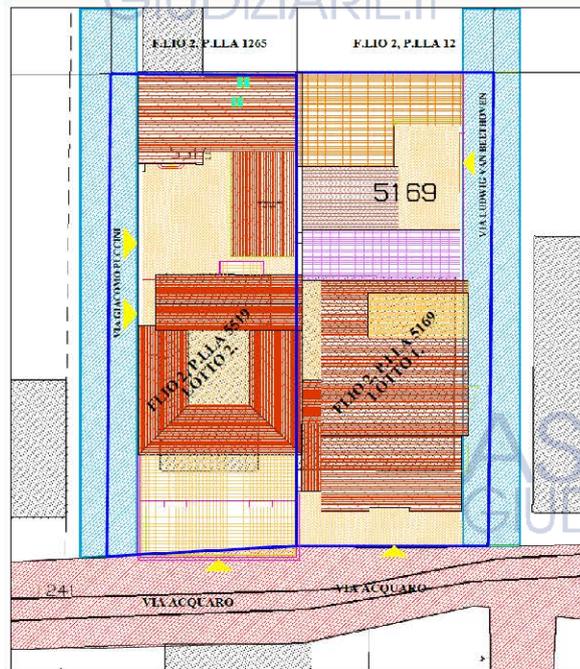
VAX STAMPATA IN DATA 23/06/2021 - PROT. n. T285715/2021

TERRENO F.LIO 2, P.LLA 5169

INSERIMENTO SUB 0 /LOTTO 2



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



Il fabbricato staggito ricade nel *ramo meridionale* della p.la terreni 5519 e si estende approssimativamente sino a metà lunghezza del fondo.

L'immobile come venutosi a configurare in situ, presenta impianto di base rettangolare al piano terra e pressoché quadrato al piano I: ad entrambi i livelli la volumetria fabbricata aderisce agli opposti fianchi murari perimetrali longitudinali, Est e Ovest, e al fianco Sud a delimitazione dell'impianto fondiario e cortilizio.

Come meglio innanzi a descritto, la situazione dei luoghi in situ è profondamente modificata rispetto ai luoghi catastali nonché ai titoli urbanistici che corredano l'edificazione del fabbricato.

CATASTALMENTE, la p.la fabbricati 5519 si compone unicamente dell'**appartamento staggito**, esteso in *modesta parte al piano terra* e per la *maggior consistenza al piano primo*; alla porzione terranea circondata da un'ampia corte sui fianchi Nord, Sud e Est, risulta annessa la cassa scala e un ampio porticato;

Viceversa, le molteplici **superfetazioni** rilevate - *negozio terraneo fronte strada, deposito commerciale C2 risultante dalla trasformazione del porticato in retrobottega, appartamento terraneo fronte Nord, patio terraneo, volumetria di ampliamento dell'appartamento P.I, mansarda abitativa/P.II e volumi tecnici in sottotetto* -, frutto di un corposo iter modificativo dei luoghi legittimi, sprovvisto di alcun titolo abilitativo ex ante, ancorché ex post in sanatoria, **sono tutte prive di autonomi dati catastali oggettivi al NCEU, e, pertanto, tutte coinvolte nell'azione esecutiva in qualità di accessioni della p.la fabbricati 5519 staggita**

È pleonastico sottolineare che il ripristino dello status quo ante con la demolizione delle illiciteità insanabili in alcun regime, comporterà non solo una drastica riduzione di superfici e volumetrie utili, ma la stessa radicale revisione del rapporto tra costruito e non costruito attualmente in essere.

Il fabbricato, elevato per **due piani fuori terra, oltre il terraneo**, presenta in gran parte **sottotetti in copertura - abitativi e non -**, a falde spioventi in tegolato di coppi di terracotta su ordito ligneo, in minima parte **copertura piana scoperta e praticabile**- corte di copertura di modeste dimensioni circoscritta dai predetti sottotetti -.

Sotto il profilo **statico**, in ragione dell'edificazione recente - I metà anni '80 del '900 *nucleo primordiale* e fine primo decennio del 2000 *volumi in superfetazione* - 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 **eccellente**, frutto di un radicale intervento ristrutturativo risalente al **2007**, curato in ogni dettaglio, non riscontrandosi, pertanto, alcuna necessità 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 2.

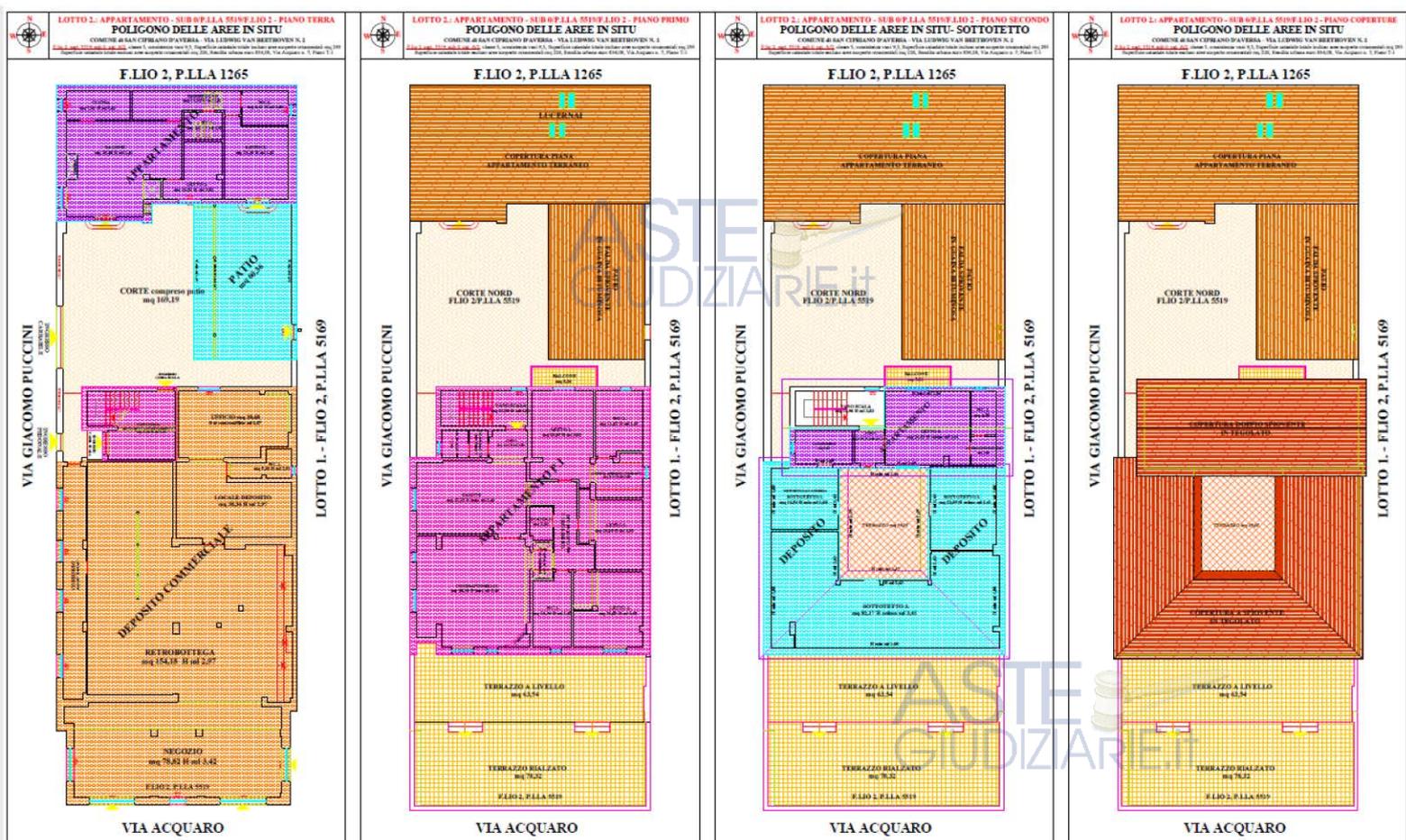


Comune di San Cipriano d'Aversa
Appartamento civile - Via Acquaro n. 7
F.lio 2, part. 5519, sub 0, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 9,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 293, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 226,
Rendita urbana euro 834,08, Via Acquaro n. 7, Piano T-I

INSERIMENTO del SUB 0/LOTTO 2. COME RINVENUTO IN SITU

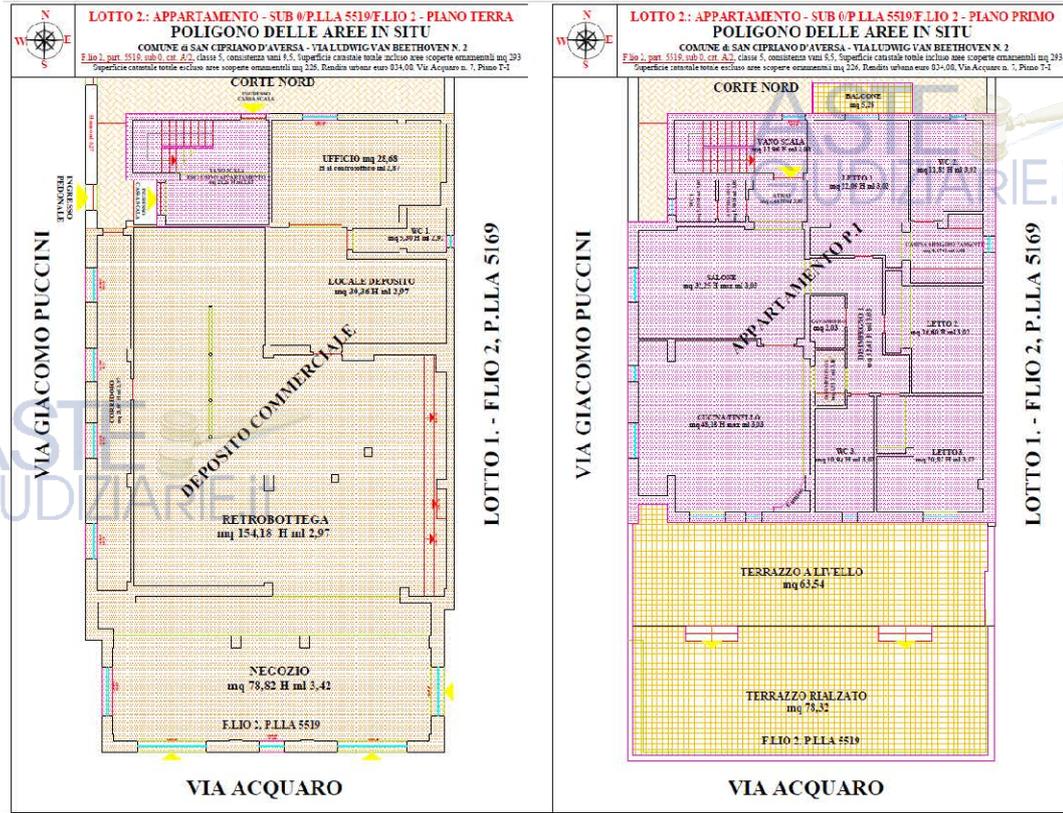
NELLA PERIMETRAZIONE DEL FONDO P.LLA 5519 e DELL'AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA

PIANI TERRA- PRIMO- SECONDO- SOTTOTETTO

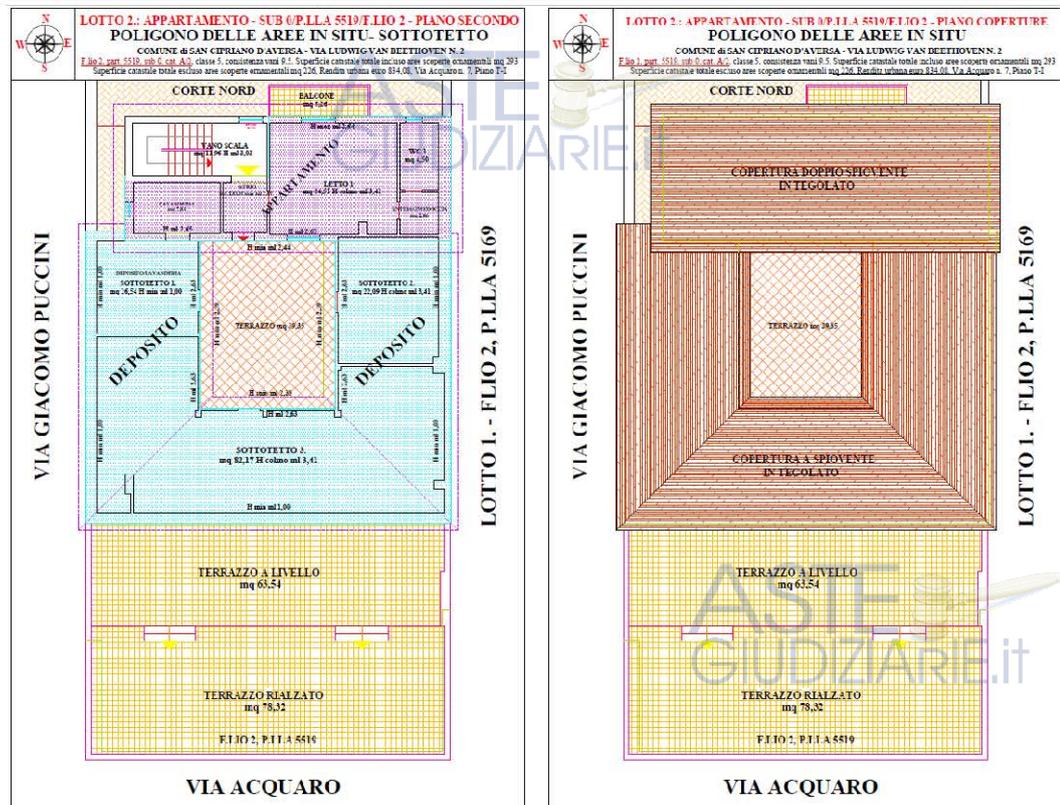


ASTE GIUDIZIARIE.it
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

APPARTAMENTO COME RINVENUTO IN SITU - PIANO TERRA E PRIMO



APPARTAMENTO COME RINVENUTO IN SITU - PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) E COPERTURA



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

Precisando 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO TERRA come rinvenuto in situ - volumetrie edificate + area cortilizia -

- a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 2/p.lla 1256
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC e con le superfetazioni sulla stessa impiantate
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Acquaro
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Giacomo Puccini

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO PRIMO come rinvenuto in situ, escluso cassa scala

- a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con cassa scala, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519
- a Est per aderenza orizzontale con balconata appartamento f.lio 2/p.lla 5169/SUB 3/P.I (l'affaccio diretto è impedito da muratura e da parete in vetrocemento), per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC
- a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Acquaro
- a Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con via Giacomo Puccini e con corte terranea medesima p.lla 5519

Confini SUB 0/P.LLA 5519/PIANO SECONDO come rinvenuto in situ - SOTTOTETTO - escluso cassa scala

- a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con cassa scala, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519
- a Est per aderenza verticale con f.lio 2/p.lla 5169/SUB 3/P.I e con corte comune f.lio 2/p.lla 5169/SUB 1/BCNC
- a Sud per aderenza verticale con sottoposto terrazzo f.lio 2/p.lla 5519/SUB 0/P.I
- a Ovest per aderenza verticale con via Giacomo Puccini, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea medesima p.lla 5519

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

APPARTAMENTO COME RINVENUTO IN SITU - PIANO TERRA

RAPPORTO CON L' AREA CORTILIZIA e LE SUPERFETAZIONI TERRANEE



Il PIANO TERRA include:

Negozi su area cortilizia esclusiva, al confine Sud con Via Acquaro da cui ha accesso diretto, risultante da *ampliamento plano-volumetrico* su area cortilizia esclusiva/fronte Sud: il locale commerciale/mq netti **78,82** circa, afferente per tre lati con ampie vetrine rispettivamente:

- A Est: su corte aliena p.lla 5169/area sosta autovetture Lotto 1.
- A sud: su Via Acquaro
- A Ovest: su via G. Puccini

si fonde, internamente, con un *ampio retrobottega*/mq netti **226,19** circa, risultante dalla *variazione destinativa* del porticato originario e della **porzione abitativa terranea** del cespite staggito, rispettivamente in:

- **deposito commerciale**
- **corpo uffici - wc**

Ampliamento deposito terraneo su area cortilizia, al confine Ovest con via Puccini: il locale terraneo oltre a sconfinare su corte sud, dando vita al locale commerciale, tracima anche a *Ovest* su medesima corte esclusiva, realizzando un ulteriore *ampliamento plano-volumetrico adibito a deposito*, mq netti 22,78 circa in assenza di titolo urbanistico,

nell'intercapedine interposta tra l'ex porticato e la muratura Est di confine divisoria del fondo da strada: attraverso tale superfetazione attualmente è consentito l'accesso diretto al retrobottega.

Appartamento terraneo su area cortilizia esclusiva, al confine Nord con p.lla 1256: manufatto in muratura di mattoni elevato per un solo piano fuori terra, mq netti 102,27 circa e H netta interna ml 3,81, servito da corte interna su cui prospetta in affaccio diretto con tre bucaure, coperto da solaio piano verosimilmente latero-metallico forato da n. 4 lucernai; l'appartamento in oggetto - all'atto dell'accesso occupato dalla famiglia della debitrice esecutata - presenta impianto di base rettangolare regolare con lieve estroflessione sud della porzione di accesso; si articola in:

- ampio soggiorno afferente alla corte e a via Puccini, corredato da camino in appoggio al fronte occidentale, piccolo angolo cottura afferente a Ovest su predetta strada, due camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno interno

Il cespite afferisce pertanto con **vani luce in affaccio diretto**:

- a Ovest sulla strada, Via Puccini
- a Sud sull'area cortilizia p.lla 5519
- a Est su p.lla 5169/Lotto 1., esattamente negli *interni della porzione di capannone* ricadente su p.lla 5169 (volumetria proveniente dall'attigua p.lla 12)

Il disimpegno e il bagno 2, viceversa, sono illuminati direttamente da *due coppie di lucernai* aperti nello spessore di solaio

Interni ed esterni esclusivi all'atto dell'accesso presentano un **buon grado di finitura e conservazione**, con impiego di materiali pregiati di aziende primarie nel settore edile.

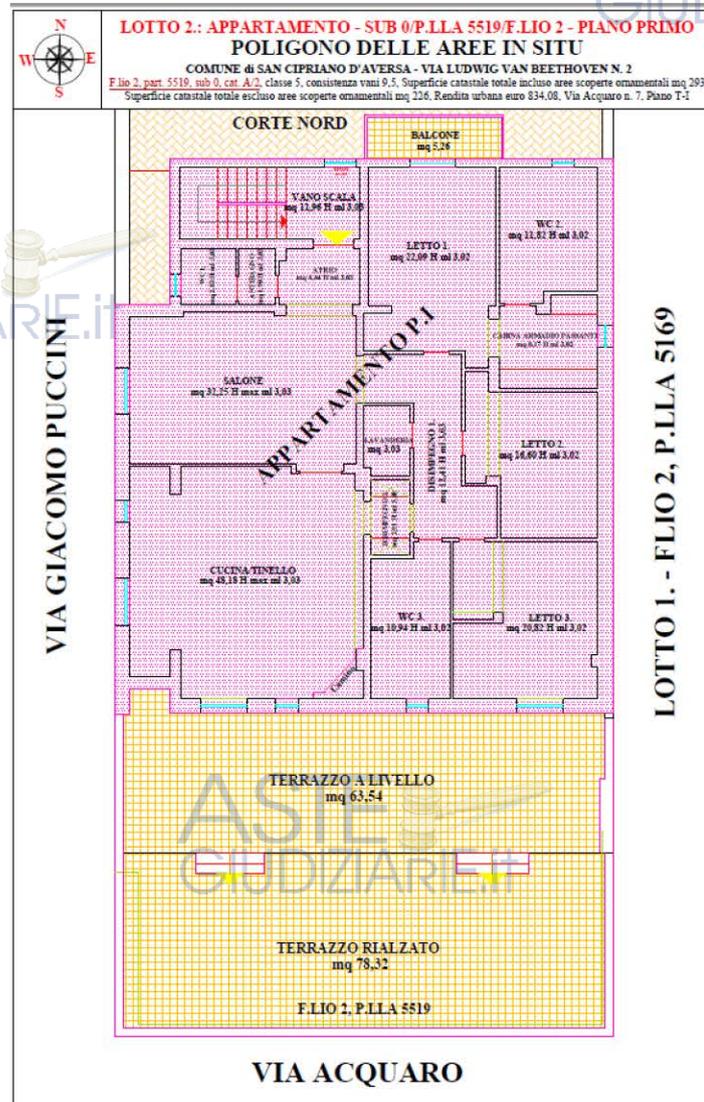
Patio terraneo su area cortilizia esclusiva, al confine Est con p.lla 5169: tettoia in lamiera metallica su ordito ligneo, perlinato ligneo all'intradosso e guaina bituminosa all'estradosso, in appoggio alla muratura interna longitudinale divisoria da Lotto 1., elevata per un solo piano fuori terra, circa mq 60,36 netti e H netta interna media ml 3,35, adibita a ricovero di autovetture: nell'area sottoposta al patio, lungo la muratura di confine, si apre il varco architravato protetto da cancelletto metallico di accesso alla p.lla 5169/Lotto 1.

Ampia area cortilizia esclusiva, p.lla 5169, ridotta all'**area Nord**/mq netti 108,85 circa scoperti, al servizio prevalente dell'appartamento terraneo e della tettoia/autorimessa; l'area ornamentale riscontrata in situ è pertanto solo un'aliquota della più ampia area che originariamente perimetrava i fronti Sud, Ovest e Nord del fabbricato staggiato e che all'atto dell'accesso risultava prevalentemente occupata da superfetazioni.

Eccellente il grado di grado di finitura e conservazione anche dell'**area cortilizia**, come di tutti i manufatti terranei appena descritti, commisuratamente alle rispettive destinazioni d'uso

Si rileva che le **quadrature legittime oggetto di stima**, al piano terra, sono ben inferiori alle **quadrature rinvenute in situ**, essendo epurate dalle implementazioni plano-volumetriche insanabili in alcun regime, come meglio innanzi esposto.

APPARTAMENTO COME RINVENUTO IN SITU - PIANO PRIMO



Il **PIANO PRIMO** include:

Ampio appartamento risultante dall' **illecito ampliamento** dell'originaria unità abitativa sui fronti **Est, Sud e Ovest**, all'origine della formazione di una superficie aggiuntiva **mq 74,44 lordi**, che, sommata alla quadratura legittima e pregressa assentita da giusti titoli (C.E. in sanatoria n. 46/2007 e successiva DIA n. 7675/2007), configura il bene rinvenuto in situ/ **mq 234 commerciali interni**

Contestualmente l'unità implementa la **superficie ornamentale esclusiva** al piano primo/fronte sud, avocando alle pertinenze esclusive la **copertura praticabile della volumetria di ampliamento** del sottoposto **negozio** terraneo fronte

strada, alla maggior quota di ml + 0,50 dagli interni abitativi; sicché il terrazzo sud/P.I si articola in **due aree** a quote differenti congiunte da due coppie di gradinate:

- mq 63,54: aliquota a quota degli interni
- mq 78,32: aliquota a quota ml + 0,50 a copertura del sottostante negozio

L'appartamento al piano primo **come rinvenuto in situ**, servito dalla **prima porta a destra** smontando sul ballatoio scala, presenta ampio impianto di base rettangolare regolare e si articola in:

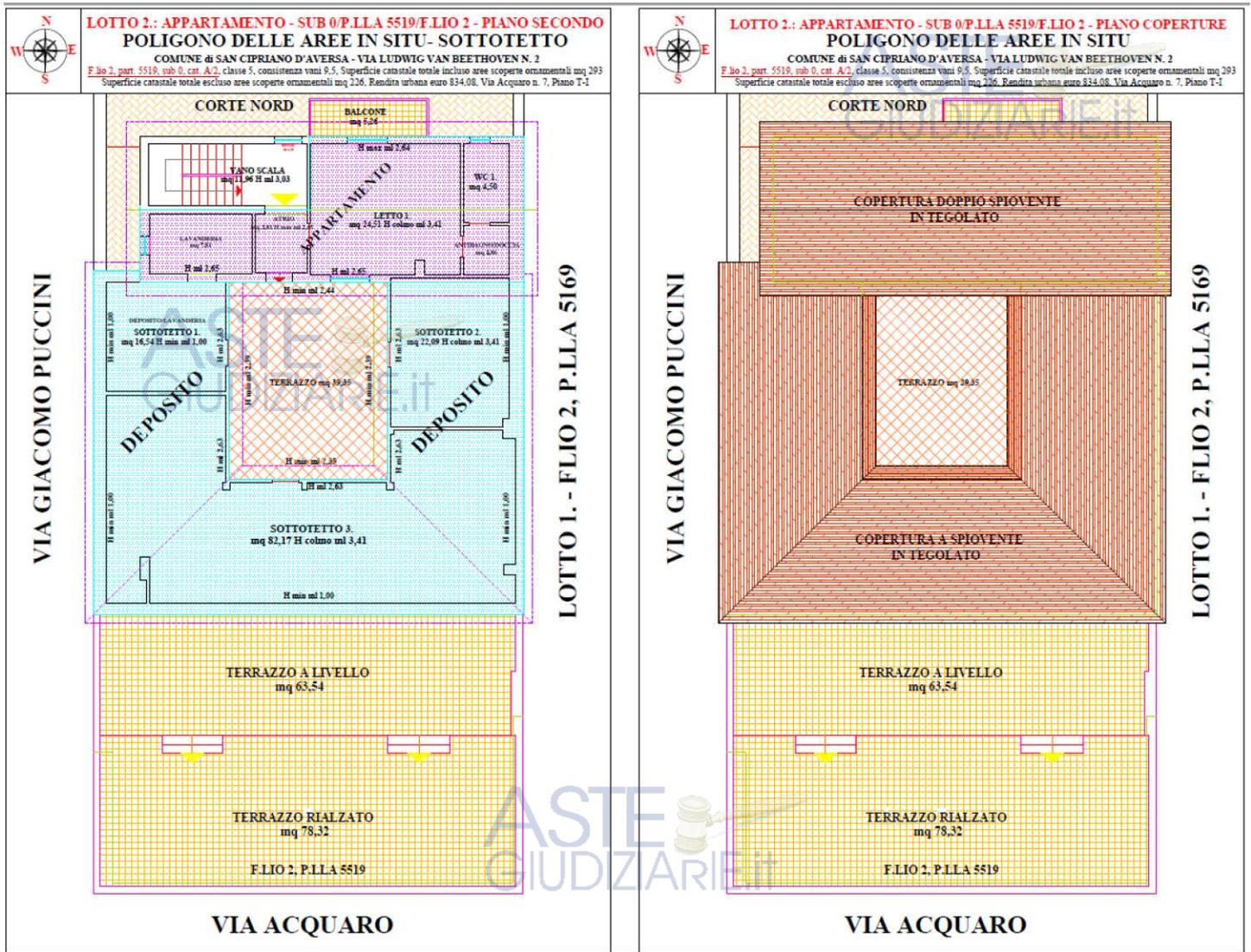
- atrio, soggiorno, tinello/cucina, n.3 ampie camere da letto di cui la padronale corredata da cabina armadio passante e bagno pertinenziale, ulteriori 2 bagni, di cui uno a ridosso dell'atrio opportunamente preceduto da antibagno e l'atro al servizio della zona notte, n.1 ripostiglio e un ampio disimpegno interno afferente anularmente sia al soggiorno che al tinello. Il tutto è corredata da un ampio terrazzo esteso per l'intera larghezza del fronte Sud, come accennato sviluppato su due livelli e accogliente le afferenze degli ambienti tinello, bagno principale, e camera da letto, nonché un balcone sull'opposto fronte Nord

Interni ed esterni esclusivi all'atto dell'accesso presentano un **eccellente** grado di finitura e conservazione, *assolutamente fuori dall'ordinario*, con impiego di materiali pregiati di aziende primarie nel settore edile. Di ottima qualità gli infissi interni e esterni, l'esecuzione di tutte le opere edili - dall'appiombatura degli intonaci, alla pitturazione, alla realizzazione di controsoffitti e modanature di gusto moderno, al rivestimento delle facciate esterne, alla cura nelle pavimentazioni, al ricorso a materiali di pregio quali i mosaici *Bisazza*, agli arredi -. Tutto denuncia una visibile cura nella composizione e manutenzione di interni e esterni abitativi

Il tutto, abbinato ad un progetto distributivo, architettonico e compositivo sapientemente controllato e ben calibrato nel rapporto tra costruito e non costruito, spazi interni e aree esterne ornamentali, rende l'offerta abitativa, **come rinvenuta in situ**, comprensiva di porzioni ILLEGITTIME e INSANABILI in alcun regime previsto, **molto interessante** sotto il profilo *intrinseco ed estrinseco* - *appetibilità destinata a decrescere verticalmente nell'ipotesi di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo demolizione degli ampliamenti plano-volumetrici e ripristino dei luoghi legittimi*.

Anche le quadrature abitative al piano primo, 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.

APPARTAMENTO COME RINVENUTO IN SITU - PIANO SECONDO- SOTTOTETTO



Il **PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)** include:

Appartamento servito dalla **prima porta a destra** smontando sul ballatoio scala, coperto da *teito a doppia falda* inclinata nelle opposte direzioni Nord e Sud (le cui linee di gronda e colmo hanno, pertanto, andamento E/W) a sormonto anche della cassa scala servente.

La *pertinenza abitativa* /mq 54,53 si articola in un atrio lievemente eccentrico al servizio contestuale di:

- a sinistra: un vano principale corredato da bagno e antibagno, in affaccio diretto agli opposti fronti Nord e Sud, coperto da *teito a doppia falda* i cui spioventi si presentano intonacati e attintati all'intradosso;
- a destra: vano lavanderia in affaccio diretto a Ovest, sulla sottoposta corte terranea
- frontalmente al terrazzo baricentrico e scoperto/ mq 15,74 d'impianto rettangolare, perimetrato sui 4 fronti da ulteriori tre sottotetti /mq 65,02

In particolare, l'area ornamentale in premessa è contornata:

- a Nord dal **sottotetto abitativo** appena esposto;
- a Est, Sud e Ovest da **tre sottotetti non abitativi** su ordito ligneo, tegolato di coppi di terracotta e perlinato a faccia vista all'intradosso, destinati variamente a spanditoio e depositi, coperti da falde unitarie, spioventi verso le perimetrazioni esterne del fabbricato; il tutto in diverso stato di conservazione e finitura.

In particolare:

- il **sottotetto 1.** sul fronte Ovest contiguo alla lavanderia ai cui interni è connesso - è impiegato a stenditoio, interamente rifinito alle pareti e alla pavimentazione e corredato da impianto elettrico e idraulico
- l'opposto **sottotetto 2.** sul fronte Est è utilizzato a deposito ed è parimenti rifinito alle pareti e alla pavimentazione
- il **sottotetto 3.** sul fronte Sud si presenta ancora allo stato rustico, privo di intonacatura alle pareti e di pavimentazione, corredato da scaldabagno elettrico e in fase di ultimazione.

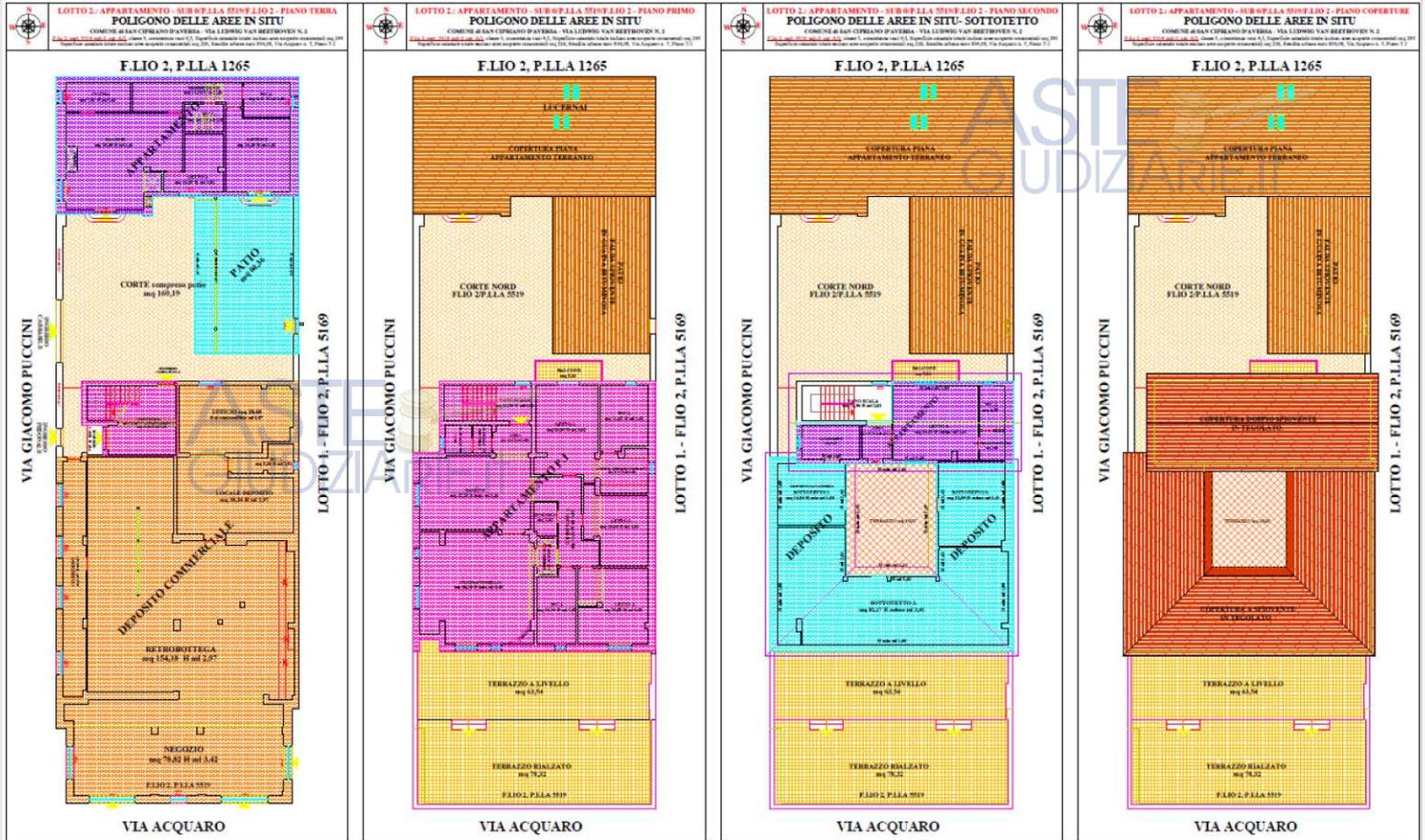
Anche il progetto del SOTTOTETTO, nel suo complesso, attesta una soddisfacente visione architettonica d'insieme, armonica e ben calibrata nel rapporto tra costruito e non costruito; **ottimale**, anche al livello in oggetto, il grado di finitura e conservazione dell'unità abitativa e dei sottotetti ultimati, rifiniti con impiego di materiali di buona qualità e gusto condivisibile.

*Anche le **quadrature legittime oggetto di stima**, al piano secondo, sono **ben inferiori** alle quadrature rinvenute in situ, essendo epurate dalle implementazioni piano-volumetriche insanabili in alcun regime, come appresso esposto.*

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 illicite sanabili in regime ordinario - e relativa schematizzazione grafica**

LUOGHI IN SITU - LEGITTIMI E ILLEGITTIMI IN SITU



SUB 0/P.LLA 5519/PIANO TERRA: mq 474,63 commerciali globali IN SITU = mq 121,23 + mq 294,28 + mq 31,92 + mq 27,20

Quadratura commerciale appartamento terraneo = mq 121,23 (appartamento terraneo)

Quadratura commerciale locale terraneo ad uso negozio/deposito /uffici = mq 361,32 (negozio + retrobottega) al 100% per l'area negozio e uffici/wc (mq 135,58) e al 70% per l'area retrobottega (mq 158,70) =

$$\text{mq } 135,58 * 100\% = \text{mq } 95,13 + \text{mq } 40,45$$

$$\text{mq } 226,71 * 70\% = \text{mq } 158,70$$

Quadratura commerciale locale terraneo ad uso negozio/deposito /uffici opportunamente omogeneizzata = mq 135,58 + mq 158,70 = mq 294,28

Quadratura commerciale interna cassa scala/funzionale alla residenza - piani primo e secondo - = mq 25,42 (cassa scala): al 100% della superficie utile interna, considerata una sola volta al piano terra, omettendola ai sovrastanti livelli

Quadratura commerciale patio = mq 63,83 al 50% della superficie utile interna = mq 63,83 * 50% = mq 31,92 in ragione della quadratura non eccessiva, della comoda fruibilità, della protezione su due lati, del doppio uso - posto

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

auto coperto e/o area coperta e protetta funzionale all'uso residenziale del manufatto terraneo al quale, in particolare, apporta max vivibilità

Quadratura ornamentale netta esterna esclusiva scoperta = mq 108,79 (corte): *al 25% della superficie utile interna = mq 108,79 * 25% = mq 27,20* in ragione della quadratura non eccessiva, della comoda fruibilità, della discreta protezione e del rapporto privilegiato e diretto con l'appartamento terraneo, al quale, in particolare, apporta max vivibilità

SUB 0/P.LLA 5519/PIANO PRIMO: mq 381,12 commerciali globali IN SITU = mq 234,05 + mq 147,07

Quadratura commerciale appartamento = mq 234,05 *al 100% della superficie utile interna escluso cassa scala - piani primo e secondo, inserita al 100% una sola volta al piano terra, omettendola ai sovrastanti livelli*

Quadratura commerciale aree ornamentali: mq 141,81 + mq 5,26 = mq 147,07

- Terrazzo sud = mq 141,81 *al 40% della superficie utile interna = mq 141,82 * 40% = mq 56,72* in ragione della comoda fruibilità e max vivibilità apportata al godimento delle superfici residenziali, a fronte di una più che commisurata rapporto tra quadratura interna (compreso ampliamenti) e quadratura ornamentale esterna
- Balcone nord = mq 5,26 *al 20% della superficie utile interna = mq 5,26 * 50% = mq 1,05* in ragione dello scarso godimento e vivibilità, a fronte dell'ampio corredo a sud di superficie ornamentale

SUB 0/P.LLA 5519/PIANO SECONDO /SOTTOTETTO: mq 135,29 commerciali globali IN SITU= mq 54,53 + mq 65,02 + mq 15,74

Quadratura commerciale appartamento mansardato /sottotetto abitativo = mq 54,53 *al 100% della superficie abitativa in considerazione della piena vivibilità e rispetto dei coefficienti minimi di illuminazione, areazione e altezza media previsti dalla normativa minima igienico-sanitaria nazionale (Circolare del Ministero della Sanità 1975) e del Regolamento edilizio comunale di San Cipriano*

Quadratura commerciale omogeneizzata sottotetti 1.- 2. - 3. = mq 65,02

Quadratura commerciale sottotetti 1. e 2. rifiniti e ad uso deposito = mq 44,28 *al 60% della superficie abitativa = mq 44,28 * 60% = (mq 19,52+ mq 24,76) *0.60 = mq 26,57*

Quadratura commerciale sottotetto 3. al rustico e scarsamente impiegato a deposito = mq 96,13 *al 40% della superficie abitativa = mq 96,13 * 40% = mq 38,45*

Quadratura commerciale terrazzo baricentrico = mq 39,35: *al 40% della superficie utile interna = mq 49,45 * 40% = mq 15,74* in ragione della quadratura non eccessiva, della comoda fruibilità, della protezione su tre lati, della max vivibilità e godibilità dei luoghi abitativi in sottotetto

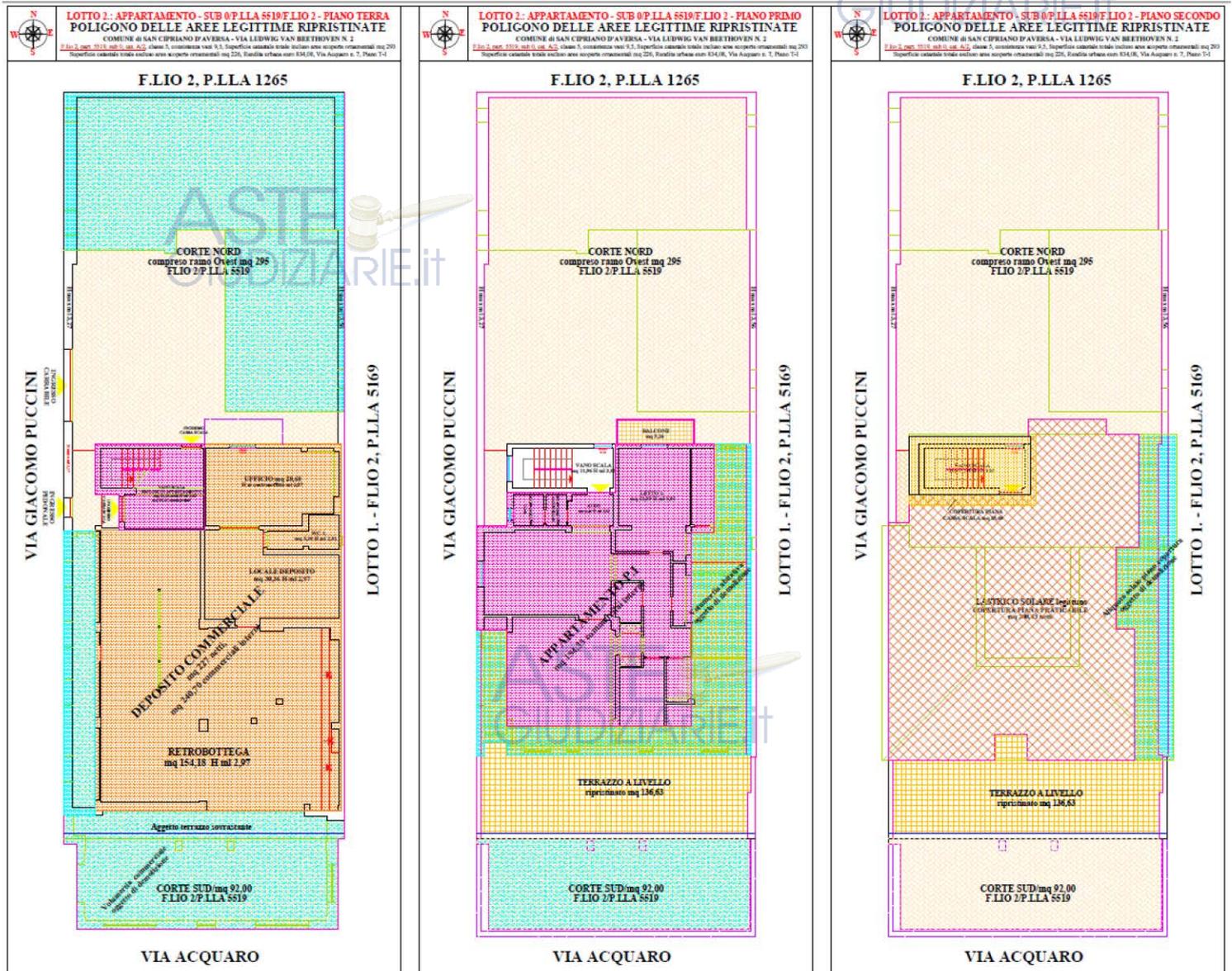
SUB 0/ P.LLA 5519/P. T - I - II - Quadratura commerciale globale IN SITU

mq 474,63 (P.T) + mq 381,12 (P.I) + mq 135,29 (P.II) = mq 991,04

approssimabile a mq 990

LUOGHI OGGETTO DI STIMA, CORRETTAMENTE RIPRISTINATI

Si computano le **superfici commerciali legittime e legittimabili ordinariamente, escludendo le superficie insanabili in alcun regime**, il tutto opportunamente computato secondo i criteri guida dell'Agenzia del Territorio



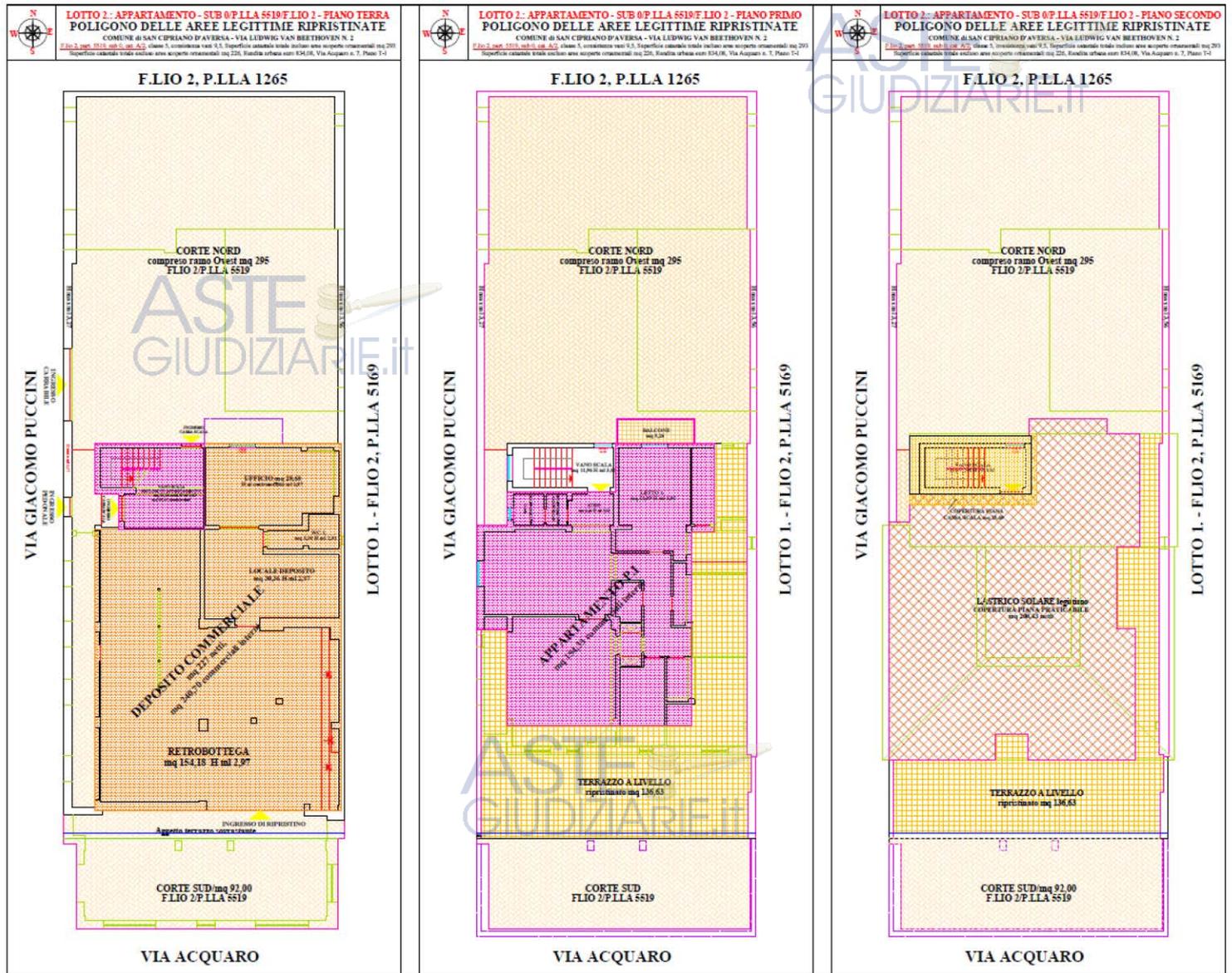
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

OGGETTO DI STIMA



SUB 0/P.LLA 5519/PIANO TERRA: mq 367 commerciali globali LEGITTIMI E LEGITTIMABILI = mq 74,07 + mq 190,12 + mq 25,42 + mq 77,40

Quadratura commerciale locale terraneo ad uso uffici = mq 74,07 al 100% della superficie utile interna abitativa

Quadratura commerciale locale terraneo ad uso deposito = mq 165,79 al 70% della superficie utile interna abitativa
 mq 165,79 * 70% = mq 116,05

Quadratura commerciale locale terraneo ad uso uffici e deposito, opportunamente omogeneizzata = mq 74,07 + mq 116,05 = mq 190,12

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

Quadratura commerciale interna cassa scala/funzionale alla residenza - piani primo e secondo - = mq 25,42 (cassa scala): *al 100% della superficie utile interna, considerata una sola volta al piano terra, omettendola ai sovrastanti livelli*

Quadratura ornamentale netta esterna esclusiva scoperta, area cortilizia, *al 20% della superficie utile interna* = mq 387 * 20% = mq 77,40 commisurata da un lato all'eccessiva quadratura, dall'altro alla *potenzialità edificatoria* dell'area stessa in ipotesi di pieno ripristino dei luoghi legittimi, unica circostanza per legittimare *ex ante* l'incremento di superficie utile abitativa nella misura del 20% della **superficie legittima**, e in ogni caso **non superiore a mq 60**; si valuta opportunamente anche la comoda fruibilità e sufficiente protezione dell'area in oggetto.

SUB 0/P.LLA 5519/PIANO PRIMO: mq 210 commerciali globali LEGITTIMI E LEGITTIMABILI = mq 154,33 + mq 55,70

Quadratura commerciale appartamento = mq 154,33 *al 100% della superficie utile interna escluso cassa scala - piani primo e secondo, inserita al 100% una sola volta al piano terra, omettendola ai sovrastanti livelli*

Quadratura commerciale aree ornamentali: mq 136,63 + mq 5,26 = mq 141,89

Quadratura commerciale aree ornamentali opportunamente omogeneizzata: mq 54,65 + mq 1,05 = mq 55,70

- Terrazzo sud = mq 136,63 *al 40% della superficie utile interna* = mq 136 * 40% = mq 54,65 in ragione della comoda fruibilità e max vivibilità apportata al godimento delle superfici residenziali, a fronte di una più che commisurato rapporto tra quadratura interna e quadratura ornamentale esterna, entrambe correttamente ripristinate. Si soppesa adeguatamente anche la *potenzialità edificatoria* dell'area ornamentale in oggetto - in ipotesi di pieno ripristino dei luoghi legittimi, unica circostanza per legittimare *ex ante* l'incremento di superficie utile abitativa nella misura del 20% della **superficie legittima**, e in ogni caso **non superiore a mq 60**. *Naturalmente ai fini del max sfruttamento delle chance amplificative offerte dall'art. 11 PUC vigente, è necessario provvedere propedeuticamente al frazionamento catastale preventivo del fabbricato in più subalterni, riservando a ciascuna unità la predetta possibilità amplificativa*
- Balcone nord = mq 5,26 *al 20% della superficie utile interna* = mq 5,26 * 50% = mq 1,05 in ragione dello scarso godimento e vivibilità, a fronte dell'ampio corredo a Sud e Est di superficie ornamentale

SUB 0/P.LLA 5519/PIANO SECONDO/COPERTURA PIANA: mq 53 commerciali globali LEGITTIMI E LEGITTIMABILI =

Quadratura commerciale copertura piana praticabile = mq 208,43: *al 25% della superficie utile interna* = mq 208,43 * 25% = mq 52,10 in ragione della predetta *potenzialità edificatoria* dell'area ornamentale in oggetto - in ipotesi di pieno ripristino dei luoghi legittimi, unica circostanza per legittimare *ex ante* l'incremento di superficie utile abitativa nella misura del 20% della **superficie legittima**, e in ogni caso **non superiore a mq 60**.

SUB 0/ P.LLA 5519/P.T-I-II - Quadratura commerciale globale LEGITTIMA E LEGITTIMABILE

mq 367 (P.T) + mq 210 (P.I) + mq 52,10 (P.II) = mq 629,10

approssimabile a mq 630

LOTTO 2. Quadratura commerciale globale oggetto di stima = mq 630

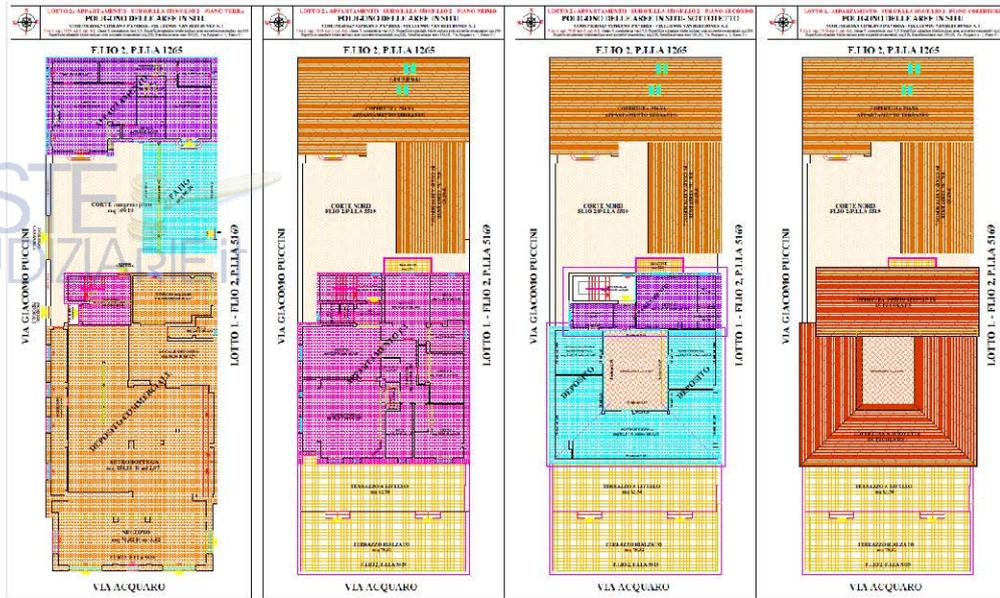
SUB 0/P.T – aliquota uffici + deposito + cassa scala + area cortilizia = mq 367

SUB 0/P. I - appartamento per civile abitazione = mq 210

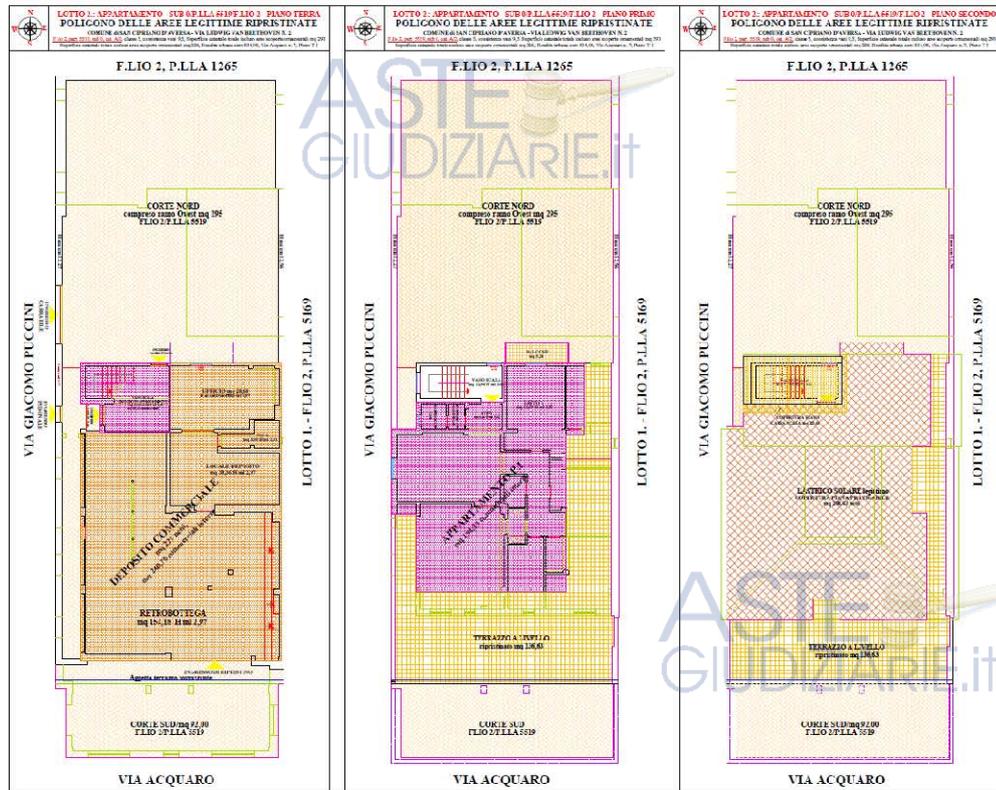
SUB 0/P.II – copertura piana praticabile = mq 53

CONFRONTO TRA LUOGHI IN SITU E LUOGHI OGGETTO DI STIMA -

LOTTO 2: LUOGHI IN SITU - 900 mq commerciali



LOTTO 2: LUOGHI OGGETTO DI STIMA - 630 mq commerciali



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2.

FRONTE SUD - IN PRIMO PIANO VOLUMETRIA DI AMPLIAMENTO - NEGOZIO TERRANEO
SULLA CUI COPERTURA DI ESTENDE IL TERRAZZO DELL' APPARTAMENTO PADRONALE.
IN AMPLIAMENTO DEL PREESISTENTE TERRAZZO AL LIVELLO





FRONTE EST LAMBITO DA VIA PUCCINI

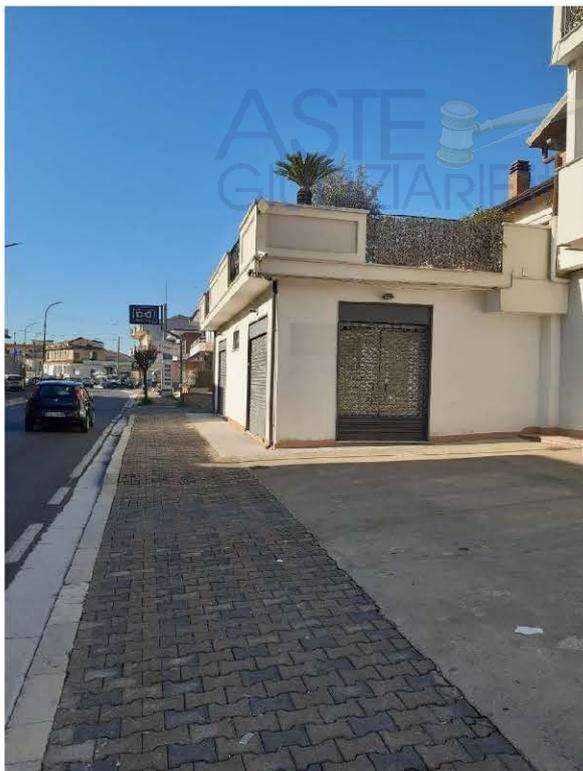




RAPPORTO TRA I DUE LOTTI – P.LLE 5519 - 5169



FRONTE EST LATERALE AFFERENTE ALLA CORTE ALIENA – P.LLA 5169





INGRESSO LATERALE ALL'AREA CORTILIZIA - ACCESSO PEDONALE E CARRABILE -



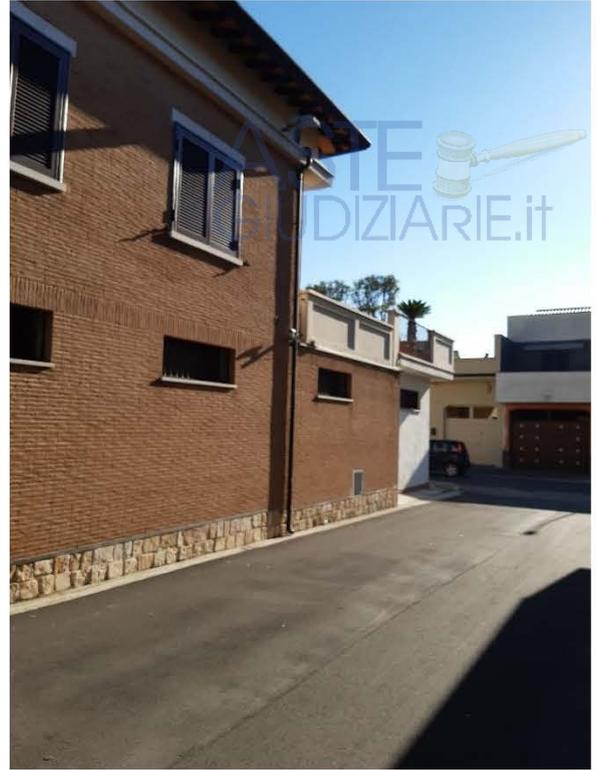
FRONTE OVEST MANUFATTO ABITATIVO - SUPERFETAZIONE IN AFFACCIO DIRETTO SU STRADA







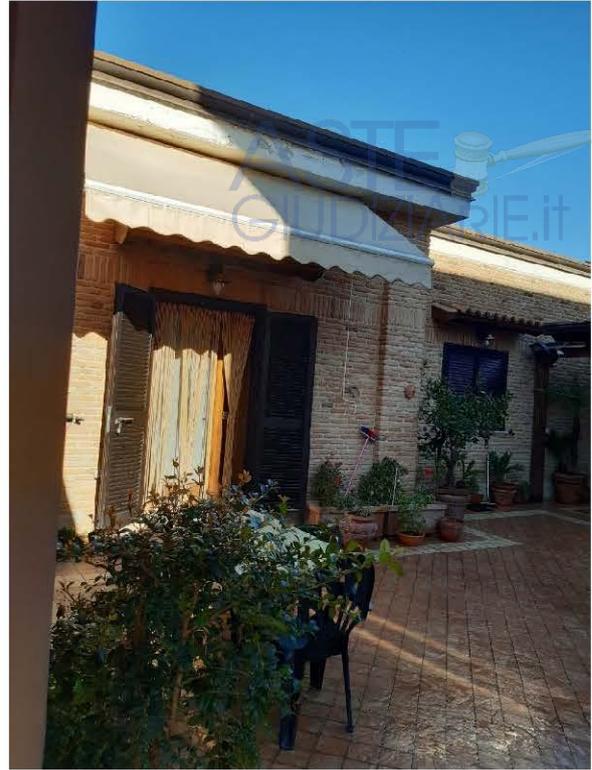
ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





MANUFATTO ABITATIVO IN SUPERFETAZIONE SU AREA CORTILIZIA FRONTE NORD





PATIO IN SUPERFETAZIONE SU AREA CORTILIZIA FRONTE EST

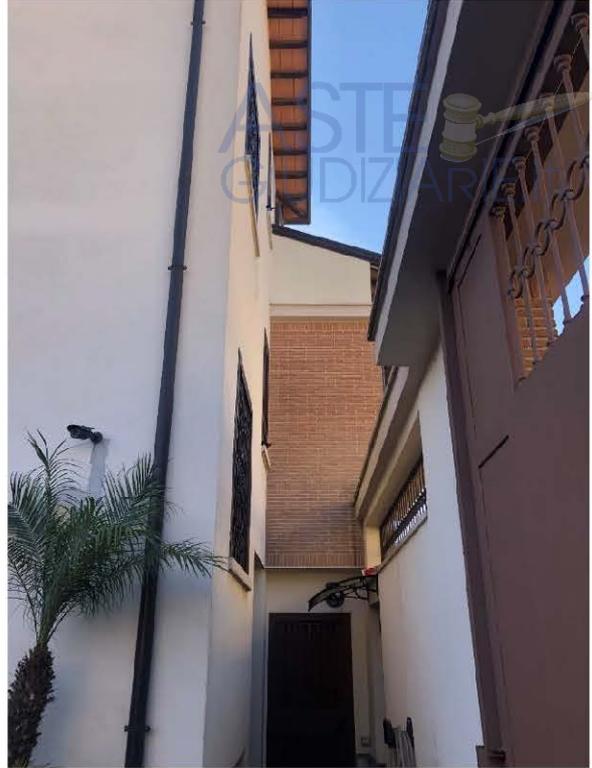




ACCOSTAMENTO MANUFATTO ABITATIVO AL PATIO



INTERCAPEDINE CORTILIZIA LATO OVEST

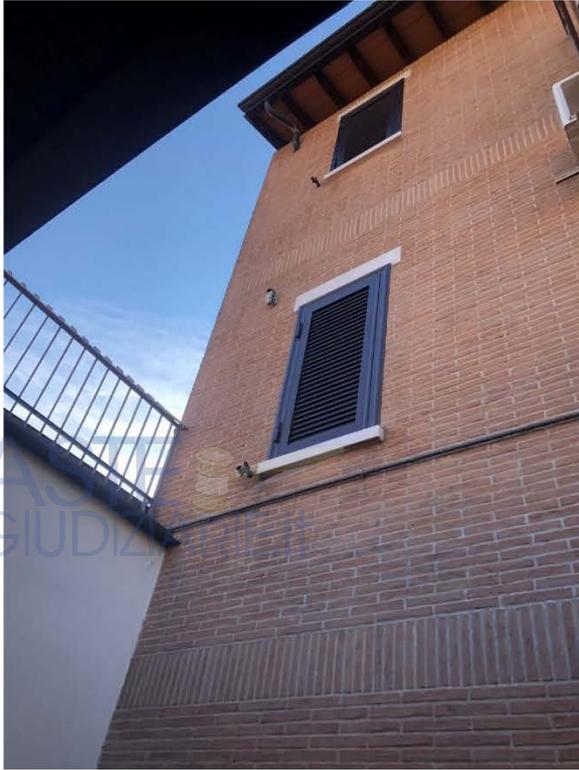


FRONTE NORD DEL MANUFATTO ABITATIVO – NUCLEO ORIGINARIO



PORTONCINO DI COLLEGAMENTO TRA LE DUE CORTI - P.LLA 5519 e 5169





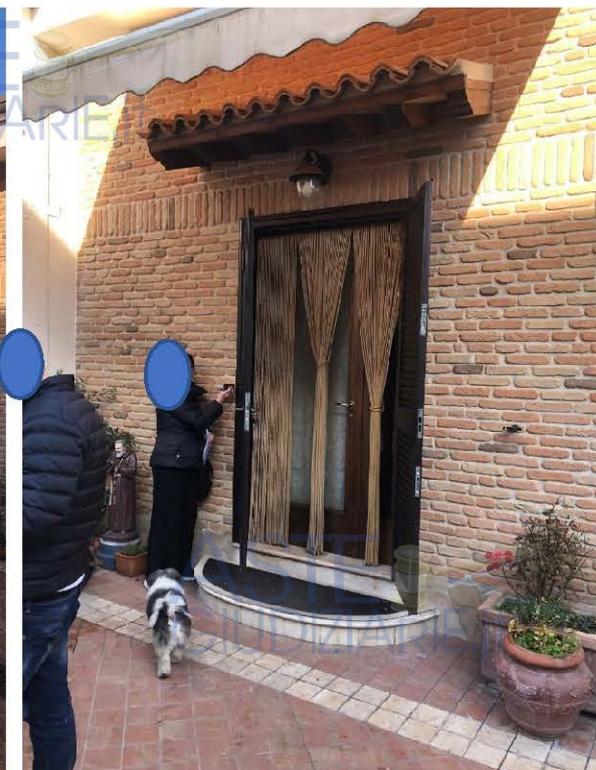
PATIO



MANUFATTO ABITATIVO IN SUPERFETAZIONE SU AREA CORTILIZIA FRONTE NORD



ACCESO CARRABILE ALLA CORTE



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

INTERNI MANUFATTO ABITATIVO IN SUPERFETAZIONE SU AREA CORTILIZIA FRONTE NORD

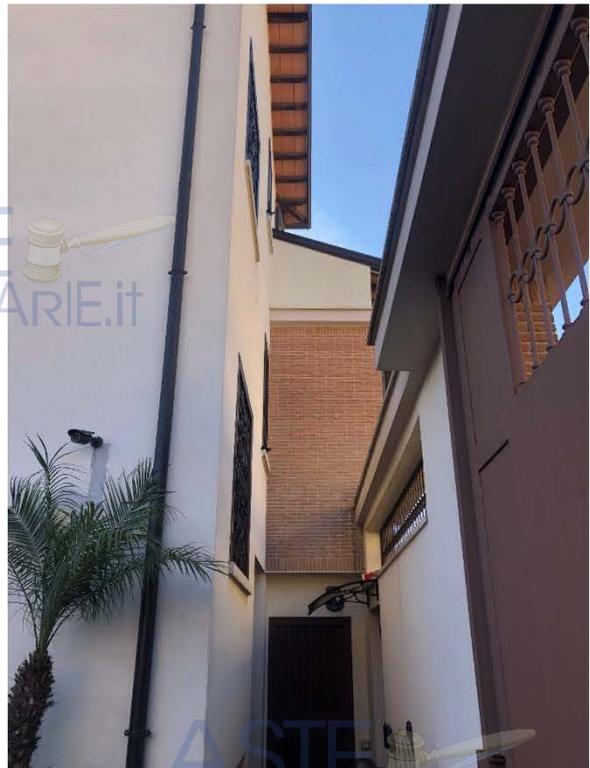
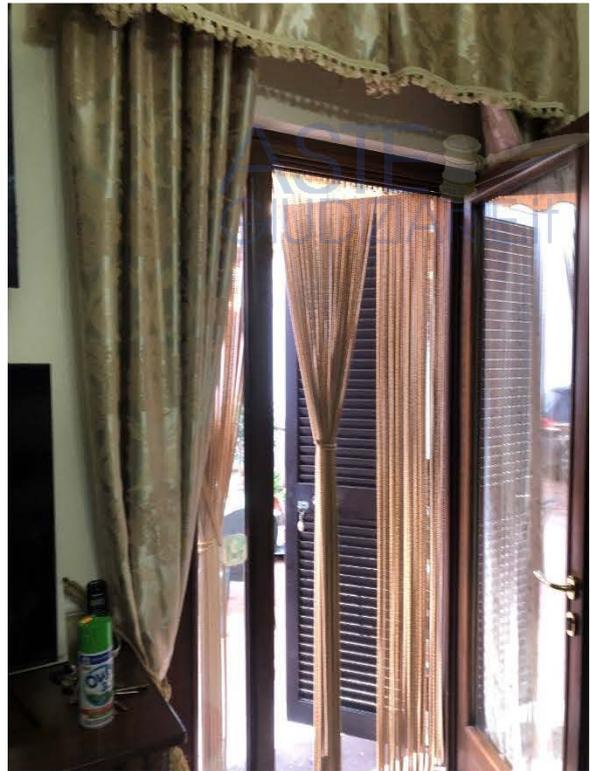


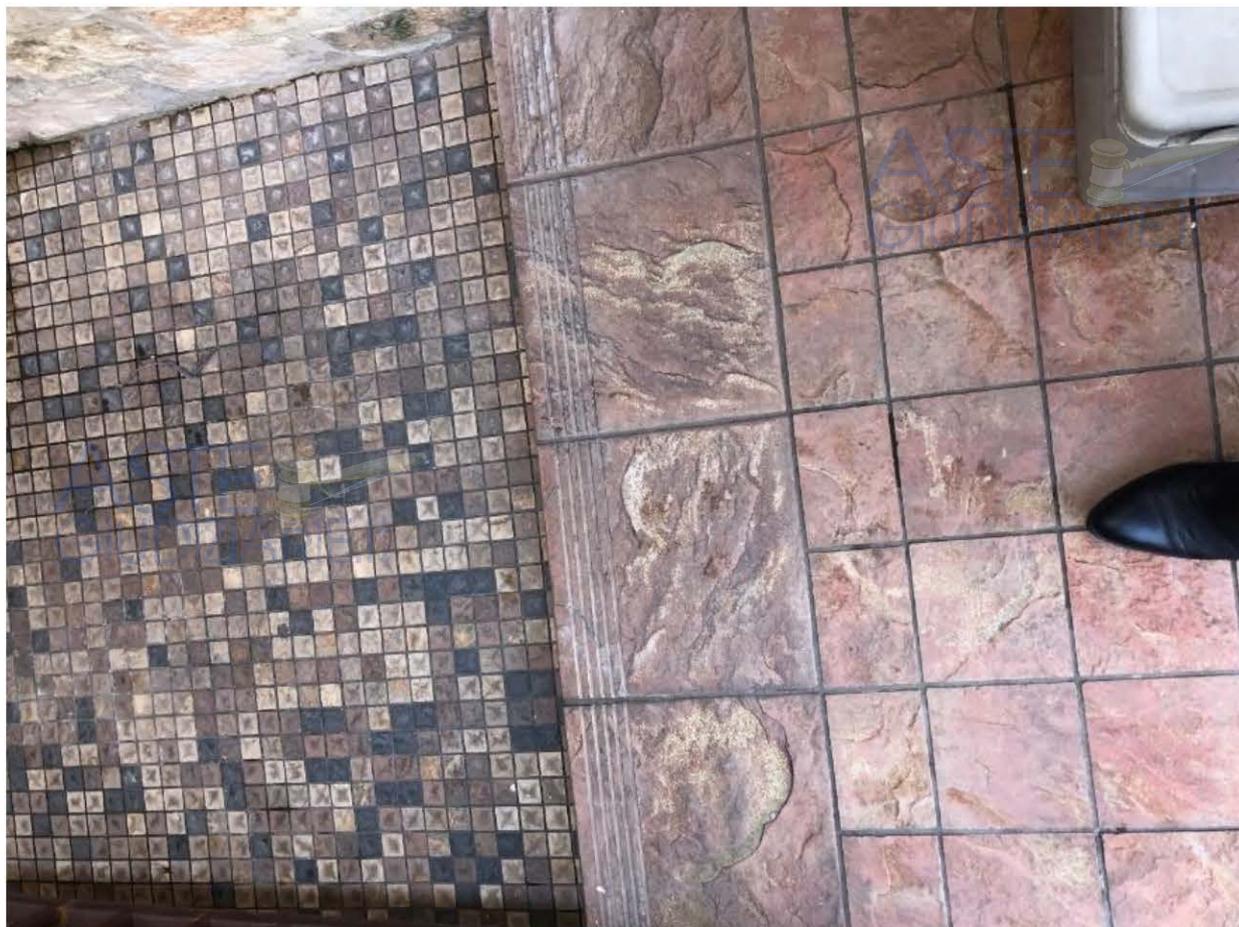












ACCESSO ALLA CASSA SCALA

INGRESSO AL CORPO OVEST DI AMPLIAMENTO DEL DEPOSITO

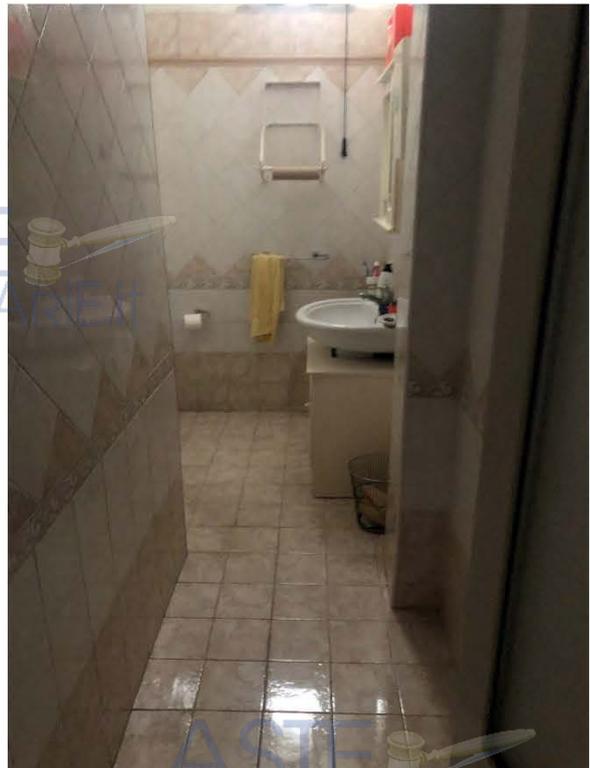


INTERNI SUPERFETAZIONE SU AREA CORTILIZIA FRONTE OVEST



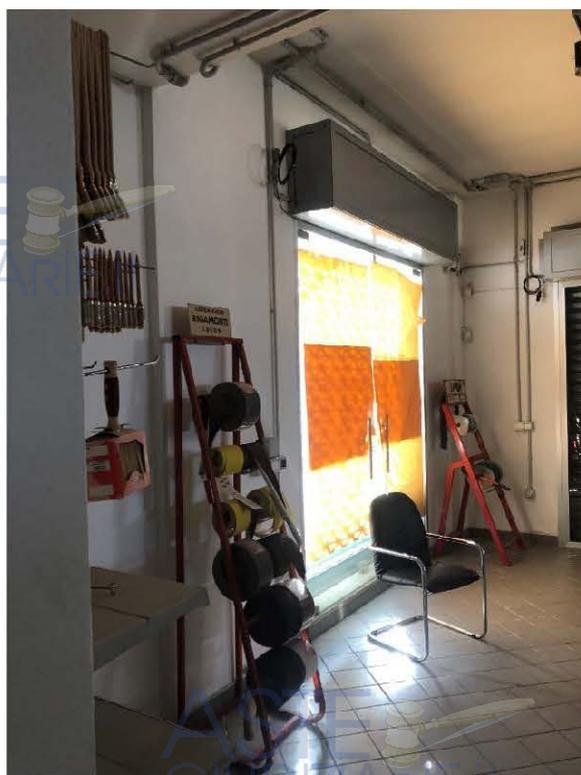
CORRIDOIO DI ACCESSO AL DEPOSITO TERRANEO







INTERNI NEGOZIO IN SUPERFETAZIONE SU AREA CORTILIZIA FRONTE SUD

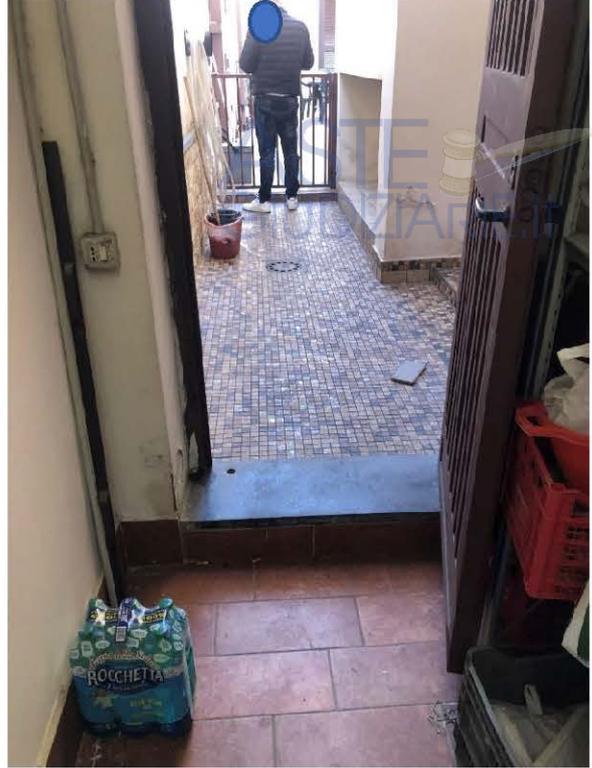




INTERNI NEGOZIO IN SUPERFETAZIONE SU AREA CORTILIZIA FRONTE SUD



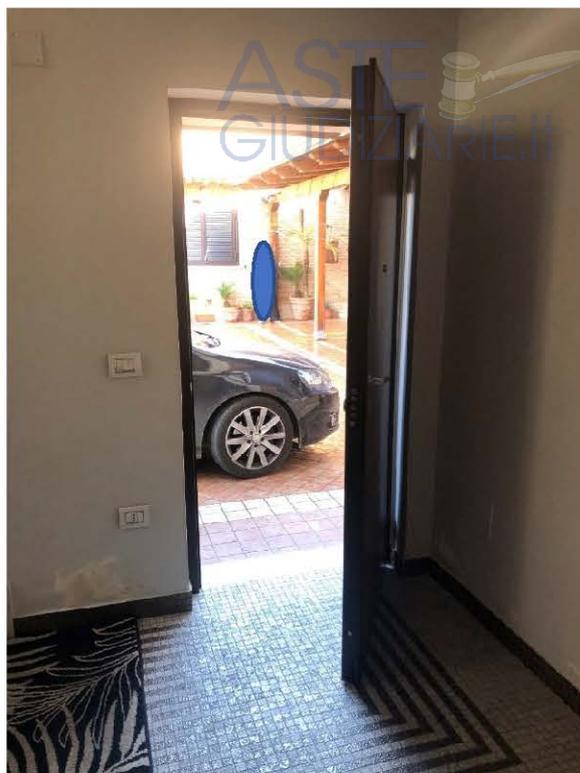




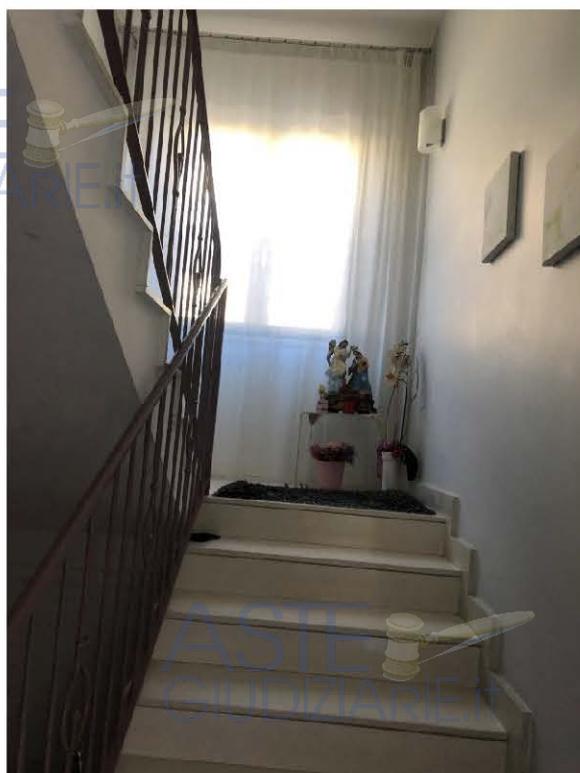
ACCESSO ALLA CASSA SCALA



ACCESSO ALLA CASSA SCALA



INTERNI CASSA SCALA



INTERNI APPARTAMENTO PADRONALE PIANO PRIMO





