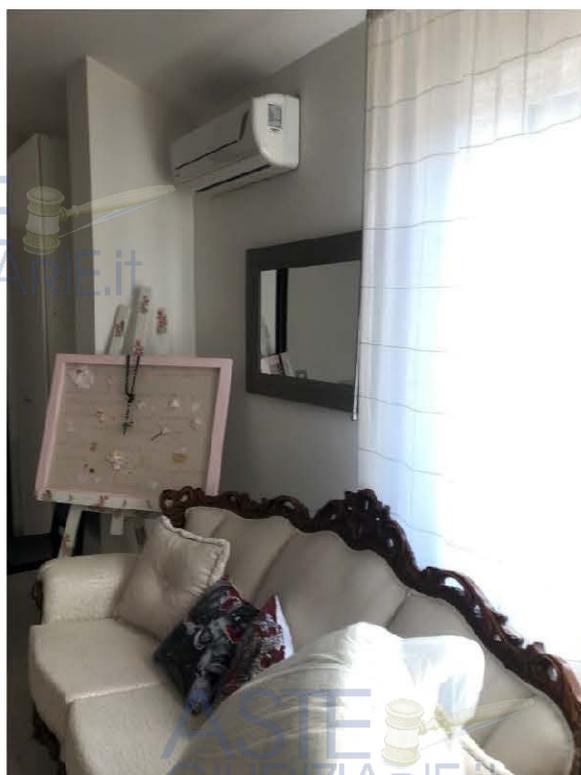
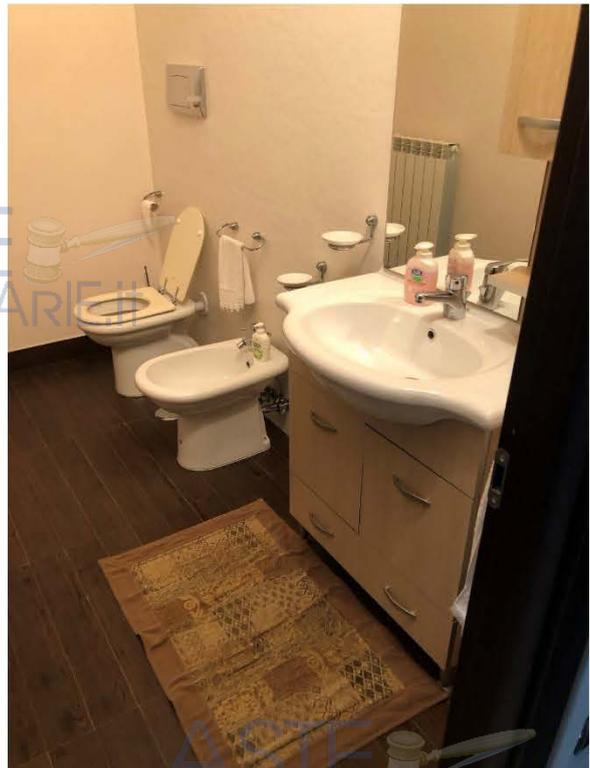
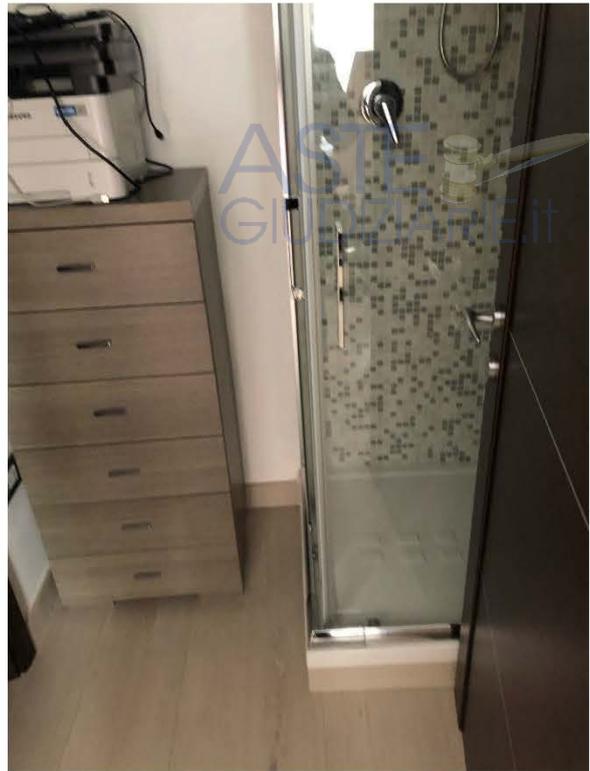


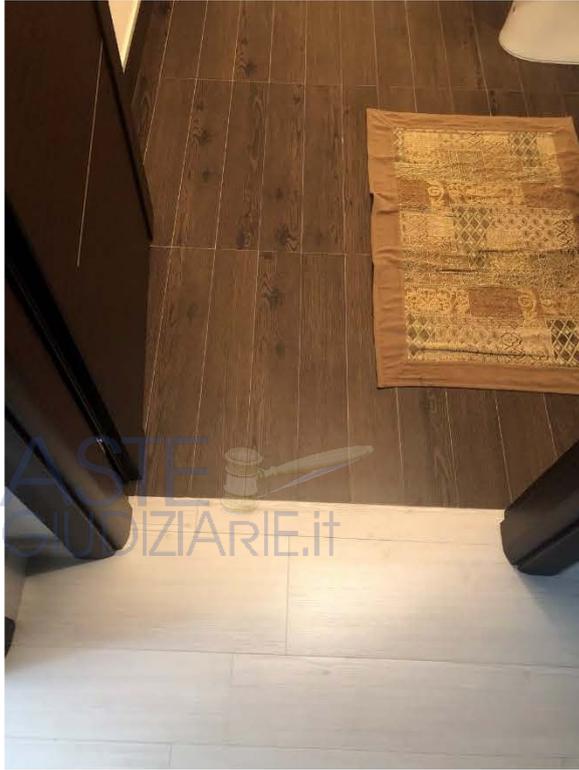
ACCESSO ALL'APPARTAMENTO IN MANSARDA, PIANO SECONDO



INTERNI APPARTAMENTO IN MANSARDA, PIANO SECONDO











SOTTOTETTO 1.- PIANO SECONDO, CONNESSO INTERNAMENTE CON LAVANDERIA

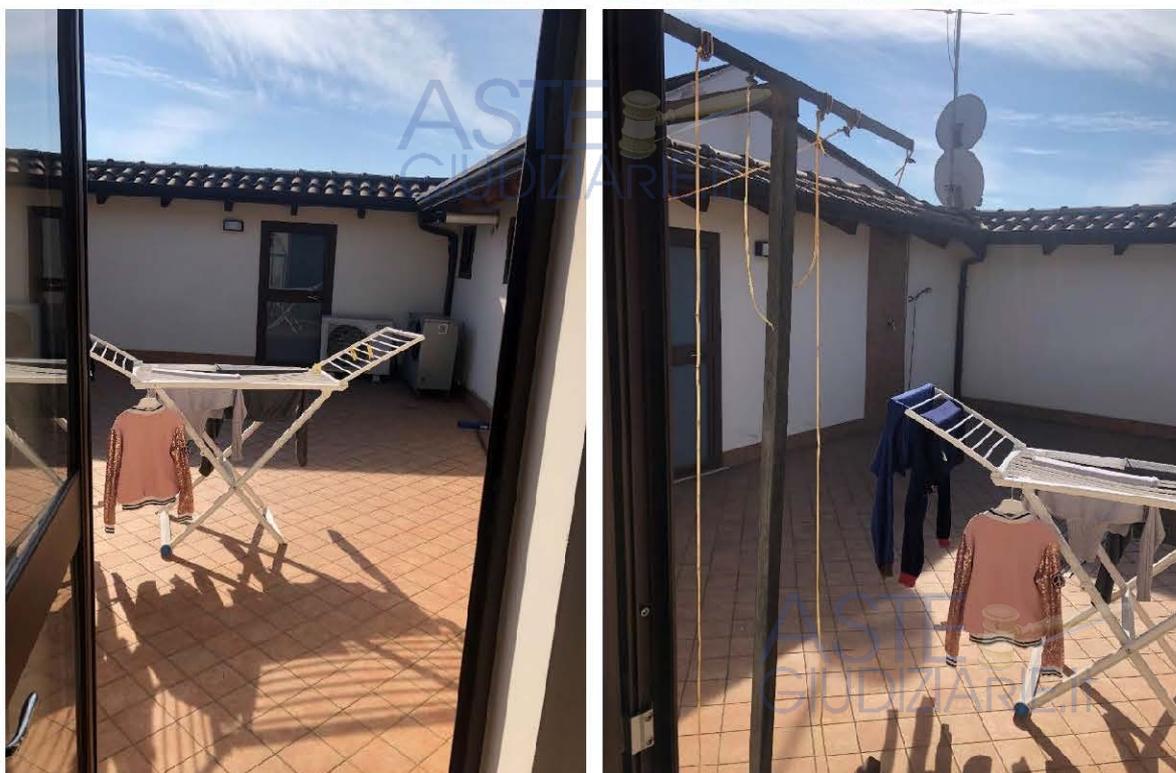


SOTTOTETTO 1. - PIANO SECONDO





TERRAZZO BARICENTRICO, PIANO SECONDO, CONTORNATO DAI SOTTOTETTI







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





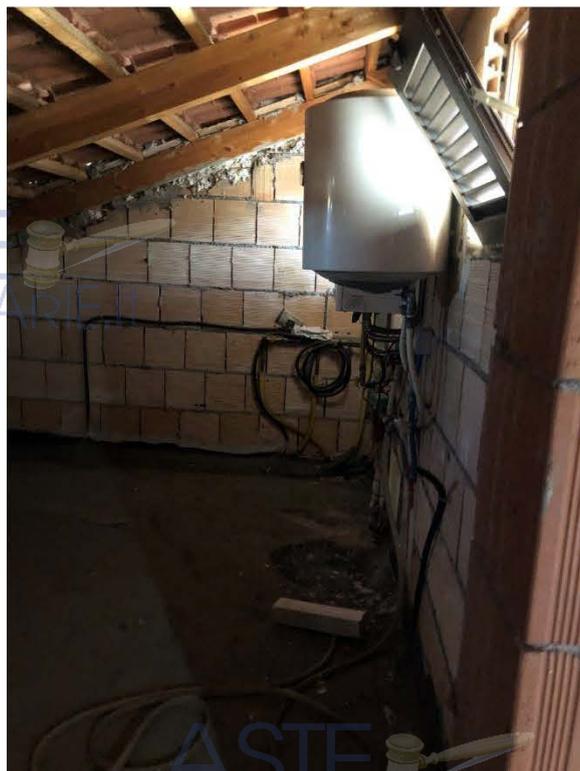
ASTE
GIUDIZIARIE.it



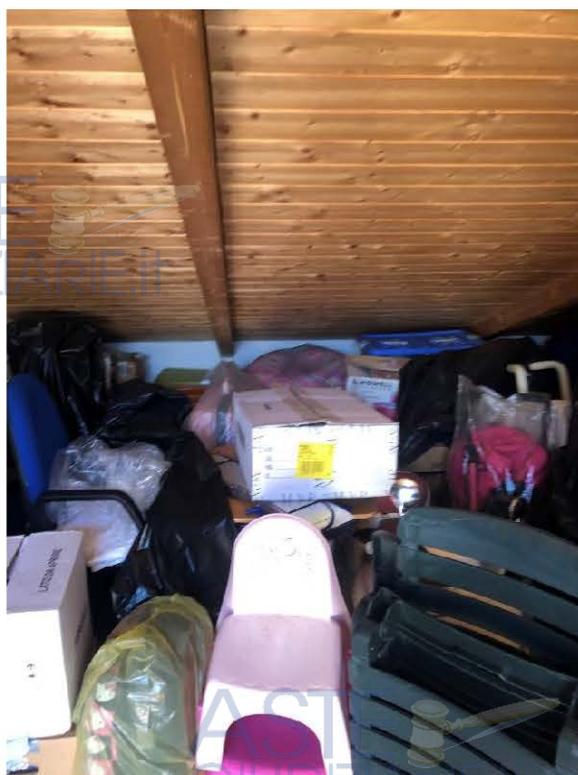
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SOTTOTETTO 3. - PIANO SECONDO





SOTTOTETTO 2. - PIANO SECONDO





QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** e al **Catasto Urbano** del comune di San Cipriano d' Aversa tra:
dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI



CATASTO TERRENI - Comune di San Cipriano d' Aversa

F.lio 2, p.lla terreni 5519

- Impianto terreni attuale stampato in data 23/06/2021 - prot. n. T7285715/2021
- Visura storica terreni - f.lio 2, p.la terreni 5519/Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Cipriano d' Aversa

F.lio 2, p.la fabbricati 5519

- Elenco Immobili - f.lio 2, p.la fabbricati 5519
- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 5519, **Sub 0**, cat. A2 P.T-I
- Scheda planimetrica f. lio 2, p.la fabbricati 5169, **Sub 0**, cat. A2, P.T-I del 13/11/2006 prot. CE0305941

INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO AL CONFINE NORD

EX P.LLA 1265, ATTUALE 5312

CATASTO TERRENI - Comune di San Cipriano d' Aversa

F.lio 2, p.la terreni 1265

- Visura storica terreni - f.lio 2, p.la terreni 1265 - *soppressa*

F.lio 2, p.la terreni 5312

- Visura storica terreni - f.lio 2, p.la terreni 5312/Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Cipriano d' Aversa

F.lio 2, p.la fabbricati 1265 - *soppressa*

- Elenco Immobili - f.lio 2, p.la fabbricati 1265
- Elaborato planimetrico - f.lio 2, p.la fabbricati 1265
- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 1265, **Sub 2**
- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 1265, **Sub 4**

F.lio 2, p.la fabbricati 5312 - *derivata*

- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 5312, **Sub 2**
- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 5312, **Sub 4**



DISAMINA CATASTO TERRENI

▪ Conformità dei dati soggettivi storici in Visura:

Esistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno in capo, da data anteriore alla meccanizzazione del **26/03/1985**

▪ Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2021, in merito a: foglio, p.lla, qualità, estensione; correttamente è indicato la derivazione della **p.lla 5519/ente urbano**/mq 857 dalla soppressione della **p.lla 1243 /fabbricato urbano d'accertare** di medesima quadratura, alla data di presentazione del *tipo mappale del nuovo fabbricato edificato entro il 1983*, e denunciato catastalmente il 14/09/2006 protocollo n. CE0244221 in atti dalla medesima data con n. 244221.1/2006

▪ Parziale conformità oggettiva in VAX

Piena corrispondenza tra dati oggettivi rappresentativi del terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021, A MENO del **tipo mappale del fabbricato** su di esso edificato, *erroneamente rappresentato discosto degli opposti confini Est e Ovest, rispettivamente divisori da p.lla 5569 e da via Puccini, in luogo della piena aderenza riscontrata. Parimenti, non sono denunciate le superfetazioni cortilizie sui fianchi Sud e Nord*

DISAMINA CATASTO FABBRICATI – APPARTAMENTO SUB 0/P. T-I

Disamina dati di visura

▪ Conformità soggettiva attuale:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata e delle ditte succedutesi nell'ultraventennio dal pignoramento, sino all'originario dante causa/....., A MENO unicamente del passaggio in capo ai coniugi con atto del **05/11/1983** per notaio *Nicola Dongiacomo*

▪ Parziale conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai LUOGHI IN SITU:

Piena conformità rispetto ai luoghi di sanatoria sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, classe, altezza d'interpiano, altezza d'interpiano, consistenza in mq e in numero di vani, toponomastica e civico

Parziale conformità rispetto ai luoghi in situ sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene altezza di piano e consistenza in mq e numero di vani e medesima categoria funzionale, a parità di tutti gli altri dati oggettivi identificativi: *a seguito sostanziali modifiche dei luoghi abitativi, strettamente connesse alle implementazioni piano-volumetriche a ciascun livello, il bene accresce la propria consistenza complessiva e il numero di vani sfiorando sulla corte terranea, sul terrazzo esclusivo/P.I e sulla copertura del fabbricato /P.II, con conseguente radicale incremento di rendita catastale abitativa.*

Inoltre, la variazione destinativa della porzione terranea dell'abitazione in uffici, unitamente all'ampliamento su area cortilizia fronte sud con formazione di negozio e retrobottega, introduce una nuova categoria funzionale/C1 negozio, che, a rigore, andrebbe denunciata catastalmente - unitamente agli ampliamenti abitativi - ai meri fini di un allineamento fiscale.

Ciò nonostante, come meglio innanzi esposto, l'insanabilità in alcun regime delle illiceità maggiori di tipo amplificativo, vanifica la regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiti, propedeutica alla regolarizzazione catastale

Disamina dei dati grafici di scheda



Confronto tra luoghi in situ e scheda catastale/2006

F.llo 2, p.lla fabbricati 5519, **Sub 0**, cat. A2 P.I-II del 13/11/2006 prot. CE0305941

SUB 0, PIANO TERRA

- Implementazione plano-volumetrica su **area cortilizia esclusiva fronte Sud** per formazione di **negozio/ mq 92,75 lordi, mc 340,39 lordi** e **fusione interna** dello stesso con retrostante deposito terraneo, con conseguente **variazione prospettica** anche del fronte Sud del nucleo originario
- Implementazione plano-volumetrica su **area cortilizia esclusiva fronte Ovest** per formazione di **deposito commerciale/ mq 23,59 lordi, mc 70,06 lordi**, **fusione interna** dello stesso con retrostante deposito terraneo a mezzo vano architravato, **variazione prospettica** del fronte Ovest perimetrale dell'impianto cortilizio, per apertura di **lumi ingredienti sul fronte strada** ad illuminazione della volumetria di ampliamento in premessa
- Implementazione plano-volumetrica su **area cortilizia esclusiva fronte Nord** per formazione di **abitazione/ mq 107,23 lordi, mc 435,35 lordi**, senza relazione di contiguità con il nucleo fabbricato originario: manufatto in muratura di mattoni elevato per un solo piano fuori terra, servito dalla corte interna coperto da solaio piano verosimilmente latero-metallico, forato da n. 4 lucernai, in **affaccio diretto** a Est su strada, a Sud su corte e a Ovest su p.lla aliena 5169
- Implementazione plano-volumetrica su **area cortilizia esclusiva fronte Est** per formazione di **tettoia in lamiera su ordito ligneo, mq 60,36 lordi, mc 203,11 lordi**, aperta sui fianchi Sud e Ovest e viceversa protetta da muratura sui fianchi Nord e Est, priva di relazione di contiguità con il nucleo fabbricato originario, destinata al ricovero di autovetture e al servizio dell'abitazione terranea/fronte Nord
- **Variazione destinativa del porticato originario in deposito, a parità di superficie non residenziale** dichiarata nella pratica di concessione edilizia in sanatoria: come sopra accennato, la predetta modifica viene assentita come **pregresso legittimo** dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, il **mutamento destinativo** andava preventivamente denunciato, anche eventualmente in sanatoria di regime.
- **Variazione destinativa della porzione abitativa terranea interna al nucleo principale**, regolarmente assentita da C.E. in sanatoria n. 46/2007, in **area uffici** (al servizio della nuova attività commerciale terranea espletata): anche la predetta modifica viene assentita come **pregresso legittimo** dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, il **mutamento destinativo** andava preventivamente denunciato, anche eventualmente in sanatoria di regime.

- **Parziale variazione prospettica cassa scala/P.T.**: apertura doppio accesso diretto dalla corte attraverso i fianchi Ovest e Nord del corpo scala, lieve cessione di volumetria utile alla corte per arretramento del fronte Ovest di accesso e ampliamento della superficie utile della scala a svantaggio dell'attiguo deposito
- **Fusione tra le due p.lle - 5169/Lotto 1 e 5519 /Lotto 2.** - per formazione di passaggio interno nella muratura longitudinale divisoria
- **Apertura accessi laterali alla corte nord retrostante** - pedonale e carrabile - da via G. Puccini

SUB 0, PIANO PRIMO

Implementazioni plano-volumetriche abitative su terrazzo esclusivo,

per un totale di mq 74,84 lordi, mc 226,76 lordi:

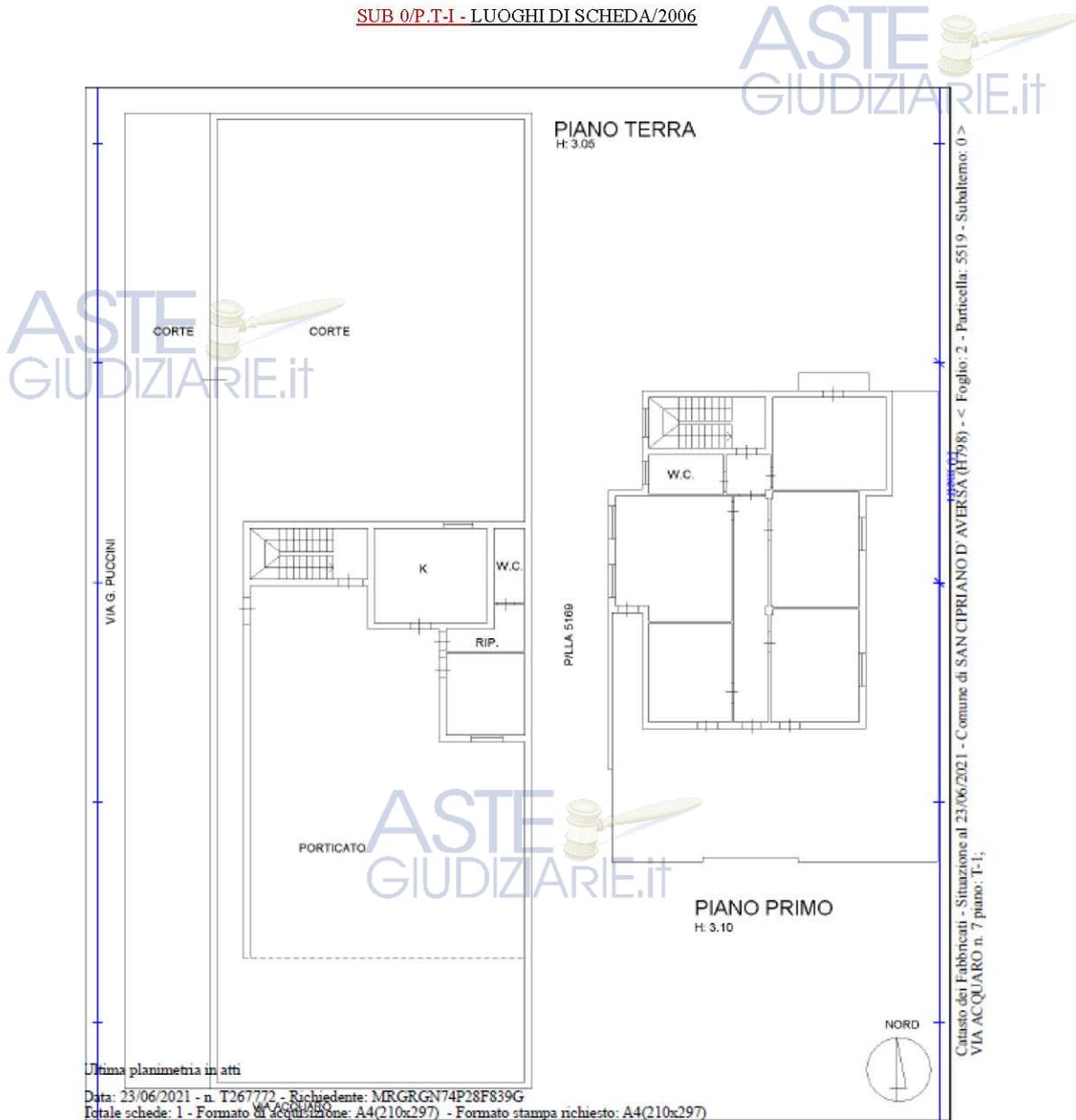
- **Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Est** per formazione di volumetria utile abitativa sul terrazzo laterale praticabile abilitato con DIA, sino al confine Est divisorio da p.lla 5169/Lotto 1, tra l'altro in deroga alla normativa a regolamentazione degli *affacci diretti* e *distanze minime* tra fabbricati limitrofi; conseguente **fusione interna** della volumetria di ampliamento con la cubatura legittima retrostante, conseguente **variazione prospettica** del fronte Est perimetrale
- **Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Sud** per formazione di volumetria utile abitativa
- , su terrazzo esclusivo; conseguente **fusione interna** con la cubatura legittima retrostante, conseguente **variazione prospettica** del fronte Sud perimetrale
- **Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Ovest** per formazione di volumetria utile abitativa
- su balconata esclusiva; conseguente **fusione interna** con la cubatura legittima retrostante, conseguente **variazione prospettica** del fronte Sud perimetrale
- **Implementazione di superficie ornamentale su area esclusiva fronte Sud** per formazione di terrazzo a copertura del negozio terraneo, a sua volta frutto di ampliamento plano-volumetrico sine titolo su area cortilizia esclusiva.
- **Parziale variazione prospettica cassa scala/P.T.** per formazione vani luce finestrati fronte Ovest e Nord ; nella fattispecie la il disallineamento delle due bucaure sul fronte Ovest è posto come *pregresso legittimo* dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, la modifica prospettica andava preventivamente denunciata, anche eventualmente in sanatoria di regime.
- **Parziale difformità distributiva interna**

SUB 0, PIANO SECONDO

- **Implementazione plano-volumetrica su area esclusiva fronte Nord** per formazione di mansarda abitativa - mq 53,41 lordi, mc 165,57 lordi compreso tetto, su terrazzo di copertura del fabbricato/ lato Nord, coperta da *tetto a doppio spiovente*; la nuova copertura sormonta anche la cassa scala, coinvolta nell'iter ristrutturativo per variazione di sagome del tetto di copertura
- **Implementazione plano-volumetrica NON abitativa su area esclusiva fronti Est, Sud, Ovest** per formazione di n. 3 sottotetti - mq 140,40 lordi, mc 273,78 lordi compreso tetto - su medesimo terrazzo di copertura del fabbricato, *lati Est, Sud e Ovest* afferenti al terrazzo scoperto e baricentrico: ciascun sottotetto è coperto da falda unica spiovente inclinata verso la perimetrazione esterna del fabbricato

- Fusione interna del sottotetto 1. con la mansarda abitativa
- Parziale variazione prospettica dell'intero piano, incluso cassa scala

SUB 0/P.T-I - LUOGHI DI SCHEDA/2006



La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi e legittimabili** - *incluso le modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex art. 36 e 37 DPR 380/2001, le demolizioni delle irregolarità insanabili in alcun regime previsto e il ripristino dei luoghi assentiti da giusti titoli edilizi* - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

Si aggiunge l'onere di:

- Rettifica del tipo mappale del fabbricato
- Rappresentazione copertura /P.II in qualità di pertinenza esclusiva

ONERI CATASTALI a carico del LOTTO 2.

€ 2.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di **visura** e **scheda** del **LOTTO 2**, allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, incluso rettifica del tipo mappale e diritti catastali”

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

QUESITO n. 4:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto

d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Si rimanda alla [disamina ipotecaria](#), su file a parte

QUESITO n. 5:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte

contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa. In secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

In terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l.23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza dell'unità staggita/ LOTTO 2., ricadono in un'area urbana semicentrale del comune di San Cipriano d'Aversa di **formazione post-900esca - a carattere prevalentemente residenziale, interna al centro abitato** come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative

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

Sul **piano zonizzativo**, la **p.lla terreni 5519/flio 2, dal 2020**, in base al vigente **PUC** adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del **04.06.2018** e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del **26.06.2020**, dichiarata immediatamente eseguibile, ricade in:

- **ZONA B: Completamento del tessuto edilizio consolidato** normata dall'art 11 NTA, riportato in allegato

Riassumendo sinteticamente i principi normativi a regolamentazione dell'attività edilizia e trasformativa in ZONA B, si afferma che:

Per **TERRENI EDIFICATI** sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, fino alla:

- **Ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con incremento plano-volumetrico nella misura del 20% della superficie utile legittima, e in ogni caso non superiore a mq 60, anche in deroga all'indice max di zona, con obbligo di corresponsione del doppio degli oneri di urbanizzazione per la superficie eccedente il predetto indice di zona.**

Per **TERRENI INEDIFICATI** è consentita la **costruzione ex novo** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo determinati indici parametrici, su aree *non frazionate* (post 01/01/2014) fino a 1000 mq, con obbligo di arretramento di m 2,00 delle recinzioni sui fronti strada, per la realizzazione di parcheggi pubblici

Indici di zona consentiti:

- *If pertinenziale* = 0,33 mq/mq
- *If massimo realizzabile* = 0,50 mq/mq
- *IC* = 50% della Sf
- *H* = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitato o a m 10,50 rinunciando con atto formale pubblico al recupero residenziale del sottotetto.

Gli strumenti attuativi sono: **PdC o lottizzazione convenzionata**

Prospetto vincoli:

La **p.lla terreni 5519/f.lio 2/Comune di San Cipriano d'Aversa**, dal 2020 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della **ZONA B: Completamento del tessuto edilizio consolidato** normata dall'art 11 NTA
- NON è interessata da VINCOLO GEOMORFOLOGICO
- NON è interessata da VINCOLO IDROGEOLOGICO DI FRANA e IDRAULICO P.S.A.I./2015 - Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino - rimanendo aliena alla relativa N.T.A e nella fattispecie all'art. 40

- Ricade in ZONA SISMICA, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella “Gazzetta Ufficiale” del 21 marzo 1974, n. 76)
- Ricade in AREA ALIENA A QUALUNQUE VINCOLO AMBIENTALE/PAESAGGISTICO vigente:
 - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004
 - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generaliPertanto, l'area NON è soggetta a VINCOLI PAESAGGISTICI - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel “perimetro delle zone protette” a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/BENI PAESAGGISTICI - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -
- NON rientra nella perimetrazione delle AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO
- La p.lla fabbricati di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1 Giugno 1939 n.1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
- La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

SEGUE:

- **ZONIZZAZIONE E NORMATIVA VIGENTE PUC/2021 PER LA ZONA B/ COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**
- **ZONIZZAZIONE E NORMATIVA PREGRESSA PRG/1999 PER LA ZONA BR/ RISTRUTTURAZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA (CE)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Al sensi della L. n. 16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i.



P. 02 Quadro programmatico strategico
AZZONAMENTO E TERRITORIO NEGATO

SCALA 1:5000

Sindaco	Dott. Vincenzo Caterino
Segretario Comunale	Dott.ssa Gilda Zolfo
Responsabile Unico di Procedimento (RUP)	Dott. Arch. Luigi Caterino
ADOZIONE con Delib. C.C.	04/06/2018
APPROVAZIONE con Delib. C.C.	/ /
Progettista PUC	Arch. Paolo Favole
Gruppo di lavoro PUC	Arch. Alessandro Oliveri Arch. Vittorio Tarantini
Progettista ZONA A	Prof. Arch. Luigi Guerriero

SETTEMBRE 2018

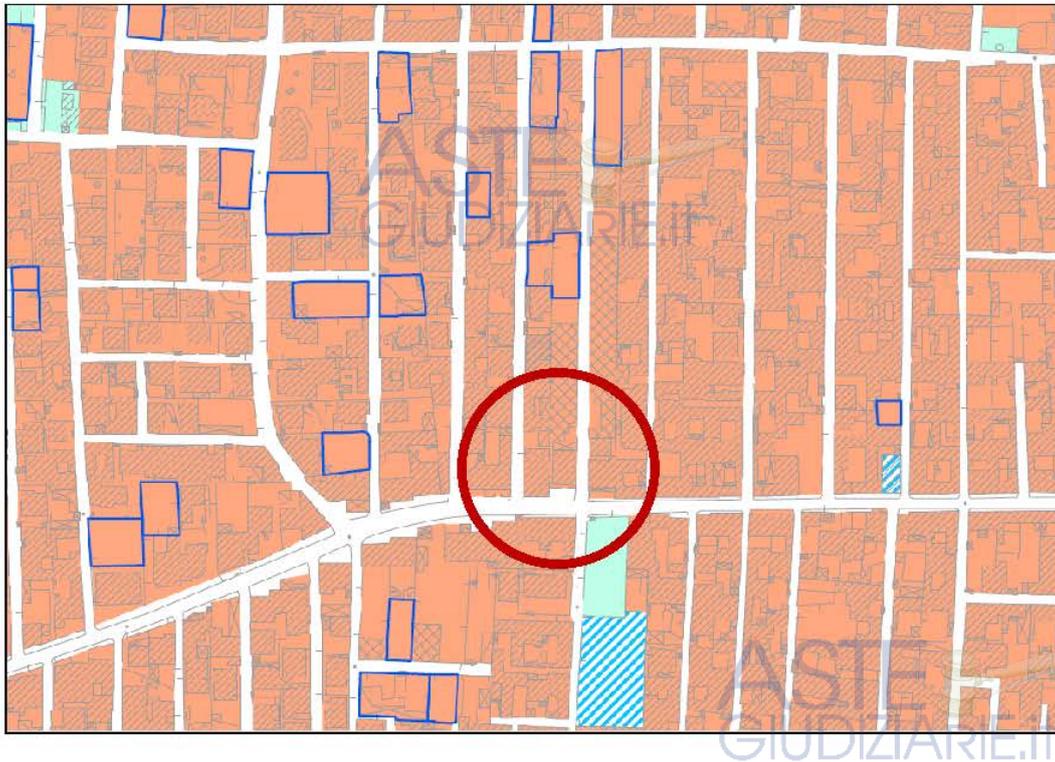
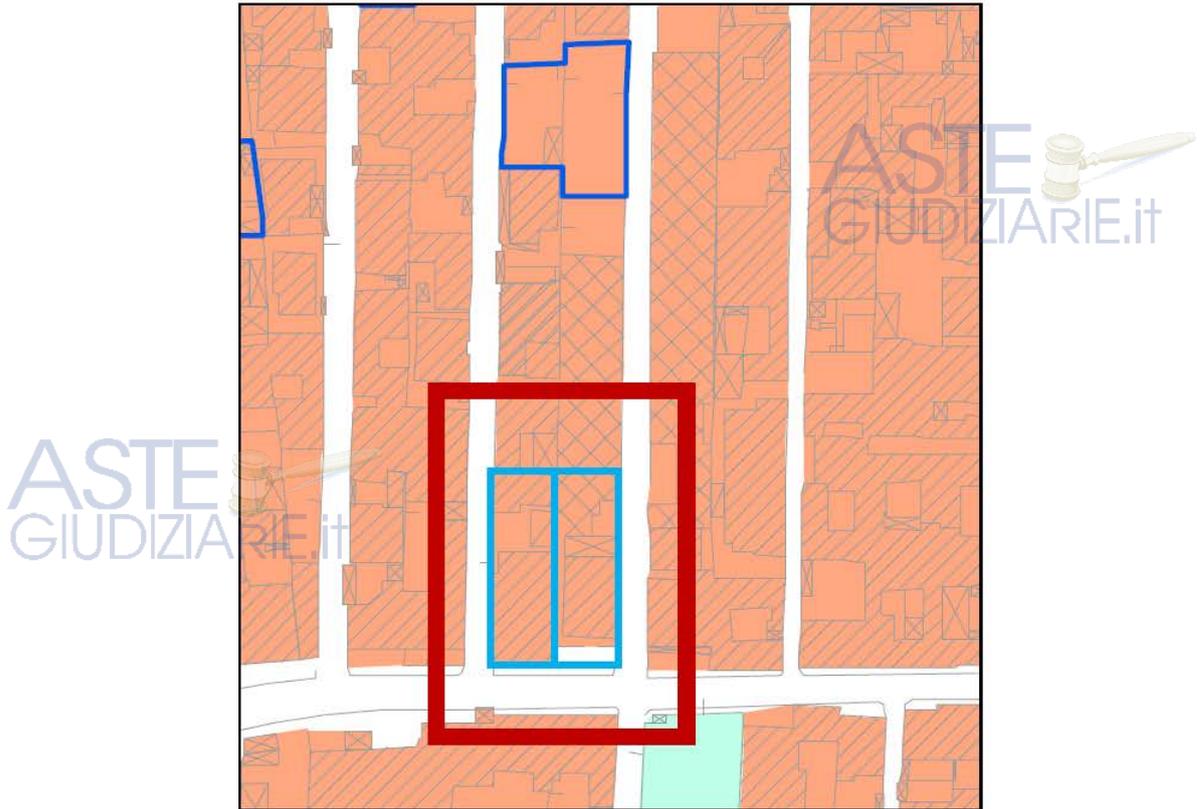
Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico (zona A)
- Perimetri PUA
- Zona A - Centro Storico
- Zona B - Completamento Residenziale**
- Lotti edificabili in Zona B
- Zona C1 - Espansione Residenziale
- Zona C2 - Ex Scalo Ferroviario
- Zona C3 - Rilocalizzazione Demolendi
- Zona D1 - Produttivo e Logistica
- Zona D2 - PIP comunale
- Zona D3 - Medie e Grandi Strutture Commercio
- Zona D4 - Distributori carburanti/autolavaggi
- Zona E - Agricola
- Zona ET - Agricola strategica di tutela
- Zona F1 - Servizi Esistenti
- Zona F1 - Servizi Previsti
- Zona F2 - Servizi Esistenti Sovracomunali
- Zona F3 - Parco Lineare Previsto (aree libere)
- Zona F4 - Parco Lineare Previsto (aree edificate)
- Aree per calamità naturali
- Fascia di rispetto cimiteriale (100 m)
- Fascia di rispetto ferroviario (30 m da ultimo binario esterno - in esercizio)
- Nuove strade di previsione da PUC



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@archiworldepec.it



NORMATIVA PUC/2021 VIGENTE

ZONA B - ART. 11 COMPLETAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO

ART. 11 Zona B – Completamento del tessuto edilizio consolidato

1. L'attuazione delle Zone B è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

If pertinenziale = 0,33 mq/mq

If massimo realizzabile = 0,50 mq/mq

IC = 50% della Sf

H = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitato o a m 10,50 rinunciando con atto formale pubblico al recupero residenziale del sottotetto.

Distanze = vedi definizioni e disciplina di cui all'Art. 6 presenti Norme

Ds = In ogni intervento di ristrutturazione o nuova costruzione, la recinzione deve essere arretrata di m. 2,00 lungo la strada di accesso per la formazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta per parcheggi computa comunque ai fini degli indici di edificazione. L'arretramento non è dovuto nel caso in cui il lotto sia profondo meno di 25 m, come risultante dal catasto alla data del 1 gennaio 2019.

2. La Zona B è coinvolta in due meccanismi attuativi di Piano:

2.a) Un meccanismo di incentivazione volumetrica per il trasferimento di volumi dalla Zona A (decollo) alla zona B (atterraggio):

in lotti nei quali si voglia raggiungere l'indice fondiario massimo con nuova edificazione;

- per gli ampliamenti ammessi degli edifici esistenti, che superino l'indice pertinenziale di zona di 0,33mq/mq, tale meccanismo agisce in coordinamento con la normativa del Centro Storico".

2.b) Un meccanismo di commercializzazione dei diritti edificatori delle aree previste a servizi per cui i soggetti proprietari possono:

- esclusivamente vendere i diritti edificatori pertinenziali (in decollo) e contestualmente cedere pro-quota l'area al Comune senza diritti edificatori;
- in alternativa, cedere (esproprio, acquisizione bonaria, ecc.) l'area al Comune compresi i diritti edificatori: il Comune la utilizza per realizzare servizi e commercializza o permuta i diritti edificatori (in decollo);
- realizzare servizi di interesse generale convenzionati, cedendo al contempo al comune i diritti edificatori.

2.c) Non sono incluse nel meccanismo di commercializzazione di cui al precedente punto 2.b) le aree previste a servizi da cessioni di PUA e quelle già nella disponibilità della proprietà comunale ovvero già programmate con finanziamenti pubblici alla data di avvio del procedimento di redazione del PUC.

3. La cartografia del PUC aziona i lotti liberi in Zona B suscettibili di nuova edificazione.

4. La Zona B del PUC si attua tramite:

- ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati, con titolo abilitativo diretto per un incremento percentuale del 20% della SU, anche in deroga all'indice massimo di Zona, con un tetto massimo di 60 mq. Per la quota di superficie eccedente l'indice di Zona, è vincolante il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione;
- nuove costruzioni con titolo abilitativo diretto, su aree non frazionate (post 1/01/2014) fino a 1000 mq, con obbligo di arretramento di m. 2,00 delle

recinzioni sui fronti strada, per la realizzazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta computa ai fini edificatori;

- Permesso di costruire convenzionato (PDCC) d'iniziativa privata, per lotti superiori ai 1000 mq, e fino a 2.000mq, con:
 - $I_t = 0,45$ mq/mq
 - I_f pertinenziale = 0,33 mq/mq;
 - I_f massimo = 0,50 mq/mq;
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata per aree di superficie superiore a mq 2.000, e per superare difficoltà fisiche (distacchi, allineamento cortina edilizia, ecc.) ovvero mancanza di aree libere e/o a servizi e per miglioramenti qualitativi (es. corti o giardini comuni), con gli indici di cui al punto precedente;
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata o pubblica, per interventi di ristrutturazione urbanistica di comparto. Tali Piani:
 - dispongono di un indice territoriale (I_t) di 0,60 mq/mq, un indice fondiario (I_f) massimo di 0,66 mq/mq;
 - devono fondarsi su di un progetto di complessivo miglioramento dell'ambito che preveda (in coordinamento con gli uffici comunali competenti) la qualità delle nuove tipologie edilizie, l'allargamento delle strade ove necessario, la previsione di aree a standard per verde pubblico e parcheggi (per 10 mq/ab. teorico, monetizzando la quota restante rispetto allo standard pro-capite di progetto del presente PUC), passaggi pedonali e piste ciclabili.

5. La cartografia di Piano individua con specifico segno grafico un ambito in Zona B assoggettato a specifica disciplina, in quanto può scegliere tra due alternative:

- seguire indici e parametri urbanistici come da commi precedenti, in quanto Zona B "ordinaria";
- attuare una riqualificazione urbanistica per la realizzazione di una media struttura di vendita, categoria "M1-A/M" (cfr. SIAD).

L'attuazione della media struttura di vendita è vincolata alla presentazione di un PUA ("PUA-ter1").

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122-Napoli
Tel/fax: 081.640092 Cell: 398.936298
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@architacitdpc.it

NORMATIVA PRG/1999 SUPERATO DAL PUC/2021

ZONA BR - ART. 20 -RISTRUTTURAZIONE

ZONIZZAZIONE E QUADRO NORMATIVO PRG 1999

PERMANENTE ALL' ATTO DEGLI ILLECITI SUCCESSIVI AL RILASCIO DI C.E. IN SANATORIA

ZONE RESIDENZIALI SATURE, AL CONTORNO DEL CENTRO STORICO, PRIVE DI ALCUNA CAPACITA' EDIFICATORIA

S. CIPRIANO D' AVERSA – PIANO REGOLATORE GENERALE 1999

ART. 20

Zona BR - Ristrutturazione

Le zone residenziali contermini al centro storico, caratterizzate da un'edificazione intensiva soprattutto in termini di occupazione dei lotti, hanno esaurito qualsiasi potenzialità edificatoria e sono da considerare sature. In esse è possibile procedere alla ristrutturazione dell'edilizia esistente. Il P.R.G. si attua mediante Piani Particolareggiati.

Per le aree classificate ad alto rischio sismico dallo studio geologico allegato, in sede di piano particolareggiato lo studio geognostico di dettaglio dovrà preventivamente individuare le aree utilizzabili ai fini edilizi.

L'intervento attuativo urbanistico, di iniziativa pubblica, articolato anche per comparti o unità minime di intervento, come perimetrato nella tavola di zonizzazione n. 24 - P.S., deve essere esteso almeno ad un intero isolato.

Il Piano Particolareggiato dovrà osservare i seguenti orientamenti:

- Gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e succ. mod. ed int. e quelli tradizionali (testimonianza di tecniche costruttive non più in uso) sostanzialmente conservati sono da sottoporre a restauro.
- Gli immobili, o le parti di essi, di recente edificazione in condizioni strutturali o igienico-sanitarie non soddisfacenti e quelli tradizionali gravemente compromessi da trasformazioni ed innovazioni si sottopongono a ristrutturazione edilizia o, limitatamente ai primi, a sostituzione edilizia.
- È consentita la ristrutturazione urbanistica finalizzata al riassetto e al potenziamento della rete stradale pubblica e/o delle opere di urbanizzazione primaria e ad un miglioramento igienico-sanitario dell'assetto planovolumetrico dell'edificato.
- Sono ammesse ristrutturazioni edilizie eseguite con intervento diretto, anche con modifica delle destinazioni d'uso.
- I volumi non tradizionali edificati legittimamente possono essere trasferiti nelle zone "B" e "C" con un incremento del 10% del volume demolito. La demolizione del volume trasferito dovrà essere effettuata prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione nelle zone "B" e "C".

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché non vi siano aumenti di superficie, di volumi, di altezze dei fabbricati.

La previsione di edificare sulle aree libere potrà avvenire solo mediante la rilocalizzazione di volumetrie esistenti.

L'intervento di riqualificazione urbana sarà regolato dai seguenti indici:

I_t = 1,50 mc/mq

I_f = 2,00 mc/mq

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini urbanistiche con istanze inoltrate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico-edilizia del comune di San Cipriano d'Aversa
- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli traslativi nell'ultraventennio dal pignoramento
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti



si è accertata l'esistenza di:

Concessione Edilizia in sanatoria ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007

- Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 30.04.1986 prot. n. 2709 presentata da per edificazione abusiva dell'unità ad uso abitativo alla via Acquaro n. 7, Comune di San Cipriano d'Aversa, articolata su due livelli - terra e primo - oltre corte, ampio androne porticato terraneo e copertura piana, ultimata entro il 31/12/1983 in conformità ai grafici e alla perizia giurata redatti dall....., dal 2006 meglio identificata al NCEU del medesimo comune al f.lio 2, p.lla 5519, SUB 0, P. T-I, Cat. A2, ultimata da rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n. 46 del 27.11.2007

DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001

- Denuncia di Inizio Attività del 29.08.2007 prot. n. 7675/2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001 presentata da per ristrutturazione edilizia in assenza di implementazione piano-volumetrica - come definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) DPR 389/2001 - dell'unità ad uso abitativo alla via Acquaro n. 7, Comune di San Cipriano d'Aversa, articolata su due livelli - terra e primo - oltre corte, ampio deposito terraneo e copertura piana, in conformità ai grafici e alla relazione redatti dal....., ultimata da rilascio di autorizzazione per silenzio-assenso. Con il titolo in premessa si abilita la ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, a parità di volume, sagoma e superficie utile, attraverso:

- Incremento di superficie ornamentale praticabile:
 - **Piano primo:** lato Est, per sostituzione di tettoia impraticabile con solaio piano
 - **Piano secondo:** lati Ovest, Sud, parzialmente lato Est, per ampliamento dell'oggetto della copertura piana
- Variazione di sagoma del balcone nord
- Parziale variazione prospettica sui 4 fronti, a tutti i livelli
- Parziale difformità distributiva interna, a tutti i livelli

Come meglio esposto innanzi, talune **variazioni dei luoghi di sanatoria - illeciti minori** sempre ammissibili per la normativa di zona pregressa e attuale - sono denunciati come pregresso legittimo della pratica DIA /2007, **laddove**

nessun titolo ha di fatto supportato la variazione, ancorché in sanatoria di regime: tra tutti, la trasformazione del porticato in deposito.

Per l'unità staggita

oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

Inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi di alcuno dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Disamina:

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

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

Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei **luoghi staggiti** e della comprensione delle entità trasformative rinvenute **per ciascun livello in cui si articola la consistenza abitativa** il temine di confronto è, pertanto, tra:

- Grafici di Concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007 - stato di fatto -
- Grafici di Denuncia di Inizio Attività del 29.08.2007 prot. n. 7675/2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001- stato di fatto e di progetto
- Grafici stato dei luoghi in situ/2022 - stato di fatto all'atto dell'accesso

Ciò premesso,

dalla predetta sovrapposizione tra luoghi di C.E. in sanatoria /2007, luoghi DIA 2007e luoghi in situ/2022, emerge:

SUB 0, PIANO TERRA

- **Implementazione plano-volumetrica su area cortilizia esclusiva fronte Sud** per formazione di **negozio/ mq 92,75 lordi, mc 340,39 lordi e fusione interna** dello stesso con retrostante **deposito terraneo**, con conseguente **variazione prospettica** anche del fronte Sud del nucleo originario

- Implementazione plano-volumetrica su *area cortilizia esclusiva fronte Ovest* per formazione di deposito commerciale/ mq 23,59 lordi, mc 70,06 lordi, fusione interna dello stesso con retrostante deposito terraneo a mezzo vano architravato, *variazione prospettica* del fronte Ovest perimetrale dell'impianto cortilizio, per apertura di *lumi ingredienti sul fronte strada* ad illuminazione della volumetria di ampliamento in premessa
- Implementazione plano-volumetrica su *area cortilizia esclusiva fronte Nord* per formazione di abitazione/ mq 107,23 lordi, mc 435,35 lordi, senza relazione di contiguità con il nucleo fabbricato originario: manufatto in muratura di mattoni elevato per un solo piano fuori terra, servito dalla corte interna coperto da solaio piano verosimilmente latero-metallico, forato da n. 4 lucernai, in *affaccio diretto* a Est su strada, a Sud su corte e a Ovest su p.lla aliena 5169
- Implementazione plano-volumetrica su *area cortilizia esclusiva fronte Est* per formazione di tettoia in lamiera su ordito ligneo, mq 60,36 lordi, mc 203,11 lordi, aperta sui fianchi Sud e Ovest e viceversa protetta da muratura sui fianchi Nord e Est, priva di relazione di contiguità con il nucleo fabbricato originario, destinata al ricovero di autovetture e al servizio dell'abitazione terranea/fronte Nord
- *Variazione destinativa del porticato originario in deposito, a parità di superficie non residenziale* dichiarata nella pratica di concessione edilizia in sanatoria: come sopra accennato, la predetta modifica viene assentita come *pregresso legittimo* dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, il *mutamento destinativo* andava preventivamente denunciato, anche eventualmente in sanatoria di regime. Si rileva, tuttavia, la corretta denuncia della quadratura in oggetto in qualità di superficie non residenziale SNR nella pratica di sanatoria, con relativo pagamento delle corrisposizioni economiche.
- *Variazione destinativa della porzione abitativa terranea interna al nucleo principale*, regolarmente assentita da C.E. in sanatoria n. 46/2007, in *area uffici* (al servizio della nuova attività commerciale terranea espletata): anche la predetta modifica viene assentita come *pregresso legittimo* dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, il *mutamento destinativo* andava preventivamente denunciato, anche eventualmente in sanatoria di regime.
- *Parziale variazione prospettica cassa scala/P.T.*: apertura doppio accesso diretto dalla corte attraverso i fianchi Ovest e Nord del corpo scala, lieve cessione di volumetria utile alla corte per arretramento del fronte Ovest di accesso e ampliamento della superficie utile della scala a svantaggio dell'attiguo deposito
- *Fusione tra le due p.lle - 5169/Lotto 1 e 5519 /Lotto 2.* - per formazione di passaggio interno nella muratura longitudinale divisoria
- *Apertura accessi laterali alla corte nord retrostante* - pedonale e carrabile - da via G. Puccini

SUB 0, PIANO PRIMO

Implementazioni plano-volumetriche abitative su terrazzo esclusivo,
per un totale di mq 74,84 lordi, mc 226,76 lordi.

- Implementazione plano-volumetrica su *area esclusiva fronte Est* per formazione di volumetria utile abitativa sul terrazzo laterale praticabile abilitato con DIA, sino al confine Est divisorio da p.lla 5169/Lotto 1, tra l'altro in deroga alla normativa a regolamentazione degli *affacci diretti* e *distanze minime* tra fabbricati limitrofi;

conseguente **fusione interna** della volumetria di ampliamento con la cubatura legittima retrostante, conseguente **variazione prospettica** del fronte Est perimetrale

- Implementazione piano-volumetrica su **area esclusiva fronte Sud** per formazione di **volumetria utile abitativa**
- , su terrazzo esclusivo; conseguente **fusione interna** con la cubatura legittima retrostante, conseguente **variazione prospettica** del fronte Sud perimetrale
- Implementazione piano-volumetrica su **area esclusiva fronte Ovest** per formazione di **volumetria utile abitativa**
- su balconata esclusiva; conseguente **fusione interna** con la cubatura legittima retrostante, conseguente **variazione prospettica** del fronte Sud perimetrale
- Implementazione di **superficie ornamentale su area esclusiva fronte Sud** per formazione di **terrazzo** a copertura del negozio terraneo, a sua volta frutto di ampliamento piano-volumetrico sine titolo su area cortilizia esclusiva.
- **Parziale variazione prospettica cassa scala/P.T** per formazione vani luce finestrati fronte Ovest e Nord ; nella fattispecie la il disallineamento delle due bucatore sul fronte Ovest è posto come **pregresso legittimo** dei luoghi oggetto di DIA, laddove, a rigore, la modifica prospettica andava preventivamente denunciata, anche eventualmente in sanatoria di regime.
- **Parziale difformità distributiva interna**

SUB 0. PIANO SECONDO

- Implementazione piano-volumetrica su **area esclusiva fronte Nord** per formazione di **mansarda abitativa - mq 53,41 lordi, mc 165,57 lordi compreso tetto**, su terrazzo di copertura del fabbricato/ lato Nord, coperta da **tetto a doppio spiovente**; la nuova copertura sormonta anche la cassa scala, coinvolta nell'iter ristrutturativo per variazione di sagome del tetto di copertura
- Implementazione piano-volumetrica **NON abitativa su area esclusiva fronti Est, Sud, Ovest** per formazione di **n. 3 sottotetti - mq 140,40 lordi, mc 273,78 lordi compreso tetto** - su medesimo terrazzo di copertura del fabbricato, **lati Est, Sud e Ovest** afferenti al terrazzo scoperto e baricentrico: ciascun sottotetto è coperto da falda unica spiovente inclinata verso la perimetrazione esterna del fabbricato
- **Fusione interna** del sottotetto 1. con la mansarda abitativa
- **Parziale variazione prospettica dell'intero piano, incluso cassa scala**

Sul piano urbanistico:

- L'insieme di tutte le predette modifiche configura un intervento maggiore di **ristrutturazione edilizia maggiore**, come definito dall' **art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001**, con **implementazione piano-volumetrica e parziale variazione di sagoma**.
- L'**illecito implementativo** rilevato ai piani terra, primo e secondo - **limitatamente alla misura max complessiva del 20% della superficie utile legittima dell'unico subalterno dichiarato, e non oltre mq 60** ammessi dall'art. 11 PUC/2020 vigente per la **Zona B/Residenziale di completamento** - è sanabile ex post in regime ordinario ai sensi

e per gli effetti dell'art 36 D.P.R. 380/2001, SOLO se inconfutabilmente documentabile la POSTERIORITA' dello stesso alla data di entrata in vigore del PUC vigente - 26.06.2020 (data di approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 20, con cui viene dichiarato immediatamente eseguibile)

- Viceversa, in caso di ANTERIORITÀ dei predetti illeciti amplificativi al giugno 2020, NEANCHE il 20% può essere oggetto di sanatoria ordinaria, in quanto disatteso il principio di doppia conformità ex art 36 DPR 380/2001 alla NTA pregressa di cui al PRG/1999, la quale, all'art. 20 per la zona BR/Ristrutturazione saturata (quale era la ZTO di appartenenza del bene nella pregressa zonizzazione, permanente dal 1999 al 26.06.2020), consentiva la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 comma 1, lettera d DPR 380/2001 in rigorosa assenza di alcuna amplificazione plano-volumetrica



Per tutto quanto detto:

- Stante l'impossibilità di documentare con certezza l'**epoca di realizzazione** delle implementazioni rispetto alla data di entrata in vigore del PUC vigente/2020, laddove la natura strutturale e la medesima entità dell'intervento, lo stato d'uso, la tipologia dei materiali da rivestimento e il grado di vetustà rinvenuti denunciano una retrodatazione NON recente, molto probabilmente coeva alla predetta DIA/2007
- Stante la compresenza di una consistente **implementazione plano-volumetrica** per circa mq...lordi complessivi tra i tre livelli, priva di alcun titolo abilitativo ex ante o ex post in sanatoria di regime o straordinaria, la cui demolizione preventiva è **propedeutica** all'eventuale sanabilità ordinaria della predetta minima quadratura

Ciò premesso,

venendo a mancare i due predetti presupposti indispensabili per la sanabilità ex post in regime ordinario delle predette implementazioni plano-volumetriche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 DPR 380/2001:

- Doppia conformità dell'illecito rinvenuto alla NTA vigente sia all'epoca della realizzazione dell'illecito che alla data di scoperta e denuncia
- Liceità dei luoghi pregressi, allo stato compromessi da consistenti manomissioni

Si prevede - per tutte le implementazioni plano-volumetriche - RESIDENZIALI e NON RESIDENZIALI - unicamente l'epilogo demolitivo.

Pari sorte è riservata alla tettoia su corte terranea, la cui altezza media d'interpiano è maggiore di ml 2,40 - H max prevista e ammessa per autorimesse.

PER TUTTI GLI ALTRI ILLECITI - subordinatamente alla demolizione delle illiceità maggiori - è ampiamente ipotizzabile la sanatoria ordinaria in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, indipendentemente alla data di compimento dell'abuso, trattandosi di variazioni sempre consentite dalla NTA

pregressa e attuale, ivi incluso la *variazione destinativa di quota parte dell'abitazione terranea in uffici*, attuabile con intervento diretto **ex art. 20/PRG 1999 (normativa pregressa) e ex art. 11/PUC 2020 (normativa vigente)**.

Si ribadisce a riguardo che:

la sanatoria ordinaria delle illicite minori è subordinata alla demolizione delle illicite maggiori, insanabili in alcun regime - predette implementazioni plano-volumetriche - e al pedissequo ripristino dei luoghi legittimi di cui alla DIA /2007.

Resta parimenti inteso che,

Laddove si accerti inconfutabilmente la **posteriorità** della realizzazione delle implementazioni rilevate a carico del fabbricato **al giugno 2020**, data di entrata in vigore del **PUC vigente**, solo in tale ipotesi una quadratura pari al 20% della superficie utile, e in ogni caso non superiore a mq 60 per l'unico subalterno dichiarato, può essere regolarizzata ex post in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001, stante la rispondenza al requisito imprescindibile della *doppia conformità* alla NTA pregressa e attuale.

Si garantisce infine:

IMPOSSIBILITA' di invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

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

- Derivazione da procedura esecutiva
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto antecedentemente e/o successivamente gli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

- **Esubero dai limiti volumetrici** previsti dagli ultimi due condoni (mc 750), la cui cubatura di ampliamento sommata alla volumetria abilitata in sanatoria, traccina dal limite ammissibile di mc 750 per unità previsto dal condono invocato.
- **Incongruenza temporale** tra il termine ultimo ammesso per l'ultimazione lavori - ex comma 25 art. 32 terza legge sul condono, stabilito inderogabilmente al **31.03.2003** - e l'effettivo termine di completamento degli abusi, retrodatabile almeno al periodo successivo alla DIA /2007

- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: *specificata incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la **data di trascrizione domanda giudiziale** del **16/01/2015** ai nn. **1610/1286** derivante da **richiesta giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione** del **05/12/2014** Rep. 45259/2014 a favore di Banco di Napoli S.P.A. contro *tra gli altri* la parte debitrice esecutata a carico del **bene** riunito dall'esponente nel **Lotto 2**.

Stima dei costi di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi - LOTTO 2.

Costi diretti e costi indiretti

Costi materiali diretti

- **Costi di demolizione** delle porzioni illegittime e ripristino delle configurazioni lecite di cui alla DIA 2007, puntualmente esaminati nella disamina di legittimità urbanistica e rappresentati graficamente nel *confronto*, **per ciascun piano staggito**, tra luoghi in situ e luoghi legittimi, sinteticamente riassumibili nelle seguenti categorie d'intervento:
 - *Allestimento di cantiere*
 - *Sgombero di tutti gli arredi nelle aree prospicienti le zone d'intervento e ricovero nell'ambito del cantiere*
 - *Adeguati ponteggi per tutte le aree oggetto d'intervento*
 - *Accurata demolizione e/o smontaggio e/o taglio parziale di tutte le porzioni illegittime e insanabili in alcun regime previsto- aliquote strutturali, di finitura e impiantistiche - tegolato in coppi di terracotta, solaio di copertura in c.a., lamiere metalliche e/o coibentate, guaina impermeabilizzante, ordito portante verticale in c.a. o metallico o ligneo, tramezzi, tompani, infissi, rivestimenti, pavimenti, porte interne, impianto elettrico, idraulico e igienico-sanitario - riscaldamento e climatizzazione -;*
 - *Ripristino dei luoghi pregressi, incluso ricostruzione delle porzioni murarie di spessori variabili, fornitura e posa in opera di nuovi infissi esterni, laddove necessari, integrazione e/o adattamento impiantistico, pavimentazione, rifacimento intonaci interni e esterni e attintatura di tutte le superfici verticali interne e esterne interessate dall'intervento, previo adeguata preparazione*

Il tutto compreso:

- *Tiro in alto e calo in basso, carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta presso le PP.DD. comunali oneri di discarica e smaltimento differenziato*

Ai fini della determinazione dei costi diretti, riunendo le risultanze delle **indagini dei prezzi correnti di mercato** con **pubblicazioni di settore** e relazionando il tutto lo stato di **conservazione rinvenuto** si è determinato:

Cc Costo unitario medio di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi comprensivo di tutte le suindicate macrocategorie d'intervento: €/mq 250, parametrato alla superficie lorda dei luoghi da demolire e ripristinare

Sub 0/Piano Terra - si escludono dal conteggio le murature perimetrali preesistenti a delimitazione del fondo, oggetto di demolizione solo per la quota eccedente l'H dichiarata in DIA

- mq 92,75 lordi, mc 340,39 lordi = ampliamento sud/ negozio fronte strada (compreso terrazzo di copertura/P.I e pareti perimetrali fronti Est, Sud, Ovest)
- mq 23,59 lordi, mc 70,06 lordi = ampliamento Ovest/deposito (escluso solaio di copertura)
- mq 107,23 lordi, mc 435,35 lordi = ampliamento Nord/abitazione (escluso pareti di recinzioni del fondo, incluso copertura)
- mq 60,36 lordi, mc 203,11 lordi = ampliamento Est/tettoia (escluso parete Est perimetrale, incluso copertura H media 3,35)

$$P.T = mq 92,75 + mq 23,59 + mq 107,23 + mq 60,36 = mq 283,94$$

Sub 0/Piano Primo

- mq 74,84 lordi, mc 226,76 lordi = ampliamento Est-Sud-Ovest su terrazzo esclusivo (escluso aliquota prevalente solaio di copertura, mq 208,43, legittimati da DIA; incluso mq 42 di ampliamento/ lato Est, viceversa, oggetto di demolizione)
- $ml 15,14 * 0,30 = mq 4,54$ = superficie perimetrale terrazzo fronte Sud, oggetto di ripristino

$$P.I = mq 74,84 + mq 4,54 = mq 79,38$$

Sub 0/Piano Secondo

- mq 89,80 lordi = tetto abitazione mansardata lato Nord compreso cassa scala
- mq 53,41 lordi, mc 157,82 lordi escluso tetto = abitazione mansardata lato Nord
- mq 53,41 lordi, mc 165,57 lordi compreso tetto = abitazione mansardata lato Nord
- mq 162,85 lordi = copertura sottotetti 1.-2.-3.
- mq 140,40 lordi, mc 254,82 lordi escluso tetto = sottotetto 1. + sottotetto 2. + sottotetto 3.
- mq 140,40 lordi, mc 273,78 lordi compreso tetto = sottotetto 1. + sottotetto 2. + sottotetto 3.
- mq 42, mc 10,50 lordi = superficie ornamentale di ampliamento/ solaio lato Est
- mq 25,69, mc 6,43 lordi = solaio copertura cassa scala (aliquota di demolizione e ripristino)

$$P.II = mq 53,41 + mq 140,40 + mq 25,69 = mq 219,50$$

SUPERFICI TOTALI LORDE oggetto di demolizione e ripristino stato pregresso Dia/2007 =

$$P.T = mq 92,75 + mq 23,59 + mq 107,23 + mq 60,36 = mq 283,94$$

$$P.I = mq 74,84 + mq 4,54 = mq 79,38$$

$$P.II = mq 53,41 + mq 140,40 + mq 25,69 = mq 219,50$$

$$P.T + P.I + P.II = mq 283,94 + mq 79,38 + mq 219,50 = mq 582,82$$

$$\underline{\underline{\text{€/mq } 250 \times mq 582,82 = \text{€ } 145.705}}$$

approssimabile a € 145.000



CC - COSTO DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DIRETTO

su cui parametrare i costi *indiretti* = € 145.000

Costi indiretti - valutati in percentuale sul costo di costruzione:

- Oneri amministrativi
- Oneri professionali
- Oneri per aggiornamento catastale
- Oneri per imprevisti

Il tutto incluso **iter autorizzativo** delle **opere demolitive**, stesura della relativa pratica tecnica asseverata finalizzata alla corretta documentazione degli illeciti e delle demolizioni da attuare, corredata da documentazione grafica, fotografica e descrittiva, nonché della sanzione amministrativa per edificazione abusiva.

Si assume l'aliquota complessiva di incidenza di tutte le susesposte categorie nella misura del **10%** del costo di costruzione diretto (*aliquota decrescente all'aumentare dell'importo lavori*)

COSTO DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO INDIRETTO

$$\text{€ } 145.000 * 0,10 = \text{€ } 14.500 \text{ approssimabile a } \text{€ } 15.000$$

ONERI TOTALI: COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI

$$\text{€ } 145.000 + \text{€ } 15.000 = \text{€ } 160.000$$

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

€ 160.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiati a carico del LOTTO 2., previo:

Materiale demolizione delle **illiceità maggiori** consumate ai **tre livelli** del fabbricato staggiato, di cui alla precedente disamina, in ragione dell'**insanabilità ex post** in alcun regime - sanatoria ordinaria o di regime ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., - e **remissione in pristino** dei luoghi legittimi di cui alla **DIA n. 7675-2007**, incluso **sanzione amministrativa**, stesura **pratica tecnica abilitativa** al predetto intervento **demolitivo e ricostruttivo**, corredata da documentazione grafica, fotografica, perizia giurata, e **nuovo deposito sismico**.

Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti minori consumati ai tre livelli del fabbricato staggiato, di cui alla precedente disamina, sanabili ex post in regime ordinario, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e perizia giurata attestante l'avvenuto ripristino delle condizioni di regolarità urbanistica della p.lla fabbricati 5519, di cui alla DIA n. 7675-2007, su cui avanzare la sanatoria ordinaria degli illeciti minori

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ILLECITO CIVILISTICO DEGLI AMPLIAMENTI PERPETRATI SULLA P.LLA 5519
NEI CONFRONTI DEL FONDO FINITIMO P.LLA 5169

Assunto che:

Sin dalla loro origine le p.lle al confine

- **p.lla 5169 /Lotto 1**
- **p.lla 5519/Lotto 2.**

attestano:

- *Mancato rispetto delle **distanze minime** tra i due fabbricati opposti sul **fronte longitudinale interno** divisorio tra i predetti fondi, stabilito all'art. 873 del codice civile in misura non inferiore a **ml 3,00** e ancor meno il limite minimo stabilito dal regolamento edilizio in **ml 5,00.***
- *Mancato rispetto della normativa generale ex artt. da 900 a 904 del codice civile a regolamentazione degli **affacci diretti** tra fronti opposti di fabbricati finitimi*

L'assenza di conformità sotto il doppio aspetto indicato, indipendentemente dalla tempistica della priorità edificatoria dei cespiti - che vede ultimare prima l'edificazione del fondo 5519 entro dicembre 1983, e poi il fondo 5169 entro marzo 1993 - deriva da due aspetti sostanziali:

In primis: unitarietà della titolarità soggettiva dei beni all'epoca della loro edificazione

- in capo al medesimo - unico titolare del Lotto 1., *entro il 31/12/1993*
- in capo anche al coniuge, - comproprietari del Lotto 2. *entro il 31/12/1983*

In secundis: edificazione abusiva assistita da giusti titoli acquisiti in sanatoria: come è noto il titolo in sanatoria deroga dal rispetto del codice civilistico in materia edilizia

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

Assunto che con DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 si abilita per silenzio-assenso la ristrutturazione edilizia del fabbricato p.lla 5519/Lotto 2. *senza implementazione plano-volumetrica e senza variazione delle distanze e affacci diretti* come stigmatizzati dalla configurazione di sanatoria ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007, su istanza del 30.04.1986 prot. n. 2709

Rilevato, viceversa, che le ulteriori difformità sotto il predetto doppio aspetto - implementazioni e deroghe conseguenziali dalle distanze minime e dalla normativa a tutela degli affacci - derivano da modifiche dei luoghi del fronte Est /p.lla 5519 *successive alla predetta ristrutturazione - in difformità dalla DIA/2007, dalla NTA vigente di zona e dal codice civile -*, la prospettiva di regolarizzazione urbanistica del Lotto 2., con remissione in pristino dei luoghi legittimi assentiti da DIA/2007, è conditio sine qua non per la regolarizzazione anche della problematica civilistica nei confronti del Lotto 1.

Nella stima del più probabile valore di mercato del Lotto 1. si è pertanto computata un'aliquota percentuale in decurtazione al più probabile valore di mercato del compendio staggito, a tutela dell'aggiudicatario - a fronte del plausibile smembramento della titolarità soggettiva sulle due p.lle staggite (ipotesi più che plausibile nella presente vendita giudiziale) - commisurata ai costi di un'eventuale contenzioso per lesione di diritti reali, laddove non si provveda alla remissione in pristino del Lotto 2.

SEGUE DOCUMENTAZIONE URBANISTICA SUB 0/P.LLA 5519

ASTE
GIUDIZIARIE.it

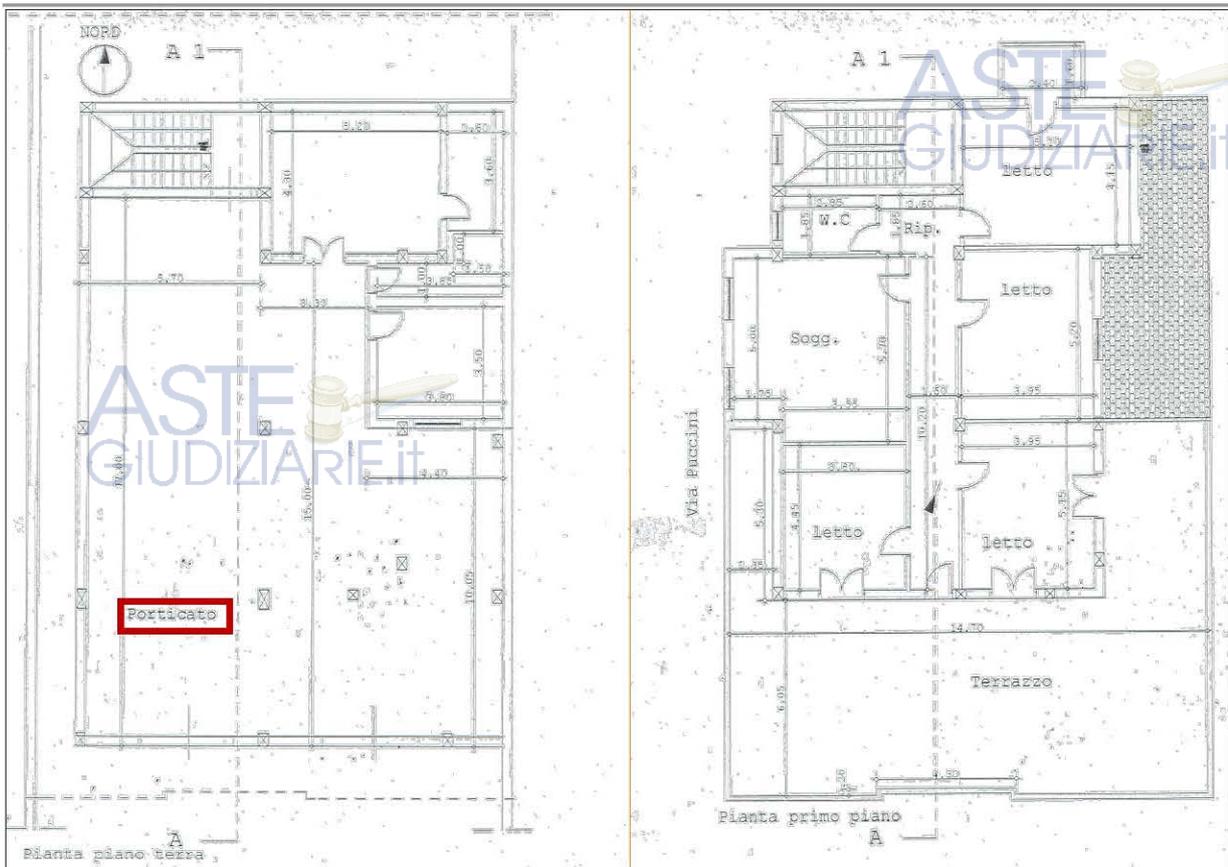
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

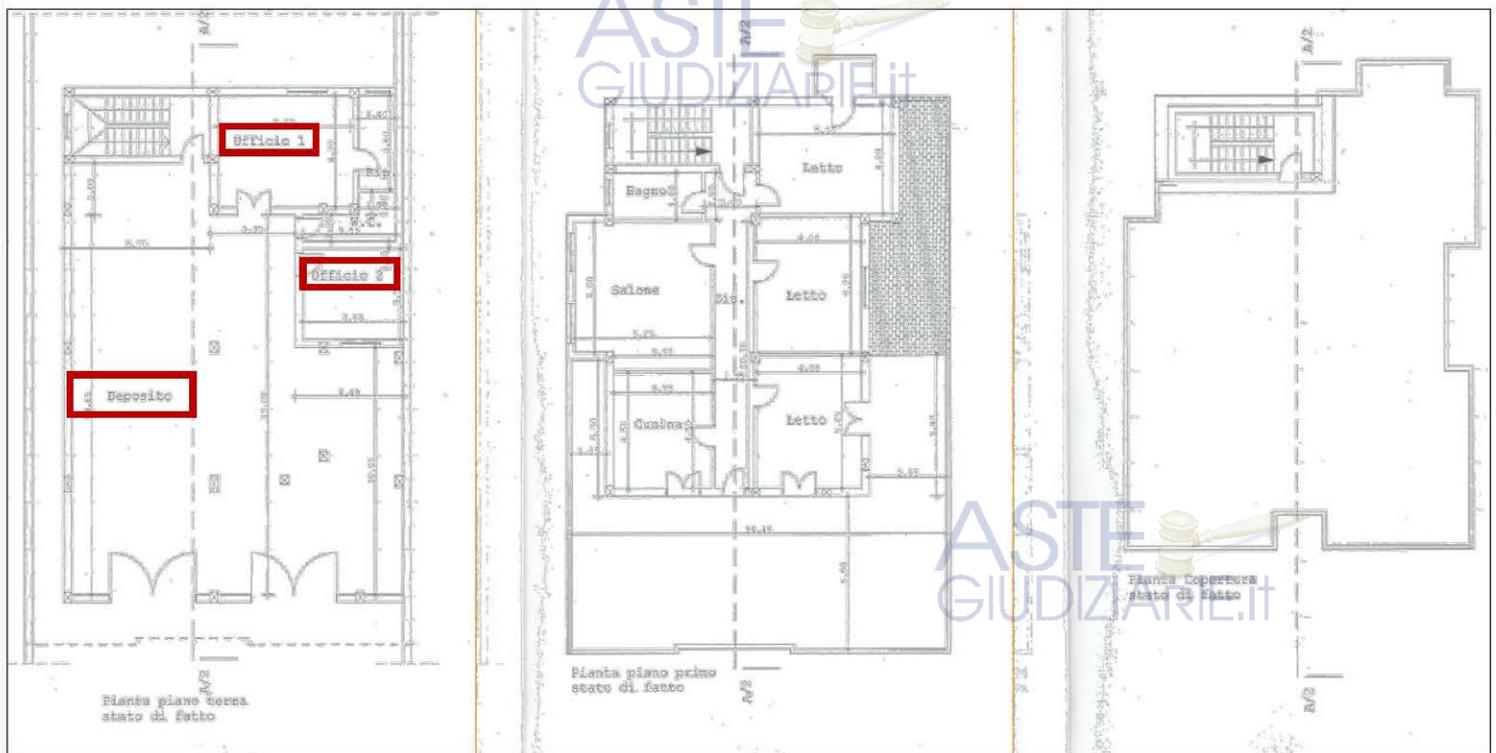
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

CONFRONTO:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 46 del 27/11/2007- PIANTE PIANO TERRA E PRIMO



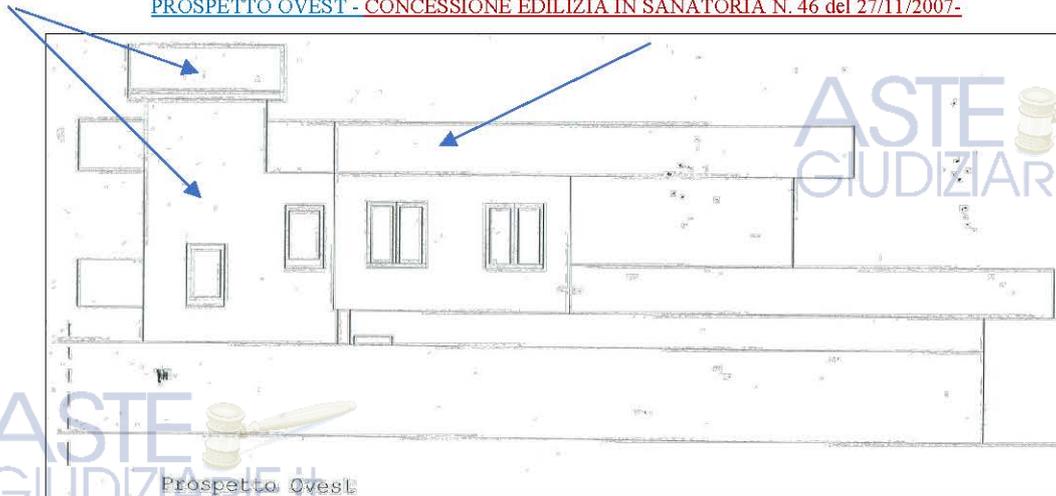
DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 - STATO DI FATTO



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

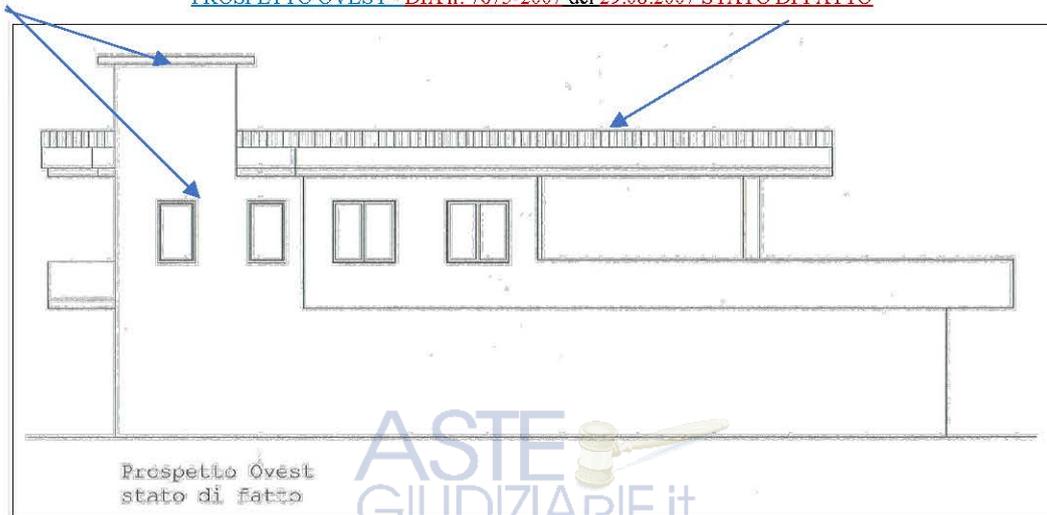
CONFRONTO

PROSPETTO OVEST - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 46 del 27/11/2007-



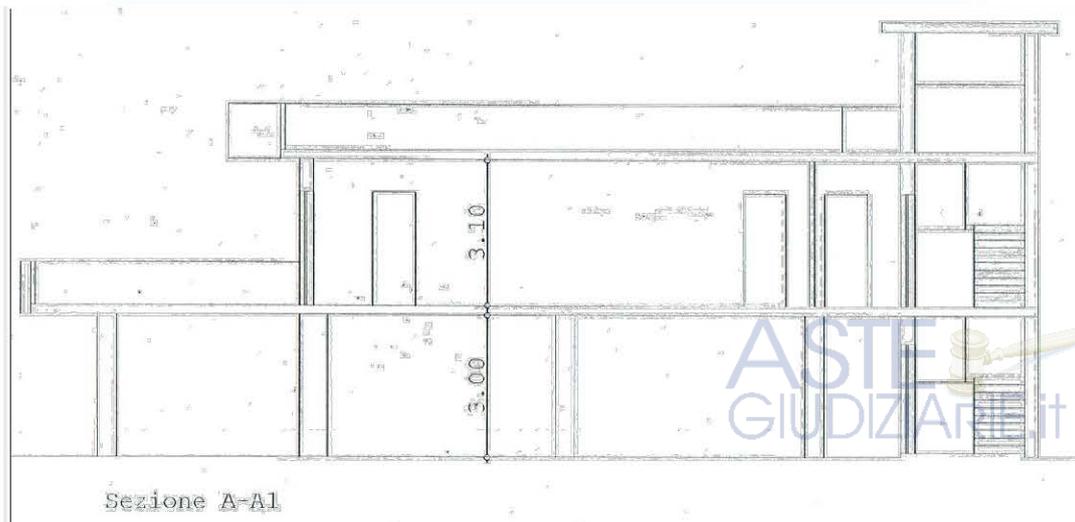
Prospetto Ovest

PROSPETTO OVEST - DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 STATO DI FATTO



Prospetto Ovest
stato di fatto

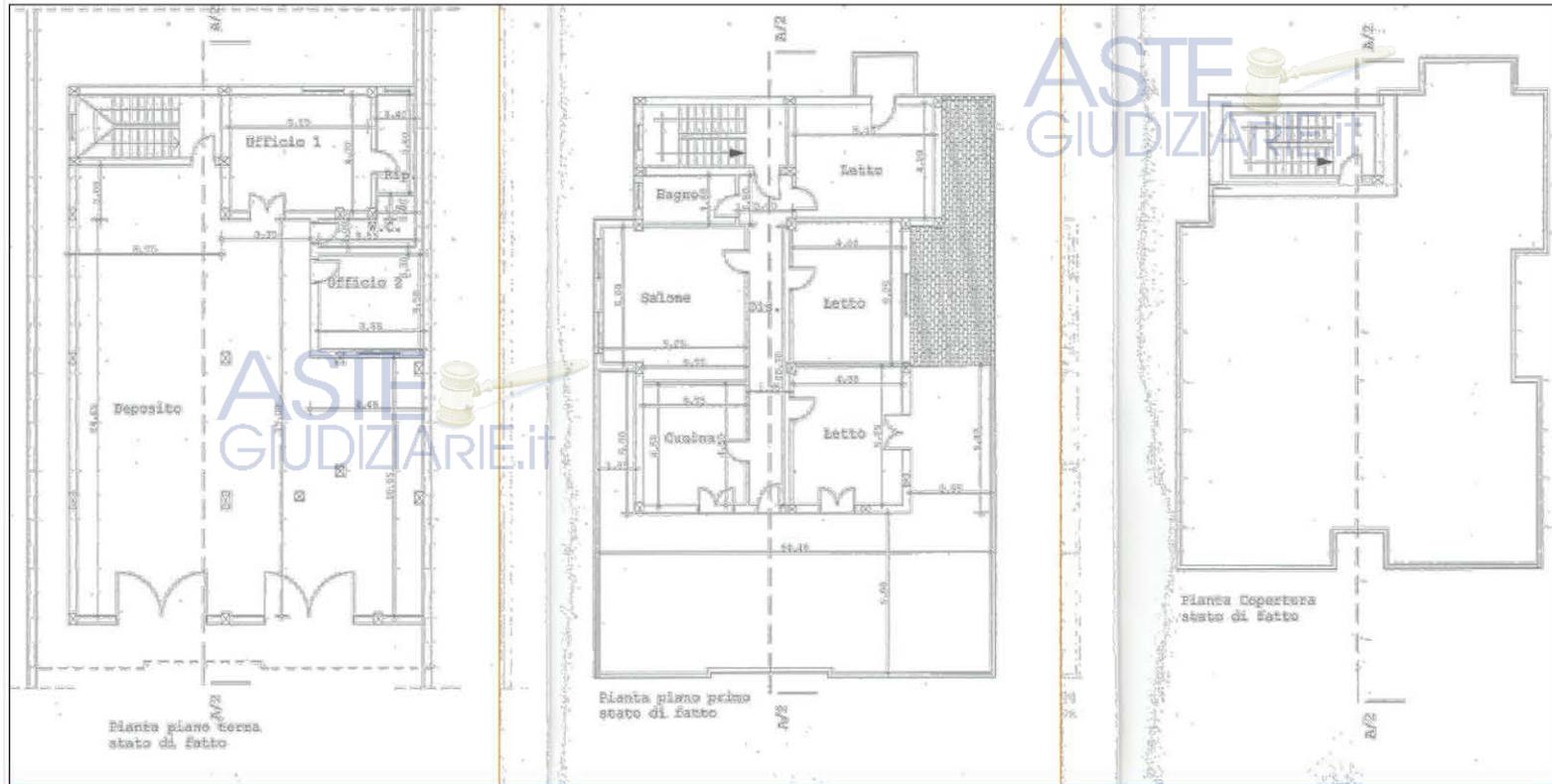
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 46 del 27/11/2007- SEZIONE LONGITUDINALE



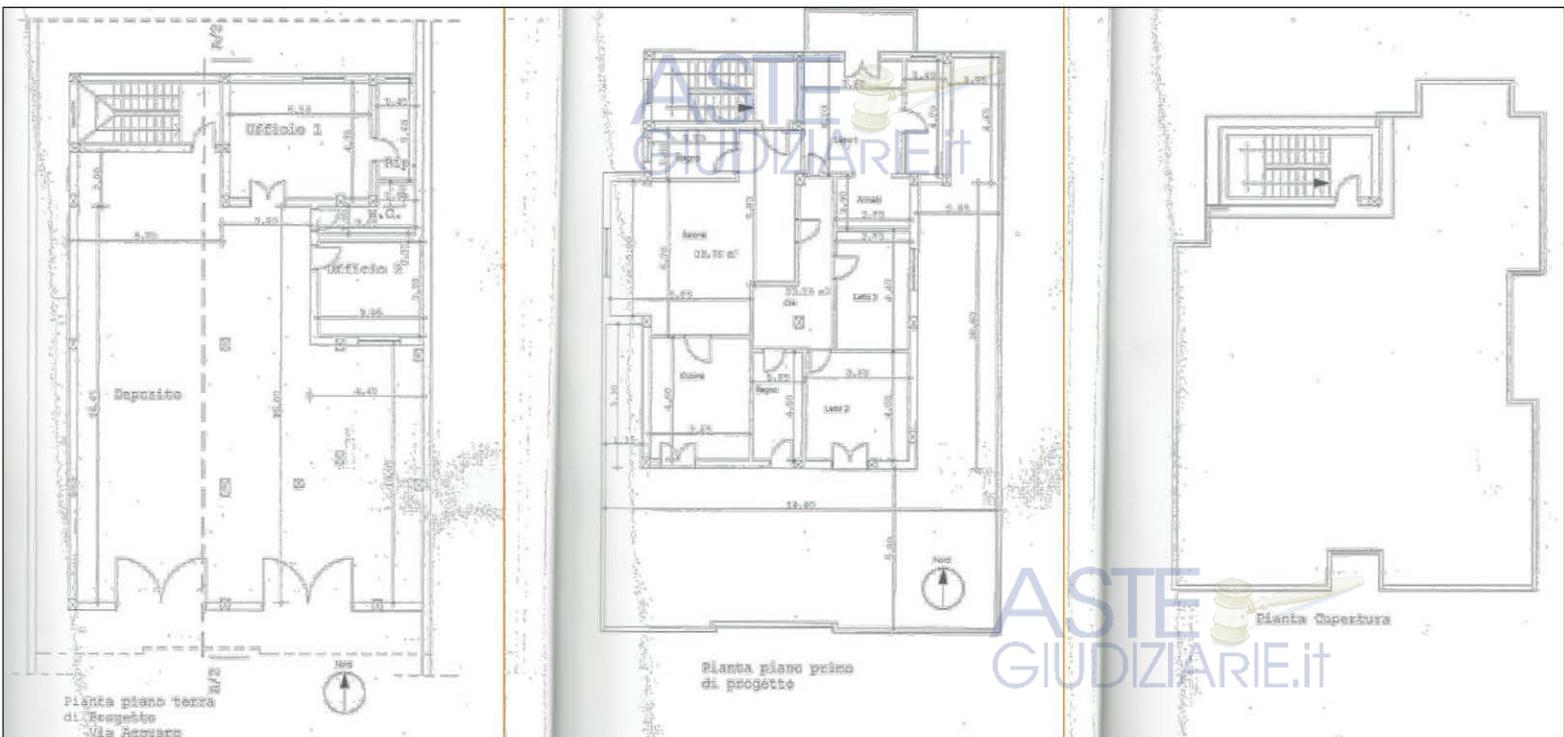
Sezione A-A1

CONFRONTO

DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 - STATO DI FATTO



DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 STATO DI PROGETTO



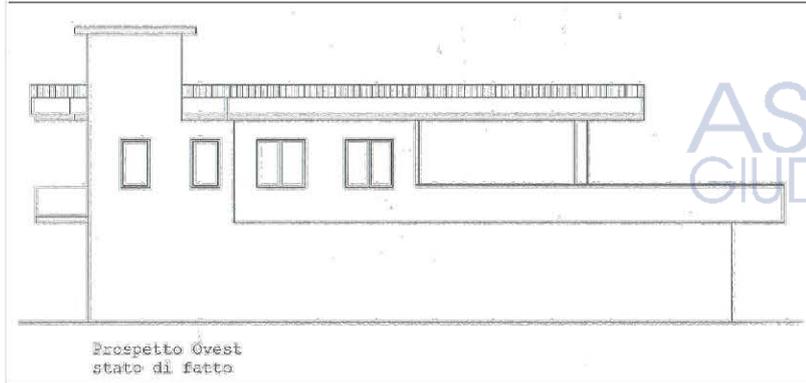
DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 - STATO DI FATTO



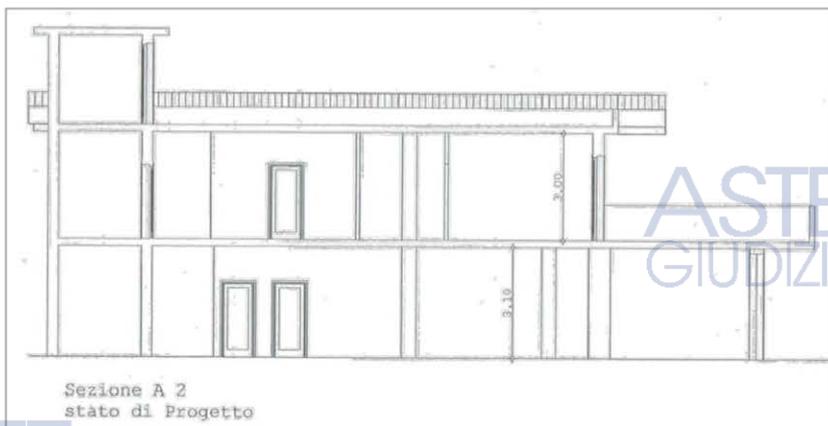
DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 STATO DI PROGETTO



DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 CONFRONTO STATO DI FATTO E DI PROGETTO



DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 CONFRONTO STATO DI FATTO E DI PROGETTO



QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione dell'**intera p.la fabbricati 5169/Lotto 1**, favore della parte debitrice esecutata con il proprio nucleo familiare, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

Per tale ragione NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione, né alla valutazione della congruità del canone di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

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

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Formalità Pregiudizievoli In risposta a parte del quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

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

Prospetto Vincoli Urbanistici: si rimanda alla risposta al Quesito 5. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A

SEZIONE B: Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del bene

SUSSISTONO AD OGGI:

Difformità urbanistiche

Difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE della rettifica delle illiceità urbanistiche e degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'intera p.lla fabbricati 5169 /Lotto 1

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo al f.l. 2/p.lla 5169 del NCT del comune di San Cipriano d'Aversa, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l. 2/p.lla 5169 del NCEU del medesimo comune, di cui sono parte i SUB 2 e 3 staggiti, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

Né il fondo al f.l. 2/p.lla 5169 del NCT del comune di San Cipriano d'Aversa, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l. 2/p.lla 5169 del NCEU del medesimo comune, di cui sono parte i SUB 2 e 3 staggiti, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO.

QUESITO n. 10:

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile
e su eventuali procedimenti in corso.*

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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



Prospetto condominiale

Come da dichiarazione di parte debitrice eseguita, e meglio verbalizzato dal custode giudiziario, NON risulta esistere alcuna amministrazione condominiale formalmente costituita.



QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L.83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in...);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

STIMA LOTTO 2:

APPARTAMENTO CIVILE: VIA ACQUARO n. 7, PIANI T-I-II

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critério di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nelle funzioni assentite:

- *Abitativa/ piano T-I con porticato terraneo esclusivo*

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

di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall' Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$



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

V_{um} = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

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

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

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

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
- Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.

- K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità
- K_a = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo
- K_e = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità
- K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità



- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**

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

- **K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

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

- **K_a = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**

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

- **K_e = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**

Tiene conto dei benefici che derivano all'**unità** dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*

- **K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità**

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

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

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

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



VALORE di MERCATO x **ABITAZIONI CIVILI** – COMUNE SAN CIPRIANO D' AVERSA

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI
 (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)

CODICE DI ZONA B4 - APPARTAMENTO CIVILE - VIA ACQUARO N. 7 - CENTRO URBANO



Provincia: **CASERTA**
 Comune: **SAN CIPRIANO D' AVERSA**
 Fascia/zona:
 Centrale/**CENTRO URBANO**
 Codice zona: **B4**
 Microzona: **0**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

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

Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni CIVILI in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia B4/CENTRO URBANO è variabile da:

Abitazioni civili in condizioni normali

min 650 €/mq / max 950 €/mq = **medio 800 €/mq**



Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- *Natura URBANA del sito*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona prevalentemente edificato nella II metà del '900*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile /A2*
- *Ampia quadratura interna e esterna anche in ipotesi di ripristino*
- *Ampia optionalizzazione*
- *Ottime caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato e del cespite staggito*

*Bilanciando si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MEDIO per abitazioni civili in condizioni **NORMALI**, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito*

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile in condizioni normali –

San Cipriano D'Aversa - Via Acquaro n. 7 = €/mq 800

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

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

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

- **1.104 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **800 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.38**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA APPARTAMENTO SUB 0/P. T-I-II

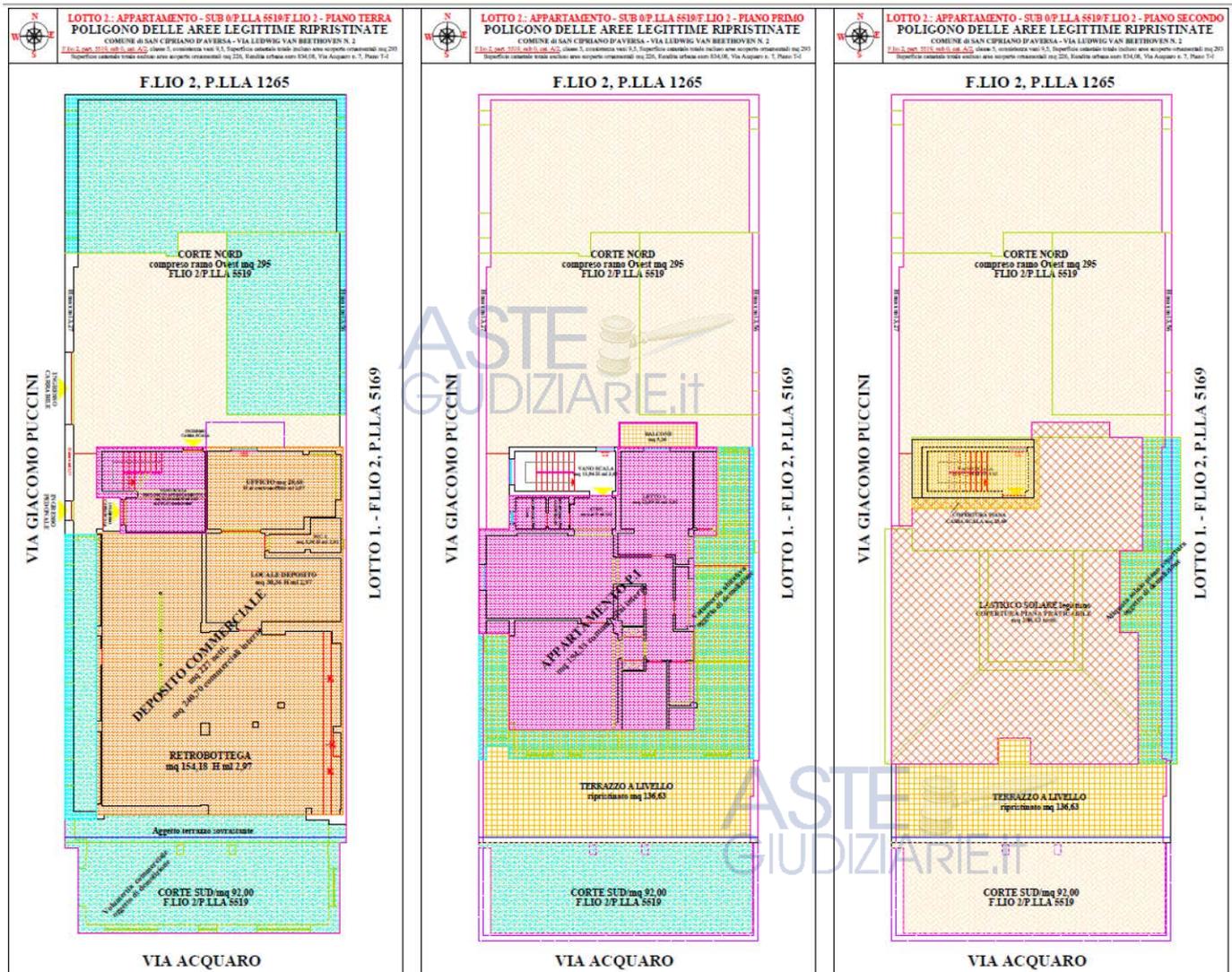
VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI E LEGITTIMABILI - SUB 0/P.T-I-II, OGGETTO DI STIMA

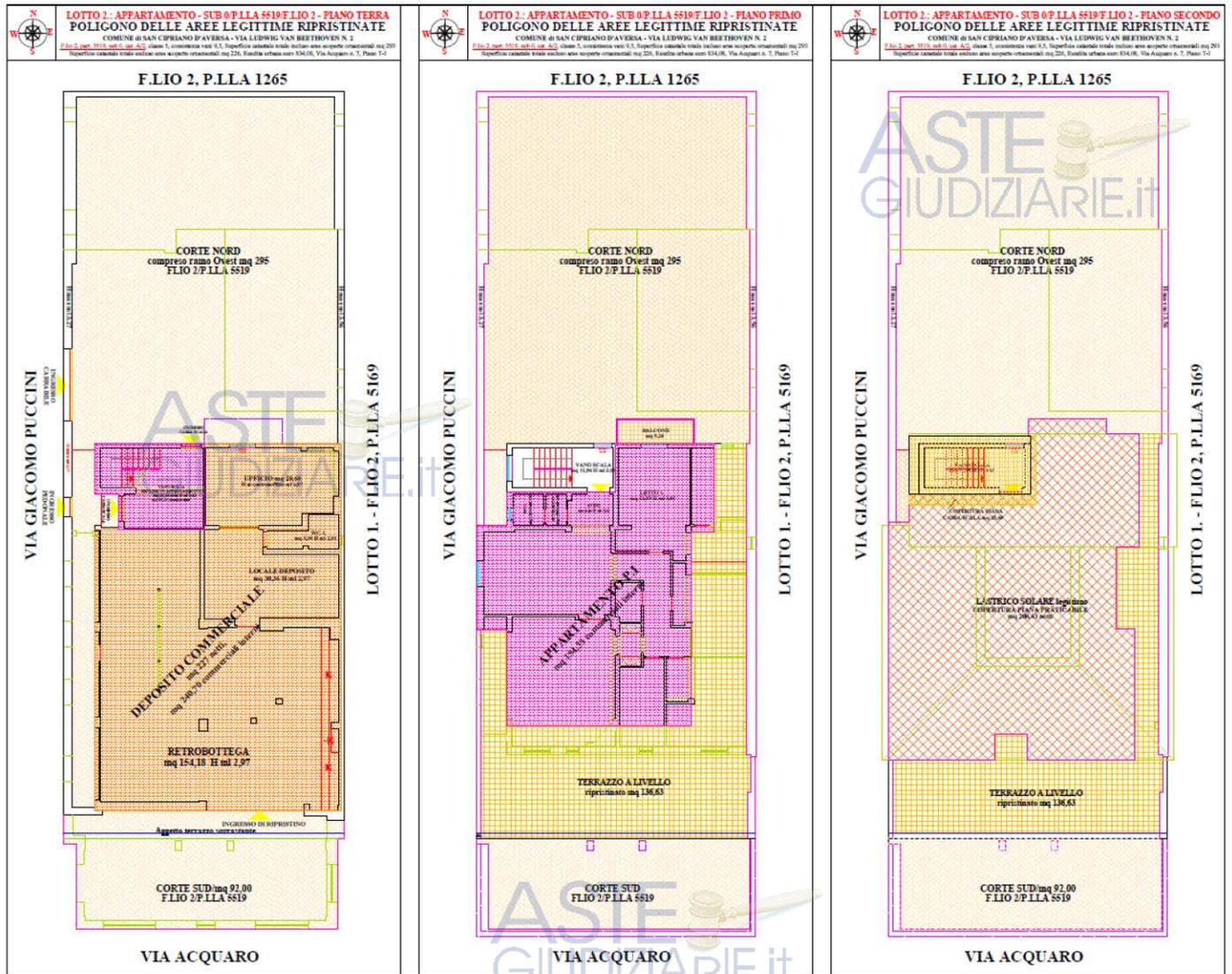
Si computano le **superfici commerciali legittime e legittimabili ordinariamente, escludendo le superficie insanabili in alcun regime**, il tutto opportunamente computato secondo li criteri guida dell' Agenzia del Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LUOGHI OGGETTO DI STIMA CORRETTAMENTE RIPRISTINATI

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





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 deposito /uffici opportunamente omogeneizzata = mq 74,07 + mq 116,05 = mq 190,12

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

Dott. Arch. 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 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 commisurata 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 fabbricatino 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



Valore immobiliare di mercato:

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

$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$

$V_{um} = 800$ euro/mq – aprile 2022

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$ superficie convenzionale vendibile = **mq 630**

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

$K_{mf} =$ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa del fabbricato pertinenziale del cespite staggito risulta allo stato attuale *ottimale*, non necessitando di alcun intervento di *risanamento conservativo*

Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

$K_{mf} = 1,05$ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

$K_{ms} =$ Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando l'**autonomia abitativa**, il **corredo di ampia area cortilizia impiegabile anche per parcheggio di più autovetture e di deposito terraneo**, in relazione allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

$K_s = 1,04$ Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità

$K_a =$ Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell'unità rispetto al suolo.

In relazione all'ubicazione del cespite- **piani T-I**, della **comodità fruitiva** della scala interna e del ballatoio di accesso per **dimensioni e allocazione**, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente **luminosità, ariosità e panoramicità** all'aumentare dell'altezza di piano, la **difficoltà d'intrusione** e la **minore rumorosità**, considerando altresì l'assenza di ascensore, quale fattore discriminante per i piani alti rispetto ai bassi, considerando l'allocazione preponderante dei superficie abitativa al I livello, si assume per il coefficiente in esame valore più che unitario:

$K_a = 1,03$ Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell'unità rispetto al suolo

$K_e =$ Coefficiente di “esposizione” e “prospetto” prevalente dell'unità.

Il cespite staggito presenta affaccio diretto e frontale sui 4 punti cardinali, sebbene di maggior rilievo sia l'affaccio sud fronte strada; bilanciando la pluri-direzionalità dell'affaccio con il buon orientamento del bene prevalentemente a Nord, Ovest e Sud, si assume per tale coefficiente valore più che unitario:

$K_e = 1,02$ Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il cespite all'atto dell'accesso attesta un **più che eccellente** livello di conservazione e finitura interna e esterna, valorizzato dal sistema distributivo e dai materiali di finitura adottati, sicché attualmente l'unità NON necessita di alcun intervento *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo*, **pregiandosi di un ottimale stato di manutenzione, di un pregevole impianto distributivo, pregiati materiali e un ottimo livello di esecuzione.** Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore fortemente accrescitivo

Kmu = 1,20 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 1,05

Ks = 1,04

Ka = 1,03

Ke = 1,02

Kmu = 1,20

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

Ki = 1.38

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

Vum = 800 euro/mq – aprile 2022

Sc = mq 630

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

Vim = €/mq 800 x mq 630 x 1,38

Vim = €/mq 1.104 x mq 630

Vim = € 695.520 approssimabile a € 696.000

VALORE DI MERCATO LOTTO 2.- P.LLA 5519

APPARTAMENTO + DEPOSITO TERRANEO + AREA CORTILIZIA+ TERRAZZO COPERTURA

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

Escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,

locative, condominiali, vizi occulti:

€ 696.000

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

applicando al **VALORE DI MERCATO LOTTO 2. = € 696.000**

le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommantisi complessivamente **€ 196.000**

si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 500.000**



IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 2.

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

€ 160.000 + € 2.000 + € 0,00 + 0,00 + € 34.000 = € 196.000

- Oneri urbanistici
- Oneri catastali
- Oneri locativi
- Oneri condominiali
- Oneri vizi occulti



ONERI URBANISTICI a carico del LOTTO 2.

€ 160.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiati a carico del LOTTO 2., previo:

Materiale demolizione delle illiciteità maggiori consumate ai **tre livelli** del fabbricatino staggiato, di cui alla precedente disamina, in ragione dell'insanabilità ex post in alcun regime - sanatoria ordinaria o di regime ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., - e remissione in pristino dei luoghi legittimi di cui alla DIA n. 7675-2007, incluso **sanzione amministrativa**, stesura **pratica tecnica abilitativa** al predetto intervento **demolitivo e ricostruttivo**, corredata da documentazione grafica, fotografica, perizia giurata, e **nuovo deposito sismico**.



Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti minori consumati ai **tre livelli** del fabbricatino staggiato, di cui alla precedente disamina, sanabili ex post in regime ordinario, incluso **sanzione amministrativa** e stesura **pratica tecnica abilitativa** all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e perizia giurata attestante l'**avvenuto ripristino delle condizioni di regolarità urbanistica della p.lla fabbricati 5519**, di cui alla DIA n. 7675-2007, su cui avanzare la sanatoria ordinaria degli illeciti minori

ONERI CATASTALI a carico del LOTTO 2.

€ 2.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di **visura** e **scheda** del **LOTTO 2.** allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, incluso rettifica del tipo mappale e diritti catastali”



ONERI PER STATO DI LOCAZIONE a carico del LOTTO 2.

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione a terzi”



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

ONERI CONDOMINIALI a carico del LOTTO 2.

€ 0,00: “Per inesistenza di amministrazione condominiale”

ONERI PER VIZI OCCULTI a carico del LOTTO 2.

€ 34.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **5%** di € 696.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l’uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “VALORE BASE D’ASTA” del LOTTO 2. - P.LLA 5519: diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull’intero fabbricato alla Via Acquaro n. 7, due livelli fuori terra oltre la copertura, composto da un **unico subalterno abitativo, comprensivo di area cortilizia e porticato terraneo**, meglio censito al NCEU del comune di San Cipriano d’Aversa:

- 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

valutato nel mese di aprile 2022 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 500.000

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n. 12:

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

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

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPONTO QUESITO.

QUESITO n.13:

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

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

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

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

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

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

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

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

Non si è ritenuto opportuno procedere alla raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata, atteso che alla stessa il compendio perviene in qualità di *bene personale*

Si è proceduto, viceversa, al reperimento dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte donante /... .., come meglio esposto nella disamina ipotecaria, accertando la correttezza di tutti i passaggi traslativi del bene

*Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,
specificando:*

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

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

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

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

Napoli, li 21/04/2022

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

Per ciascun livello staggito porzione del 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 ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007*
 - *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*

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di San Cipriano d'Aversa

F.lio 2, p.lla terreni 5519

- Impianto terreni attuale stampato in data 23/06/2021 - prot. n. T7285715/2021
- Visura storica terreni - f.lio 2, p.lla terreni 5519/Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Cipriano d'Aversa

F.lio 2, p.lla fabbricati 5519

- Elenco Immobili - f.lio 2, p.lla fabbricati 5519
- Visura storica f.lio 2, p.lla fabbricati 5519, **Sub 0**, cat. A2 P.T-I
- Scheda planimetrica f. lio 2, p.lla fabbricati 5169, **Sub 0**, cat. A2, P.T-I del 13/11/2006 prot. CE0305941

INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO AL CONFINE NORD

EX P.LLA 1265, ATTUALE 5312

CATASTO TERRENI - Comune di San Cipriano d'Aversa

F.lio 2, p.lla terreni 1265

- Visura storica terreni - f.lio 2, p.lla terreni 1265 - *soppressa*
- F.lio 2, p.lla terreni 5312
- Visura storica terreni - f.lio 2, p.lla terreni 5312/Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Cipriano d'Aversa

F.lio 2, p.lla fabbricati 1265 - *soppressa*

- Elenco Immobili - f.lio 2, p.la fabbricati 1265
- Elaborato planimetrico - f.lio 2, p.la fabbricati 1265
- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 1265, **Sub 2**
- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 1265, **Sub 4**



F.lio 2, p.la fabbricati 5312 - derivata

- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 5312, **Sub 2**
- Visura storica f.lio 2, p.la fabbricati 5312, **Sub 4**
-

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO



- Ispezione ipotecaria x soggetto:

ISPEZIONI STATO CIVILE

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali:

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Nota di trascrizione del 21/11/1983 ai nn. 25193/22487 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere, derivante da **atto di compravendita** del 05/11/1983 per notaio *Nicola Dongiacomo* di Aversa

Atto di donazione del 31/05/1999 Rep. 23541 Racc. 4870 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe, trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 19/06/1999 ai nn. 15658/11974

Nota di trascrizione del 19/06/1999 ai nn. 15658/11974 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **atto di donazione** del 31/05/1999 Rep. 23541 Racc. 4870 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe

Atto di donazione del 15/03/2007 Rep. 38604 Racc. 12534 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe, trascritto presso la competente Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 30/03/2007 ai nn. 21519/10883

Nota di trascrizione del 30/03/2007 ai nn. 21519/10883 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **atto di donazione** del 15/03/2007 Rep. 38604 Racc. 12534 per notaio *Maria Rosaria Foggia* di Casal di Principe

Atto di donazione del 11/02/2013 Rep. 162376 Racc. 24041 per notaio *Mario Matano* di Santa Maria Capua Vetere, trascritto presso la competente Conservatoria il 28/02/2013 ai nn. 7131/5382

Nota di trascrizione del 28/02/2013 ai nn. 7131/5382 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **atto di donazione** del 11/02/2013 Rep. 162376 Racc. 24041 per notaio *Mario Matano* di Santa Maria Capua Vetere

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione di domanda giudiziale del 16/01/2015 ai nn. 1610/1286 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione** del 05/12/2014 Rep. 45259/2014 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

Trascrizione di domanda giudiziale del 25/06/2015 ai nn. 17974/13947 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione** del 16/06/2015 Rep. 27904/2015 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 26/03/2019 ai nn. 10435/8134, derivante da atto giudiziario del 19/02/2019 Rep.1978/2019 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

- RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica* inerenti il cespite staggito i
- [Intera pratica sanatoria appartamento ex L. 47/85](#): *istanza in sanatoria del 30.04.1986 prot. n. 2709, Concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85 n. 46 del 27.11.2007 e grafici abilitativi*
- [Intera pratica DIA n. 7675-2007 del 29.08.2007 ex artt. 22 e 23 DPR 380/2001](#): *istanza del 29.08.2007 prot. n. 7675/2007 e grafici abilitativi.*
- STRALCI GRAFICI PUC VIGENTE/2020 - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PUC VIGENTE/2020
- N.T.A. PRG DISMESSO /1999- 2020

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO:

Anno 2021/I Semestre/Comune di San Cipriano d'Aversa/ ZONA B4/ CENTRO URBANO - categoria abitativa civile