

PROCEDURA R.G.E. n. 7/2024

**COMUNE DI CASALUCE, VIA MAZZINI SNC: F.LIO 8, PART. 5054, SUB 21, CAT. A2, P.I**



QUESITO n. 2:

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggiata e l'esatto inquadramento dell'iter evolutivo, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altrimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

*Si è così approntato:*

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del **27.03.2003** **protocollo 109918**
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2024 ai **grafici urbanistici abilitativi** di cui alla **C.E. n. 35/2000** del **05.04.2001** **protocollo n. 6163 - pianta sezioni e prospetti -**
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

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

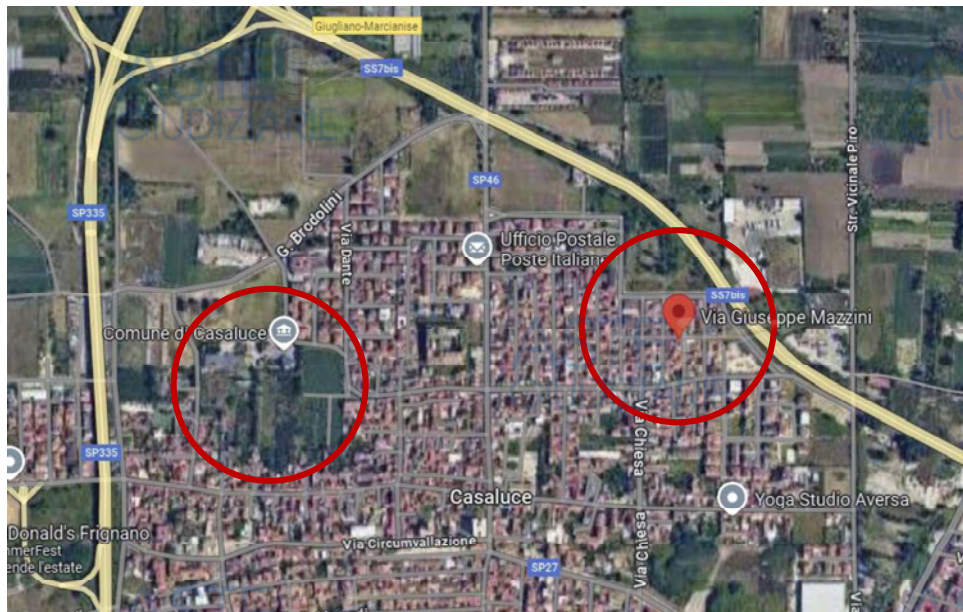
Comune di Casaluce:

- **Terreno:** f.lio 8, p.lla 5054
- **Fabbricato:** f.lio 8, p.lla 5054
- **Appartamento per abitazione di tipo civile** - F.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 21/P.I



**SALUCE**  
**BRICATO F.LIO 8, P.LLA 5054**

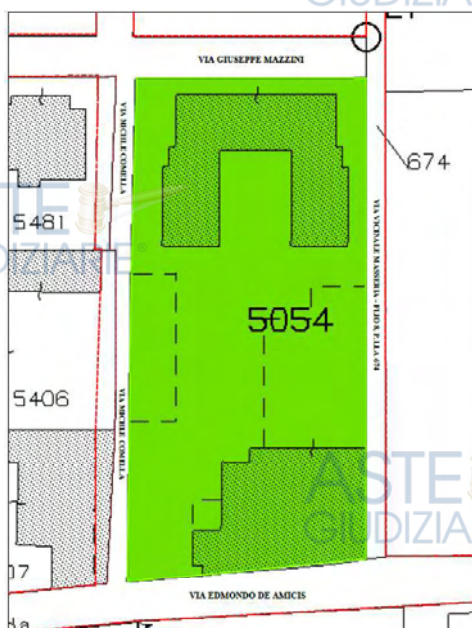
**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE  
GIUDIZIARIE

24 con n. prot. T146401/20



**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®  
sezione ufficiale ad uso

**ASTE GIUDIZIARIE®**



Sul più ampio piano **vincolistico** non esiste alcuno specifico quadro a limitazione assoluta o relativa dell'attività edificatoria, a meno delle limitazioni di cui alla normativa comunale ex art 16 NTA per la ZONA B del PRG - Residenziale di completamento - in cui è ricompresa, prescrittivi:

- **per fondi legittimamente edificati** - interventi sino alla ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3, comma 1. **Lettera d) DPR 380/2001**, anche con demolizione e sostituzione, senza incrementi plano-volumetrici **oltre i limiti della capienza edificatoria del fondo di cui al predetto art. 16 NTA PRG/1987**
- **per fondi ineditati** - interventi di nuova costruzione, come definita dall'art. 3, comma 1. **Lettera e) DPR 380/2001**, secondo gli indici parametrici di zona B

— Il **terreno** di pertinenza del complesso identificato al NCT del medesimo comune con mappale 5054/mq 2.239, presenta una conformazione planimetrica rettangolare regolare, con orientamento prevalente lungo l'asse N/S e confinante :

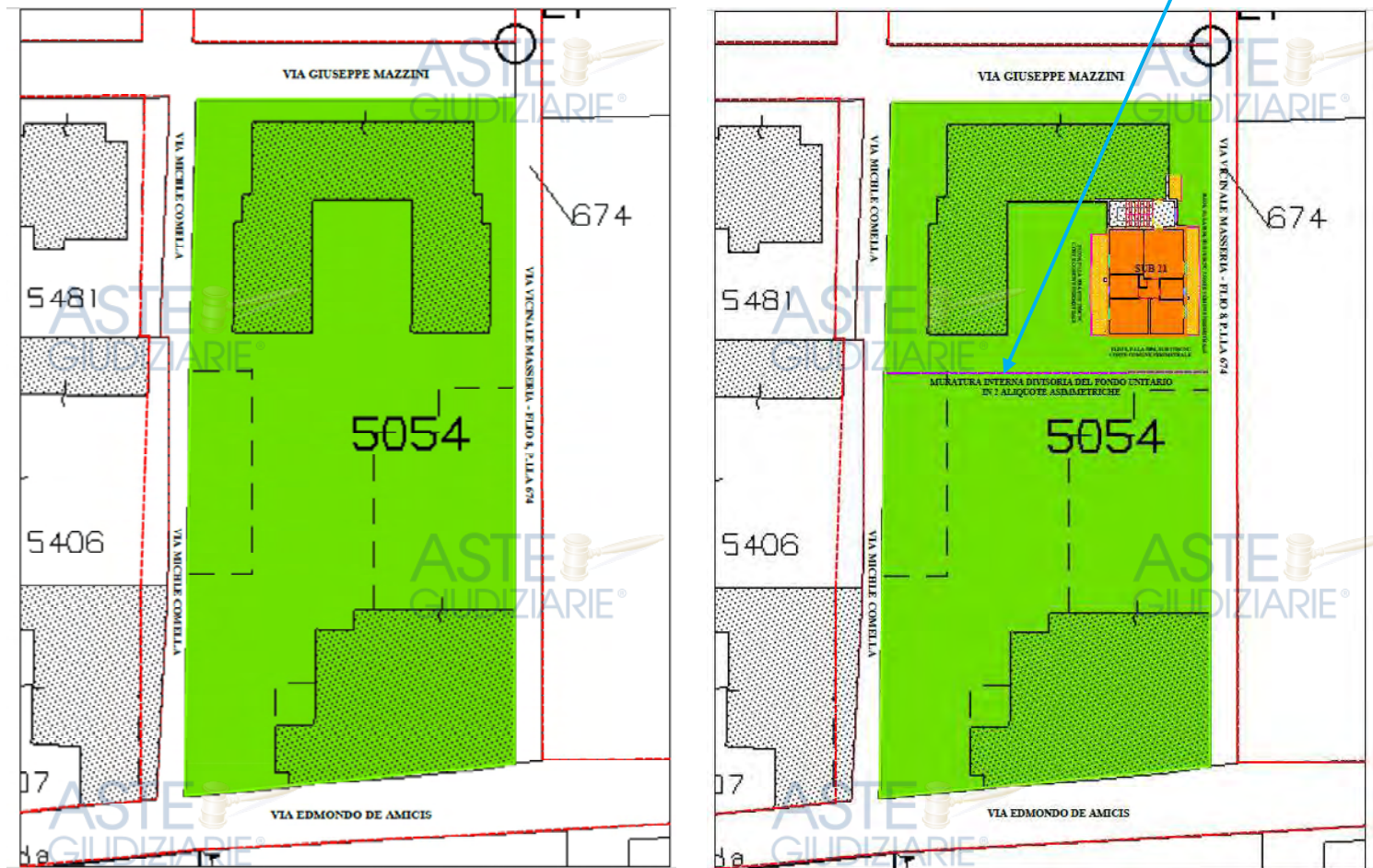
- A Nord con Via Giuseppe Mazzini
- A Est con Via Vicinale Masseria (strada campestre meglio identificata al flio 8, p.lla terreni 654)
- A Sud con via Edmondo De Amicis
- A Ovest con Via Michele Comella

— Il **fondo unitario** - catastalmente identificato con mappale 5054 - viene acquistato da ..... in regime di comunione dei beni con ..... (genitori e originari danti causa ultraventennali dell'attuale parte debitrice eseguita) contro il germano ....., giusta atto di compravendita del **20.12.1983** Rep. 69149 Racc. 11208 per notaio Gioacchino Conte di Frignano, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 30.12.1983 ai nn. 28458/25439

— **Di fatto**, il **mappale 5054** si presenta suddiviso in **due frazioni asimmetriche**, connesse internamente a messo varco aperto sul fianco orientale terminale della **muratura trasversale di divisione**, e protetto da porta metallica:

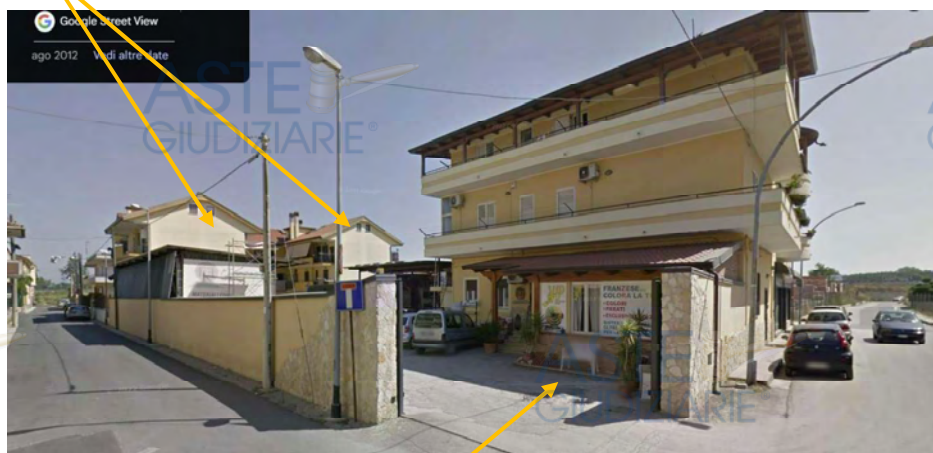
- **Porzione sud** di maggior estensione, servita da via Edmondo De Amicis, accogliente un **complesso insediativo ad uso misto**, in parte ad uso commerciale per la vendita di materiali edili, in parte abitativo, autorizzato con rilascio di **CE. n. 44/1985** in via ordinaria e preventiva, in titolarità dei coniugi .....
- **Porzione nord** di minor estensione, servita da via Giuseppe Mazzini e via Michele Comella, accogliente il **complesso abitativo** di cui è parte il cespite staggito, autorizzato con rilascio di **CE. n. 35/2000** in via ordinaria e preventiva, originariamente intestata ai coniugi ..... poi volturata alla ....., legittimamente subentrata nella piena ed esclusiva titolarità dell'**intero fabbricato in corso di costruzione**, giusta atto di compravendita del **25.02.2002** Rep. 41613 Racc. 20289 per notaio D. Farinaro, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 01.03.2002 ai nn. 5427/4395.

NB. La suddivisione del fondo nelle due predette sub-frazioni non è stata, tuttavia, formalizzata catastalmente con denuncia di alcune tipo di frazionamento all'origine della formazione di due distinte sub-p.lle, sicché a tutt'oggi il compendio abitativo coesiste sul medesimo fondo con la struttura commerciale, da cui risulta divisa a mezzo MURATURA TRASVERSALE E PASSAGGIO INTERNO



**VEDUTA DEL FONDO UNITARIO P.LLA 5054 DA VIA EDMONDO DE AMICIS**

**COMPLESSO A FERRO DI CAVALLO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO**



**COMPLESSO COMMERCIALE ALIENO AL CESPITE STAGGITO**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 - interessata dall'edificazione del complesso di pertinenza del cespite staggito



Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 - interessata dall'edificazione del complesso misto, alieno al cespite staggito in titolarità degli originari danti causa coniugi .....

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Sul **piano destinativo**, il fabbricato di pertinenza del cespite staggito - frutto del predetto originario iter urbanistico abilitativo *ex ante* regolamentato da richiesta e rilascio di **licenza edilizia n. 35/2000** - nasce nella prima metà degli anni 2000 in qualità di **complesso plurifamiliare x n. 12 alloggi di tipo civile, di impianto cortilizio e morfologia a ferro di cavallo, articolato in tre livelli abitativi fuori terra (T- I- II) accoglienti 4 appartamenti cadauno, un piano interrato** destinato - da grafici di concessione - a **deposito indiviso privo di rampante carrabile di adduzione**, oltre **sottotetti non abitativi di copertura**. Il tutto mutuamente collegato da **doppia cassa scala - A e B - nelle opposte allee - orientale e occidentale - del fabbricato e dell'impianto cortilizio**

Sul piano **architettonico**, il **fabbricato** presenta **morfologia d'impianto cortilizio a ferro di cavallo**, con **diramazioni parallele in direzione sud**, sostanzialmente **speculari** rispetto all'asse di **simmetria** intersecante il baricentro del **ramo nord longitudinale**. La **corte interna** lambisce il fabbricato lungo tutti i suoi confini e presenta maggior estensione planimetrica nell'area sud interna, compresa tra i due rami paralleli

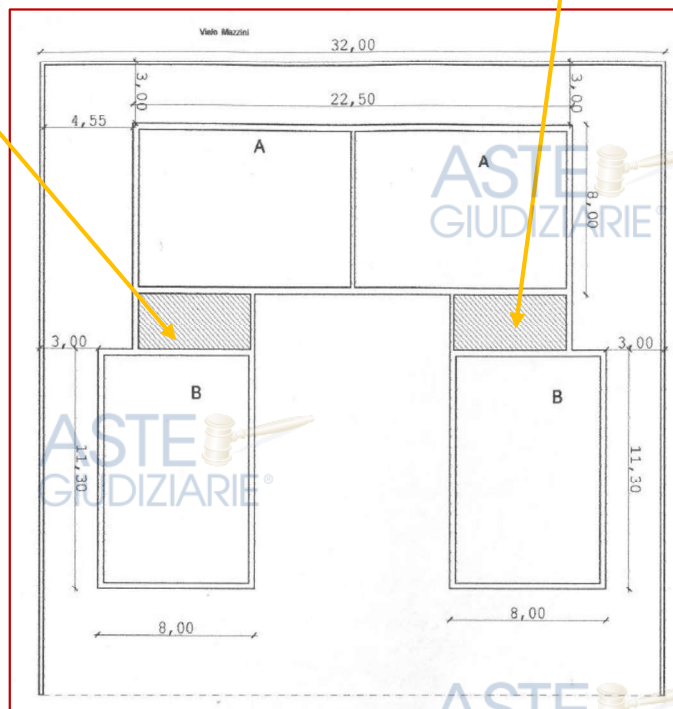
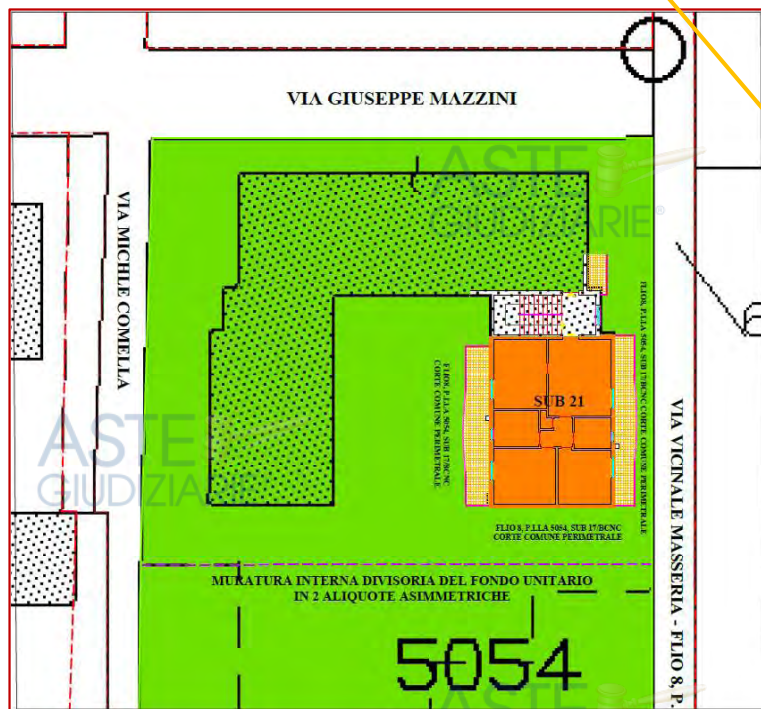
Gli accessi agli interni immobiliari, pertanto, avvengono attraverso l'**area cortilizia comune** e **due corpi scala speculari** - **Scala A/ Occidente - Scala B/Oriente** - ubicati nell'innesto tra il ramo longitudinale e le diramazioni trasversali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCALA A CON ACCESSO DA VIA MICHELE COMELLA

SCALA B CON ACCESSO DA VIA GIUSEPPE MAZZINI



La **copertura** per ciascun ramo fabbricato è concepita a **falda** in tegolato di coppi di terracotta su solaio verosimilmente latero-cementizio, con diverse pendenze. Tutti gli alloggi, di sufficiente quadratura sono corredati da **doppie balconate**.

**Il piano cantinato si presenta diviso in n. 10 box di diverse dimensioni adibiti tutti ad autorimessa A MENO del sub 37 staggito, maggiore per dimensioni planimetriche e destinato a deposito**

La **quota interrata** è servita da rampa carrabile con accesso da Via Giuseppe Mazzini /angolo via M. Comella e pedonalmente da entrambi i corpi scala

NB. La quota d'intradosso del solaio di copertura del piano cantinato coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; per tale ragione il cantinato si presenta completamente interrato.

L'**illuminazione e l'areazione** avvengono indirettamente attraverso lucernai aperti nel solaio di calpestio della sovrastante **area cortilizia** e attraverso il **varco di accesso** del rampante carrabile

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il fabbricato è ampiamente predisposto alla civile abitazione essendo provvisto di impianto idrico, fognario, elettrico, adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, impianto telefonico, citofonico e televisivo

Risulta altresì corredato da **amministrazione condominiale**, come da **dichiarazione a verbale** della parte debitrice eseguita e conformemente riscontrato dall'esponente



Sotto il profilo della **manutenzione del tessuto edilizio e urbanistico di zona**, la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello complessivamente **soddisfacente** nella conservazione delle strade e delle facciate dei fabbricati limitrofi.

Parimenti soddisfacente è lo stato conservativo della **porzioni comuni** del compendio di pertinenza del cespite staggito - *fronti interni ed esterni del fabbricato nelle distinte verticali A -B, casse scala, area cortilizia, rampante carrabile, impalcato interrato, tetti, recinzione perimetrale, intonaci, pitture etc... -*,

Sotto il profilo **espositivo**, il fabbricato non gode di alcun affaccio di particolare pregio e parimenti la **zona** NON gode di pregio ambientale e paesaggistico

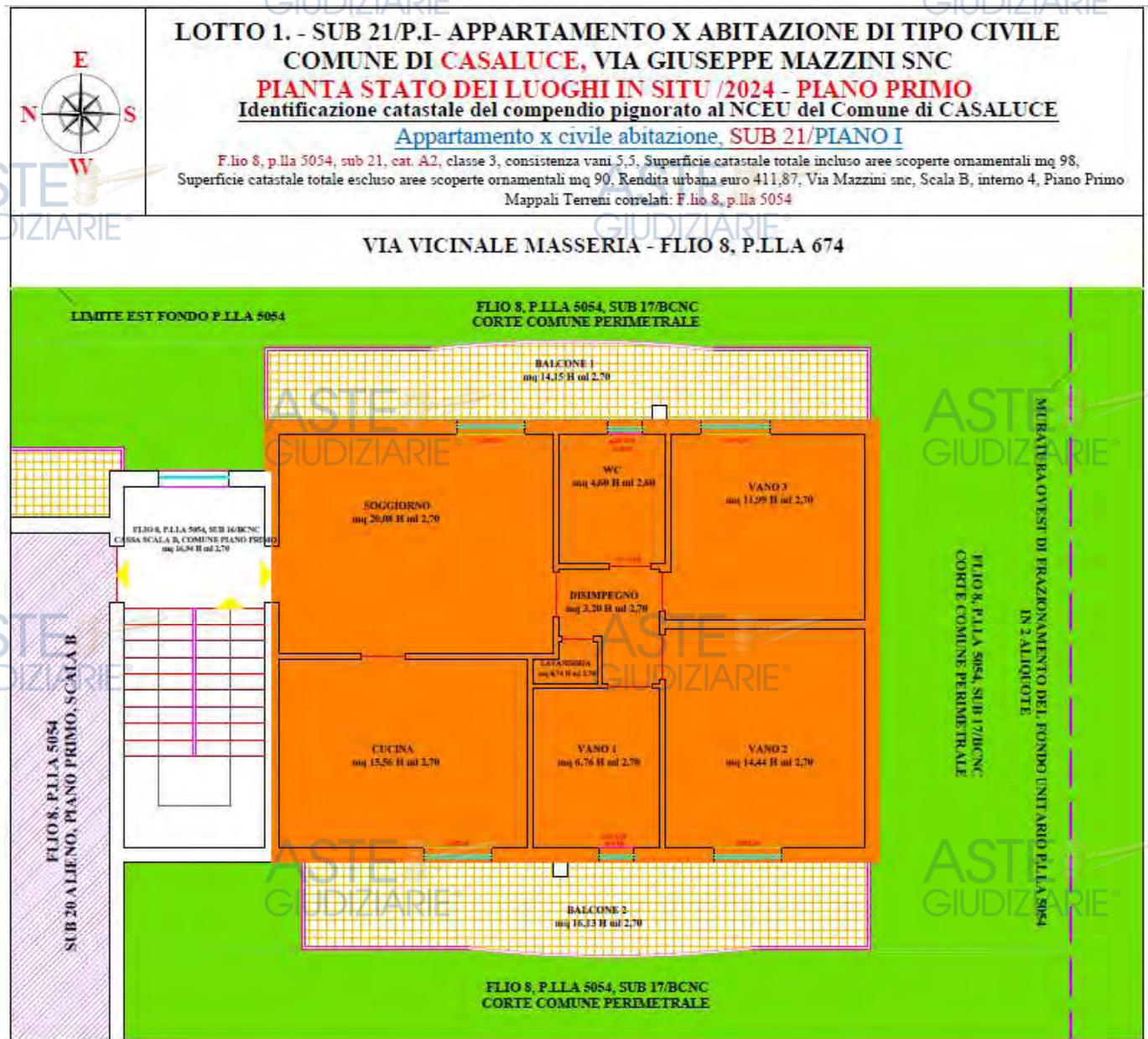
**Segue descrizione del bene componente il LOTTO 1.**

**Appartamento per abitazione di tipo civile /P.I. via Giuseppe Mazzini snc,**

meglio censito al NCEU del comune di Casaluce al:

F.llo 8, p.lla 5054, **sub 21**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 98, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 90, Rendita urbana euro 411,87, Via Mazzini snc, Scala B, interno 4, Piano Primo

**Mappali Terreni correlati:** F.llo 8, p.lla 5054



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

**Si intende per:**

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

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

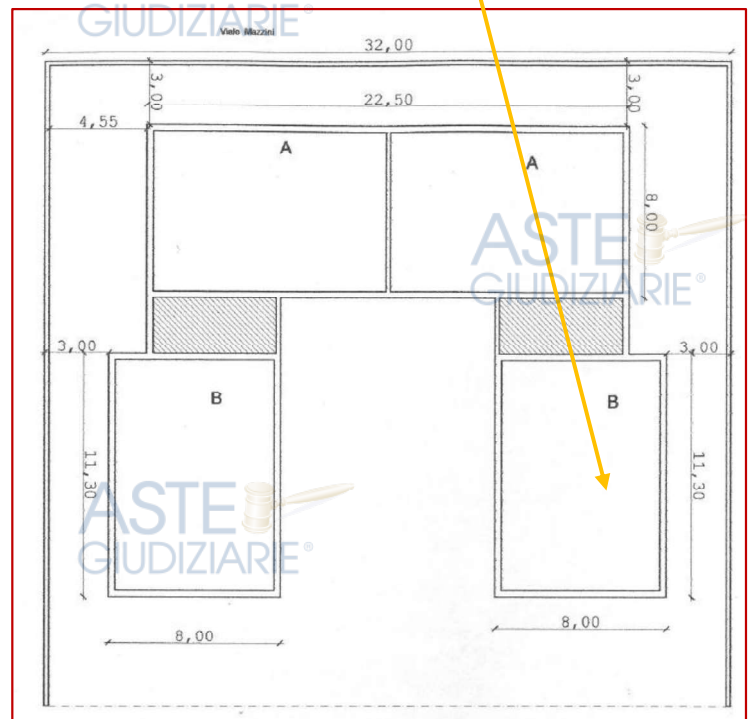
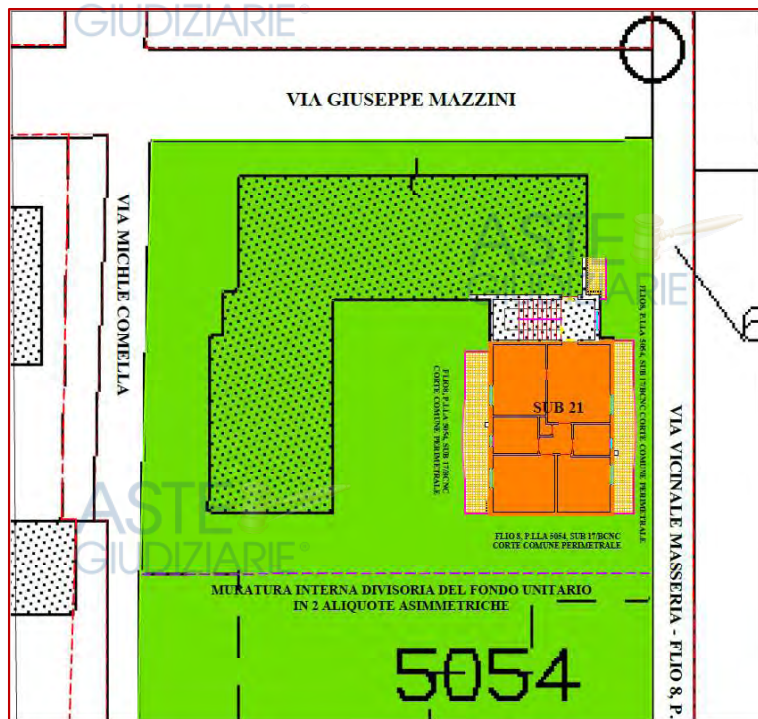


### Confini sub 21

- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio SCALA B comune /P.I, SUB 16, flio 8, p.lla 5054 /BCNC, per aderenza verticale e affaccio laterale con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC
- a Est per aderenza verticale e affaccio frontale diretto con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC, per distacco con via Vicinale Masseria /flio 8, p.lla 674
- a Sud per aderenza verticale e affaccio laterale con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC
- a Ovest per aderenza verticale e affaccio frontale diretto con corte terranea comune SUB 17, flio 8, p.lla 5054/BCNC

Il SUB 21 staggito, come sopra ampiamente esposto, è parte della **Palazzina B/verticale orientale**, ubicata nell'**area sud/orientale** dell'aliquota fondiaria di pertinenza del compendio abitativo (sub-lotto settentrionale)

### INSERIMENTO SUB 21 NEL COMPLESSO DI PERTINENZA



Il sub 21 è servito dalla **I porta a destra** smontando sul ballatoio comune al **piano primo** della SCALA B; presenta morfologia planimetrica rettangolare regolare con sviluppo principale in direzione N/S, perimetrata sugli opposti fianchi longitudinali Est e Ovest da ampie balconate a livello, sagomate con matrice curvilinea nella porzione baricentrica.

Il cespite, articolato su un unico livello, presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- mq 80,74 netti interni, mq 89,92 lordi abitativi, mq 30,28 netti ornamentali (= mq 14,15 + mq 16,13), mq 10,60 netti omogeneizzati al 35% della superficie interna utile, mq 100,52 legittimi commerciali globali oggetto di stima (mq 89,92 + mq 10,60), H d'interpiano ml 2,70

L'unità attesta un'ampia **zona giorno** suddivisa in *cucina abitabile e soggiorno pranzo*, afferente ad entrambi gli opposti fronti espositivi E e W, e un'altrettanto ampia **zona notte** disimpegnata da un breve corridoio baricentrico, accogliente tre camere da letto, un ampio bagno e un piccolo ripostiglio/lavanderia baricentrico.

Nel suo insieme il cespite afferisce con **vedute frontali dirette**:

- **a Est** sulla sottoposta area cortilizia comune Sub 17/BCNC, e per distacco sulla strada campestre/via Vicinale Masseria e oltre su un'ampia area agricola
- **a Ovest** sulla sottoposta area cortilizia comune Sub 17/BCNC e per distacco sul ramo Occidentale del medesimo fabbricato

**Lateralmente** il bene afferisce, in direzione **sud**, alla medesima sottoposta area cortilizia comune Sub 17/BCNC, e per distacco sugli immobili edificati sulla porzione fondiaria di maggior consistenza in cui, di fatto, il fondo 5054 si presenta diviso.

Il fianco Nord laterale della balconata Ovest, viceversa, è delimitato da un pannello in ferro e vetro opaco

Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livello più che soddisfacente.

Il cespite si presenta appetibile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e per il ponderato equilibrio progettuale tra spazi interni abitativi e spazi ornamentali

#### VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

*Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente, del prospetto di sanabilità degli illeciti rinvenuti, e computando il tutto secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio, si rilevano le seguenti superfici commerciali: superfici interne ed esterne legittime e/o legittimabili sul piano urbanistico, opportunamente computate.*

- Quadratura commerciale interna = **mq 89,92** al 100% della superficie utile abitativa = **mq 89,92**
- Quadratura netta esterna = mq 14,15 + mq 16,13 = **mq 30,28**
- Quadratura netta esterna omogeneizzata = **mq 30,28** al 35% della superficie abitativa = **mq 10,60**

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

$$\text{mq } 89,92 + \text{mq } 10,60 = \text{mq } 100,52$$



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 -  
ininteressata dall'edificazione del complesso di pertinenza del cespite staggito



Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 -  
ininteressata dall'edificazione del complesso alieno al cespite staggito in titolarità degli originari danti causa  
coniugi .....



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Verticale di pertinenza del cespite staggito



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 -  
ininteressata dall'edificazione del complesso di pertinenza del cespite staggito

Verticale di pertinenza del cespite staggito



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

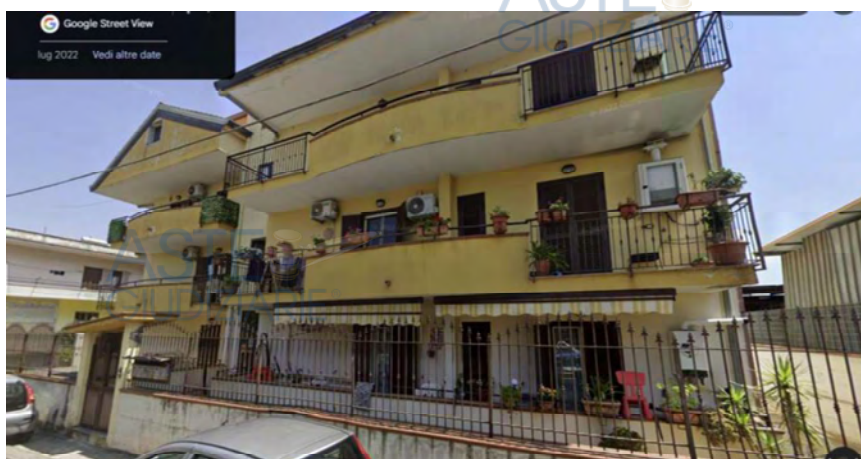
**VEDUTA DEL FONDO UNITARIO P.LLA 5052 CON I DUE COMPLESSI EDILI DA VIA EDMONDO DE AMICIS**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROSPETTO DEL COMPLESSO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO SU VIA MICHELE COMELLA**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INGRESSO PEDONALE ALLA CORTE COMUNE TERRANEA SUB 17/P.T DA VIA MICHELE COMELLA  
NEI PRESSI DELLA SCALA A**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INGRESSO PEDONALE ALLA CORTE COMUNE TERRANEA SUB 17/P.T DA VIA GIUSEPPE MAZZINI,  
NEI PRESSI DELLA SCALA B**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**PROSPETTO EST DEL COMPLESSO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO  
VEDUTA DA VIA VICINALE MAZZELLA**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO EST /FRONTE VIA VICINALE MAZZELLA – VERTICALE DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO OVEST INTERNO/CORTILIZIO – VERTICALE DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INGRESSO PEDONALE ALLA CORTE COMUNE TERRANEA SUB 17/P.T DA VIA GIUSEPPE MAZZINI,  
NEI PRESSI DELLA **SCALA B****

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VIA VICINALE MASSERIZIA**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 Casaluce tra:  
*Dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ*

#### INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Casaluce

**F.lio 8, p.lla terreni 5054**

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024
- Visura storica terreni - **F.lio 8, p.lla terreni 5052**, Ente Urbano, mq 2.239

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casaluce

**F.lio 4, p.lla fabbricati 5162**

- Elenco Immobili - **f.lio 4, p.lla fabbricati 5162**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 4, p.lla fabbricati 5162**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 21/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 8, p.lla fabbricati 5054 SUB 21/P.I** del 27.03.2003 protocollo 109918

#### DISAMINA CATASTO TERRENI - F.lio 8, p.lla terreni 5054

##### P.LLA 5054

Presenza di dati soggettivi storici in Visura, identificativi della titolarità del terreno, p.lla 5054, alla **data dell'impianto meccanografico del 26.03.1985** in capo a .....alla **partita 2268**, in qualità di **fabbricato urbano da accertare**.

All'epoca dell'acquisto/1983 del **terreno** e del **fabbricato** su di esso insistente *in favore* dei coniugi ..... il terreno era già *parzialmente edificato*: per tale ragione non sono denunciati i subentrati titolari

- 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 2024, in merito a: *foglio, p.lla, qualità (ente urbano)*

Si rileva inoltre:

- **Corretta denuncia** dell'**edificazione** del fondo nella porzione settentrionale da cui ha origine il complesso di pertinenza del cespite staggito con denuncia di **Tipo Mappale** del 26/10/2001 Pratica n. 276247 in atti dal 26/10/2001 (n. 276247.1/2001)
- Come ampiamente esposto il fondo di maggior consistenza viene assoggettato a un complesso iter edificatorio consumato in distinti momenti storici – ante 1985 - 1985 - 2001 – da cui hanno avuto origine:
  - **il compendio misto - commerciale e abitativo** – nella porzione sud del fondo con accesso da E. De Amicis
  - **il complesso abitativo nella porzione nord del fondo con accesso da via G. Mazzini e via M. Comella**



Orbene, mentre i due complessi sono di fatto separati da una muratura interna trasversale, il fondo resta unitariamente identificato al NCT con medesimo mappale 5054

- Piena conformità oggettiva in VAX:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del complesso abitativo rinvenuto in situ di cui è parte il cespite staggito e la sagoma rappresentata in vax

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 21/ PIANO PRIMO, PALAZZINA B/LATO ORIENTALE

**Disamina dati di visura**

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata e dei titolari del bene succedutisi nell'ultravventennio dal pignoramento sino alla data del **30.03.2002**, allorquando - con causale **denuncia di unità afferenti edificate in sopraelevazione** del 30/07/2002 Pratica n. 204708 in atti dal 30/07/2002 (n. 2140.1/2002) - si dichiara l'intestazione del bene in capo alla .....

Correttamente si denunciano gli ulteriori passaggi di proprietà sino all'attuale parte debitrice esecutata

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati, rendita, toponomastica

Anche in situ resta ignoto il numero civico

Si rileva inoltre:

**Corretta denuncia dell'edificazione del bene** in data 30.07.2002 con causale **denuncia di unità afferenti edificate in sopraelevazione** del 30/07/2002 Pratica n. 204708 in atti dal 30/07/2002 (n. 2140.1/2002) - si ricorda all'uopo che la società costruttrice subentra nella titolarità del **fabbricato in corso di costruzione** con relativa voltura di C.E. n. 35/2000 - da potere dei coniugi ..... - per poi proseguirne e ultimarne la **costruzione in sopraelevazione** rispetto ai **piani terra e interrato ultimati dai predetti coniugi**

**Corretta denuncia** del 27/03/2003 pratica n. 109918 in atti dal 27/03/2003 con causale **variazione di toponomastica e ultimazione di fabbricato urbano** (n. 4985.1/2003) con classamento del sub 21 in categoria A2 e assegnazione degli attuali dati catastali oggettivi: la **categoria abitativa civile A2** con **classe di redditività 3** corrispondente pienamente alle caratteristiche pregresse e attuali del *fabbricato, del complesso, del cespite staggito e del profilo socio-economico di zona*



### **Disamina dati grafici di scheda**

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale

F.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 21/P.I del 27.03.2003 protocollo 109918

#### **A parità di:**

- accesso, posizione della porta di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, superficie ornamentale, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con le unità aliene ai confini, orientamento cardinale

#### **A meno di:**

- lieve approssimazione grafica

#### **si rileva unicamente :**

- Parziale difformità prospettica su entrambi i fronti espositivi - Est e Ovest- stante:
  - Fronte Est : formazione di vano luce finestrato baricentrico e lieve traslazione delle due aperture da terra
  - Fronte Ovest: soppressione di un vano luce finestrato e traslazione di tutte le aperture residue (due porte finestre e una apertura finestrata)
- Parziale difformità distributiva interna per:
  - Revisione dell'impianto distributivo interno giusta eliminazione del doppio bagno fronte Ovest (con relativi vani finestrati) in favore di una terza camera da letto con luce finestrata baricentrica, spostamento del bagno dal fronte Ovest al fronte Est (con apertura del relativo vano finestrato), formazione di ripostiglio interno cieco e diverso rapporto dimensionale tra i vari ambienti per traslazione delle relative tramezzature
- Lieve difformità nella relazione planimetrica con la cassa scala B – in atti catastali maggiormente traslata in direzione Ovest

La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

#### **ONERI CATASTALI**

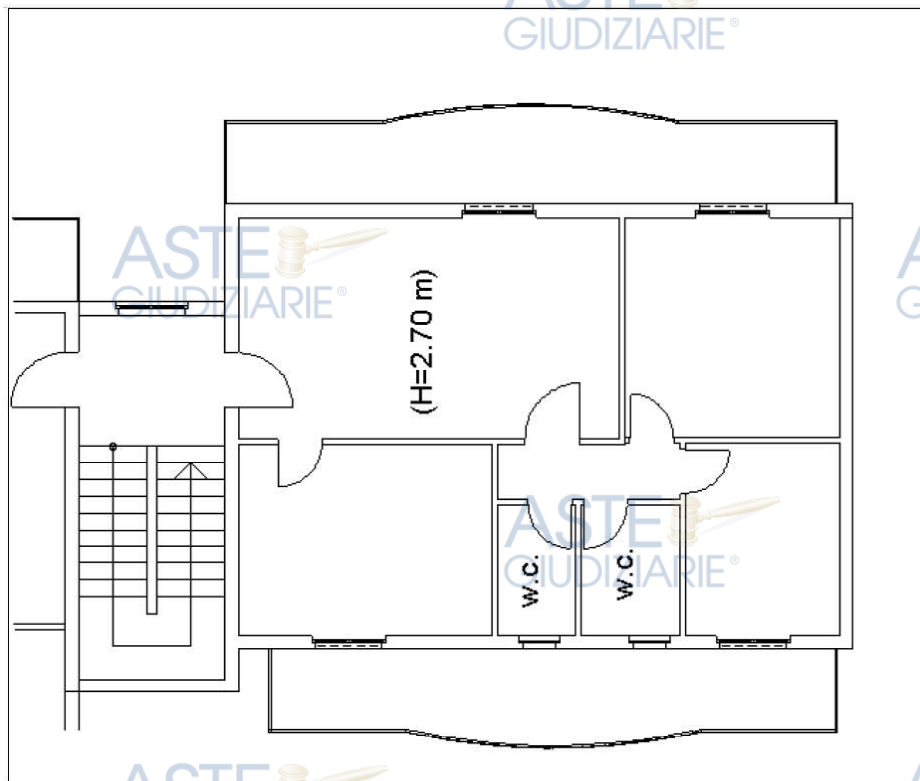
€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati unicamente per parziale allineamento dei **dati oggettivi grafici di scheda** allo stato dei luoghi **regolarizzati sul piano urbanistico**, incluso la corretta rappresentazione del rapporto con la cassa scala B, l'eventuale aggiornamento del civico e i diritti catastali"

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

Segue disamina grafica

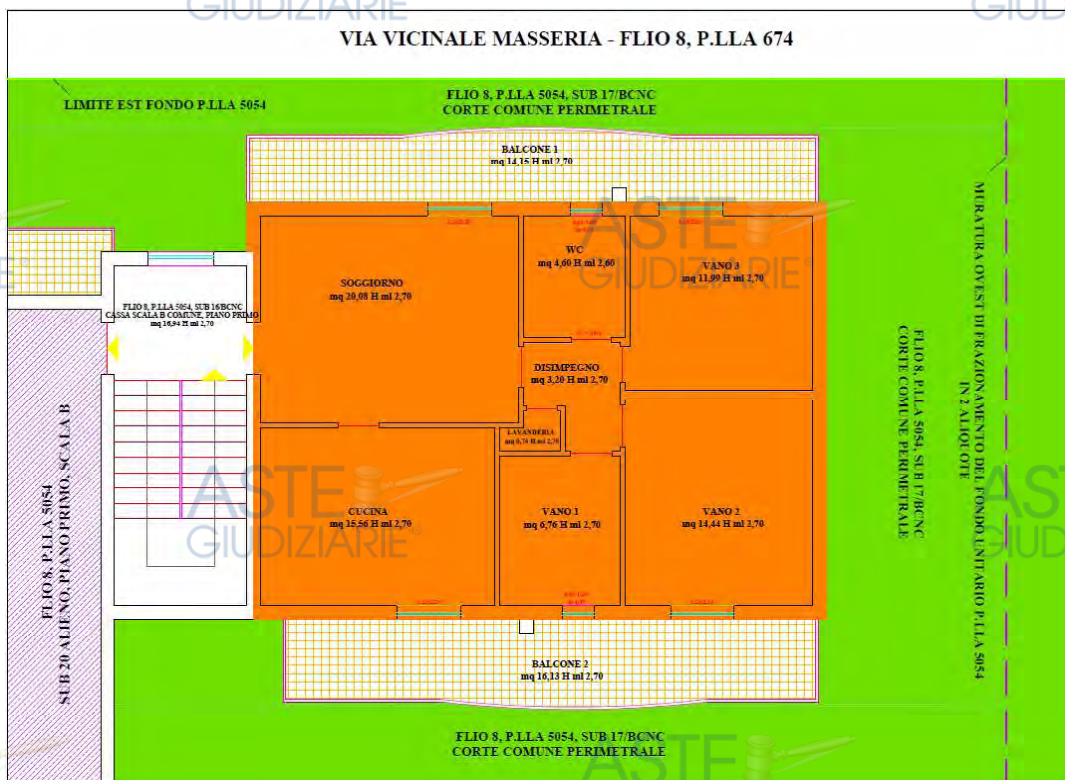


SUB 21 P.I LUOGHI DI SCHEDA/2003

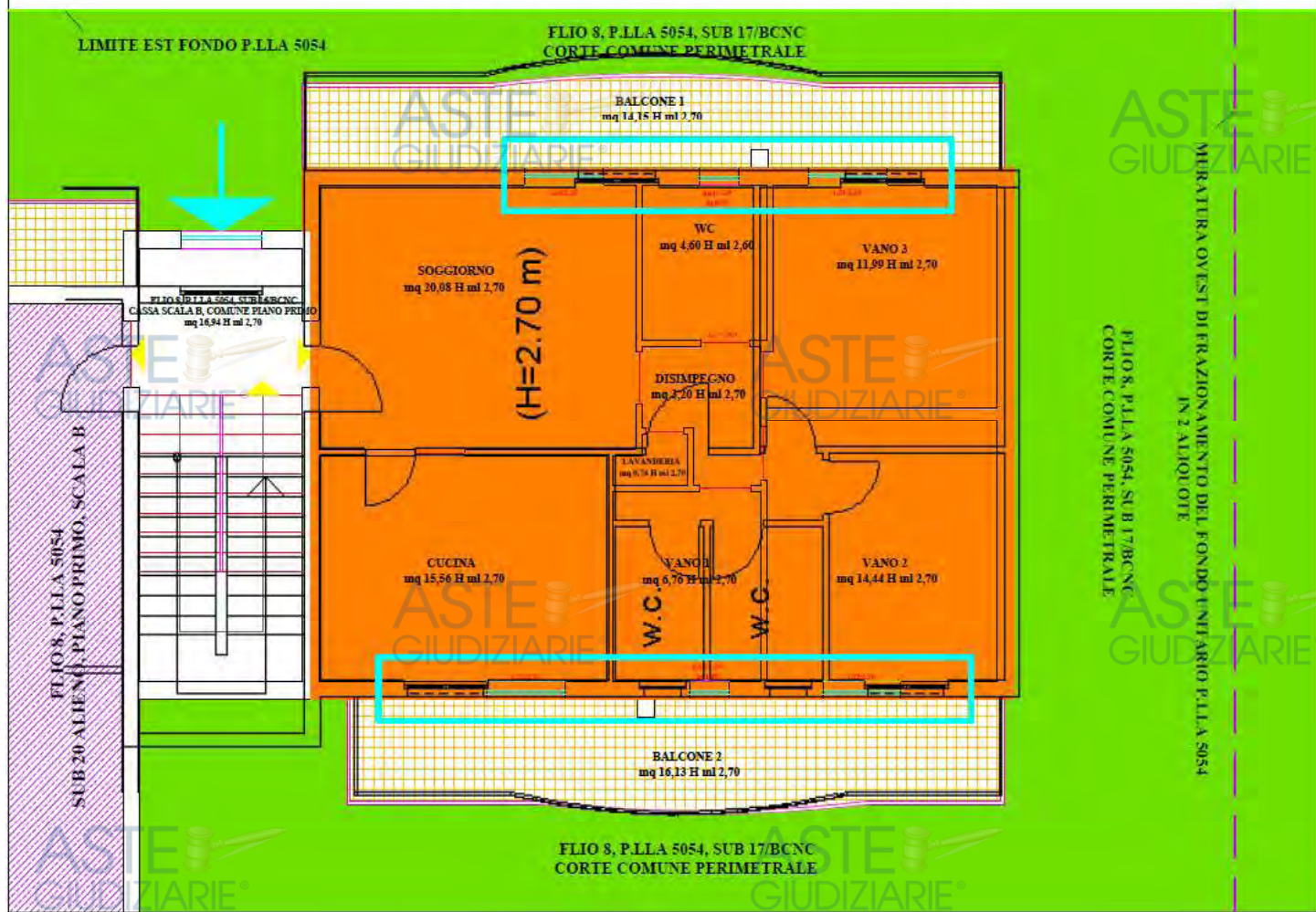


SUB 21, P.I LUOGHI IN SITU/2024

VIA VICINALE MASSERIA - FLIO 8, P.LLA 674



VIA VICINALE MASSERIA - FLIO 8, P.LLA 674





**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 approntata in prefazione / CAPITOLO 1.*



**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<sup>1</sup>." 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.lgs. 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**

##### A livello pianificativo comunale

Dal 1987 la p.lla terreni 5054 di pertinenza del complesso abitativo/ p.lla urbana 5054 sede del cespite staggito, è inquadrato dal P.R.G. vigente dal 1987 in:

- ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art 16 NTA PRG/1987 riportato in allegato.

In base all'art. 16/NTA PRG 1987 si accerta che:

- In Zona B le destinazioni d'uso ammesse sono a prevalenza residenziale senza esclusione di destinazioni alberghiere, commerciali, negozi, locali per il pubblico ristoro, studi professionali, piccole attività artigianali ed altre attività strettamente connesse alla residenza
- Sono viceversa escluse le attività industriali, macelli, ricoveri per gli animali e tutte le attività ritenute incompatibili con la residenza
- È consentita l'edilizia di sostituzione, integrazione e completamento dei lotti liberi, nei limiti consentiti dall'indice di zona
- Sono consentite sopraelevazioni e ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona, dell'altezza massima e del rapporto di copertura.

Per TERRENI EDIFICATI sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, INCLUSO la:

- **Ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3. comma 1. lettera d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con incremento plano-volumetrico nei limiti della residua capienza edificatoria del fondo, secondo gli indici di fabbricabilità 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 i predetti indici di fabbricabilità di zona** (rapporti di copertura, distanze, altezze etc ..)

In tale zona, pertanto, gli interventi trasformativi - attuabili a mezzo **intervento edilizio diretto** (PdC) - prevedono, nel rispetto dei predetti limiti parametrici:

- **Ristrutturazione edilizia** sino alla formazione di un organismo diverso dal precedente, come definito dall'art. 3, comma 1. Lettera **d)** DPR 380/2001, a parità di volume e superficie se esautorata la capienza edificatoria, con incrementi plano-volumetrici sino al raggiungimento dei max limiti edificatori *in presenza di capacità edificatoria residuale, incluso demolizione e sostituzione*
- **Edificazione di completamento**, *laddove sussista capienza edificatoria del fondo* secondo l'indice max di zona
- **Edificazione ex novo** per lotti ineditati secondo l'indice max di zona
- **Ristrutturazione urbanistica** come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera **e)** DPR 380/2001

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale

NON sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

Prospetto vincoli:

La **p.lla terreni 5054/f.llo 8/Comune di Casaluce**  
dal 1987 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della **ZONA B – residenziale di completamento** normata dall'**art. 16 NTA PRG**
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico
- NON rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico
- 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 generali

Pertanto, 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 -

- 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 terreni 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)
- 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

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - *relativa e/o assoluta* - dell’attività edificatoria.

Seguono:

- ZONIZZAZIONE PRG 1987
- NTA ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
- STRALCI NORMATIVE DAL RUEC VIGENTE – REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

STRALCI NORMATIVI DAL RUEC

**Art. 54**

**NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO**

Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, sistemi segnalazione e di spegnimento).

A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n. 246 del 15/5/1987; L. n. 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n. 469 del 13/5/1961; L. n. 966 del 26/7/1965; D.P.R. n. 547 del 27/4/1955, Art. 36 e 37; L. n. 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n. 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell'Interno, e successive modifiche ed integrazioni.

Le autorimesse devono essere progettate in corrispondenza del D.M.I. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

**Art. 65**

**LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI**

I locali a piano terra, con destinazione non residenziale, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,20. Le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

**Art. 73**

**SPAZI PER PARCHEGGI**

All'interno dei nuovi fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Salvo che nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti, per il loro funzionamento, la presenza di personale in tutti gli altri edifici deve essere previsto, ad integrazione di quanto stabilito al precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.). Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalentemente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni cinque metri cubi di costruzione.

**Art. 76**

**CORTILI**

È concesso lo sfruttamento entro terra dell'area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, ecc. con tassativa esclusione di locali ad uso residenziale. I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

**Art. 88**

**ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO – PASSI CARRAI**

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m. 2,00 a partire dal ciglio stradale, la pendenza delle rampe non deve superare il 20%. Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucciolevole in materiale insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni. Al fine del rispetto delle norme innanzi espresse sono consentite soluzioni comuni a più edifici adiacenti. È consentito, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50;
  - distanza non inferiore a m. 5,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
  - distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione.
- Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna specie negli insediamenti non residenziali.



DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultravventennio dal pignoramento, dall'acquisto del terreno con piccolo fabbricato sullo stesso insistente/1983 alla sua edificazione attuale/2002-2003, alla vendita del bene urbano derivato/2003
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condoni edilizi, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato

— In primis: la posteriorità dell'edificazione del complesso edificato di cui è parte il cespite staggito

- sia alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 - data della relativa entrata in vigore - ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale, sancendo l'irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum sino ad allora strettamente interconnessi - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/comma 2. alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.

- sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.

— In secundis, esistenza di:

- Concessione edilizia n. 35/2000 del 05.04.2001 richiesta originariamente dai coniugi .....(genitori e originari danti causa ultravventennali dell'attuale parte debitrice eseguita), volturata in data 19.03.2002 - **su richiesta protocollata in medesima data al n. 1763** - alla ....., in persona del socio accomandatario gerente e legale rappresentante ....., legittimamente subentrata nella piena ed esclusiva titolarità dell'intero fabbricato *in corso di costruzione* giusta atto di compravendita del 25.02.2002 Rep. 41613 Racc. 20289 per notaio D. Farinaro, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 01.03.2002 ai nn. 5427/4395

La **licenza** in parola - subentrata ad una **precedente CE. n. 44/1985** rilasciata ai medesimi coniugi per l'ampliamento e la soprelevazione del fabbricato preesistente insistente nella **porzione Sud** dell'ampio fondo p.lla 5054/mq 2239 e servita da via Edmondo de Amicis - ha ad oggetto **l'edificazione ex novo** della **porzione Nord** del medesimo mappale servita delle vie perimetrali - Giuseppe Mazzini e Michele Comella -, giusta formazione di:

- **Complesso abitativo plurifamiliare** per **n. 12 alloggi** di tipo civile, d'impianto cortilizio e morfologia a ferro di cavallo, articolato in **tre livelli abitativi fuori terra** (T- I- II) accoglienti 4 appartamenti cadauno
- **Sottotetti non abitativi** di copertura serviti dai torrini scala
- **Un piano interrato** destinato:
  - **da grafici di concessione**: a **deposito indiviso privo di rampante carrabile di adduzione**
  - **da relazione tecnico-descrittiva**: a **box auto**

Il tutto mutuamente collegato da **doppia cassa scala - A e B** - nelle opposte alee - orientale e occidentale - del fabbricato e dell'impianto cortilizio

Sul piano **architettonico**, il **fabbricato** presenta **morfologia d'impianto cortilizio a ferro di cavallo**, con diramazioni parallele in direzione sud, sostanzialmente **speculari** rispetto all'asse di **simmetria** intersecante il baricentro del ramo nord longitudinale. La **corte interna** lambisce il fabbricato lungo tutti i suoi confini e presenta maggior estensione planimetrica nell'area sud interna, compresa tra i due rami paralleli.

Gli accessi agli interni immobiliari, pertanto, avvengono attraverso l'**area cortilizia comune** e **due corpi scala speculari** ubicati nell'innesto tra il ramo longitudinale e le diramazioni trasversali:

- **Scala A/ Occidente**- servita dalla porzione cortilizia Ovest con accesso su via Michele Comella
- **Scala B/Oriente** servita dalla porzione cortilizia Est con accesso su via Giuseppe Mazzini

La **copertura** per ciascun ramo fabbricato è concepita a **doppia falda** in tegolato di coppi di terracotta su solaio verosimilmente latero-cementizio, con diverse pendenze.

I torrini scala sono coperti da solai piani.

Tutti gli alloggi, di sufficiente quadratura sono corredati da **doppie balconate**.

#### **NB. PIANO INTERRATO**

La quota d'intradosso del solaio di copertura del piano interrato coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; per tale ragione il cantinato si presenta completamente **INTERRATO**.

Nei **grafici di concessione**, la perimetrazione dell'*interrato* non fuoriesce dalla delimitazione dei *corpi di fabbrica fuori terra*, e, solo sul fianco sud interno, tracima dai limiti dei rami fabbricati per sottopassare parte dell'area cortilizia.

Nei **grafici catastali e nei luoghi in situ**, viceversa l'intero fianco nord del piano interrato tracima dai limiti della perimetrazione di concessione e invade il terrapieno dell'area cortilizia sino a toccare il limite nord fondiario divisorio dalla strada di accesso Via G. Mazzini.



Inoltre, il locale interrato di concessione si presenta:

- **indiviso** - ovvero privo di alcun schema frazionativo divisorio interno in singoli box -
- **privo di rampa carrabile** di adduzione

**NB. INESISTENZA DI ULTERIORI ITER AMMINISTRATIVI**

Oltre il suesposto iter amministrativo, per il fabbricato quale relata condominiale e per lo specifico compendio staggito si è accertata l'**inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, **per alcuna nuova costruzione e/o modifica dell'esistente e/o variazione di destinazione d'uso** - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

**DISAMINA LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 21 STAGGITO**

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di CE. n. 35/2000 di cui ai grafici di **pianta, sezioni e prospetti** inerenti la **Palazzina B/lato orientale** e lo specifico **SUB 21** staggito - **a meno di talune approssimazioni grafiche, con particolare riguardo all'INVERSIONE tra prospetto Est e prospetto Ovest** - si rileva:

- **Sostanziale conformità di:** accesso, posizione della porta di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, superficie ornamentale, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con le unità aliene ai confini, orientamento cardinale, **A MENO unicamente di:**

▪ **Parziale difformità prospettica su entrambi i fronti espositivi - Est e Ovest- stante:**

- **Fronte Est :** *formazione di vano luce finestrato baricentrico e lieve traslazione delle due aperture da terra*
- **Fronte Ovest:** *soppressione di un vano luce finestrato e traslazione di tutte le aperture residue (due porte finestre e una apertura finestrata)*

▪ **Parziale difformità distributiva interna per:**

- **Revisione dell'impianto distributivo interno** *giusta eliminazione del doppio bagno fronte Ovest (con relativi vani finestrati) in favore di una terza camera da letto con luce finestrata baricentrica, spostamento del bagno dal fronte Ovest al fronte Est (con apertura del relativo vano finestrato), formazione di ripostiglio interno cieco e diverso rapporto dimensionale tra i vari ambienti per traslazione delle relative tramezzature*

**Orbene**

Sul piano urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute è collocabile nel suo complesso, tra la **manutenzione straordinaria** come definita dall'art. 3, comma 1, **lettera b)** DPR 380/2001 e la **ristrutturazione edilizia leggera** come

definita dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001 - **interventi in ogni caso sempre ammissibili in zona B, ex art.**

#### **16 NTA PRG**

**NB.** Con particolare riguardo alla parziale variazione prospettica in zona B su immobile non vincolato, frutto di variazione in corso d'opera, trattasi di intervento derubricato - *ex c.d. Decreto Semplificazioni (DL 16 luglio 2020 n. 76, convertito con modifiche con Legge 11 settembre 2020 n. 120)* - alla tipologia della manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, **lettera b)** DPR 380/2001.

#### **NB. A riguardo si precisa che:**

Non tutti gli interventi modificativi della configurazione prospettica sono ascrivibili alla tipologia della manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, **lettera b)** DPR 380/2001, dipendendo dalla **combinazione** di diversi fattori:

- **zona territoriale omogenea** in cui si consuma la variazione
- **tipologia di intervento complessivo** in cui la variazione si colloca - *semplice variazione prospettica o correlata a demolizione e ricostruzione in zona A e B* –
- **persistenza di quadro vincolistico** sul terreno e sull'immobile oggetto di variazione (vincolo paesaggistico e vincolo monumentale).

Nel caso di specie la **variazione prospettica** si consuma nell'ambito di un'**attività costruttiva ex novo in assenza, tuttavia, di variante alla CE a regolamentazione della NUOVA configurazione prospettica - in zona B, su immobile non soggetto ad alcun quadro vincolistico** a limitazione dell'attività edificatoria: per tali ragioni è maggiormente ipotizzabile l'inquadramento dell'illecito nella fattispecie della manutenzione straordinaria

Inoltre, nel caso di specie, la modifica prospettica è certamente provvista della **titolarità privatistica** delle porzioni oggetto di variazione, in quanto **estesa all'intera verticale su entrambi i fronti comuni – Est e Ovest – ex art 1117 cc**

L'**unitarietà della configurazione prospettica estesa alle due verticali**, unitamente al **numero di fronti interessati**, conduce fondatamente alla retrodatazione dell'illecito alla **FASE ESECUTIVA /2001-2003** del compendio abitativo, sebbene i **dati grafici di scheda del 2003 – all'esito dell'ultimazione del complesso** - e la medesima **distribuzione interna strettamente legata alla modifica prospettica** - siano pienamente conformi ai dati grafici di C.E. e pertanto **omissivi** della predetta **variazione**.

Sul piano della valutazione degli estremi di un eventuale **difetto di legittimità privatistica** del predetto illecito, si evidenzia che:

- in **fase esecutiva** la titolarità soggettiva dell'intero fabbricato era in capo prima ai coniugi ..... poi trasferita alla ....., infine, alla .....
- **pertanto non sussiste alcuna carenza di titolarità privatistica nella modifica delle porzioni comuni, in ragione dell'unitarietà della titolarità soggettiva all'epoca del compimento dell'illecito.**

**D'altro canto, si evidenzia che:**

- seppure l'illecito si fosse consumato all'indomani dell'ultimazione del fabbricato e dello sembramento dell'unitarietà della titolarità soggettiva con la formazione di una **realtà condominiale** derivante dalla vendita dei singoli alloggi a distinte ditte (almeno due distinti titolari), l'estensione della modifica alle intere verticali del compendio – **porzioni ope legis comuni ex art. 1117 cc.** - garantisce la titolarità privatistica dell'oggetto della modifica - **murature perimetrali** – **derivando necessariamente da un'unanime volontà condominiale.**
- **Si esclude pertanto alcuna subordinazione della sanatoria ordinaria ex art. 36 e 37 DPR 380/2001 della predetta modifica maggiore, alla preventiva autorizzazione dell'Assemblea Condominiale**

Parimenti in merito alla **data di retrodatazione** della **parziale difformità distributiva interna**, la formazione del bagno Est (con relativa finestra di nuova realizzazione) e la contestuale soppressione dei due bagni a Ovest (con relative finestre) in favore di una terza camera da letto baricentrica (con proprio vano finestrato) è **anch'essa necessariamente coeva alla fase esecutiva - in assenza di variante alla concessione - in quanto strettamente connessa alla variazione prospettica;** unicamente la formazione del **ripostiglio baricentrico**, a parere dell'esponente, è successiva alla data di ultimazione lavori e, in mancanza di altre indicazioni documentali, retrodatabile alla data di accesso /2024 **a carico della parte debitrice eseguita e in assenza di preventivo titolo urbanistico abilitativo**

**Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.**

ATTESA la piena **sanabilità ordinaria** di entrambi gli illeciti rilevati, in accertamento di doppia conformità ex combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001, **ciò premesso** si assevera l'**impossibilità**, nel caso di specie, della **sanatoria straordinaria** degli stessi, previo invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, **sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:**

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

**Di contro si rileva:**

**Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003: specifica incongruenza temporale** tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la **data d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del **13.01.2010** ai nn. 1394/116 derivante da **contratto di mutuo fondiario del 07.01.2010** per notaio Raffale Orsi, Rep. 98937, Racc. 59342, gravante su immobili siti nel **Comune di Sasso (CE)**, **non oggetto della presente procedura esecutiva**, di proprietà della mutuataria ....., **per la garanzia del soddisfacimento delle cui obbligazioni, a carico**



della parte mutuataria, il sig. .... si è costituito in qualità di **fideiussore** - tra gli altri- con le due unità oggetto della presente procedura esecutiva.

**PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 21**

**€ 3.000: Costi complessivi di regolarizzazione urbanistica a carico del sub 21 staggito, giusta:**

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Casaluce per:

— Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, delle

**illiceità maggiori rinvenute rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000:**

- parziale difformità prospettica - fronti Est e Ovest - estesa all'intera verticale
- parziale difformità distributiva di spazi interni

L'**accertamento** in oggetto è finalizzato alla verifica della **doppia conformità** delle predette modifiche alla **normativa tecnico attuativa** vigente **sia alla data di compimento che alla data di denuncia e scoperta, retrodatabili** rispettivamente:

- **Parziale variazione prospettica estesa all'intera verticale: data di esecuzione e ultimazione del fabbricato 2000 – 2003 - e non oltre la data di accertamento del sub 21 - 19.03.2003**
- **Parziale difformità distributiva: in parte in fase esecutiva 2000 – 2003, in parte alla data di accesso/ottobre 2024**

Entrambe le modifiche, pertanto, si consumano in periodi in cui vige la medesima NTA di cui all'art. 16 PRG (in vigore dal 1987) e il medesimo RUEC

— Il tutto incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in **€ 1.000 - aliquota incidente sul sub 21 -**, potendo variare sino ad un max di € 5.000, a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-

**IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 3.000**

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

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento

**SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA**

COMUNE DI CASALUCE - c\_b9 - 0006305 - Uscita - 18/04/2025 - 14:13



## COMUNE DI CASALUCE

### PROVINCIA DI CASERTA

Area IV – Urbanistica e Territorio

Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Gentile Arch. Paola Miraglia**

Parco Comola Ricci n. 122 - 80122 Napoli (NA)

Tel: 081/3186758 - Cell: 388/9362398

e-mail: paolamiraglia@libero.it

p.e.c: miraglia.paola@archiworldpec.it

**Oggetto:** Richiesta di accesso agli atti per uso giustizia procedura R.G.E. n. 7/2024 Tribunale Napoli Nord - III sezione civile ESECUZIONI IMMOBILIARI. **Riscontro.**

In riscontro alla richiesta pervenuta a questo Ente prot. 12163 del 03/09/2024 e successivo prot. 3337 del 25/02/2025, presentata dall'Arch. Paola Miraglia, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122, in qualità di esperto stimatore nel procedimento R.G.E. n. 7/2024 del Tribunale Napoli Nord - III sezione civile ESECUZIONI IMMOBILIARI, con la quale chiede informazioni di natura urbanistica utili all'espletamento del mandato per gli immobili siti in Casaluce come di seguito indicati:

- Appartamento per abitazione di tipo civile in Via Mazzini s.n.c., Scala B, interno 4, Piano Primo, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 5054, Sub 21;
- Locale di deposito in Via Michele Comella s.n.c., Piano 1° Sottotrada, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 5054, Sub 37;

Visto l'art. 107 del decreto legislativo 267/2000 e ss.mm.ii.

#### SI COMUNICA

Che dagli atti in possesso dell'Area V - Lavori Pubblici e Manutenzioni, (delibera Commissariale n° 7 del 20/01/2009 di presa d'atto del patrimonio comunale) il bene indicato non è gravato da censi, livelli o usi civici, non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Casaluce;

Che dagli atti disponibili presso gli archivi dell'Area IV - Urbanistica e Territorio:

- per i suddetti immobili risulta agli atti Concessione per lavori Edili n. 35/2000, inerente alla



- non risultano rilasciati ulteriori Titoli Edilizi, non risulta presentata richiesta di Agibilità di detti locali e non risulta depositato il certificato energetico; per il rilascio del Certificato di Agibilità si rimanda alla procedura di cui all'art. 24 - Titolo III - Capo I di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

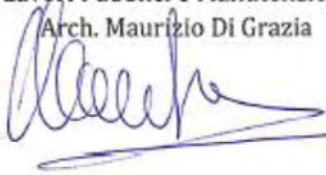
COMUNE DI CASALUCE - c\_b9 - 0006305 - Uscita - 18/04/2025 - 14:13

- c) non risultano rilasciati Concessione Edilizia/Permesso di Costruire o altre Autorizzazioni in Sanatoria, e relative sanzioni Amministrative a nome dei soggetti indicati in richiesta;
- d) l'immobile riportato nel N.C.E.U. al Foglio 8, P.lla 5054, ai sensi del vigente P.R.G del comune di Casaluce ricade in zona omogenea "B - Residenziale di completamento", per la quale l'art. 16 delle N.T.A. vigenti prevedono i seguenti indici: SC = 0,50 mq/mq, if = 2,50 mc/mq, alt max: 10,50 mt; distanza tra fabbricati mt 10,00;
- e) il bene indicato non è sottoposto a vincolo ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico (L. 1089/39 e s.m.i. T.U. D.lgs 490/1999 capo I), non costituisce bene culturale o paesaggistico, ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

Il sottoscritto Arch. Raffaele Vella responsabile dell'Area IV - Urbanistica e Territorio, in forza presso questo Ente da gennaio 2024, in merito alle ordinanze di demolizione, rappresenta che l'Ente non ha un archivio informatizzato/digitale di tali provvedimenti ed essendo la richiesta avanzata nell'istanza del tipo meramente esplorativa, comunica che la ricerca di eventuali accertamenti e/o provvedimenti repressivi non è risultata agile, pertanto, sono tutt'ora in corso verifiche di esistenza di fascicoli aventi ad oggetto l'immobile indicato.

Casaluce, lì 18/04/2025.

Il Responsabile dell'Area V  
(servizio patrimonio)  
Lavori Pubblici e Manutenzioni  
Arch. Maurizio Di Grazia



Il Responsabile dell'Area IV  
(servizio urbanistica-edilizia privata)  
Urbanistica e Territorio  
Arch. Raffaele Vella





DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 35/2000 N. PROTOCOLLO 6163

Da compilarsi in duplice esemplare (per l'Ufficio Tecnico Comunale e per l'interessato) Mod. A/Bis

**Domanda per ottenere la concessione di esecuzione lavori edili**

PRATICA EDILIZIA  
N. \_\_\_\_\_ Anno \_\_\_\_\_

REGISTRAZIONE DI ARRIVO  
al protocollo

Al signor Sindaco  
di  
Castelluccio

Codice fiscale \_\_\_\_\_

richiede a \_\_\_\_\_, a norma delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, la concessione per la  
esecuzione dei lavori di (2) costruzione di un edificio per civile  
abitazione costituito da 12 alloggi

da effettuarsi in Castelluccio  
Via V. de' Clavari n. \_\_\_\_\_ mappa n. \_\_\_\_\_ del foglio  
n. \_\_\_\_\_, come da unito progetto, e da destinarsi a (3) abitazione

Dichiaro che il terreno  
l'immobile \_\_\_\_\_  
è nella piena proprietà \_\_\_\_\_ del richiedente (come da allegata documentazione) e non è soggetto  
ad alcun vincolo derivante da convenzioni stipulate col Comune o fra terzi in presenza del Comune.

Dichiaro che i elaborati grafici di progetto corrispondono in ogni loro parte alla situazione  
di fatto e di diritto.

Progettista è il Sig. Giorgio Castagna di S. S.  
iscritto nell'albo di Castelluccio col n. 2034, residente in Castelluccio  
Via A. de' Gesper n. \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

Direttore delle opere è il Sig. \_\_\_\_\_  
iscritto nell'albo di \_\_\_\_\_ col n. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

Esecutore dei lavori è la Ditta \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

**ASTE GIUDIZIARIE®**

La costruzione in parola presenta le seguenti:

caratteristiche tecniche (4) V2 di Rilevati

caratteristiche igienico-sanitarie (5) Vale Rilevati

caratteristiche urbanistiche: superficie del lotto mq. \_\_\_\_\_  
volume del fabbricato mc. \_\_\_\_\_ (Per ampliamenti, sopraelevazioni, etc.)  
volume da costruire mc. \_\_\_\_\_  
volume per parcheggi mq. \_\_\_\_\_

Consistenza dell'opera:

Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani e locali	ABITAZIONI COMPOSTE DI STANZE															
	Stanze	Accessori	TOTALE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 e oltre						
1	2	3	4=2+3	5	6=4+5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17					

(6) \_\_\_\_\_

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**CONTO CORRENTE POSTALE**  
ATTESTAZIONE di L. 1.000.000 Lire un milione


sul C/C N. 12046819  
intestato a **TESORERIA COMUNALE CASALUCE**

eseguito da FRANZESSI GIOVANNI  
residente in CASALUCE

Bollo a data \_\_\_\_\_  
Bollo valore dell'Ufficio 16/050  
YCC 0473 E.\*\*\*\*\*1500  
L'UFFICIALE POSTALE \_\_\_\_\_  
N. \_\_\_\_\_  
del bollettario di \_\_\_\_\_  
data \_\_\_\_\_

CONCESSIONE EDILIZIA N. 35/2000: TITOLO

Conce.modello



# COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

PRATICA EDILIZIA N. <b>35</b>	ANNO <b>2.000</b>	CONCESSIONE N. <b>35</b>	ANNO <b>2.000</b>
-------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------

## CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Il Responsabile del Settore Urbanistica

Diretta ad ottenere in questo comune in località.....  
Via....**MAZZINI**.....n.....mappale n.....**1054**.....  
Del foglio n....**8**.....la concessione di...**COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER**.....  
**CIVILE ABITAZIONE, COSTITUITO DA 12 (dodici) ALLOGGI.**.....  
(come da grafici allegati)

Visto il progetto allegato inerente i lavori di cui sopra;  
Visto il parere della Commissione edilizia Comunale espresso in seduta del....**29/06/2000**....., n....**10**....;  
Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, Igiene e di polizia Urbana;  
Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e la Legge 6 agosto 1967, n.765;  
Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;  
Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, nel modo seguente:  
a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante:  
**Versamento di lire 35.796.800 sul c/c n.12046819 intestato a Tesoreria Comunale presso l'Ufficio Postale di Carinara in data 02/03/01 - VCC n.0447**  
b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante:  
**lire 35.796.717 garantiti con polizza fidejussoria "Milano Ass.ni" N.° 0009954 Effetto polizza 26/02/01 - Scadenza polizza 26/02/02**

Preso atto che il richiedente ha dichiarato/dimostrato di essere proprietario o di

### CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, **in conformità al progetto presentato e che in n. **1**..... Tavole viene allegato alla presente concessione.**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Conces.modello

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI SPECIALI

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

I lavori dovranno avere inizio entro...~~ANNI~~...**UNO**... dalla data della presente concessione, ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro...~~TRE ANNI~~...dalla stessa data.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il Responsabile del Settore Urbanistico

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE URBANISTICO  
Arch. Cinzia Lettore

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li **5 APR. 2001**

Il concessionario

*[Signature]*

**VOLTURA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI CASALUCE (CE)  
PROV. DI CASERTA  
19 MAR. 2002  
PROT. N. 1463

Spett.: COMUNE DI CASALUCE  
VIA ALLENDE  
81030 - CASALUCE (CE)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla C.A. del responsabile dell' ufficio tecnico comunale.

**OGGETTO: RICHIESTA VOLTURA CONC. EDILIZIA n° 35 RIL. IN DATA 29/06/2000.**

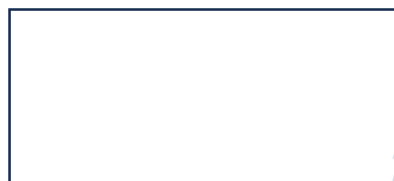


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Casaluce, li 19/03/2002



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONCESSIONE EDILIZIA N. 44/1985 PER L'AMPLIAMENTO E LA SOPRELEVAZIONE DEL NUCLEO ORIGINARIO  
DEL FABBRICATO SUD, ALIENO AL COMPENDIO STAGGITO, MA RICADENTE SUL MEDESIMO FONDO P.LLA 5054

DA COMPILARSI IN QUADRUPLO ESEMPLARE (PER L'INTERESSATO, PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, PER L'UFFICIO RAGIONERIA E PER L'UFFICIO DI P. M.)

COMUNE DI Casaluce

PROVINCIA DI Caserta

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI**

IL SINDACO

Pratica Edilizia  
N. 44  
Anno 1985  
**CONCESSIONE**  
N. 44  
del 25/9/1985

COMUNE DI CASALUCE  
6163

diretta ad ottenere in questo Comune in località \_\_\_\_\_  
Via E. De Amicis n. \_\_\_\_\_ mappale n. 12/1.12/2.12  
del Foglio n. \_\_\_\_\_ la concessione di (1) Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione e tetti come da planimetria allegata

Visto il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;  
Visto il parere del Tecnico Comunale in data \_\_\_\_\_;  
Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 25/Giugno 1987;  
Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 26/Giugno/87 N. \_\_\_\_\_;  
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;  
Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;  
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

(1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sopraelevare, ristrutturare, risanare ecc., con la indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) versamento della somma di € 1.242.955 presso

Tesoreria FERIT di Aversa con bollante N° 327 del 15/10/19

b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante (2)

Versamento della somma di € 1.333.690 garantiti con polizza fidejussoria n° 8.715.004 Compagnia Unipol

Agenzia di Caserta

eff. Polizza 26/10/19

Scelta Polizza 26/10/19



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Preso atto che il richiedente ha dichiarato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n. 1 Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

Il pagamento e del relativo importo — oppure — dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, le modalità e garanzie, ai termini dell'art. 11 legge n. 10, oppure, gli estremi del diritto all'esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### CONDIZIONI GENERALI

1. — I diritti dei terzi debbono essere salvati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2. — Devono evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3. — Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4. — Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
5. — Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
6. — Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7. — L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8. — L'adempimento statale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico previo sopralluogo da effettuarsi e richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.
9. — E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
10. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
11. — Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
12. — Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione - Destinazione d'uso e unità immobiliari consentite.
13. — Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
14. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, ritenuti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica ecc.).
15. — Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, e norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

#### CONDIZIONI SPECIALI

L'opera è prevista alla presente concessione che è stata stipulata per essere eseguita entro il termine di Tre Anni dalla data della presente concessione.



I lavori dovranno avere inizio entro Tre Anni dalla data della presente concessione, ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro Tre Anni dalla stessa data.

Caserta

ASTE  
GIUDIZIARIE®



IL SINDACO

IL CONCESSIONARIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

COMUNE DI CASALUCE  
(PROVINCIA DI CASERTA)

### Relazione tecnica illustrativa

datto la presente relazione che si riferisce alla costruzione di un edificio per civile abitazione sito in Casaluce (CE) alla via Monte n° 12 riportato in catasto Urbano al foglio n° 8 partita n° 1000563 particella n° 5054. Nello strumento urbanistico del Comune di Casaluce, il manufatto ricade secondo il P.R.G. in Zona "B" di completamento.

Vista la normativa in vigore e considerato che gli interventi sotto descritti non risultano in contrasto con il P.R.G. vigente nel comune di Casaluce, si relaziona quanto segue:

Dati urbanistici:

- a) superficie del lotto ..... mq 2233.63
- b) superficie consentita  $722.40 \times 0.50 =$  ..... mq 1116.82
- c) altezza edificio consentita ..... ml 10.50
- d) volume realizzabile (2.5mc/mq) ..... mc 5584.08

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE URBANISTICO  
Arch. Silvia Lettore

### TABELLA DATI METRICI

<b>Superficie del lotto</b>		2233,63 mq
<b>Superficie massima consentita</b>	2233,63 mq x 0,50 =	1116,82 mq
<b>Volume massimo consentito</b>	2233,63 mq x 2,50 =	5584,08 mc
<b>Altezza massima consentita</b>		10,50 ml

<b>Superficie occupata piano terra</b>		
Da concessione n°. 44/85		A = 185,89 mq
Da condonare		B = 107,92 mq
<b>Totale</b>		293,82 mq

<b>Superficie occupata piano primo</b>		
Da concessione n°. 44/85		A = 179,13 mq
Da condonare		B = 17,26 mq
<b>Totale</b>		196,39 mq

<b>Superficie occupata piano secondo</b>		
Da concessione n°. 44/85		A = 179,13 mq
Da condonare		B = 17,26 mq
<b>Totale</b>		196,39 mq

<b>Volume esistente piano terra</b>		
Da concessione n°. 44/85		A = 780,74 mc
Da condonare		B = 404,55 mc
<b>Totale</b>		1185,29 mc

<b>Volume esistente piano primo</b>		
Da concessione n°. 44/85		A = 537,39 mc
Da condonare		B = 51,78 mc
<b>Totale</b>		589,17 mc

<b>Volume esistente piano secondo</b>		
Da concessione n°. 44/85		A = 506,48 mc
Da condonare		B = 51,78 mc
<b>Totale</b>		558,26 mc

<b>Totale volume esistente</b>		2332,72 mc
--------------------------------	--	------------

<b>Superficie disponibile</b>	Sup. max cons. -(A+B) = 1116,82- 293,82 =	823,00 mq
<b>Volume disponibile</b>	Vol. max cons. -(A+B+P1°+P2°) = 5584,08 – 2332,72 =	3251,36 mc



### CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

Come si può rilevare dal progetto allegato, l'edificio è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato così destinati:

- a) il piano interrato a quota -2,80 m, da adibire a box auto.
- b) il piano terra a quota +0,10 m, costituito da quattro alloggi da adibire ad abitazione.
- c) il piano primo a quota +3,10 m, costituito da quattro alloggi da adibire ad abitazione.
- d) il piano secondo a quota +6,05 m, costituito da quattro alloggi da adibire ad abitazione.

### STRUTTURE

L'edificio come da progetto avrà due scale che serviranno rispettivamente su due lati opposti sei alloggi, sarà realizzato con struttura portante in fondazione ed in elevazione in calcestruzzo cementizio armato. I solai e gli sbalzi saranno realizzati con travetti e pignatelli, con sovrastante soletta in calcestruzzo armato. I tramezzi saranno realizzati in mattoni forati posti di coltello con legante di malta cementizia. La copertura sarà realizzata a falde con struttura in calcestruzzo cementizio armato e tegole tipo marsigliesi. Gli infissi esterni saranno in alluminio anodizzato con scuri, mentre quelli interni in legno.

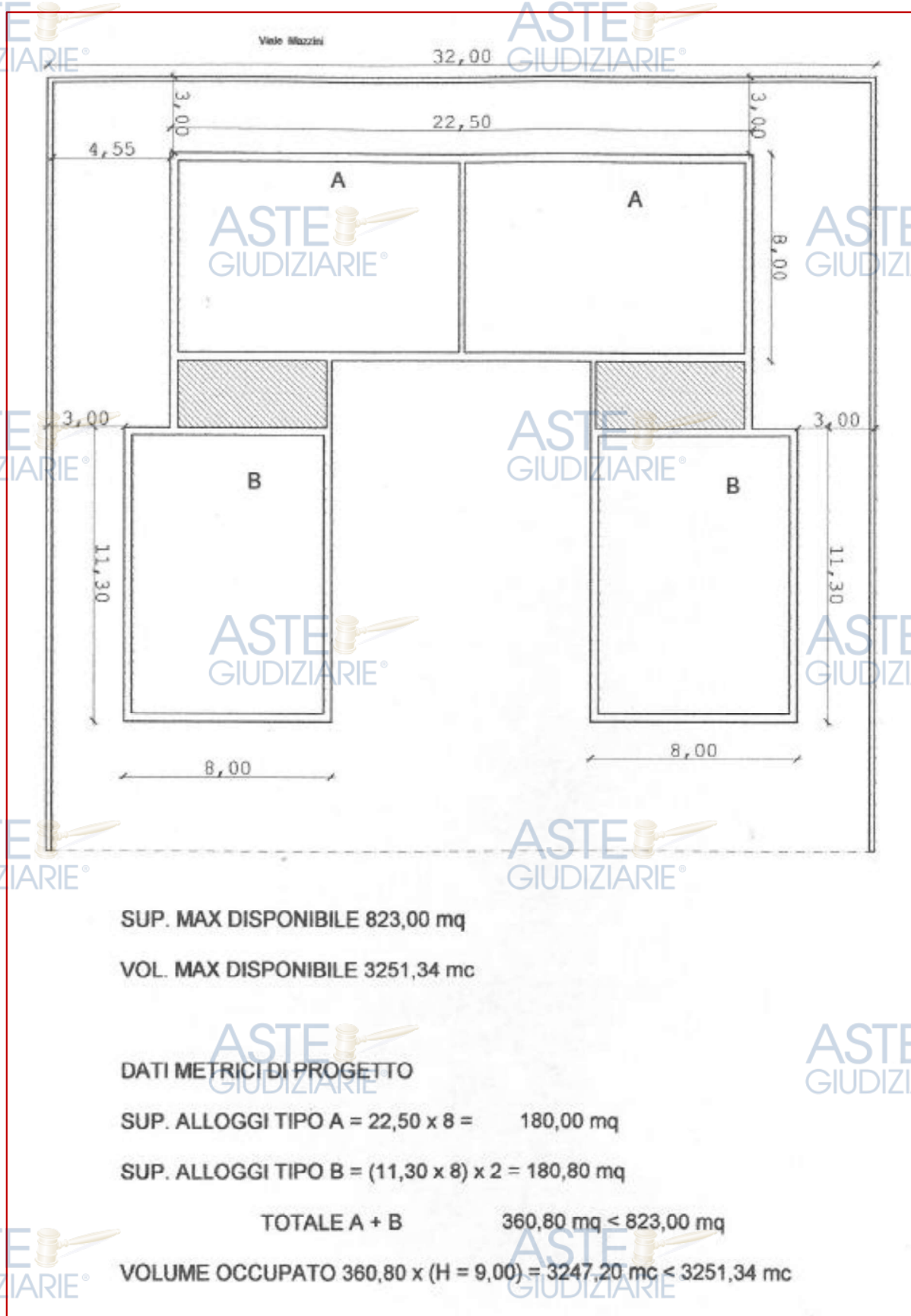
### RIFINITURE

Gli intonaci, le tinteggiature interne ed esterne, i pavimenti ed in generale tutte le opere di finitura saranno realizzati con materiali di tipo tradizionale.

### IMPIANTI

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante allacciamento alla rete idrica cittadina. Lo scarico dei servizi igienici e delle acque piovane sarà convogliato mediante allacciamento alla fogna comunale con idonea tubazione in PVC. L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia con idonei dispositivi di sicurezza.

Casaluce, li:




ACCESSO TECNICO D'UFFICIO UTC CASALUCE IN DATA 17.08.2001

- IN FASE DI ESECUZIONE LAVORI - A 4 MESI DAL RILASCIO DI C.E. N. 35/2000 IN DATA 05.04.2001 -

AI FINI DELLA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE OPERE IN CORSO DI REALIZZAZIONE

RISPETTO AI GRAFICI DI CONCESSIONE EDILIZIA

  
**COMUNE DI CASALUCE**  
PROMOSSA DI CASALUCE  
**SETTORE URBANISTICA**

**Al Settore Urbanistica S E D E**

**Oggetto:** Sopralluogo edile alla Via Mazzini al fabbricato in costruzione di proprietà del [REDACTED]

Il sottoscritto geom. Antonio Trabucco, I.s.u. di questo Ente, autorizzato dal settore urbanistica, nella persona della dipendente Brunzo Silvana, insieme al M.llo dei Vigili Urbani Maggiolino Giuseppe in data 17/08/2001, si sono portati alla Via Mazzini, presso il fabbricato in costruzione di proprietà del sunnominato [REDACTED]

[REDACTED] ha in atto lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da n. 12 appartamenti, munito di concessione edilizia n. 35 Prot. n.6163 dell'anno 2000.

Dai rilievi tecnici effettuati sul posto, si è constatato che la distanza di mtl 69,10 e la distanza di mtl 32 su Viale Mazzini, corrispondono alle misure indicate sui grafici progettuali.

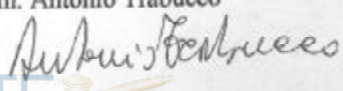
Altresì l'allineamento sulla strada campestre adiacente alla predetta costruzione, è in allineamento con il fabbricato iniziale ed il fabbricato a seguire, per cui non esiste alcun tipo di risega.

Inoltre si è passato alla verifica delle distanze del corpo di fabbrica in elevazione che risultano conformi ai grafici presentati della concessione rilasciata, così dicasi anche per l'altezza dell'interpiano tra estradosso solaio cantinato e intradosso primo solaio, per cui sia la superficie che il volume rientra nelle misure previste nell'allegato progetto della predetta concessione.

**L'estradosso del solaio di copertura del cantinato si trova ad una quota di circa 25 cm. rispetto alla quota del piazzale, al momento allo stato grezzo.**

Si precisa che i lavori sono tutt'ora in corso d'opera.  
In attesa si porgono distinti saluti.

Li, 17/08/2001

Geom. Antonio Trabucco  


Comune di Casaluce – Polizia Municipale



GRAFICI DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 35/2000

**VOLONTA'**  
Vita di concessione su altri mod. 1763 del 19/3/02

**Comune di Casaluce - Provincia di Caserta**

**Committente**

**Tecnico**

**Oggetto:**  
Istanza concessione edilizia per la costruzione di un edificio per civile abitazione costituito da 12 (dodici)

**ALLEGATI:**

☐ RELAZIONE TECNICA

☐ COMUNI DI CASALUCE

☐ La Concessione Edilizia ha esplicito potere autorizzatorio in ordine del 29/06/00

☐ Veriale N. 10 35/00

☐ Progetto allegato alla Concessione N. 35/00

☐ IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICO

☐ GRAFICI DI PROGETTO

☐

**SCALA:**

**Data:** 5 APR. 2001

**Il Committente:**

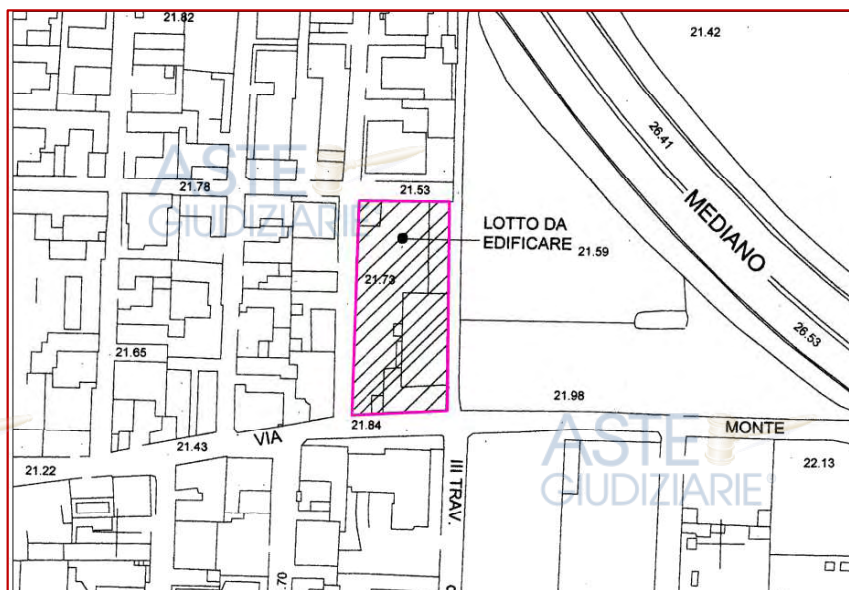
**TABELLA DATI METRICI**

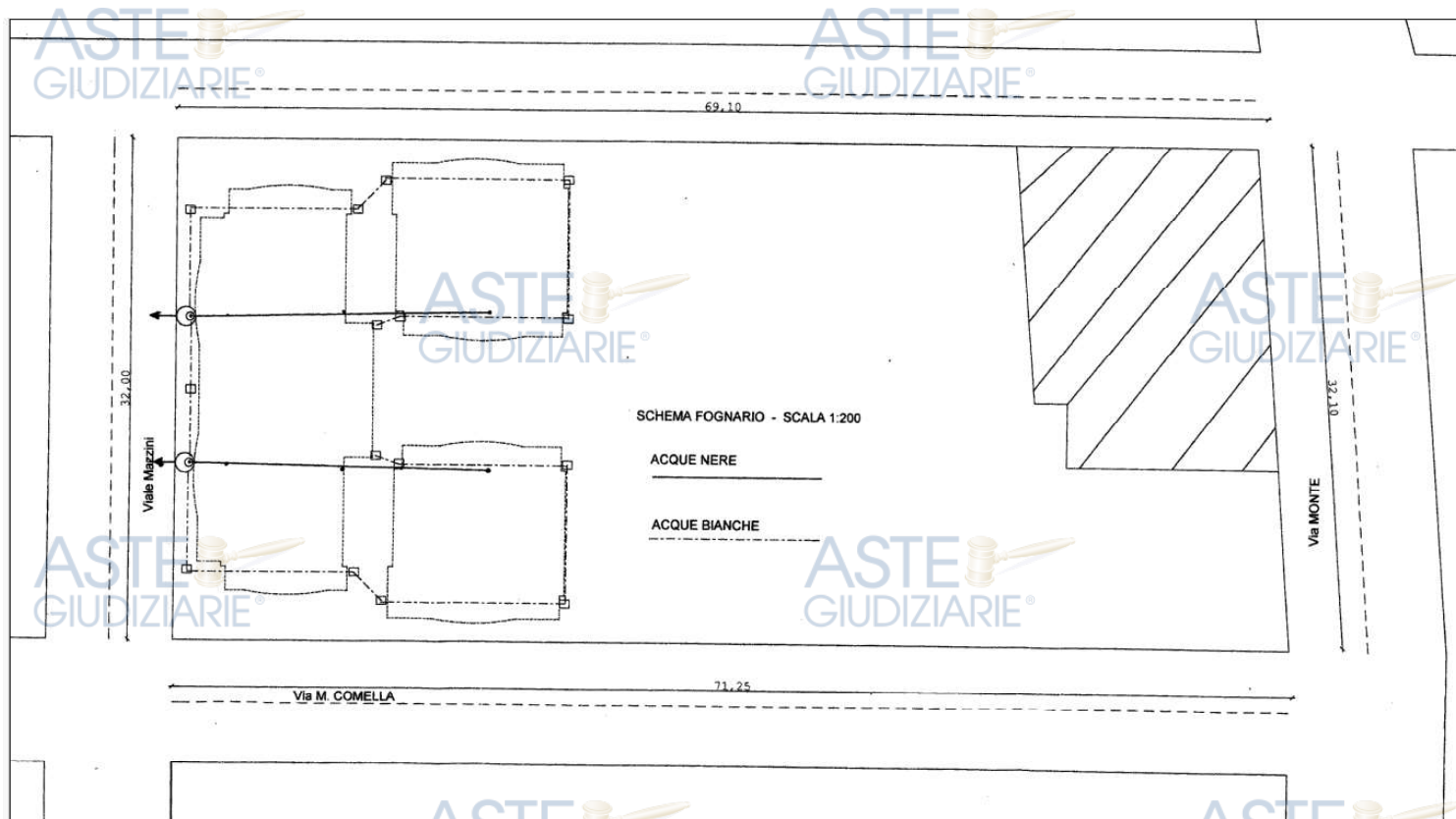
Superficie del lotto	2233,63 mq	2233,63 mq
Superficie massima consentita	$2233,63 \text{ mq} \times 0,50 =$	1116,82 mq
Volume massimo consentito	$2233,63 \text{ mq} \times 2,50 =$	5584,08 mc
Altezza massima consentita		10,50 ml

<b>Superficie occupata piano terra</b>	
Da concessione n°. 44/85	A = 185,89 mq
Da condonare	B = 107,92 mq
<b>Totale</b>	293,82 mq
<b>Superficie occupata piano primo</b>	
Da concessione n°. 44/85	A = 179,13 mq
Da condonare	B = 17,26 mq
<b>Totale</b>	196,39 mq
<b>Superficie occupata piano secondo</b>	
Da concessione n°. 44/85	A = 179,13 mq
Da condonare	B = 17,26 mq
<b>Totale</b>	196,39 mq
<b>Volume esistente piano terra</b>	
Da concessione n°. 44/85	A = 780,74 mc
Da condonare	B = 404,55 mc
<b>Totale</b>	1185,29 mc
<b>Volume esistente piano primo</b>	
Da concessione n°. 44/85	A = 537,39 mc
Da condonare	B = 51,78 mc
<b>Totale</b>	589,17 mc
<b>Volume esistente piano secondo</b>	
Da concessione n°. 44/85	A = 506,48 mc
Da condonare	B = 51,78 mc
<b>Totale</b>	558,26 mc

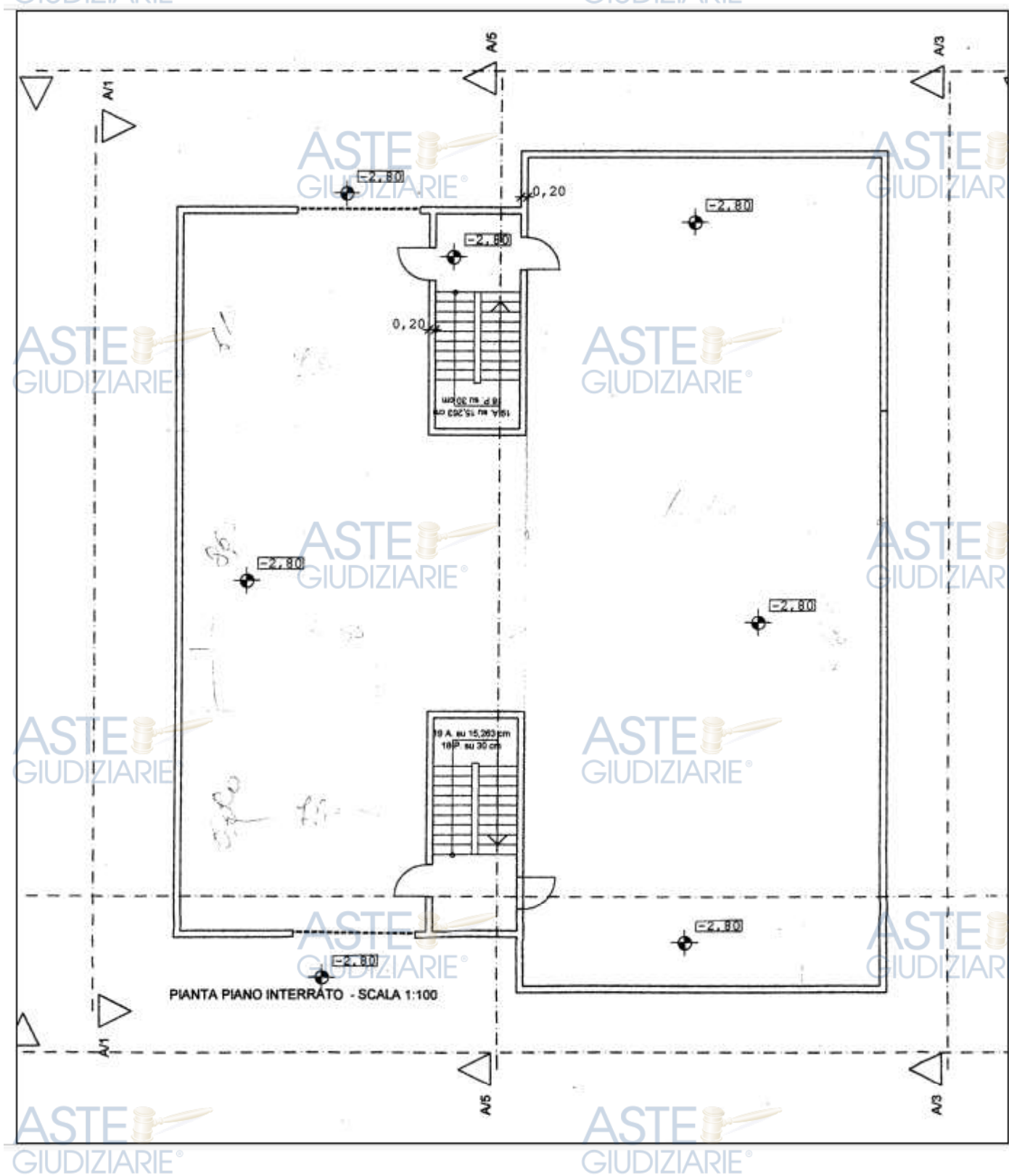
**Totale volume esistente** 2332,72 mc

<b>Superficie disponibile</b>	Sup. max cons. $-(A+B) = 1116,82 - 293,82 =$	823,00 mq
<b>Volume disponibile</b>	Vol. max cons. $-(A+B+P1+P2) = 5584,08 - 2332,72 =$	3251,36 mc





**PIANTA PIANO INTERRATO - ASSENZA DI FRAZIONAMENTO E RAMPA CARRABILE DI ACCESSO**

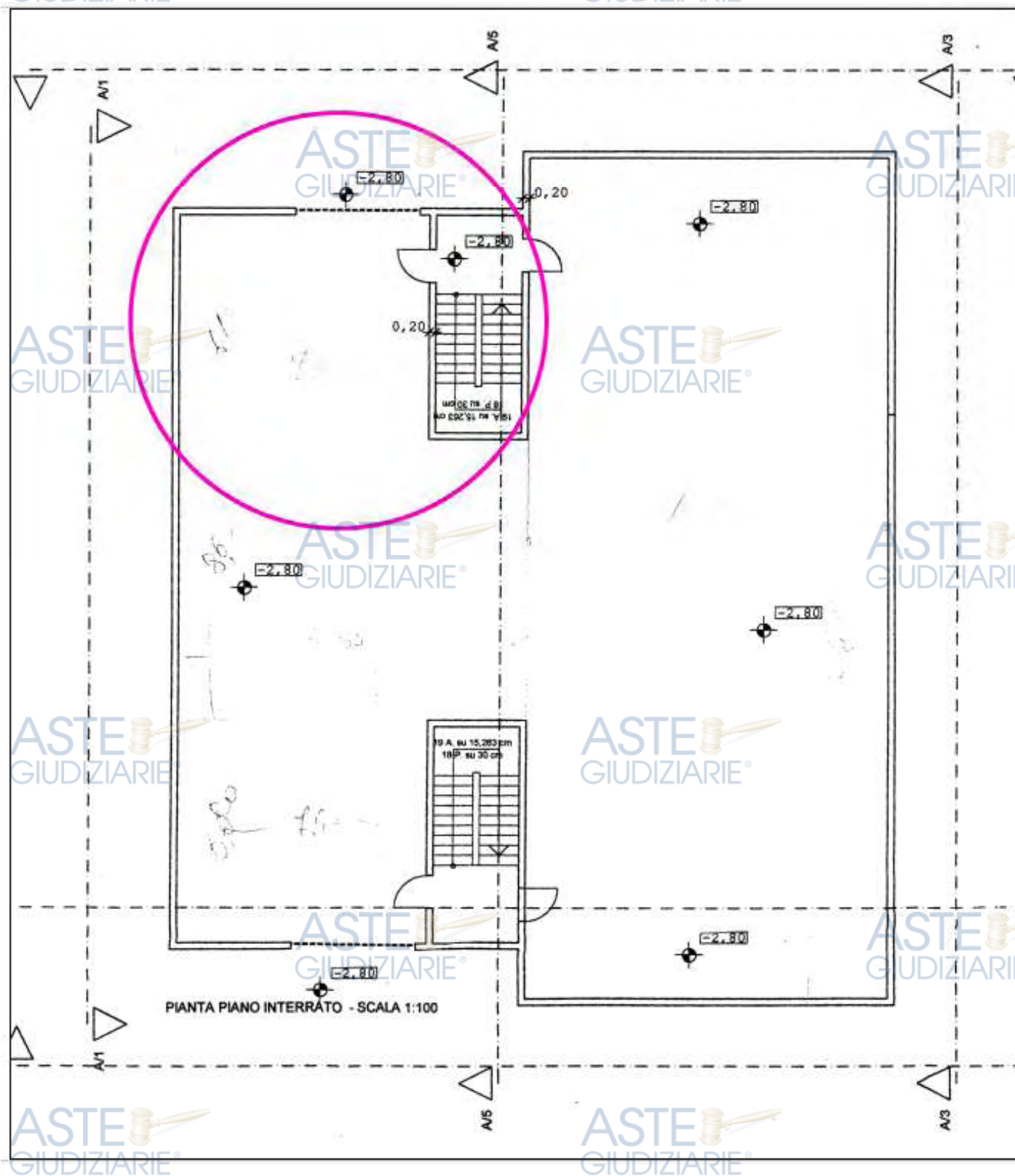




ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANTA PIANO INTERRATO – FUTURA LOCALIZZAZIONE DEL SUB 37 STAGGITO**

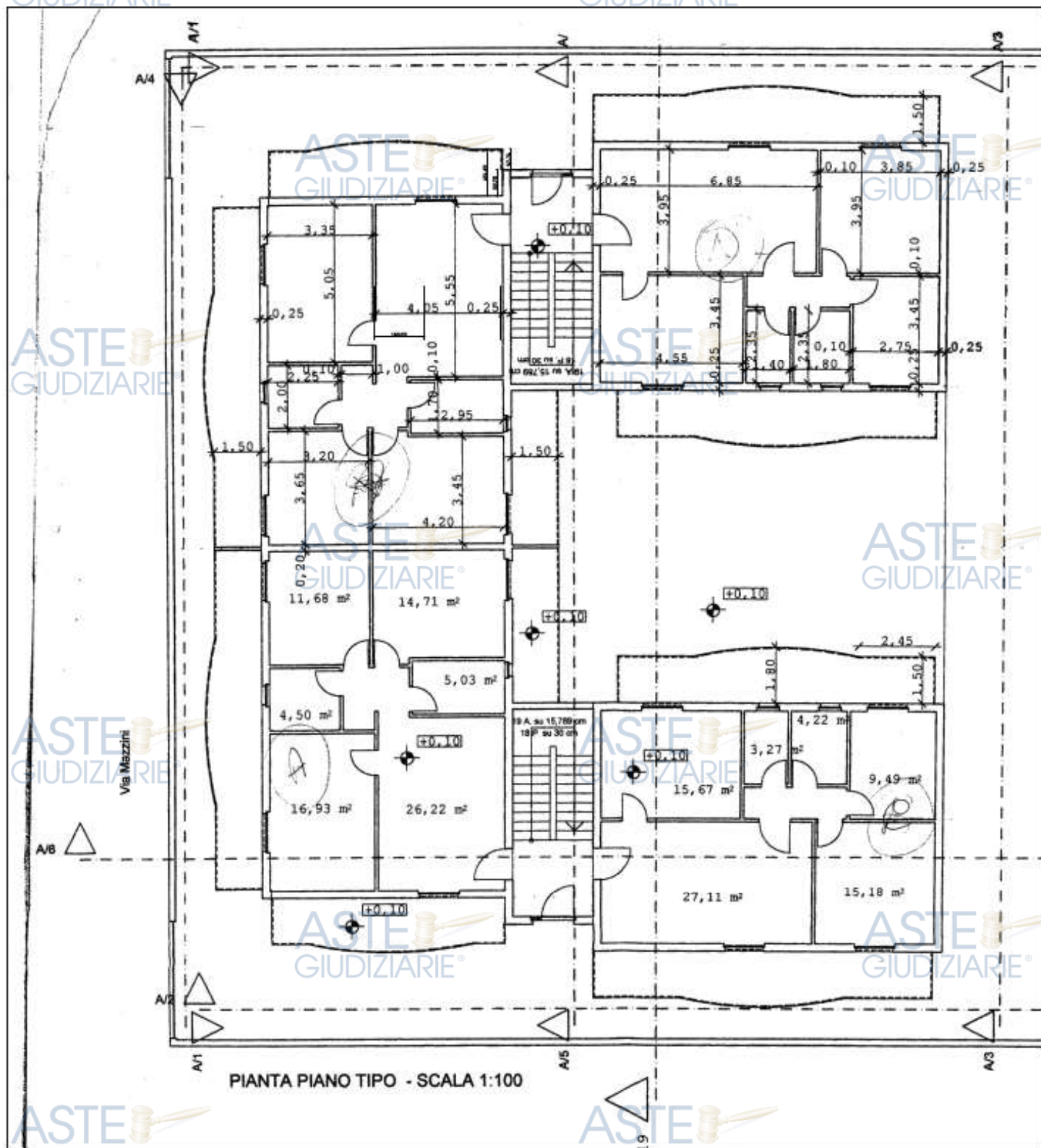
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PIANTA PIANO TIPO – (PRIMO)**

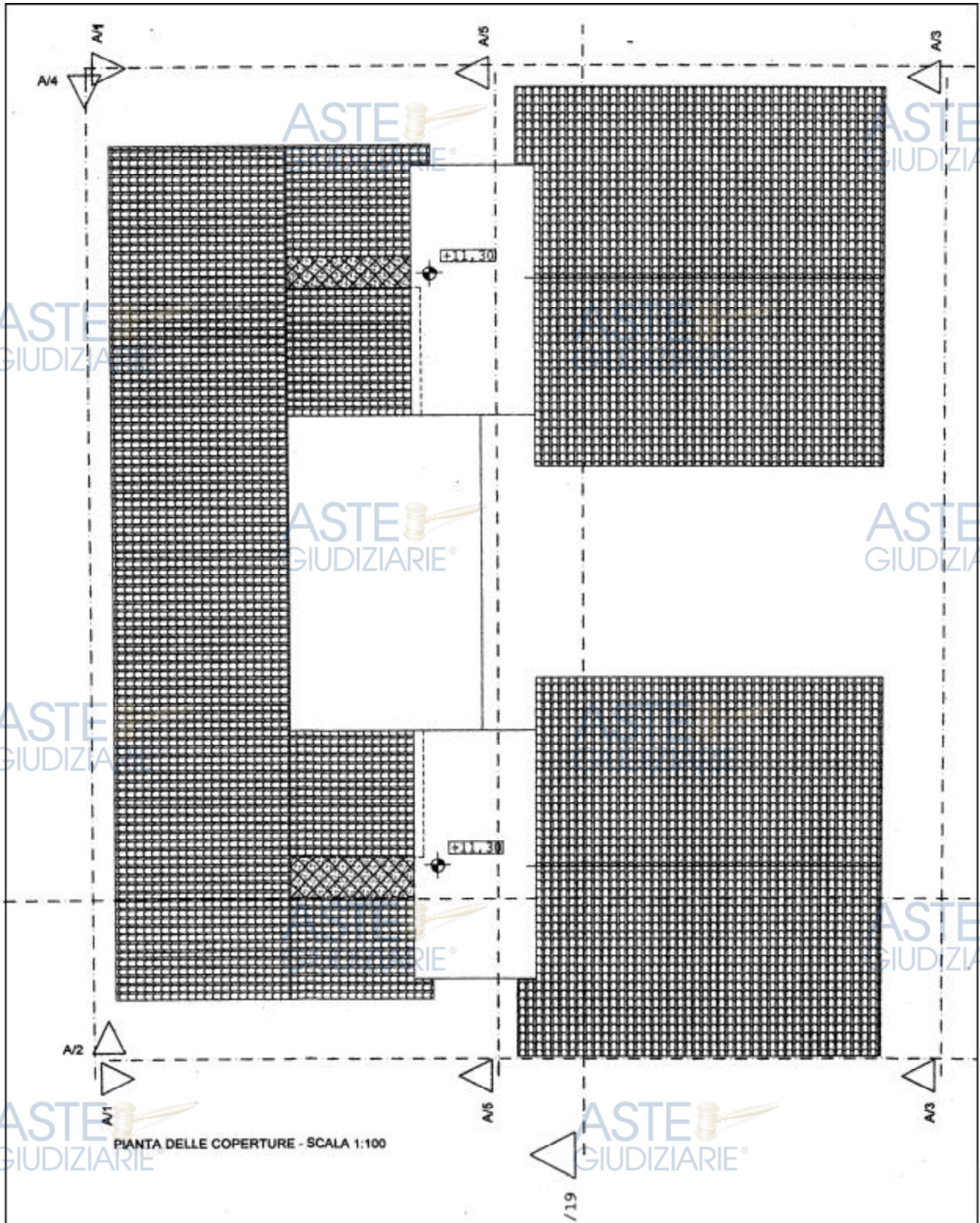


**PIANTA PIANO PRIMO - IDENTIFICAZIONE SUB 21 STAGGITO**



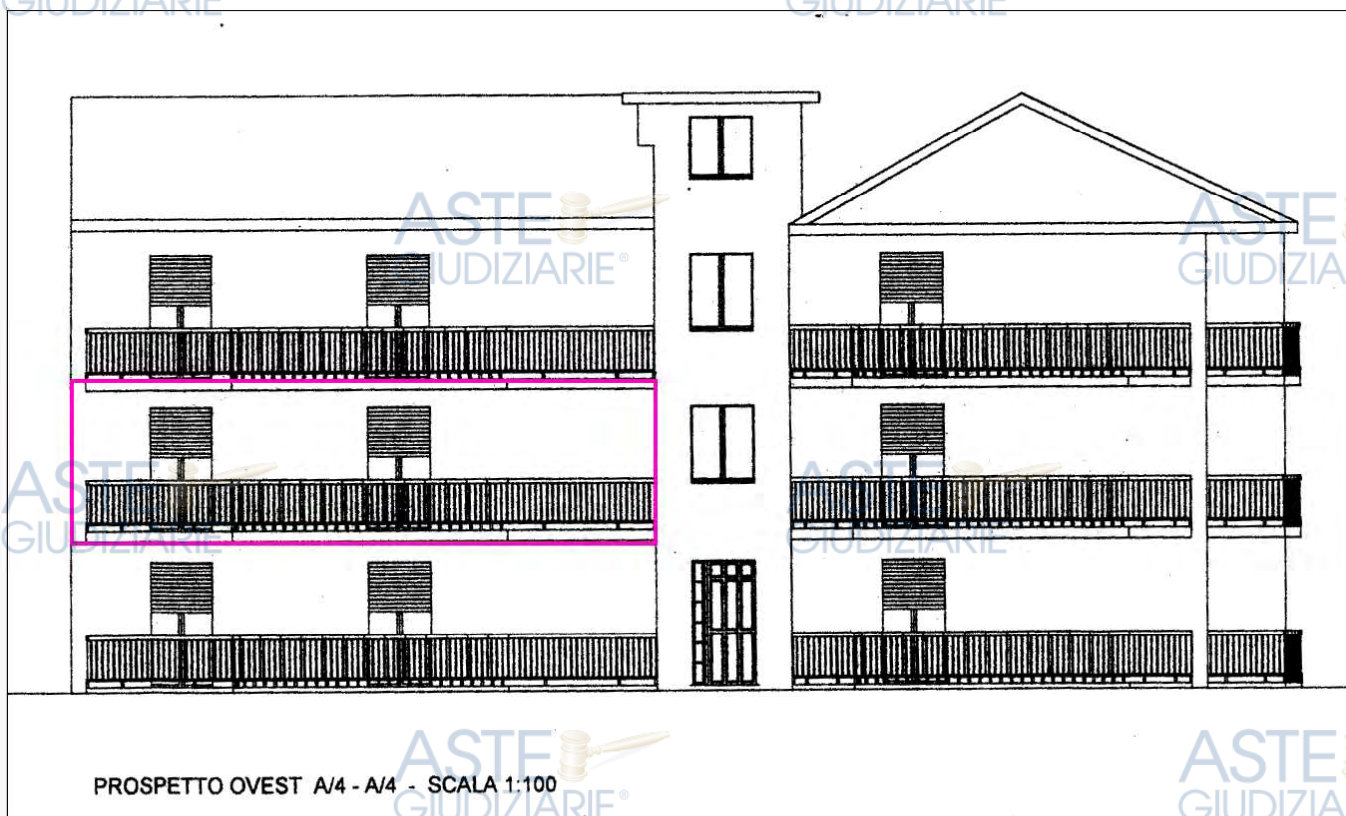


**PIANTA PIANO COPERTURE – TETTI A FALDA E TORRINI SCALA PIANI**



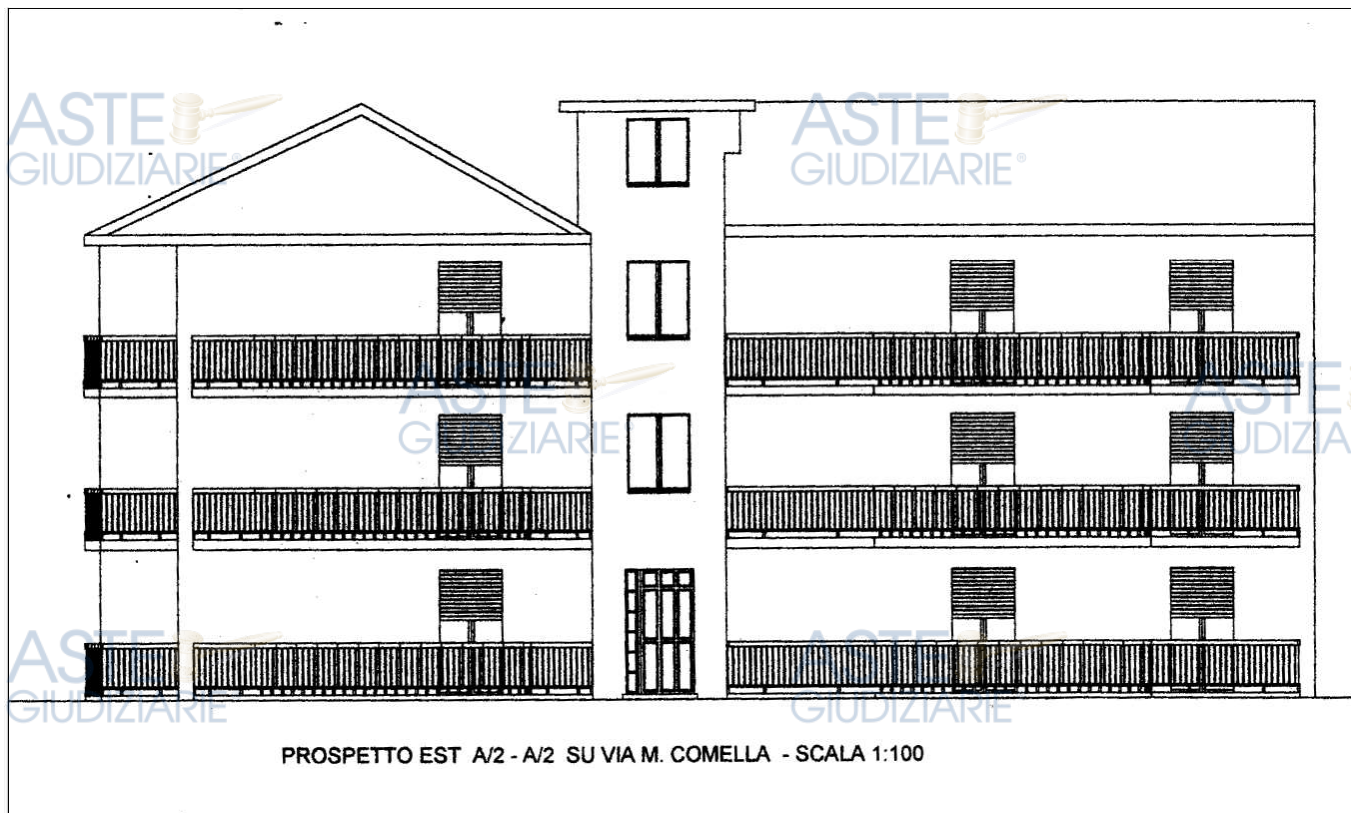
**PROSPETTO EST INERENTE IL CESPITE STAGGITO – ERRONEAMENTE DENOMINATO OVEST**

**AFFERENTE A VIA VICINALE MASSERIZIA**



**PROSPETTO OVEST ALIENO AL CESPITE STAGGITO – ERRONEAMENTE DENOMINATO EST**

**AFFERENTE A VIA MICHELE COMELLA**

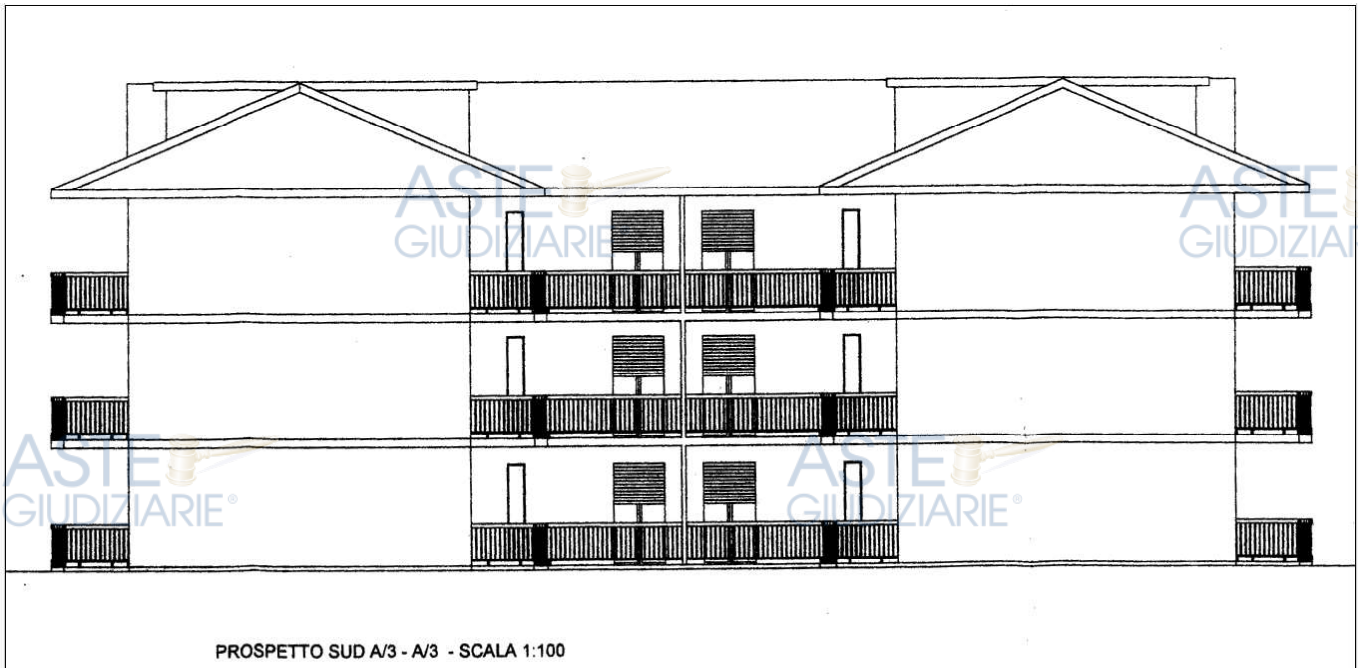




ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROSPETTO SUD/FRONTE CORTE**

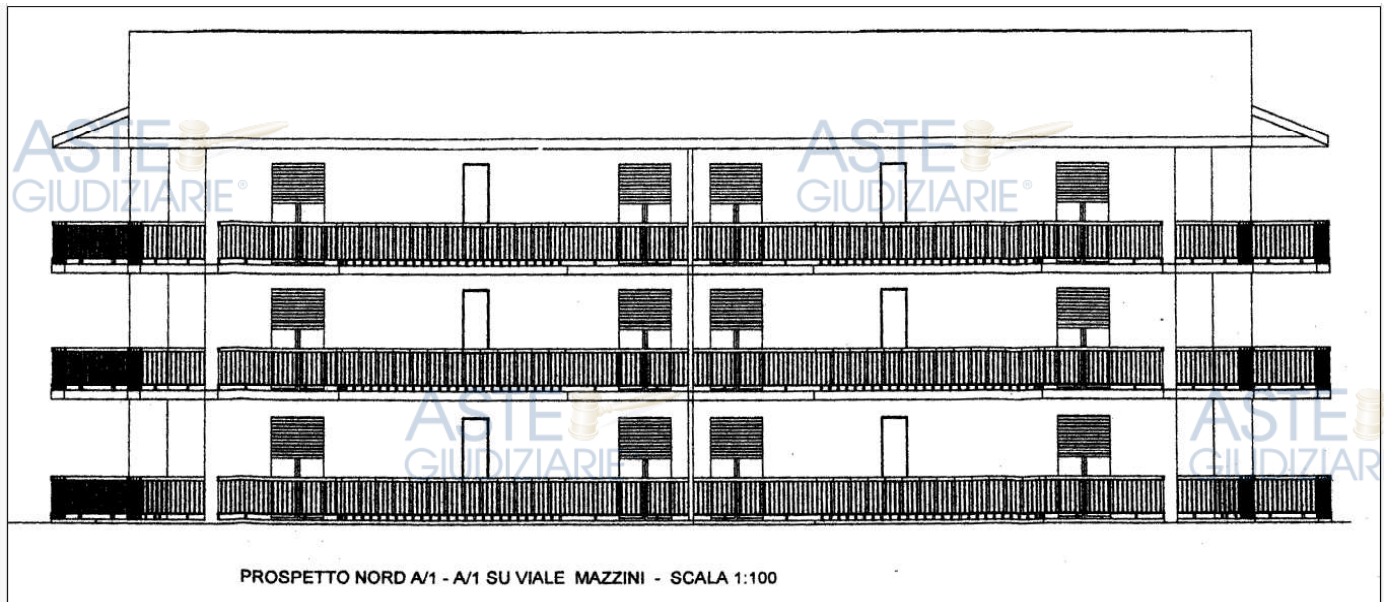
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROSPETTO NORD/FRONTE STRADA VIA MAZZINI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

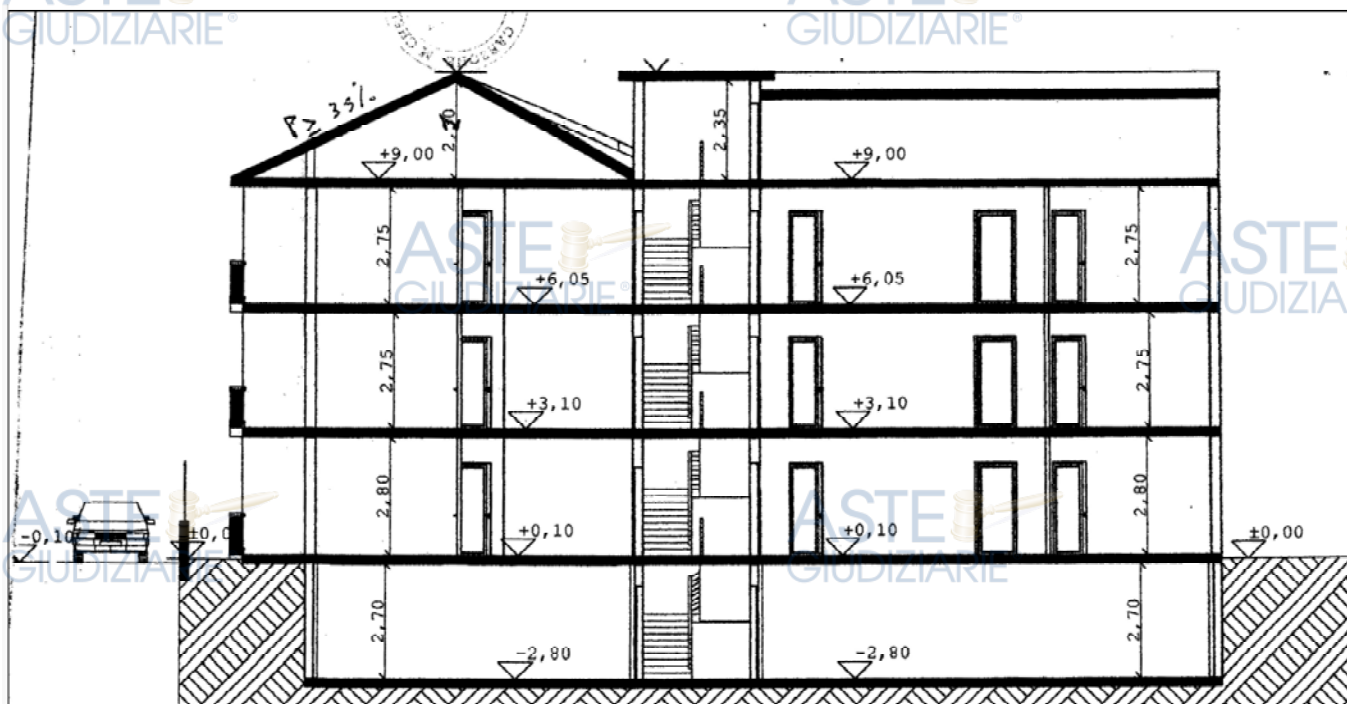
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

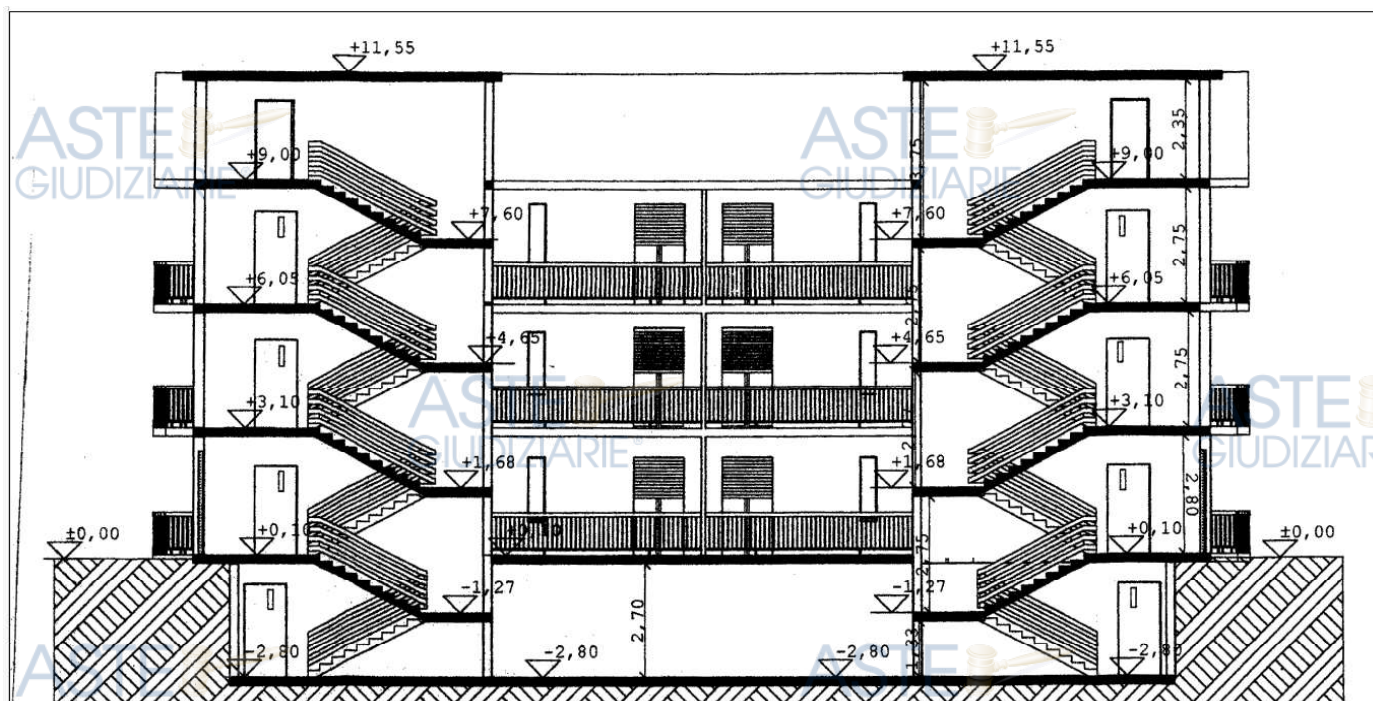


**SEZIONE TRASVERSALE SU CASSA SCALA - TAGLIO DA NORD A SUD -**



SEZIONE A/6 - A/6 - SCALA 1:100

**SEZIONE LONGITUDINALE SULLE DUE CASSE SCALE - TAGLIO DA OVEST A EST -**



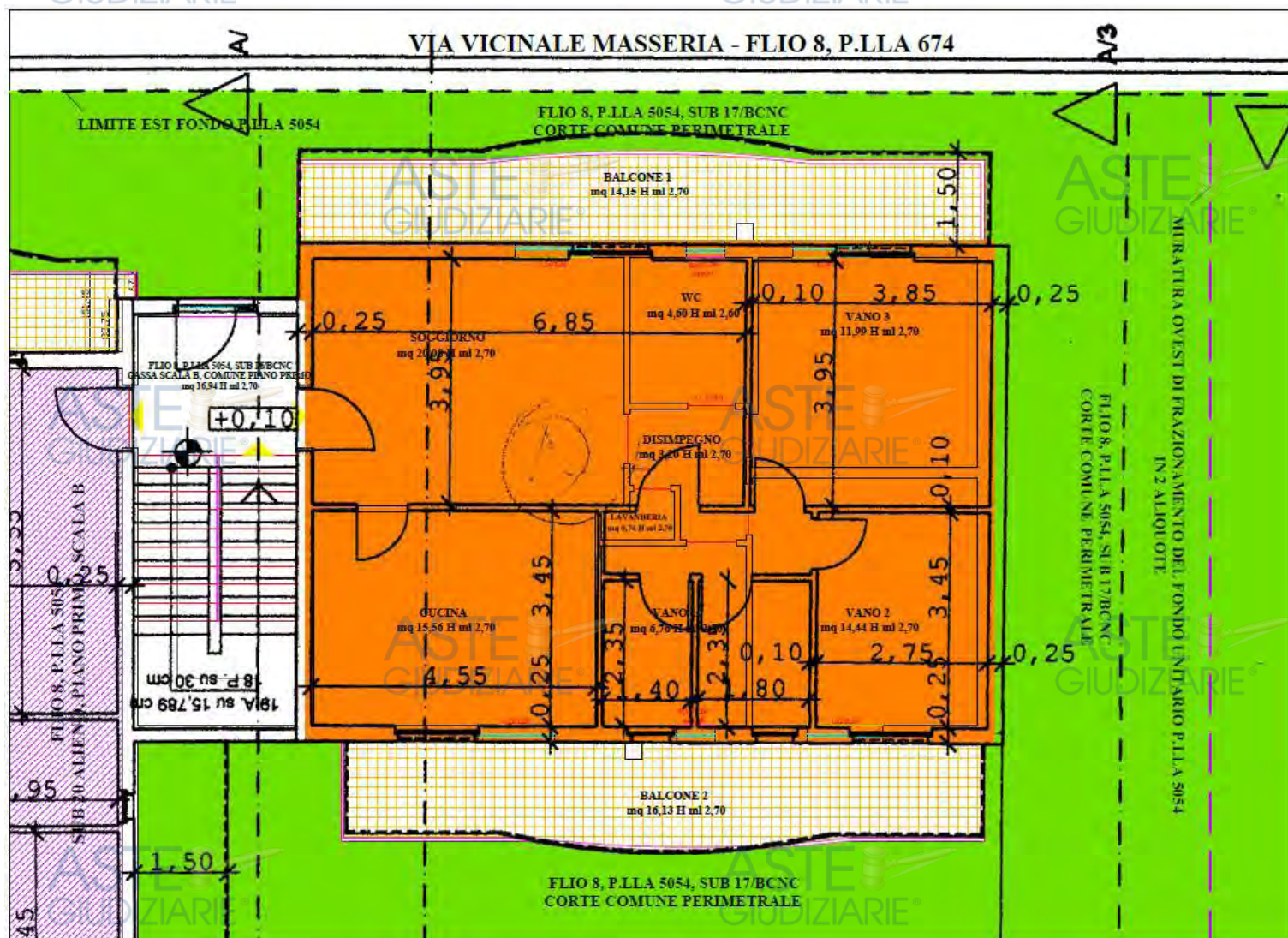
SEZIONE A/5 - A/5 - SCALA 1:100

**PIANTA PIANO PRIMO – SUB 21- SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2024 AI LUOGHI DI CONCESSIONE/2000**





**IN SITU/2024 AI LUOGHI**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**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 SALTUARIA dell'immobile in favore della sorella della parte debitrice esecutata, residente in altra località e occupante l'immobile solo per discontinue e occasionali visite ai genitori.

Per tale ragione NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) né alla valutazione della congruità del canone di locazione (circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito **SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva**, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

**QUESITO n. 7:**

*Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.*

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

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

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*

*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

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

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

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

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

*Tra questi si segnalano:*

*1) Iscrizioni ipotecarie;*

*2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*

*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'unità negoziale.



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 foglio 8, p.lla terreni 5054 del NCT del comune di Casaluce, né tantomeno il complesso residenziale di pertinenza del SUB 21 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 8, p.lla 5054 - 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 artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione*

Né il fondo al foglio 8, p.lla terreni 5054 del NCT del comune di Casaluce, né tantomeno il complesso residenziale di pertinenza del SUB 21 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 8, p.lla 5054 - 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.*

Con ripetuti tentativi di contatto telefonico, la scrivente richiedeva all'amministratore pro-tempore del Condominio ..... - **indirizzo di posta ordinaria e/o pec** per formalizzare la richiesta di **PROSPETTO INFORMATIVO INTEGRALE** in merito alla posizione del cespite staggito.

*Nella fattispecie richiedeva:*

Oneri condominiali ordinari;

Oneri condominiali straordinari;

Tabelle millesimali - millesimi di proprietà, scala, ascensore, guardiania ecc.... ;

Regolamento di Condominio;

Oneri insoluti almeno negli ultimi tre anni;

Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile esecutato

Eventuali delibere in merito a lavori di straordinaria urgenza inerenti il fabbricato

Pur avendo anticipato per le vie brevi l'inesistenza di alcun onere insoluto a carico del compendio staggito, il ..... non forniva alcun recapito di posta, lasciando inevasa la richiesta dell'esponente.

**NB. Pertanto, il più probabile valore base d'asta risulta epurato da insoluti condominiali dichiarati insistenti. Resta tuttavia da verificare l'attendibilità della suddetta dichiarazione telefonica.**

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 I.:

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO, COMUNE DI CASALUCE, VIA GIUSEPPE MAZZINI, PIANO PRIMO /SCALA B

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

**Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici**

**Cenni metodologici**

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella **funzione abitativa assentita con rilascio di CE n. 35/2000**, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

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

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

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEPOI - 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

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

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

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

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
- 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 - fatiscante 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.



• **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

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

▪ **Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

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

▪ **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità**

Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica unità immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare*. Ha valore *accrescitivo* -superiore all’unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con 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:

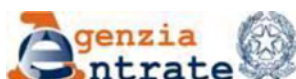
- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all’unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all’unità

VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI - COMUNE DI CASALUCE, VIA MAZZINI

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOL

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

**CODICE DI ZONA B1- CENTRALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

**Provincia: CASERTA**

**Comune: CASALUCE**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRO % 20 ABITATO**

**Codice zona: B1**

**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico**

**Destinazione: Residenziale**

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

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	770	1150	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,7	L

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia B1 è variabile da:

**Abitazioni civili in condizioni normali**

min 770 €/mq / max 1.150 €/mq = medio 575 €/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 centrale del sito
- Scarso degrado del tessuto edilizio di zona, di recente edificazione
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile/A2 in ragione delle caratteristiche del fabbricato, del livello socio-economico di zona e delle caratteristiche intrinseche del cespite staggito
- Più che commisurato rapporto tra quadratura interna e esterna
- Optionalizzazione del compendi abitativo , opportunamente recintato e corredato da corte comune

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

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

**Via Mazzini /Casaluce = €/mq 1.000**

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 complesso, del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il complesso insediativo e per il fabbricato di appartenenza: 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:

- **1.100 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.000 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,10**

STIMA APPARTAMENTO SUB 21/P.I

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente, del prospetto di sanabilità degli illeciti rinvenuti, e computando il tutto secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio, si rilevano le seguenti superfici commerciali:

- superfici interne ed esterne legittime e/o legittimabili sul piano urbanistico, opportunamente computate

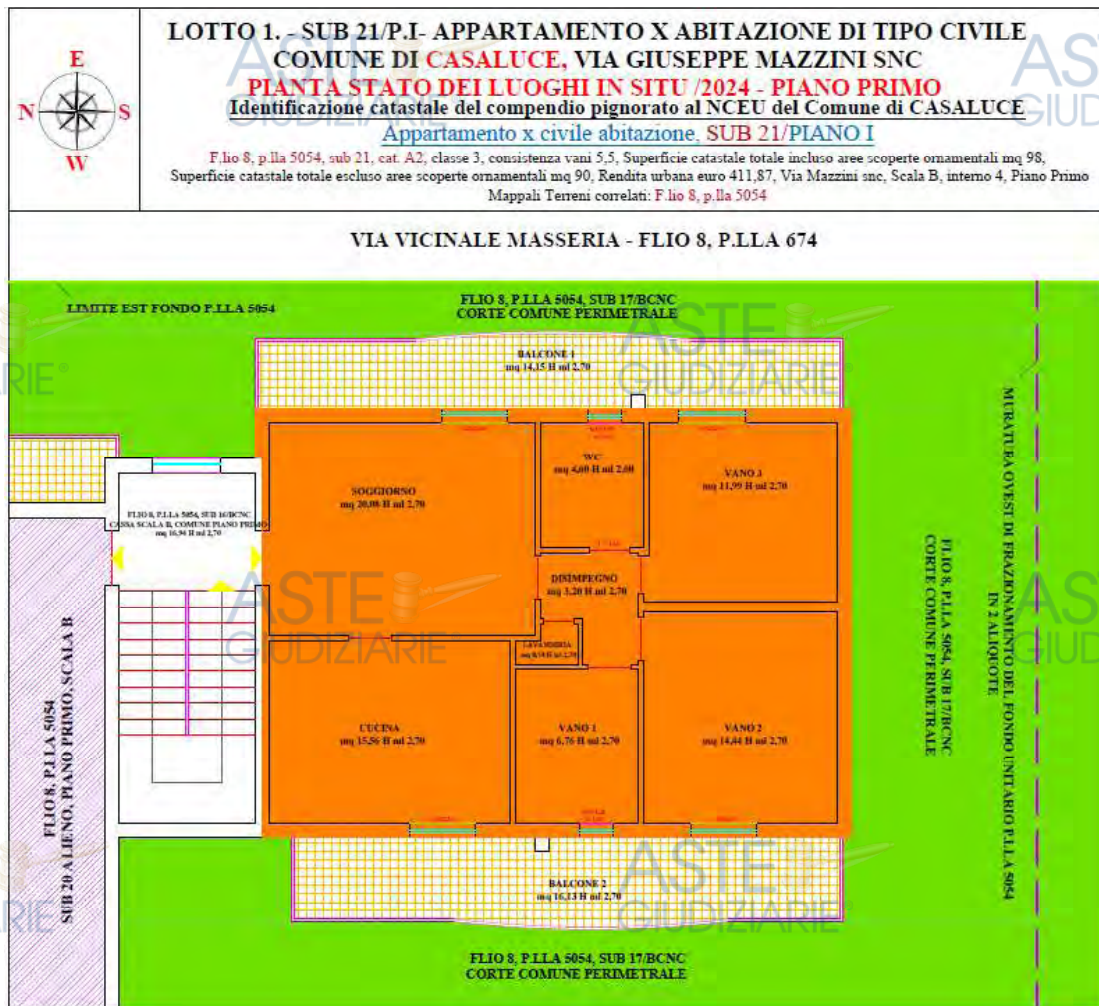
Quadratura commerciale interna = mq 89,92 al 100% della superficie utile abitativa = mq 89,92

Quadratura netta esterna = mq 14,15 + mq 16,13 = mq 30,28

Quadratura netta esterna omogeneizzata = mq 30,28 al 35% della superficie abitativa = mq 10,60

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

**mq 89,92 + mq 10,60 = mq 100,52**



Valore immobiliare di mercato:

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

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

$$V_{um} = \mathbf{1.000 \text{ euro/mq} - \text{giugno 2025}}$$

$$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{Superficie convenzionale vendibile} = \mathbf{mq \text{ 100,52}}$$

**K<sub>i</sub>** = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi = prodotto dei singoli coefficienti:

K<sub>mf</sub> = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso insediativo di cui è parte il cespite staggito, la dimensione del compendio e la compostezza costruttiva in relazione al numero di appartamenti, valutando altresì il discreto livello conservativo della porzioni comuni - fronti interni ed esterni del fabbricato nelle distinte verticali A -B, casse scala, area cortilizia, rampante carrabile, impalcato interrato, tetti, recinzione perimetrale, intonaci, pitture etc... -, bilanciando con la scarsa proliferazione di superfetazioni, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente

**K<sub>mf</sub> = 1,01 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato**

K<sub>ms</sub> = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando il corredo di area cortilizia interna, l'opportunità dell'acquisto disgiunto di box deposito alla quota interrata del medesimo complesso, e, altresì, il corredo di amministrazione condominiale, si assume per il coefficiente in oggetto valore accrescitivo

**K<sub>ms</sub> = 1,02 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

K<sub>a</sub> = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

In relazione all'ubicazione del cespite al **piano primo** rispetto all'area cortilizia terranea di accesso, della sufficiente comodità fruitiva della scala comune per dimensioni e allocazione, la profondità e ariosità delle vedute su ogni fronte in una logica insediativa di tipo **semintensivo**, e valutando altresì l'assenza di sistema meccanizzato di risalita al piano - sebbene non particolarmente discriminante in relazione all'altezza di piano -, considerando contestualmente come fattori di svantaggio la **minor privacy** per maggiori interferenze visive, la minore **luminosità** al diminuire dell'altezza di piano nonché la **facilità d'intrusione**, bilanciando i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario, stimando la prevalenza dei vantaggi sugli svantaggi in assenza di ascensore

**K<sub>a</sub> = 1,02 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**

K<sub>e</sub> = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il cespite staggito presenta **due fronti di affaccio frontali e diretti** a E e a W, rispettivamente

- A Est su aree agricole inedificate attraverso la stradina interpodereale via Vicinale Mazzella (strada campestre)
- A Ovest sull'area cortilizia interna e sui fronti del fabbricato cortilizio, con distanze sufficienti e mai ostruttive

Bilanciando la natura degli affacci con il discreto orientamento e la sufficiente ariosità e profondità dei predetti affacci, si assume per tale coefficiente valore accrescitivo

**K<sub>e</sub> = 1,01 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**



Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione e finitura interna**, all'atto dell'accesso, risulta di livello più che soddisfacente, valorizzato dall'impiego di materiali di buona fattura e gusto discreto

Bilanciando il tutto e considerando la sostanziale assenza di oneri di manutenzione ordinaria, si assume per il coefficiente in oggetto valore accrescitivo

Kmu = 1,04 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

**Kmf = 1,01**

**Ks = 1,02**

**Ka = 1,02**

**Ke = 1,01**

**Kmu = 1,04**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

**Ki = 1,10**

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

$Vim = Vum * Sc * Ki$

**Vum = euro/mq 1.000 - giugno 2025**

**Sc = mq 100,52**

$Vim = \text{€}/\text{mq } 1.000 * \text{mq } 100,52 * 1,10$

$Vim = \text{€}/\text{mq } 1.100 * \text{mq } 100,52$

$Vim = \text{€ } 110.572$  approssimabile a **€ 110.000**

**VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 21 - PIANO PRIMO, CASALUCE, VIA MAZZINI**

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche  
urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

**€ 110.000**

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

*applicando al **VALORE DI MERCATO del SUB 21 = € 110.000***

*le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommandoli complessivamente = **€ 5.000***

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 105.000***

**IMPORTO TOTALE ONERI SUB 21**

*per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti*

*escluso oneri condominiali da verificare:*

**€ 3.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 1.000 = € 5.000**

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

#### ONERI URBANISTICI

**€ 3.000: Costi complessivi di regolarizzazione urbanistica a carico del sub 21 staggito, giusta:**

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Casaluce per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, delle ***illiceità maggiori rinvenute rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000:***
  - *parziale difformità prospettica - fronti Est e Ovest - estesa all'intera verticale*
  - *parziale difformità distributiva di spazi interni*

L'**accertamento** in oggetto è finalizzato alla verifica della **doppia conformità** delle predette modifiche alla **normativa tecnico attuativa** vigente **sia alla data di compimento che alla data di denuncia e scoperta**, **retrodatabili** rispettivamente:

- **Parziale variazione prospettica estesa all'intera verticale:** data di esecuzione e ultimazione del fabbricato 2000 – 2003 - e non oltre la data di accatastamento del sub 21 - **19.03.2003**
- **Parziale difformità distributiva:** in parte in fase esecutiva **2000 – 2003**, in parte alla data di accesso/ottobre **2024**  
Entrambe le modifiche, pertanto, si consumano in periodi in cui vige la medesima NTA di cui all'art. 16 PRG (in vigore dal 1987) e il medesimo RUEC

- Il tutto incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in **€ 1.000 - aliquota incidente sul sub 21 -**, potendo variare sino ad un max di € 5.000, a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.

#### ONERI CATASTALI

**€ 1.000:** “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati unicamente per parziale allineamento dei **dati oggettivi grafici di scheda** allo stato dei luoghi **regolarizzati sul piano urbanistico**, incluso la corretta rappresentazione del rapporto con la cassa scala B, l'eventuale aggiornamento del civico e i diritti catastali”

#### ONERI LOCATIVI

**€ 0,00:** “Per inesistenza di locazione”

#### ONERI CONDOMINIALI

**€ 0,00:** “**Importo dichiarato per le vie brevi dall'amministratore di condominio, sig. Paciello**, contattato telefonicamente al numero indicato dal debitore esecutato in sede di accesso; l'interrogazione non è stata formalizzata per mancato invio di indirizzo pec o mail, nonostante le ripetute richieste”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **1%** di € 110.000, 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 **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul **SUB 21**, appartamento per **civile abitazione** sito nel comune di Casaluze, piano I /scala B del complesso abitativo alla via Giuseppe Mazzini snc/angolo Via Michele Comella snc, meglio riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- F.lio 8, p.lla 5054, sub 21, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 98, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 90, Rendita urbana euro 411,87, Via Mazzini snc, Scala B, interno 4, Piano Primo
- Mappali Terreni correlati: F.lio 8, p.lla 5054

valutato nel mese di giugno 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

**Vim = € 105.000**

***INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti  
previo accertamento d’inesistenza di oneri condominiali***



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 SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

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

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

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

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

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

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

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

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

All'atto della **compravendita/2003** del diritto di piena proprietà per la quota intera sul cespite staggito in favore della parte debitrice esecutata, la **parte acquirente** era in **stato civile libero** - come risulta dal certificato estratto dal portale ANPR - Anagrafe nazionale della popolazione residente -.

Si asserisce pertanto:

La **correttezza** della **compravendita** del **08.10.2003 Rep. 43018, Racc. 21137**, per notaio **Domenico Farinaro** in Aversa, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **15.10.2003** ai nn. 33857/26087, *in favore della parte debitrice esecutata, acquirente dell'appartamento sub 21/P.I e del deposito sub 37/P.S1 in regime di **celibato**.*

La **correttezza** della quota di piena proprietà sulle due unità in premessa, assoggettata a **pignoramento Rep. 12293/2023**



*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 (in attesa di ricezione scritta);*



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 19.06.2025

In fede

L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia



**ALLEGATI LOTTO 1.**

**ELABORATI GRAFICI**

**LOTTO 1.**

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni** tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale (*unica in atti dalla sua costituzione*) del **27.03.2003 protocollo 109918** per **sub 21**
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione luoghi in situ/2024 ai **grafici urbanistici abilitativi** di cui alla C.E. n. 35/2000 del 05.04.2001 protocollo n. 6163 - pianta sezioni e prospetti
- **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**

**LOTTO 1.**

CATASTO TERRENI - Comune di Casaluce

**F.lio 8, p.lla terreni 5054**

- Impianto terreni attuale - VAX/2024 stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024
- Visura storica terreni - **F.lio 8, p.lla terreni 5054, mq 2.239, Ente Urbano**

**LOTTO 1.**

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casaluce

**F.lio 8, p.lla fabbricati 5054**

- Elaborato planimetrico - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054**
- Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054**
- Elenco immobili - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054**
- Visura storica fabbricati - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 21/P.I**
- Scheda planimetrica - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 21/P.I del 27.03.2003 protocollo 109918**

**ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO**

- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....

**ISPEZIONI STATO CIVILE**

- **Comune di Marcianise e Casaluce:** Estratto x riassunto atto id matrimonio con annotazioni marginali dei coniugi .....
- **Comune di Casaluce:** Certificato stato civile .....
- **Anagrafe nazionale:** Certificato stato civile .....



PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

**LOTTO 1.**

**Atto di compravendita** del **20.12.1983** Rep. 69149 Racc. 11208 per notaio *Gioacchino Conte* di Frignano, registrato ad Aversa il 27.12. 1983 al n. 3688 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 30.12.1983 ai nn. 28458/25439

**Atto di compravendita** del **25.02.2002** Rep. 41613 Racc. 20289 per notaio *D. Farinaro*, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 01.03.2002 ai nn. 5427/4395

**Atto di compravendita** del **08.10.2003 Rep. 43018 Racc. 21137** per notaio *Domenico Farinaro* in Aversa, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **15.10.2003** ai nn. 33857/26087

**Nota di trascrizione** del **15.10.2003** ai nn. 33857/26087 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta/SMCV /Servizio di Pubblicità Immobiliare derivante da **atto di compravendita del 08.10.2003 Rep. 43018 Racc. 21137** per notaio *Domenico Farinaro* in Aversa

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**LOTTO 1.**

**Nota di trascrizione** del **23.10.2003** ai nn. 34787/26673 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di costituzione di vincolo** del 13.10.2003 Rep. 43031 per notaio *Domenico Farinaro* in Aversa, **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui **LOTTI 1. - 2**

**Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del **13.01.2010** ai nn. 1394/116 derivante da **contratto di mutuo fondiario del 07.01.2010** per notaio Raffaele Orsi, Rep. 98937, Racc. 59342, gravante su immobili siti nel **Comune di Sasso (CE)**, **non oggetto della presente procedura esecutiva**, di proprietà della mutuataria ....., *per la garanzia del soddisfacimento delle cui obbligazioni, a carico della parte mutuataria, il ..... si è costituito in qualità di fideiussore*

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **12.01.2024** ai nn. 1965/1730 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto giudiziario del 18.12.2023** Rep. 12293/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui **LOTTI 1. - 2**

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

- **RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Casaluce e - Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizio, Antiabusivismo**
- **CERTIFICAZIONE** rilasciata dall'U.T.C. Casaluce
- **C.E n. 35/2000 del 05.04.2001 - Intera pratica abilitativa**
- **DISAMINA GRAFICA:** sovrapposizione luoghi in situ alla documentazione grafica di C.E. n. 35/2000



NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

LOTTO 1.

ZIONIZZAZIONE PRG VIGENTE- ZONA B- RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO— STRALCIO GRAFICO

- ART. 16 NTA PRG / ZONA B
- RUEC- ARTT. 54- 73-76 -88



INDAGINI DI MERCATO - FABBRICATI



LOTTO 1.

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2024/II Semestre/Comune Casaluce **CODICE DI ZONA B1 - II SEMESTRE 2024-**  
CENTRALE/ PREVALENZA ABITAZIONI CIVILI



VERBALI DI ACCESSO

- Verbale I accesso
- Verbale II accesso



ISPEZIONE CONDOMINIALE

espletata solo telefonicamente

