

MARIA CAPUA VETERE
 AZIONI IMMOBILIARI
 ROBERTO DEL USO

F.LIO 15, P

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



52398
ASTE
GIUDIZIARIE®
zione ufficiale ad uso

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 staggità 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 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 30.09.1981

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023-2024 ai grafici urbanistici abilitativi – 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 Alvignano:

LOTTO 1. - SUB 3/P.I

- **Terreno:** f.lio 15, p.lla 5128 (ex p.lle terreni 98 e 103)
- **Fabbricato:** f.lio 15, p.lla 5128
- **Appartamento per abitazione di tipo civile:** f.lio 15, p.lla 5128 (ex p.lla urbana 98), sub 3, cat. A2, P.I

COMUNE DI ALVIGNANO: TERRENO F.LIO 15, P.LLA 5128 - FABBRICATO F.LIO 15, P.LLA 5128
IL SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO

- Sul **piano orografico**, la porzione di territorio in cui si insedia il cespite staggitto, porzione intrinseca del centro storico del comune di Alvignano, è caratterizzata da **lieve acclività** del piano di posa, **in ascesa da S/E a N/W**, pur rimanendo totalmente aliena a qualunque grado di criticità idrogeologica e alla medesima perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni **PSDA/2004**, predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno.
- Sul **piano archeologico e paesaggistico**, pur essendo assai prossima a diverse zone d'interesse archeologico e pur esprimendo caratteri di spiccata amenità ambientale, resta parimenti aliena alla perimetrazione delle relative *aree vincolate*; parimenti il fondo/p.lla 5128 è estraneo ad ogni altra limitazione vincolistica di inedificabilità relativa e/o assoluta.
- Sul **piano zonizzativo comunale**, per quanto innanzi meglio specificato, la p.lla 5128 dal **1971** è porzione del CENTRO STORICO/**ZONA A** rimanendo assoggettata, per qualunque attività trasformativa dell'esistente, alla relativa NTA REC (Regolamento edilizio comunale) in attuazione del **P.d.F** approvato con Deliberazione Consiliare del **19.11.1971** e tutt'ora vigente
- Sul **piano storico/artistico**, il **sito** di appartenenza è pregno di valore storico-artistico, mentre il fabbricato, alieno a tutela ex L. 1089/1939, è privo di caratteri di pregio storico-artistico e architettonico; il manufatto, il cui nucleo originario risale verosimilmente agli anni '50 del '900, è frutto di una serie di manipolazioni e ampliamenti plano-volumetrici all'origine di una *crescita non sempre organica e coerente*
- Il **fabbricato a destinazione mista** - commerciale al piano terra, abitativa al piano I - è corredato da un ampio seminterrato nell'uso prevalente a garage e un ampio sottotetto al PII, catastalmente nell'uso a deposito. L'attuale configurazione è il frutto della predetta crescita disorganica nel tempo, articolata in **tre successivi step** - attraverso due licenze edilizie, rispettivamente nel '73 e '74 in variante e una radicale trasformazione *sine titolo* dichiarata ultimata entro il '77, oggetto di successiva istanza in sanatoria ex L. 47/85, conclusa nel 2001 da rilascio di CE in sanatoria -
- La **configurazione architettonica risultante**, in particolare sui fronti interni, opposti alla strada, è priva di elementi di pregio e/o peculiari connotazioni formali e/o volumetriche. Più esattamente, mentre i fronti "pubblici" - N/W- N/E - S/E - afferenti alla piazza e alla strada - presentano un maggior rigore architettonico, una leggibile regola compositiva e un apprezzabile dinamismo volumetrico, i fronti interni, opposti alle aree pubbliche, afferenti rispettivamente alla p.lla 106 e alla limitrofa e aliena p.lla 108, si presentano piuttosto trascurati e monolitici
- **L'ubicazione del fabbricato, viceversa, è un elemento di assoluto rilievo**, in quanto parte del complesso di casamenti a perimetrazione di Piazza Monumento (ex Piazza Municipio), **foro storico** della città dalla peculiare morfologia irregolare impreziosita dalla gradevole pavimentazione in cubetti di porfido e inserti a disegno in Bianco Carrara, accogliente le

afferenze del sagrato e del prospetto con relativa scalinata della chiesa di San Sebastiano, nonché taluni uffici civili comunali; il medesimo fabbricato sul fronte piazza terraneo accoglie l'ufficio postale.

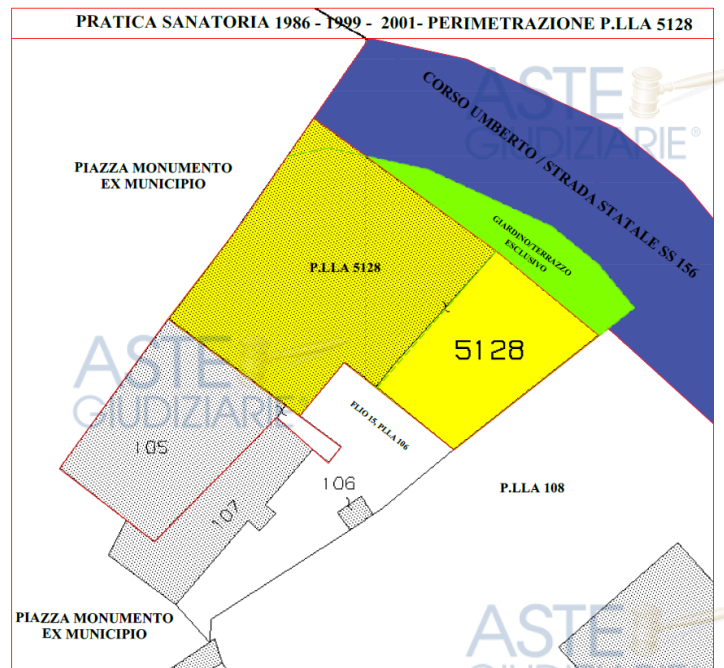
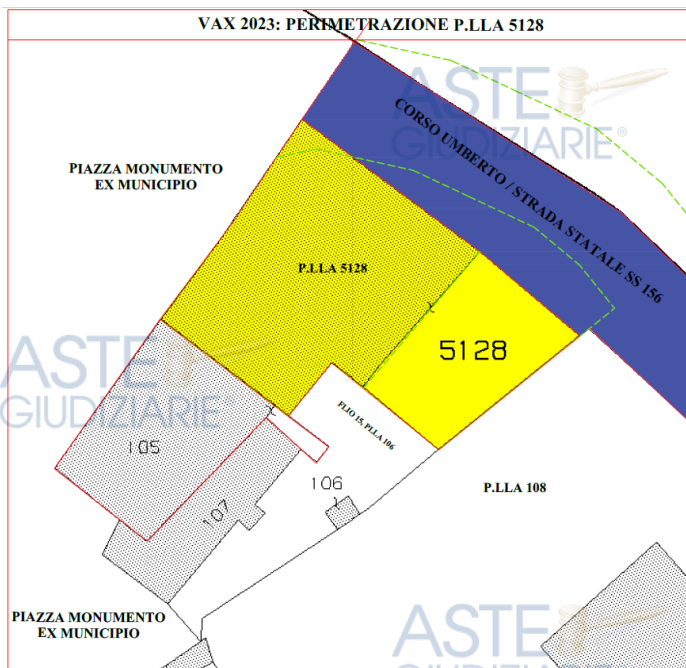
NB. La peculiare localizzazione del bene è, pertanto, certamente l'aspetto maggiormente incisivo nella formazione del più probabile valore di mercato del bene.

Come anticipato in prefazione, si rileva una **sostanziale discrasia** tra la perimetrazione della p.lla terreni 5128 di pertinenza del fabbricato rappresentata in Vax/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023 e la perimetrazione *riscontrata in situ/2023* e conformemente rappresentata nei *grafici di sanatoria/1986-2001*, inglobante la maggior aliquota del terrazzo a valle/fronte N/E (ex giardino) **estroflessa dai limiti dell'edificato in elevazione**

La porzione di sconfinamento spancia sulla strada di accesso, provocando la deviazione della relativa traiettoria come meglio appresso schematizzato

VAX/2023 Impianto terreno p.lla 5128

Pratica sanatoria/1986 e stato dei luoghi in situ/2023



Confini p.lla terreni 5128

- a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Corso Umberto/Strada Statale SS 156
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lle terreni 106 e 108 /f.lio 15
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni 106/f.lio 15, per sola aderenza orizzontale con p.lla 105 /f.lio 15
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Piazza Monumento

Sul piano statico, lo stabile attesta **struttura portante mista**:

- a telaio in c.a. /cemento armato – derivante dalla sostituzione dell'originaria muratura portante continua con struttura puntuale a telaio
- sezioni di vecchia muratura tufacea portante nella perimetrazione di tompagno

I solai di nuova realizzazione sono piani e latero-cementizi; i **divisori** interni in forati di argilla.

L'impianto di base del fabbricato, del tipo a blocco, presenta:

- **morfologia ad L** della porzione fabbricata in elevazione dal piano terra
- **accentuata sghebbatura** del fianco S/E dell'intera p.lla fabbricati 5128
- **spanciamento curvilineo** del fianco N/E basamentale fronte strada - piani terra e seminterrato - inglobante il terrazzo N/E dei sub 11 e 12 /P.T e quota parte del sottoposto garage seminterrato/sub 9 staggitto

La **cassa scala** a doppio rampante in soletta piena in c.a. collega i piani terra, primo e secondo

Il **sub 9 seminterrato** - unico cespite riscontrato al piano S1 del fabbricato - viceversa è dotato di autonomo, distinto, triplo e alternativo sistema di accesso:

- **pedonale da S/E** attraverso la corte comune/p.lla 106, flio 15 - fondo servente - a mezzo **scala 1. baricentrica /ex scivolo**, risultante dalla trasformazione sine titulo dell'originario **rampante carrabile con scala** e immettente nell'ampia area seminterrata indivisa ad uso catastale a **garage**
- **pedonale da S/E** attraverso l'unità commerciale terranea aliena al pignoramento, sub 12/P.T./C1, medesimo **flio 15, p.lla 5128**, fondo servente per l'accesso agli interni del **magazzino seminterrato/sub 9** a mezzo **scala 2.** sul fianco divisorio dallo scivolo;
- **carrabile da N/E**, attraverso la strada statale SS 156 servente, immettente in una modesta rampa a sua volta adducente agli interni del garage staggitto a mezzo ampia apertura architravata aperta nella muratura curvilinea di confine

Sotto il profilo della **manutenzione delle parti comuni, interne e esterne**, la condizione conservativa del compendio risulta **soddisfacente** sui **fronti pubblici** - Piazza e in parte su Strada - e **insoddisfacente** sui **fronti privati** interni - viale cortilizio/p.lla 106 e fianco S/E in affaccio su p.lla 108 aliena

NB. Le **porzioni interne**, tra l'altro, presentano *soluzioni architettoniche scadenti* sul piano prospettico e volumetrico complessivo, corredate da **affacci unicamente indiretti** impedenti l'azione del *perspicere et inspicere in alienum* (mentre affacci diretti si registrano sui fronti N/E e N/W) e inficiate dalla proliferazione di *superfetazioni* prevalentemente aliene, "aderenti" ai prospetti cortilizi.

In particolare, il **sub 3** staggitto e il contiguo **sub 2** - risultanti dal frazionamento dell'unità originariamente indivisa al piano primo in oggetto e NON ultimati internamente - si presentano **privi di opere di finitura anche sui fronti esterni** e altresì privi del **diaframma divisorio** dell'area N/E ornamentale

Il sub 9 staggiato, viceversa, presenta opere di scavo intorno ad un pilastro baricentrico, finalizzate alla verifica della sua fondazione, per lamentati problemi di instabilità statica.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il complesso è più che predisposto alla destinazione abitativa e commerciale.

Il fabbricato è sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano e non risulterebbe corredato da amministrazione condominiale: più esattamente, da dichiarazione di parte debitrice esecutata, **non sussisterebbe alcuna alla realtà condominiale** in quanto, alla data di trascrizione di pignoramento e alla data di accesso - l'intero fabbricato risulterebbe in piena ed esclusiva proprietà della sola debitrice esecutata - unica titolare -

NB. A riguardo si rileva viceversa che:

Da meri RILIEVI CATASTALI - NON IPOTECARI si evince la presenza di **ulteriori ditte** titolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su taluni subalterni, porzioni del medesimo fabbricato, e precisamente:

- – titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul **sub 4/C2/mq 22/P.T**
- - contitolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 cadauno sul **sub 5/C1/mq 16/P.T**

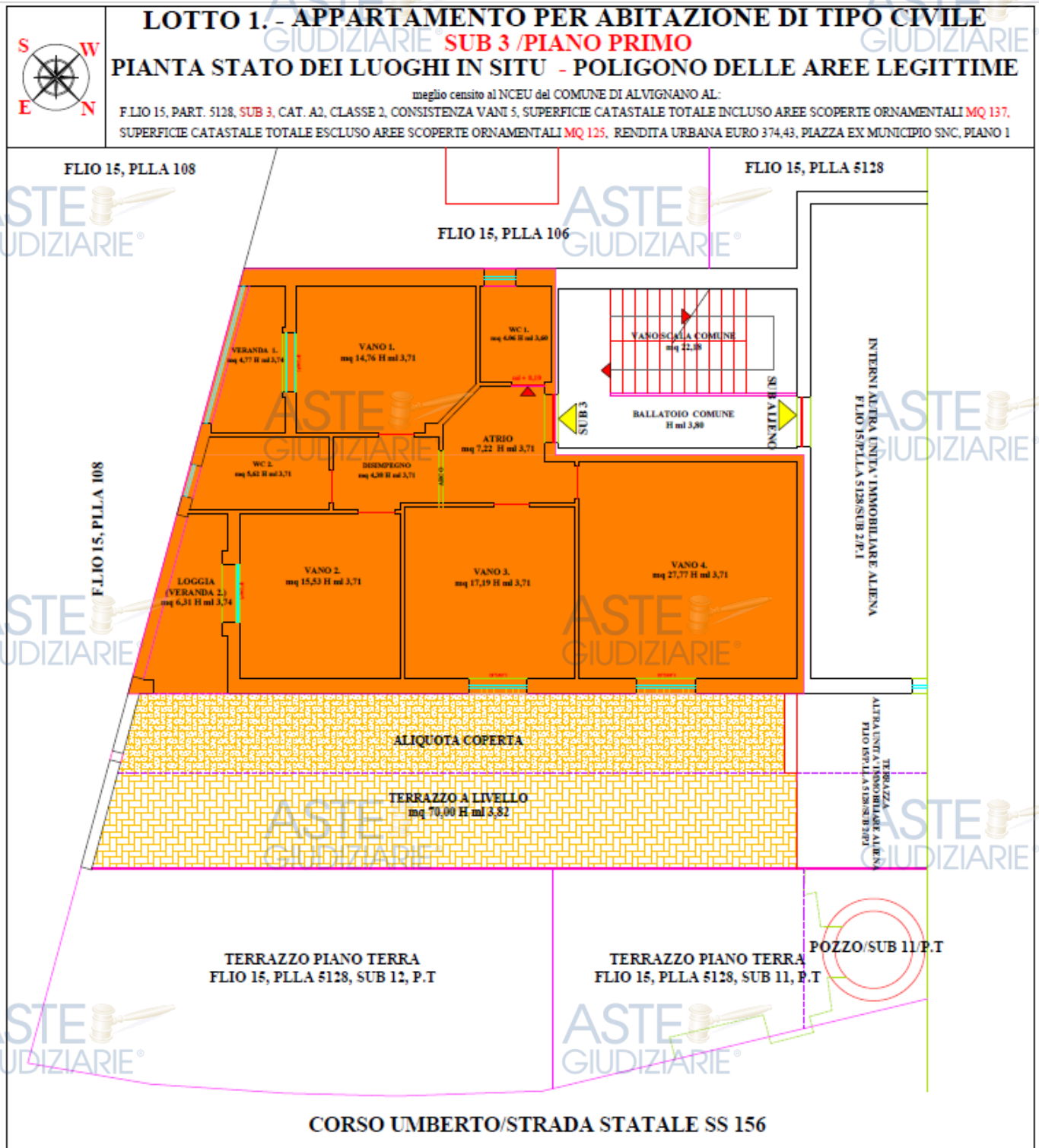
Segue:

- *Descrizione del cespite staggiato*
- *Superfici commerciali legittime*
- *Documentazione grafica*
- *Documentazione fotografica*

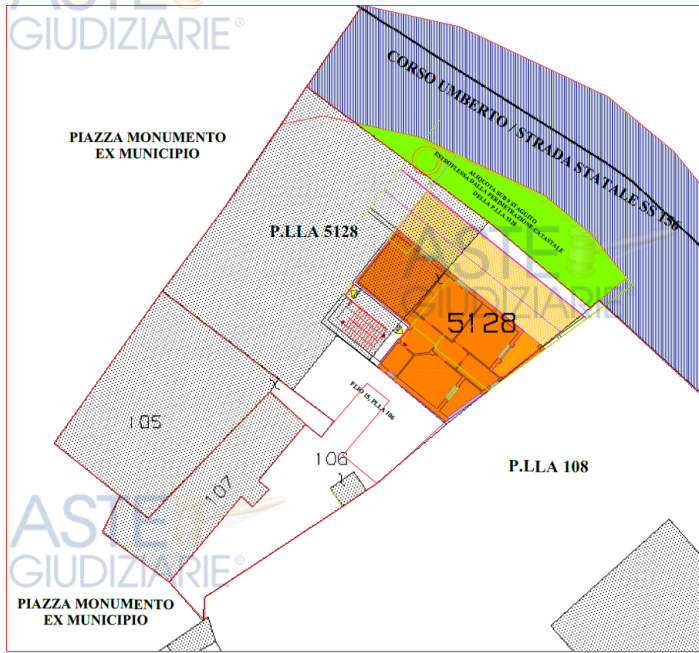
Appartamento per abitazione di tipo civile /P.I, Piazza Monumento n. 10, Alvignano,

meglio censito al NCEU del medesimo comune al:-

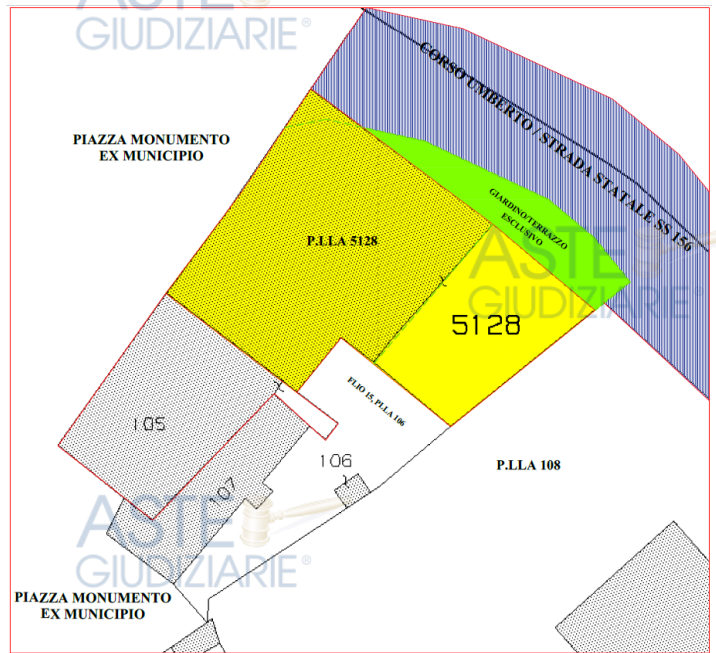
F.llo 15, part. 5128, **sub 3**, cat. A2, classe 2, consistenza vani 5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 137, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 125, Rendita urbana euro 374,43, Piazza ex Municipio snc, Piano 1



INSERIMENTO SUB 3 NELLA P.LLA 5128 DI PERTINENZA



PERIMETRAZIONE P.LLA 5128 IN SITU



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 3/P.I

- a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con terrazzo esclusivo sub 12/P.T, medesimo flio 15, p.lla 5128 e per distacco con sottoposta Strada Statale SS 156 (Corso Umberto)
- a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio indiretto con area verde aliena f.llo 15, p.lla 108
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con area esterna aliena f.llo 15, p.lla 106/P.I, per sola aderenza orizzontale con ballatoio scala comune P.I, medesimo flio 15, p.lla 5128
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune P.I, medesimo flio 15, p.lla 5128, per sola aderenza orizzontale con **sub 2/P.I**, medesimo f.llo 15, p.lla 5128 (**NB.** Alla data di accesso per aderenza orizzontale e **affaccio diretto** con terrazzo sub 2/P.I stante la mancata realizzazione di diaframma divisorio tra le due aree ornamentali in oggetto)

Il **sub 3** staggito è servito dalla **I porta frontale a sinistra** smontando sul ballatoio comune al **piano primo**, presenta morfologia planimetrica approssimativamente ad L con accentuata sghembatura del fianco S/E, si articola su un unico livello ed è corredato da:

- **ampia terrazza esclusiva** sul fianco N/E afferente alla strada
- **vano verandato** sul fianco S/E, dalla configurazione trapezoidale
- **loggia coperta** sul fianco S/E, immettente al terrazzo.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

NB. In ragione della peculiare **configurazione altimetrica a terrazzamenti** della p.lla terreni/fabbricati 5128 di pertinenza del cespite staggito, adattata organicamente e sapientemente al **dislivello altimetrico** esistente tra **piano stradale** fronte N/E (quota S1/seminterrata) e **piano cortilizio** fronte S/W di accesso alla scala comune (quota terranea), il sub 3 insiste al **piano primo** rispetto alla corte terranea e al **piano secondo** rispetto alla strada principale

Inoltre, la porzione di fabbricato sul fronte N/E, dal piano terra al piano secondo, **arretra** opportunamente- **con profilo a scaletta e profondi distacchi** - dal confine stradale e dal limite fondiario curvilineo.

Più esattamente:

- sulla **volumetria basamentale**, estroflessa organicamente sul confine stradale curvilineo e accogliente il **garage sub 9/P.S1** parimenti staggito, insistono unicamente le **aree ornamentali** dei due subalterni terranei ad uso commerciale - **sub 11 e 12** - alieni al pignoramento;
- il **piano primo** - accogliente il sub 3 staggito e il sub 2 alieno al pignoramento – prospetta sui sottoposti terrazzi alieni con altrettante ampie aree terrazzate pertinenziali, mentre le volumetrie utili abitative, a loro volta, sono adeguatamente *arretrate*
- così il **terrazzo del deposito mansardato sub 4/P.II** - unità terminale di copertura - arretra ulteriormente dalle sottostanti aree ornamentali

Infine, il sub 3 prospetta unicamente sul fianco N/E in oggetto, con affacci diretti dalla terrazza esclusiva: da tale prospettiva il sub 3 gode di una visuale ariosa, profonda e gradevole sulle *bellezze paesaggistiche dell'area territoriale*, compensando altresì la contestuale assenza di affacci diretti sui fianchi contigui - S/E e S/W - su cui prospetta solo *indirettamente*

In conclusione:

- l'assenza di sistema meccanizzato di risalita al piano non discrimina affatto il bene in relazione all'altezza d'impalcato, mentre gli svantaggi legati alla modestia dell'altezza d'imposta dalla corte terranea sono ampiamente bilanciati dall'ampio dislivello fronte strada - N/E e dalla *configurazione a terrazzamenti* del fabbricato su tale orientamento

L'unità all'atto dell'accesso presenta un **incompleto** intervento di **manutenzione ordinaria**, interrotto alla parziale realizzazione degli impianti e delle opere di finitura, risultando manchevole di infissi interni e esterni, opere di verniciatura e tutto quant'altro utile per rendere l'appartamento abitabile. Altresì non è chiara la destinazione dei singoli vani.

Pertanto, all'atto del sopralluogo il sub 3 staggito si presenta servito da:

- atrio baricentrico su cui immette la porta d'ingresso, al servizio contestuale di 4 vani principali, due bagni, un piccolo disimpegno interno, la veranda 1. e la loggia/veranda 2., un ampio terrazzo a livello su cui afferiscono 3 dei predetti 4 vani principali

NB. La loggia /veranda 2. è abilitata - giusta rilascio di **Concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85** - in qualità di **vano verandato**, corredato da schermature vetrate sui fianchi N/E e S/E: *per tale ragione il loggiato in questione è stato inserito nelle superfici accessorie dell'appartamento e in quanto tale computato al 100% della quadratura utile commerciale interna*

Nel suo insieme il cespite afferisce con **vedute dirette** unicamente a N/E e con **vedute indirette** sugli orientamenti S/E e S/W

NB. Dai grafici di sanatoria sembra evidente che il **divisorio tra i terrazzi** delle unità contigue - **non rinvenuto in situ** - consenta, anche solo parzialmente, un'**escursione visiva diretta** tra le due pertinenze, essendo chiara la configurazione del diaframma in un **setto murario** impedente la veduta diretta e, a seguire, una **sottile schermatura** in materiale leggero (pannello metallico o vetrata o griglia etc. etc.) consentente l'affaccio

Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione allo **stato semirustico**.

Il cespite - appetibile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e per il ponderato equilibrio progettuale tra spazi interni abitativi e spazi ornamentali -, per quanto appena esposto, è gravato da un maggior onere per l'ultimazione dell'intervento manutentivo.

All'atto dell'accesso il sub 3 staggito presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

Quadratura netta interna : mq 99,88 netti interni + mq 4,77 netti veranda 1.

Quadratura netta esterna (coperta e scoperta): mq 6,31 loggia (veranda 2.) + mq 68,70 terrazza N/E (di cui mq 30,58 coperti)

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Si computano le superfici interne ed esterne **legittime sul piano urbanistico**, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio : ciò premesso, in ragione della **legittimità urbanistica** della **destinazione accessoria a veranda 2.** della loggia, giusta apposizione di schermatura vetrata ai fronti S/E e N/E, si include nella superficie commerciale legittima anche la superficie in oggetto, detraendo al più probabile valore di mercato del bene i costi per l'apposizione materiale delle predette schermature

Quadratura commerciale interna = **mq 127,00**

Quadratura netta esterna = mq 68,70 terrazza N/E (di cui mq 30,58 coperti)

Quadratura netta esterna omogeneizzata = mq 68,70 al 40% della superficie abitativa = **mq 27,48**

NB. La scelta del coefficiente di omogeneizzazione è funzione del plusvalore apportato alla vivibilità dell'appartamento dalla dotazione dell'area in oggetto, dalla parziale copertura della stessa, dalle relative dimensioni e dal rapporto morfologico e prospettico della stessa con gli spazi abitativi interni

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

mq 127,00 + mq 27,48 = mq 154,48 approssimabile a mq 155

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SATELLITARE





FRONTE AFFERENTE ALLA PIAZZA



CHIESA DI SAN SEBASTIANO







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IN SITU



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

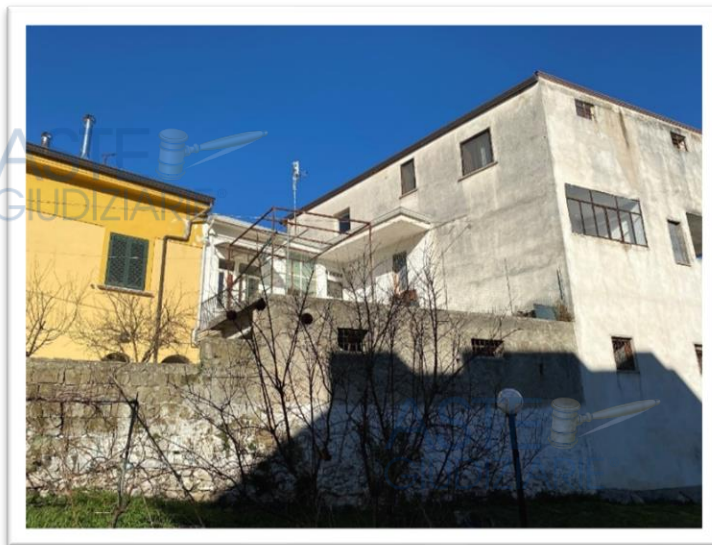
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



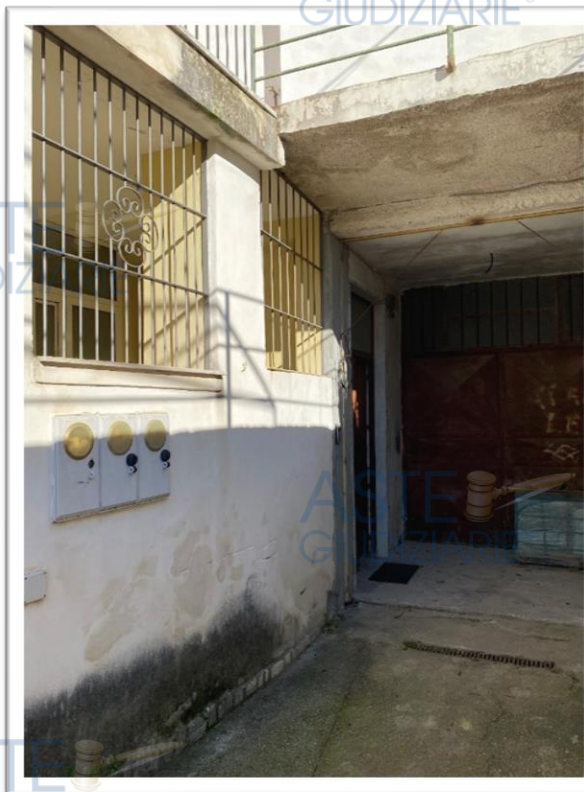
ASTE
GIUDIZIARIE®

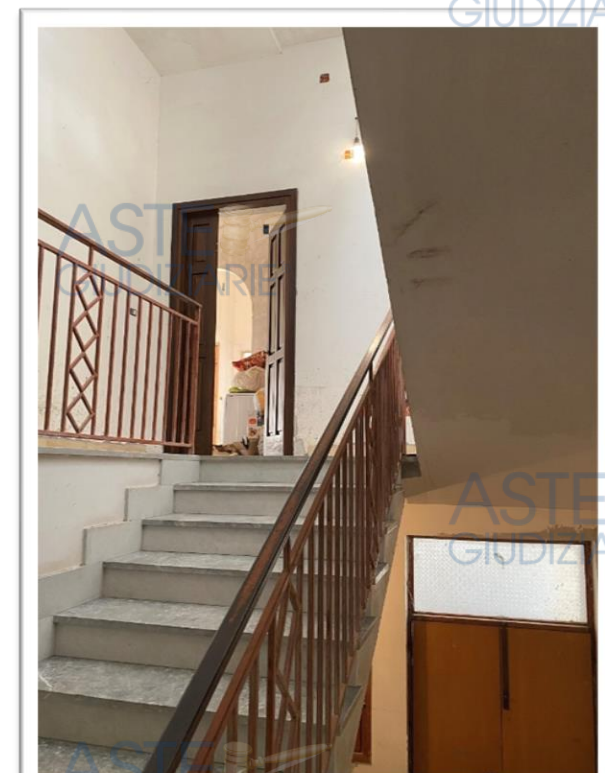
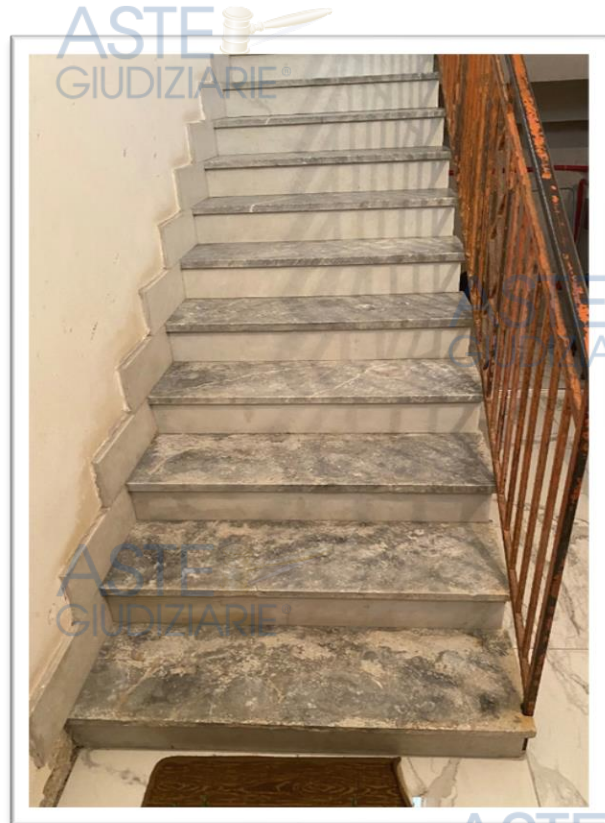
ASTE
GIUDIZIARIE®

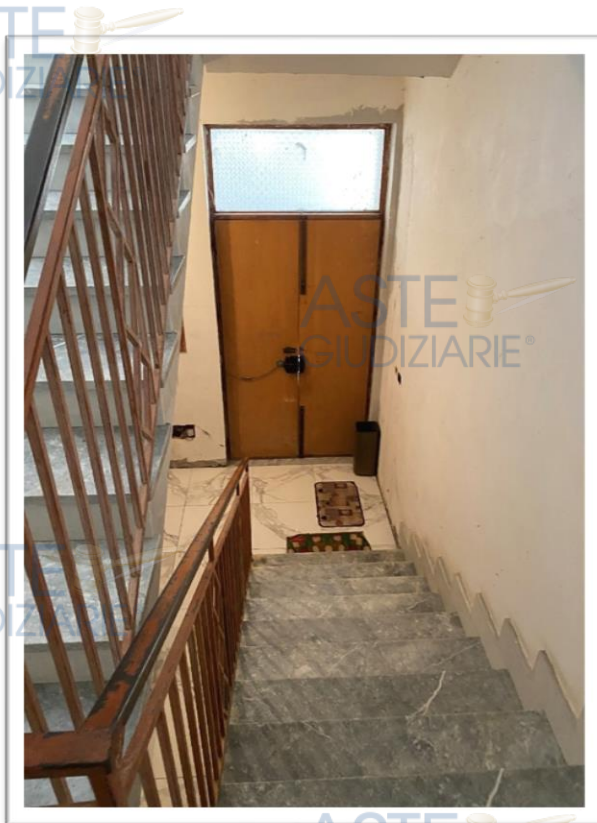
ASTE
GIUDIZIARIE®

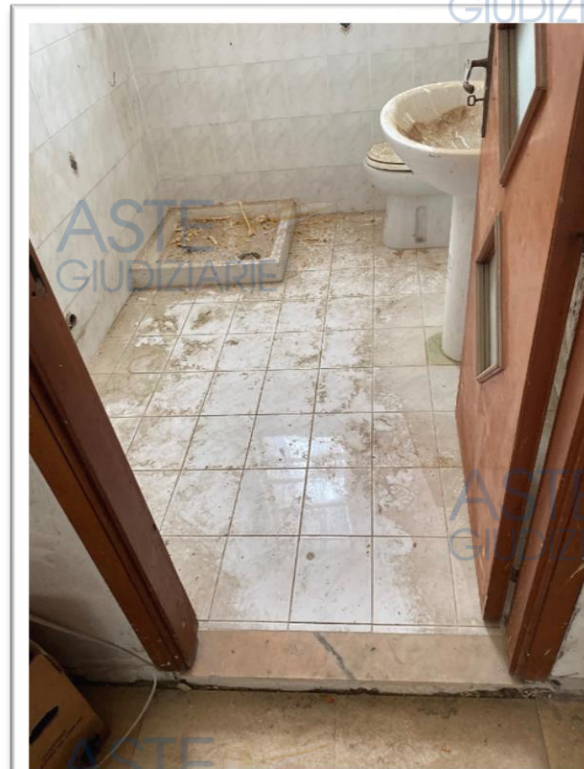
ASTE
GIUDIZIARIE®

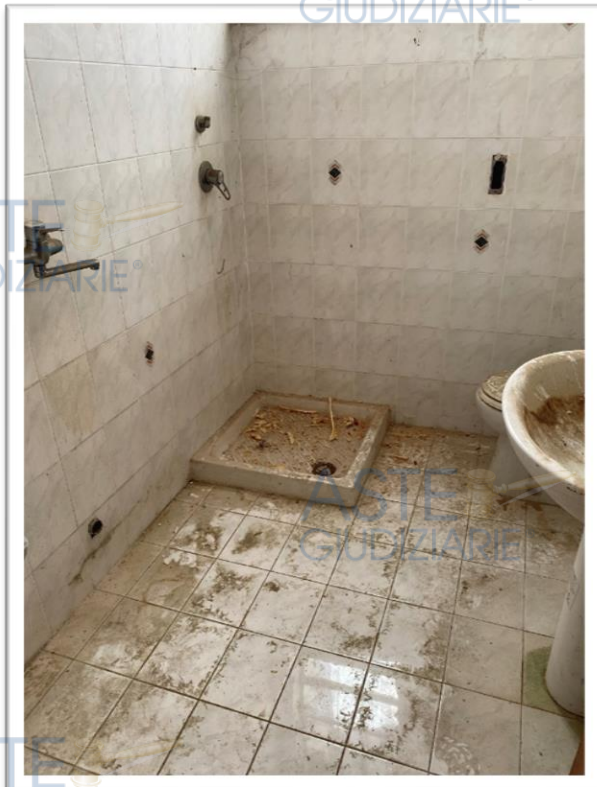
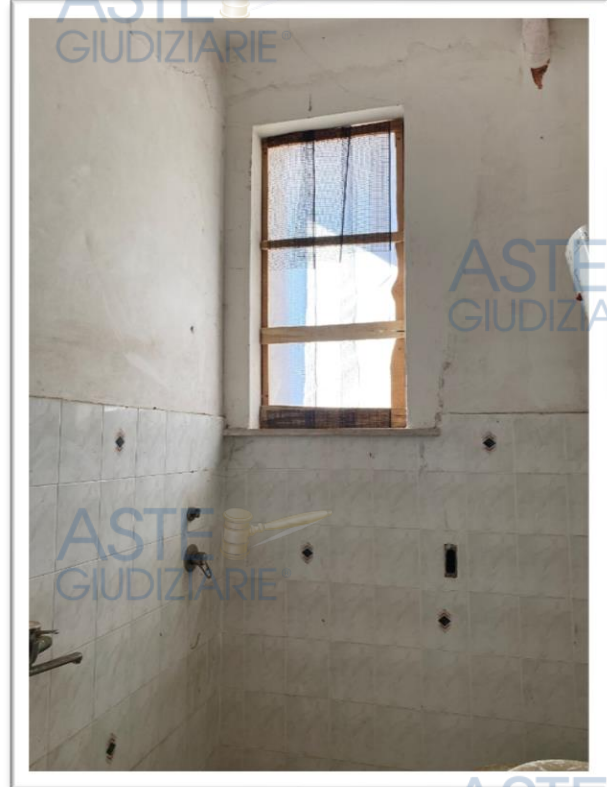
ASTE
GIUDIZIARIE®

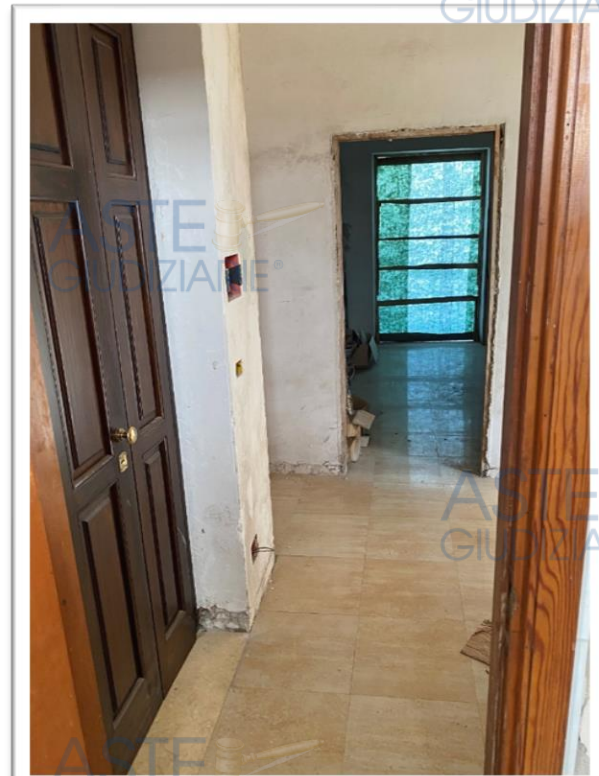
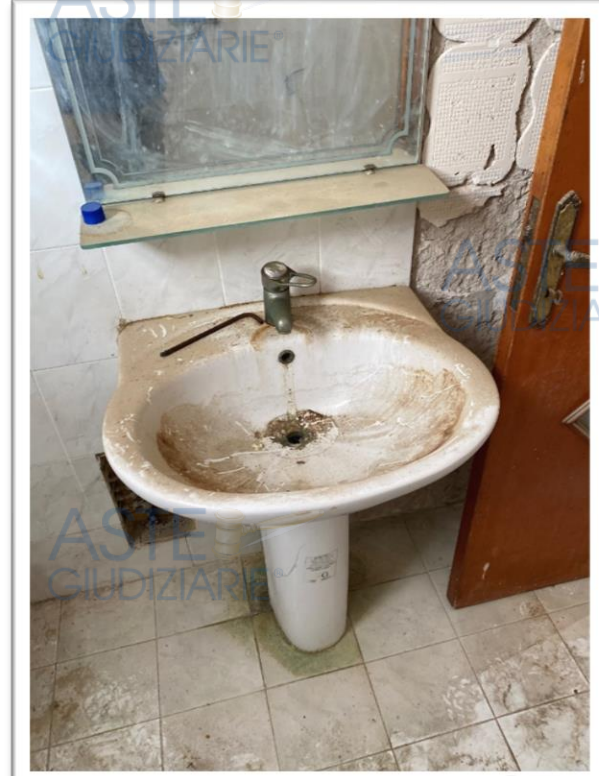


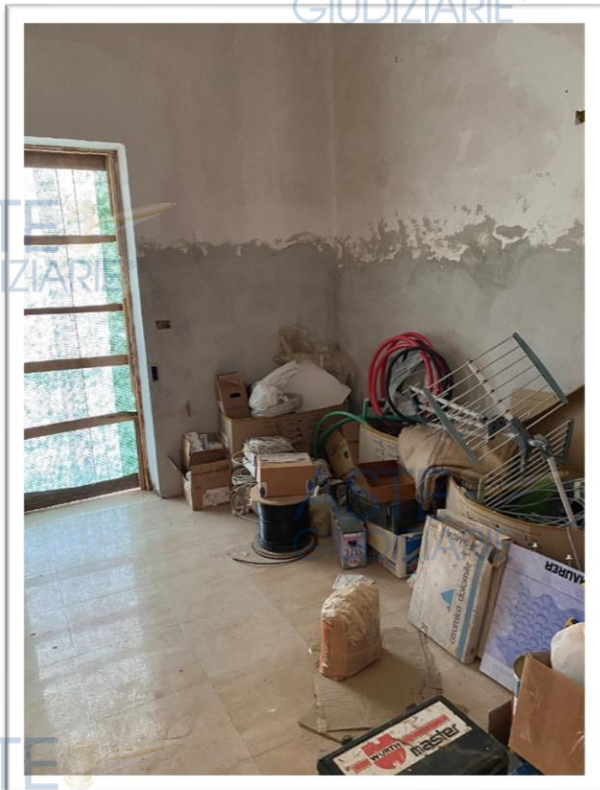
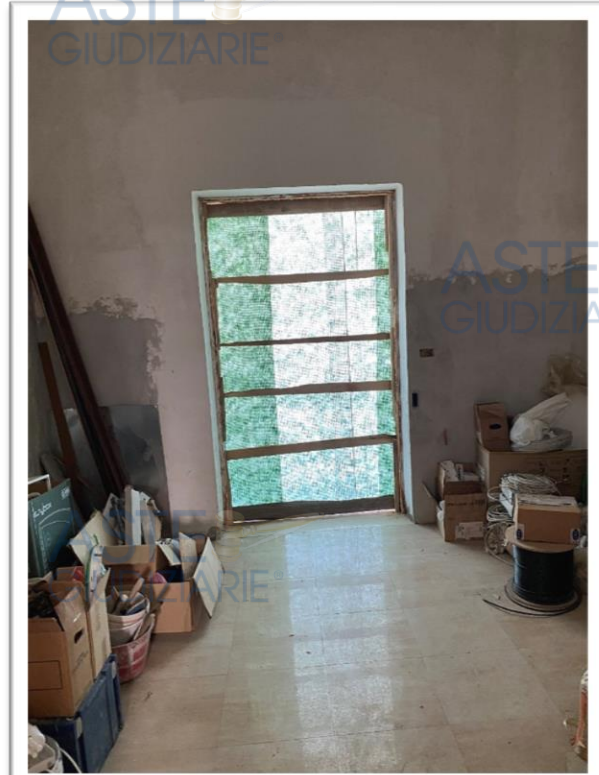










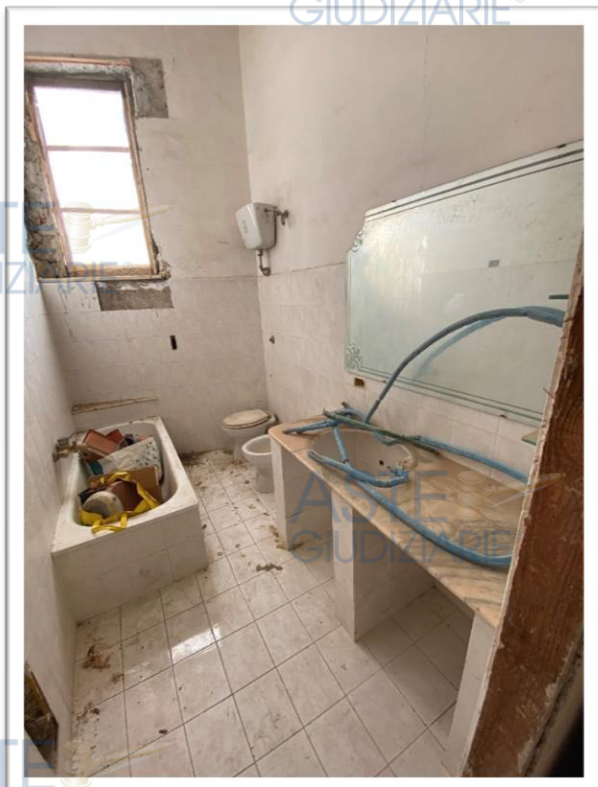


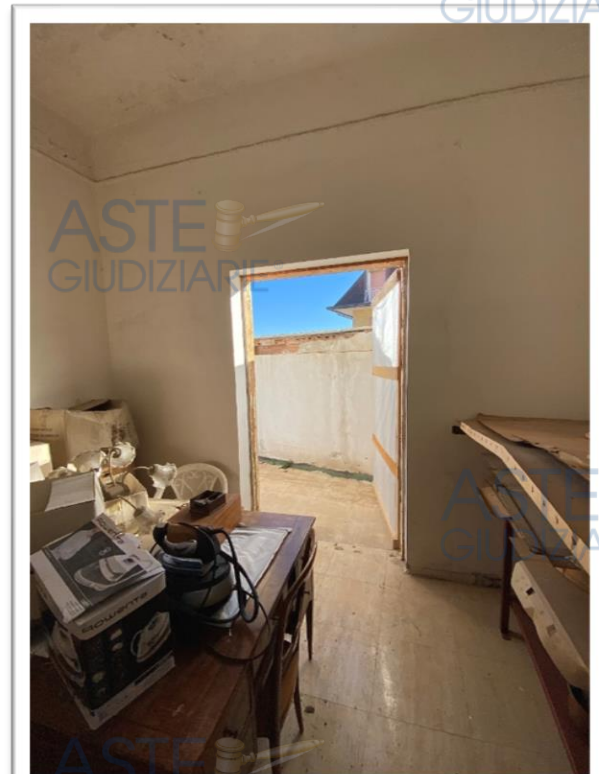






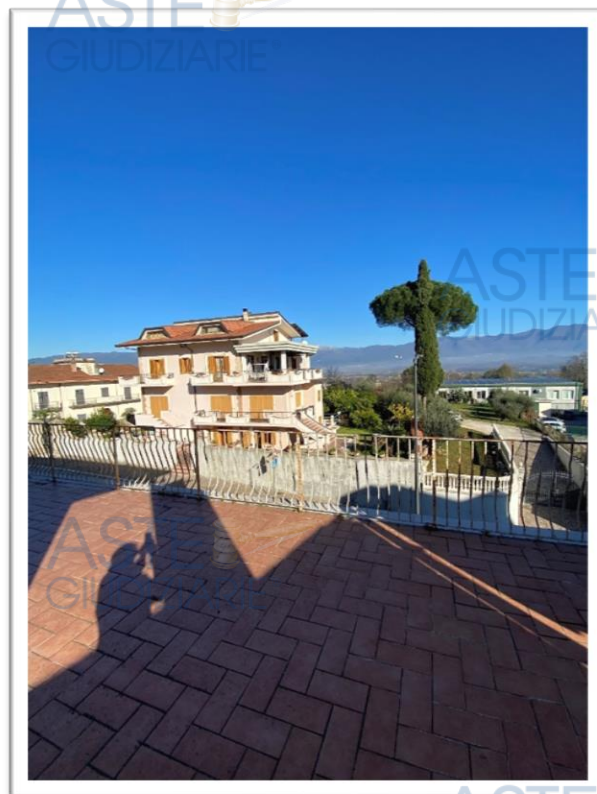


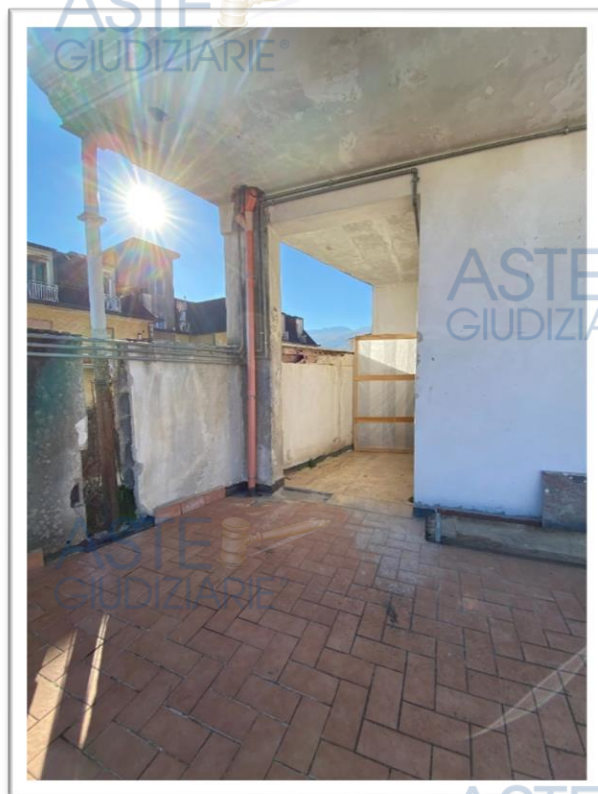
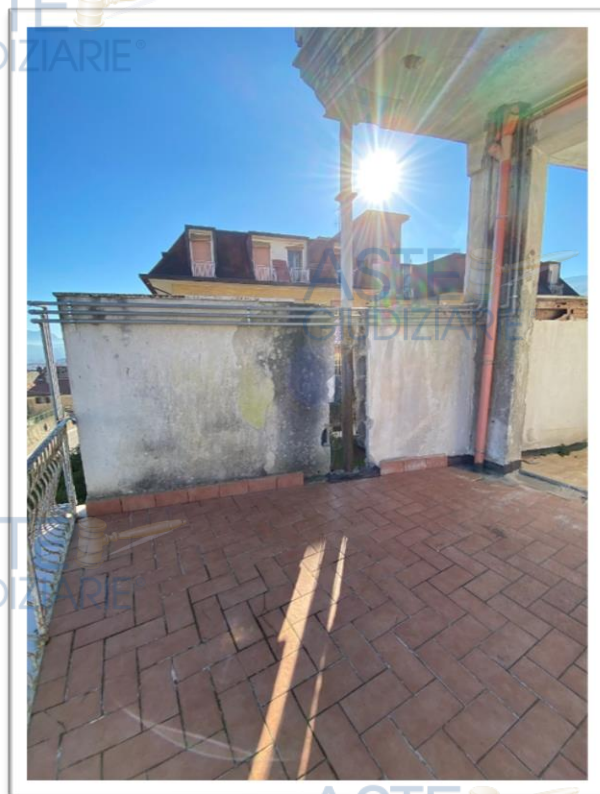














QUESITO n. 3:

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

INDAGINI CATASTALI

LOTTO 1.

CATASTO TERRENI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla terreni 5128

- Impianto terreni /VAX/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 5128/mq 513**, Ente Urbano
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 103/mq 91**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.lla terreni 98/mq 422**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**

CATASTO FABBRICATI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla fabbricati 5128

- Elaborato planimetrico /solo piano terra - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 3/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 3/P.I** del 30.09.1981

RICERCHE CATASTALI INTEGRATIVE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.lla fabbricati 5128

- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 2/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 2/P.I** del 30.09.1981
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 4/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 4/P.T** **MANCA**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 5/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 5/P.T** **MANCA**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128, SUB 6/P.II**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 6/P.II** del 23.12.1998
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 10/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 10/P.T** del 08.04.2009
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 11/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 11/P.T** del 08.04.2009
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 12/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 12/P.T** del 08.04.2009
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 13/P.T** **BCNC**

DISAMINA CATASTO TERRENI - F.lio 15, p.lla terreni 5128

P.LLA 5128

- Assenza di dati soggettivi storici in Visura, identificativi della titolarità del *terreno derivato*, p.la 5168, e parimenti dei due *terreni madre* da cui lo stesso trae origine, in ragione dell'antioriorità dell'acquisto dei predetti mappali alla data di meccanizzazione /1985
- Parziale 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 2023, in merito a: *foglio, p.la - originarie e attuale -, qualità A MENO* della superficie catastale dichiarata in **mq 513** (risultante dalla sommatoria di mq 422/p.la 98 e mq 91/p.la 103, **inferiore** alla superficie risultante da un sommario rilievo dei luoghi in situ (senza ausilio topografico)
- Parziale conformità oggettiva in VAX:
Come anticipato in prefazione, si rileva **discrasia morfologica e quantitativa** tra tipo mappale del terreno/ p.la 5128 agli atti del NCT e tipo mappale dei luoghi in situ, giusta estroflessione della porzione basamentale del fabbricato - piano S1 e terrazzi piano terra - in direzione N/E

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 3/ PIANO PRIMO

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 in favore della parte debitrice esecutata e di tutti i titolari del bene succedutisi nell'ultravventennio dal pignoramento, sino all'impianto meccanografico del 30.06.1987
- Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:
Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.la - attuale e pregressa -, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati, rendita, *a meno* unicamente di **toponomastica e civico**, da piazza ex Municipio snc a Piazza Monumento n. 10

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale del 30.09.1981

Dalla sovrapposizione dei **luoghi in situ** ai luoghi di **scheda** - *a meno di talune approssimazioni grafiche addebitabili alle difficoltà di rilievo dell'esatta inclinazione del fianco sghembo perimetrale S/E del fabbricato e ad una certa sommarietà rappresentativa delle scheda in atti -*, si rileva:

Sostanziale conformità di sagoma, quadratura interna e esterna, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, schema distributivo interno, accesso, confini, orientamento, A MENO unicamente di:

- Mancata realizzazione di diaframma divisorio tra i due terrazzi contigui /fronte N/E, pertinenziali rispettivamente dei sub 2 e sub 3, frutto del frazionamento abilitato in sanatoria dell'originaria unità indivisa (*setto murario e sottile diaframma delimitativo*)
- Mancata fornitura e apposizione di infissi alla veranda 2. (loggia) afferente al terrazzo:
 - *fronte N/E /porta finestra*
 - *fronte S/E /ampia finestra lucifera su basamento murario*
- Mancata fornitura e apposizione di infissi esterni e interni
- Mancata ultimazione impiantistica - idraulica e elettrica -
- Mancata preparazione e attintatura delle pareti interne e esterne
- Lievissima difformità distributiva interna per: formazione di archetto divisorio tra atrio e disimpegno, formazione di area rialzata per impiantistica wc 1., lieve divergenza d'inclinazione della parete sghemba afferente all'ingresso
- Formazione di cappotto termico su parete S/E divisoria tra letto 2. e loggia (veranda 2.)
- Piegatura sul fronte N/E del setto perimetrale S/E divisorio tra terrazzo e p.lla 108 aliena

In altri termini lo stato dei luoghi in situ è la risultante dell'**ARRESTO** di un intervento di manutenzione prevalentemente *ordinaria*, protratto alla *manutenzione straordinaria* unicamente per la formazione dell'archetto, dell'area rialzata e della lieve modifica di traiettoria della tramezzatura interna all'atrio.

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.

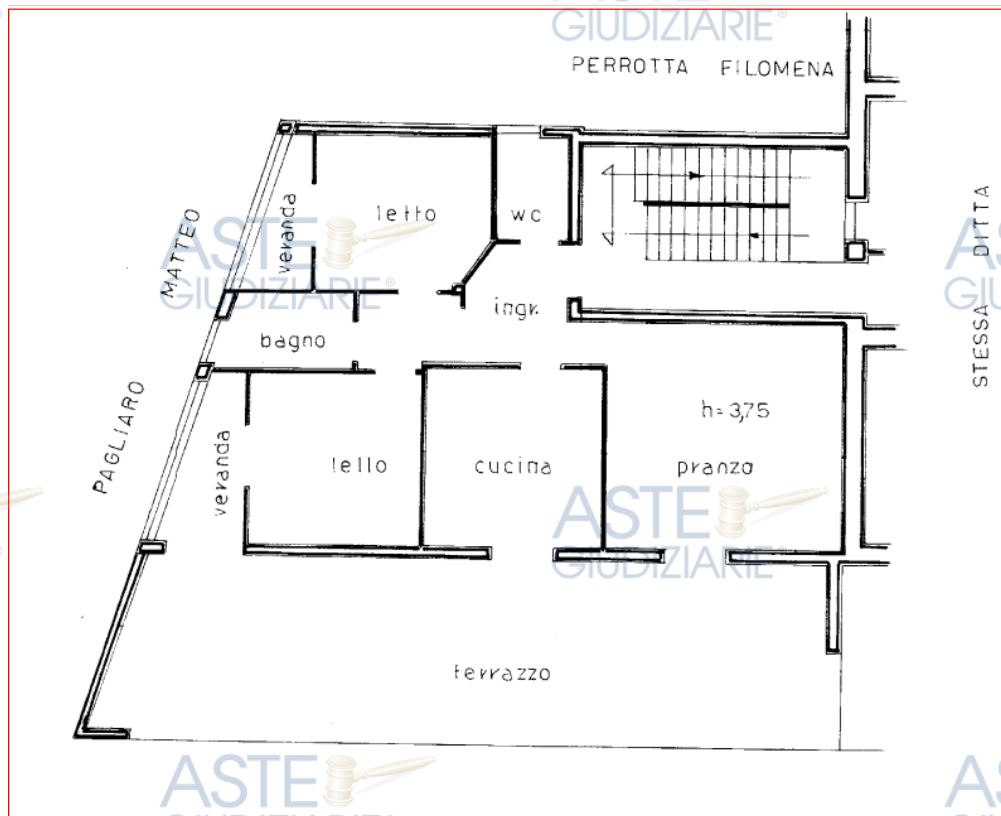
ONERI CATASTALI

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso rettifica toponomastica e inserimento civico mancante, compreso diritti catastali"

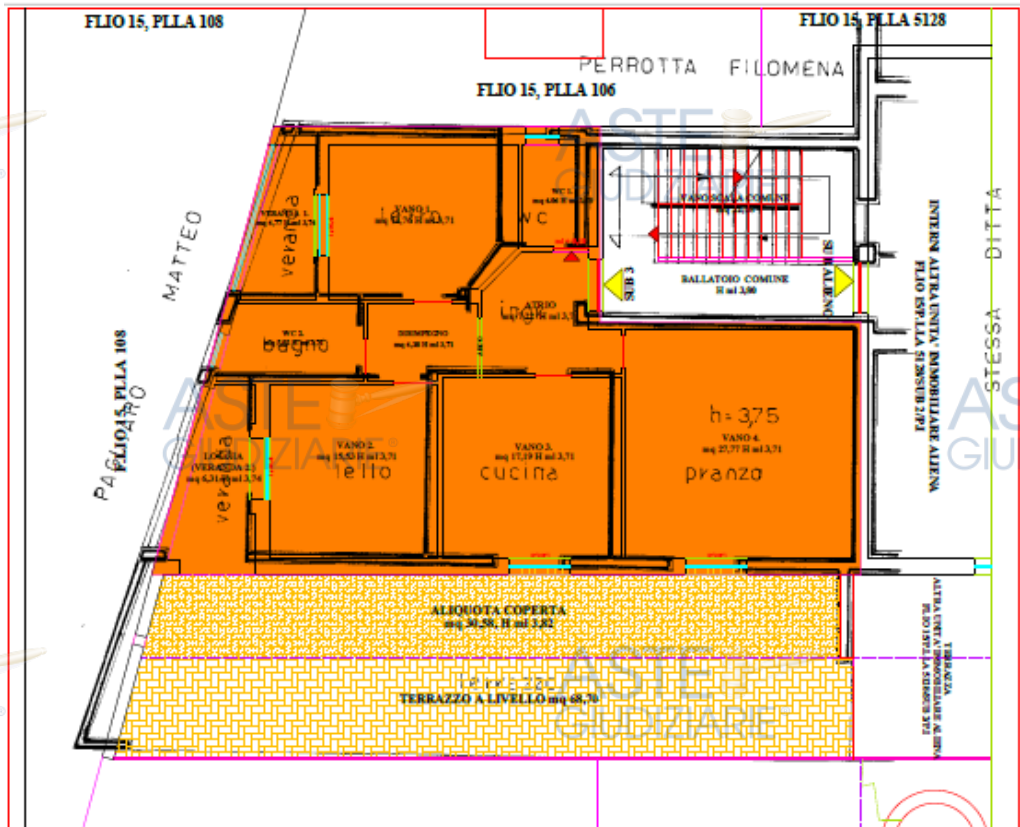
I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

SEGUE CONFRONTO GRAFICO

LUOGHI DI SCHEDA/1981



SUB 3, P.I – SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2023 AI LUOGHI CATASTALI/1981



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 pignorato¹." Indicherà altresì:

— l'epoca di realizzazione dell'immobile;

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle

sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri

economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

A livello pianificativo comunale

Dal 1971, la p.lla terreni 5128/flio 15 (ex p.lle 98/mq 422 e 103/mq 91- già *enti urbani*) di pertinenza del complesso insediativo p.lla urbana 5128, sede del compendio staggitto, è inquadrato dal **P.d.F** approvato con Deliberazione Consiliare del 19.11.1971 e tutt'ora vigente, in:

- **ZONA A – NUCLEI ABITATI DI INTERESSE AMBIENTALE – CENTRO STORICO**, la cui attività trasformativa è regolamentata dalla corrispondente **NTA PdF/REC** riportata in allegato.

Riassumendo i principi normativi a regolamentazione dell'attività trasformativa in Zona A,

si accerta che:

- La **ZONA A** del PdF vigente comprende il **nucleo urbano abitato di pregio ambientale** e precisamente i *nuclei abitati* delle località **San Mauro, Piazza, San Nicola, Marcianofreddo**

- Per **TERRENI EDIFICATI** legittimamente, 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. anche con variazione di sagoma, ma senza incremento piano-volumetrico.**
- Più precisamente, per tali interventi di entità maggiore:
 - La **densità edilizia** risultante dalla trasformazione non deve superare la densità del nucleo storico preesistente al netto delle superfetazioni sopraggiunte e prive di valore storico-artistico
 - L'**altezza** risultante dalla trasformazione non deve superare l'altezza del nucleo storico preesistente al netto delle superfetazioni sopraggiunte e prive di valore storico-artistico

— La **distanza** della fabbrica risultante dalla trasformazione dal contesto storico limitrofo non deve superare la distanza del nucleo storico preesistente al netto delle superfetazioni sopraggiunte e prive di valore storico-artistico

- Per **TERRENI INEDIFICATI** NON è consentita alcuna **nuova costruzione come definita dall'art. 3. comma 1. lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.** – come si evince chiaramente dalla **cancellazione** della relativa voce nell'articolo normativo richiamato.

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 5128/flio 15/Comune di Alvignano (CE)

dal 1971 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della ZONA A - NUCLEI ABITATI DI INTERESSE AMBIENTALE normata dalla relativa NTA PdF
- 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 Tutate 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

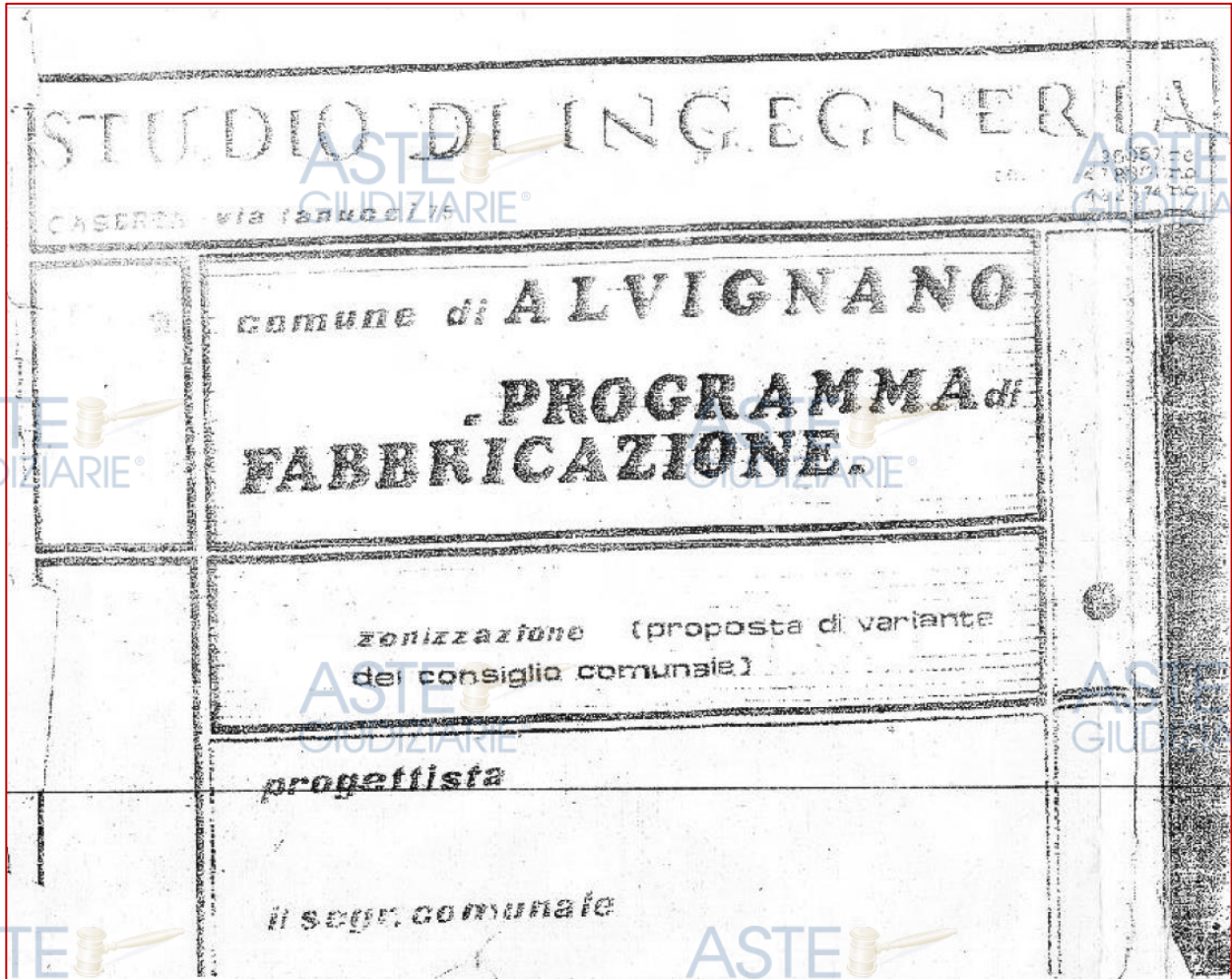
Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - *relativa e/o assoluta* - dell'attività edificatoria.

PREVISIONI DEL PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO

La p.lla terreni 5128 in base al PUC PRELIMINARE, NON ADOTTATO, rientra nella perimetrazione della CITTÀ STORICA - AMBITO DI VALORE STORICO DA CONSERVARE E VALORIZZARE, normata dalla relativa NTA appresso riportata

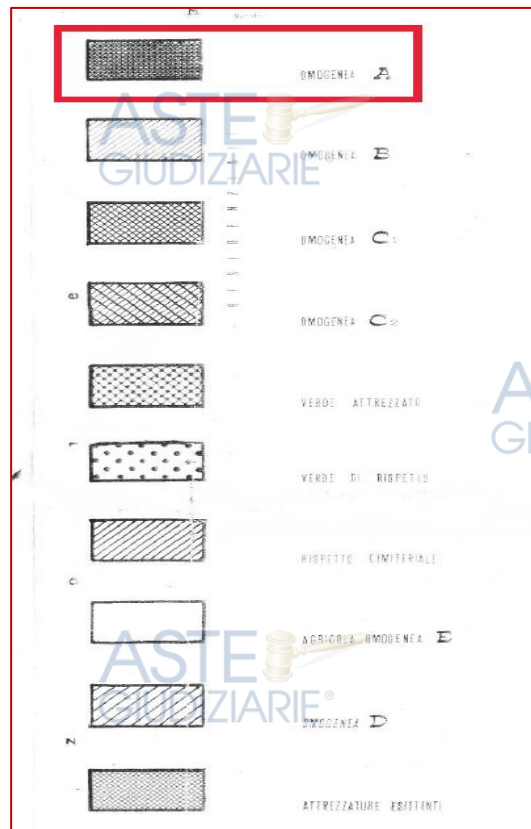
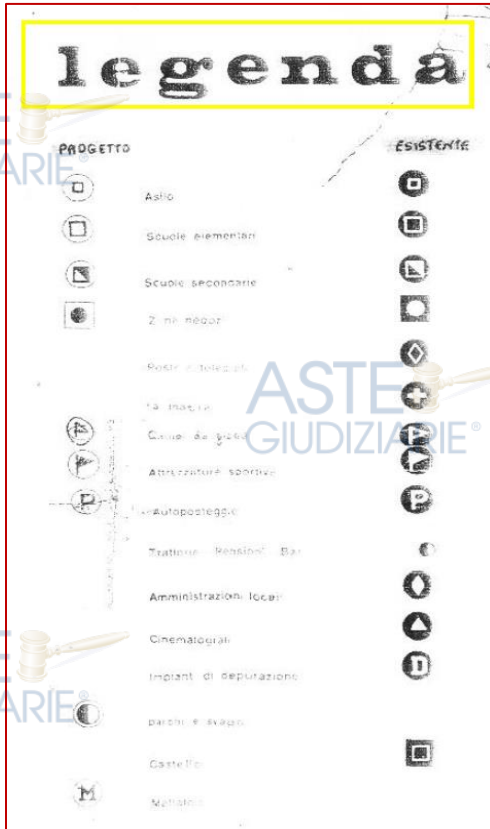
Seguono:

- ZONIZZAZIONE PdF
- NTA PdF /REC
- ZONIZZAZIONE PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO
- NTA PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO
- STRALCI GRAFICI VINCOLISTICI PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO



ZONA A – NUCLEI ABITATI DI INTERESSE AMBIENTALE – CENTRO STORICO

La p.lla 5128 è parte integrante del Centro Storico e nella fattispecie di Piazza Monumento /ex Piazza Municipio, sagrato della Chiesa di San Sebastiano - il tutto dichiarato di *pregio ambientale*; è altresì parzialmente circondata da unità residenziali porzioni della ZONA B



NTA/PdF per ZONA A/NUCLEI ABITATI DI PREGIO AMBIENTALE

STUDIO DI INGEGNERIA

ASERTA - via giambattista vico, 33

tel : 96057 cc
478801 no
482574 na

comune di **ALVIGNANO**

**PROGRAMMA di
FABBRICAZIONE**

regolamento edilizia

progettista
il sgr. comunale
il sindaco

5196 1.10.74

20.11.74

REGIO. ...

Il Comune ... (Arch. Ing. Carlo G. Ottavelli)

Art. 3

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, il territorio del Comune è diviso in **zone omogenee**.

Dette zone, le quali sono indicate con tratteggi diversi nell'allegato Programma di Fabricazione, rappresentato su elaborati in scala 1:2000 del territorio comunale, riguardano i **nocli abitati di pregio ambientale, zone omogenee di tipo A; la residenziale del centro, omogenea tipo B; la residenziale di espansione, zone omogenee del tipo C₁ e C₂; la industriale esistente, omogenea tipo D; l'agricola, omogenea tipo E; il verde di rispetto civiltario; il verde vincolato; il verde attrezzato (per la edilizia scolastica, parchi, svago e edilizia di interesse collettivo).**

NUCLEI ABITATI DI INTERESSE AMBIENTALE

SONA OMOGENEA A

E' indicata sulla planimetria in scala 1:2000 con linee di spessore 0,16 mm; formanti un reticolo di quadrati di lato 2 mm che si intersecano a 45°.

Detta zona interessa i nocli abitati delle località **San Mauro, Piazza, San Nicola, nel centro abitato di Alvianno ed il nucleo della frazione Marcianofreddo, tutti di pregio ambientale.**

In essa è da applicarsi la seguente normativa urbanistica, sia nel caso di **risanamento urbanistico che per le trasformazioni e nuove costruzioni:**

i) per le operazioni di **risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale; per le eventuali nuove costruzioni, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso i 3,00 mc/mq.**

IL SINDACO

- 2) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di pregio ambientale storico;
- 3) per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

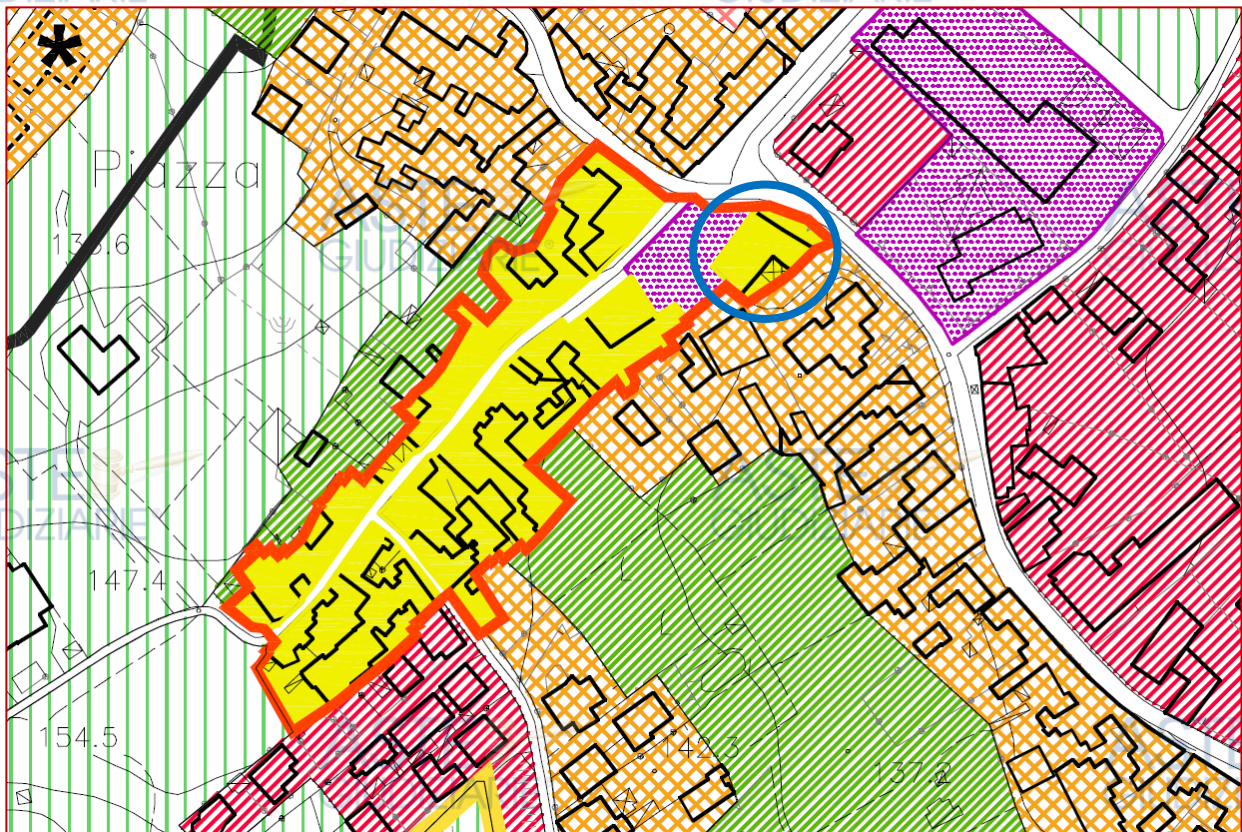
ZONA A – NUCLEI ABITATI DI INTERESSE AMBIENTALE – CENTRO STORICO



DENOMINAZIONE ZONE	residenziale e di espansione			agricola	industriale	cimiteriale	verde	verde	at
QUALIFICA	omog. B	omog. C ₁	omog. C ₂	omog. A	omog. E	omog. D	di rispetto	di rispetto	istruzione servizi
SIMBOLO									
TIPI EDILIZI	CASE IN LINEA VILLINI PALAZZINE	VILLINI PALAZZINE CASE IN LINEA	VILLINI						
AREA (mq) E VOLUME (mc)	AREA MINIMO LOTTO IND. TERRITORIALE RAPPORTO MAX S _q :S ₀ INDICE FOND. M _c :M ₀	- 1,50 0,40 2,50	0,80 1,10 1,50	(5) (5) (5)	- 0,03 8,00	0,3 1,00			
ALTEZZA H. (ml)	MAX ASSOLUTA RIFERITA ALLA LAR- GHEZZA DELLA SEDE STRADALE "S." N° MAX DI PIANI	10,80 15" 2P+PR	10,80 - 2P+PR	7,50 (6) 1P+PR	8,00 (6) 40,00	1,00 (8) 36,00			
DISTACCHI MIN. DA (ml)	STRADE STATALI " PROVINCIALI " COMUNALI-INTERP " DEI LOTTI FABBRICATI CONFINI	5,00 5,00 5,00 5,00 10,00 5,00	(1) (1) (1) (1) 10,00 5,00	30,00 (7) 5,00	16,00 (8) 10,00	(8) (8) (8) 10,00			
LUNGHEZZE FRONTI (ml)	MAX MINIMO	- -	- -	- -	- -	- 10,00			
CONFESSIONE OBLIGO DI LOTTIZ- ZAZIONE	ammesse ammesse no si	ammesse ammesse no si	no no	no no	ammesse ammesse	ammesse ammesse			
CORTILI E CHIOSTRINE	ammessi ammessi no	ammessi ammessi no	no no	ammessi ammessi	ammessi ammessi	ammessi ammessi			
SCUDERIE, STALLI	ammessi ammessi no	ammessi ammessi no	no no	ammessi ammessi	ammessi ammessi	ammessi ammessi			

PREVISIONI DEL PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO

CITTÀ STORICA - AMBITO DI VALORE STORICO DA CONSERVARE E VALORIZZARE



LEGENDA

- Limite provinciale
- Limite comunale

ATTREZZATURE E SERVIZI

- Attrezzature pubbliche
- Attrezzature cimiteriali
- Attrezzature ecoambientali e tecnologiche

STRATEGIE ed OBIETTIVI del SISTEMA INSEDIATIVO

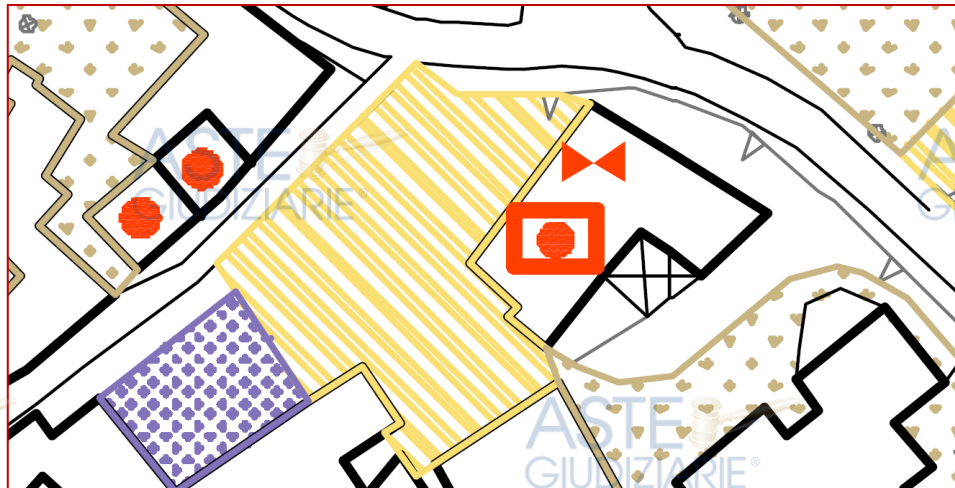
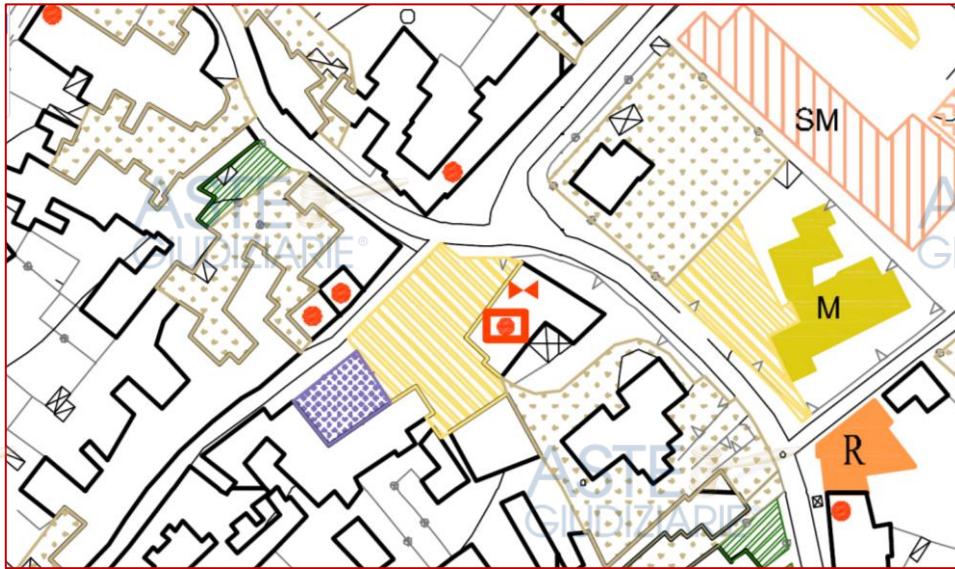
- Città storica
Ambito di valore storico da conservare e valorizzare

- Città consolidata
Ambito urbano consolidato

Ambito urbano consolidato con limitazioni di utilizzo (incluse nelle zone R3-R4-A4 dell'Autorità di Bacino)

- Le parti di "Ambito urbano consolidato" asteriscate sono inibite per tutte le attività edilizie ed urbanistiche fino alla messa in sicurezza (cfr. Titolo II° delle Norme di Attuazione del PSAI AdB L.G.V)

PREVISIONI DEL PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO
PER LA DESTINAZIONE DEI PIANI TERRANEI



LEGENDA

DESTINAZIONE EDIFICATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE



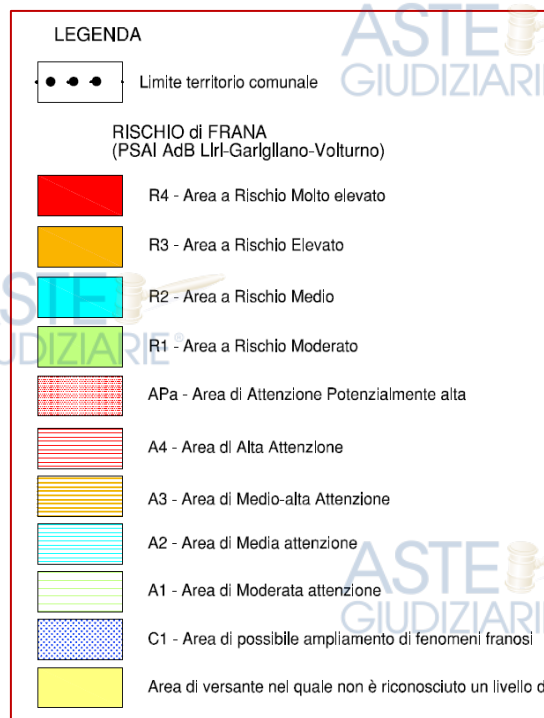
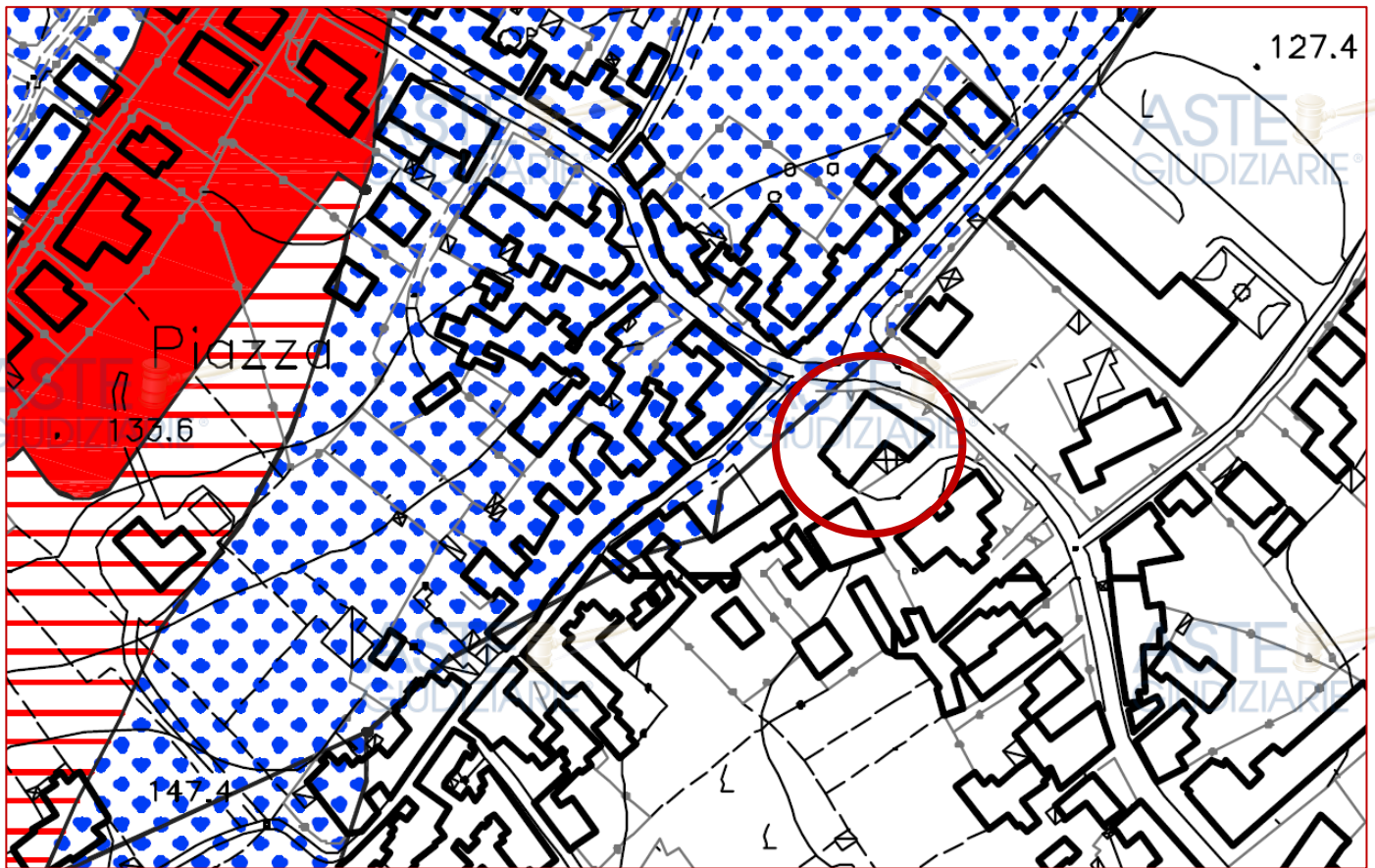
ATTIVITÀ AI PIANI TERRANEI DEGLI EDIFICI

- Attività Commerciale (Fr- farmacia - tabacchi - negozi- autosalone, carburanti , calcestruzzi ,materiali edili supermercato, grande distribuzione , import export , vivaio , ecc.)
- ▲ Attività Artigianale (botteghe, offic. meccanica, elettrauto, Autocarrozzeria, Autolavaggi, ecc.)
- Banche, Ist. Assic., Agenzie
- Circoli, Assoc. Culturali, Discoteche, Fondazioni att. Sociali, club, Centro disabili Palestre ecc.
- Bar, Ristorante, Pab , Agriturismo , B&B ecc
- Ufficio Postale
- Studi professionali/Ambulatorio Analisi Cliniche
- ▲ Attività Artigianali/ Commerciali - Autotrasporti, ecc.

PUC PRELIMINARE - STRALCIO PSAI

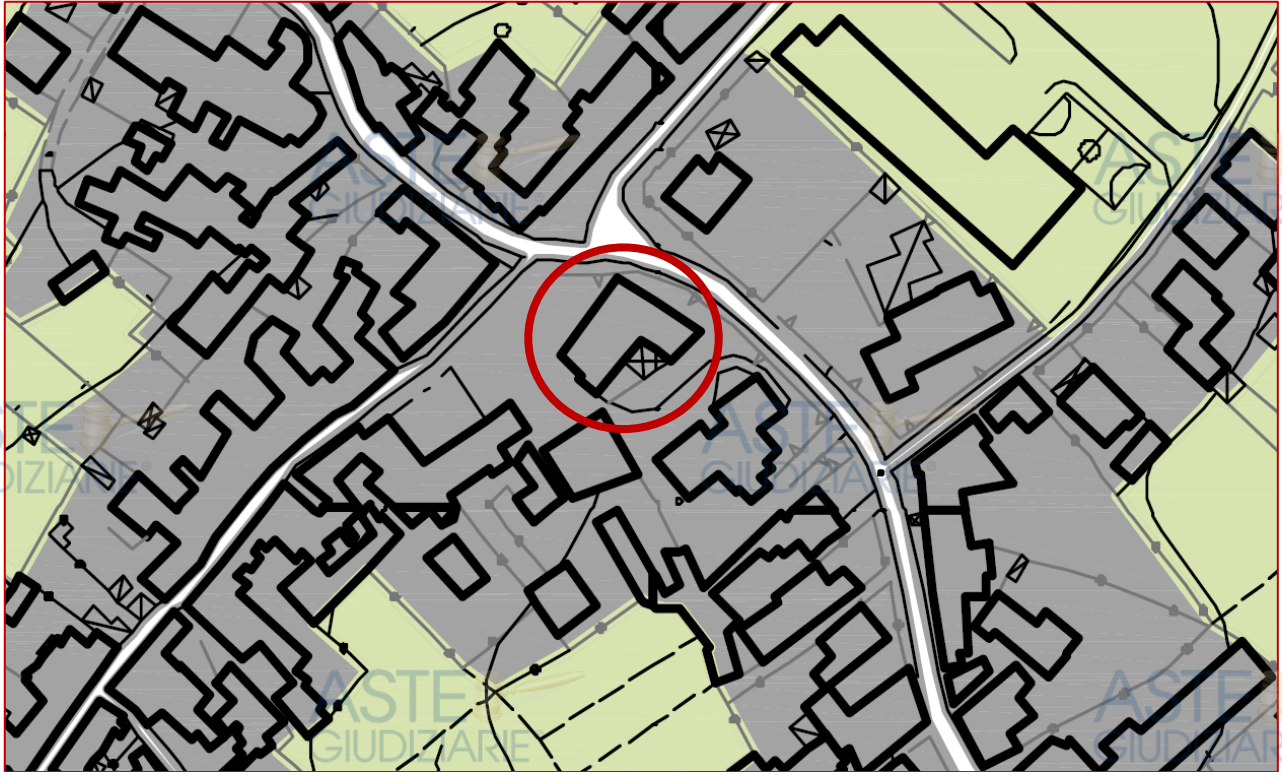
Estraneità della plla terreni 5128 a rischio idrogeologico

CONTIGUITÀ AD AREA C1 di possibile ampliamento di fenomeni franosi

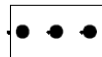


PUC PRELIMINARE - STRALCIO PTCP

Territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale



LEGENDA



Limite territorio comunale

TERRITORI

Territorio rurale aperto



a più elevata naturalità



a preminente valore paesaggistico



a preminente valore agronomico-produttivo



di tutela ecologica e per la difesa del suolo

Territorio urbano



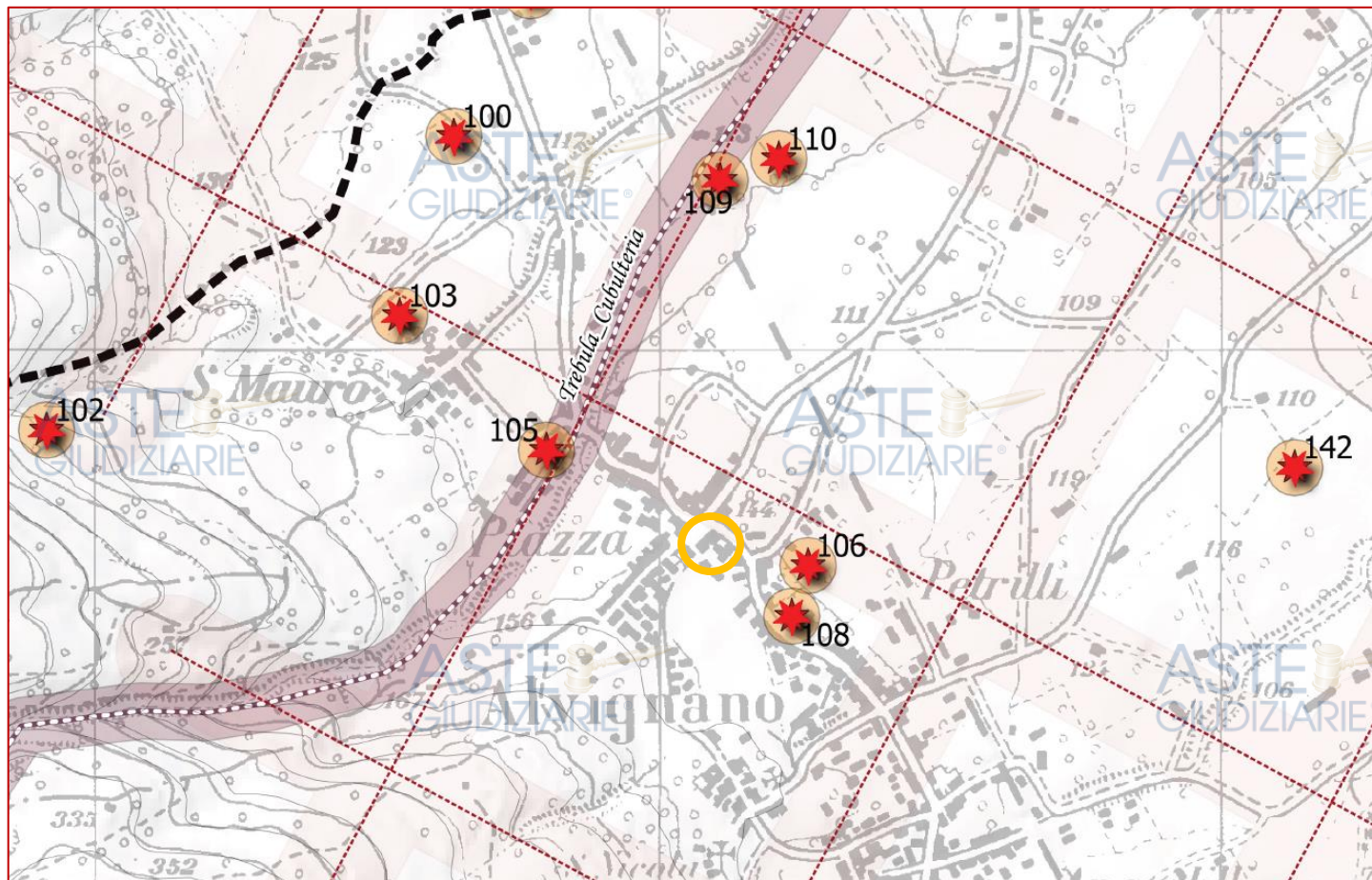
di Impianto recente prevalentemente residenziale



di impianto recente prevalentemente produttivo

PUC PRELIMINARE – CARTA DELLA POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

P.lla terreni adiacente a siti archeologici e al sistema viario di età romana - Trebula Cubulteria



Legenda

- Centri Antichi
- ★ Siti Archeologici
- Siti Archeologici_BufferZone
- Sistema viario di età romana
- Sistema viario di età romana_BufferZone
- Agri Centuriati
- Agri Centuriati_BufferZone
- Corsi d'acqua
- Corsi d'acqua_Fascia di Rispetto
- Emergenze Archeologiche_PUC-PTCP-PTR
- Alvignano_limiti comunali

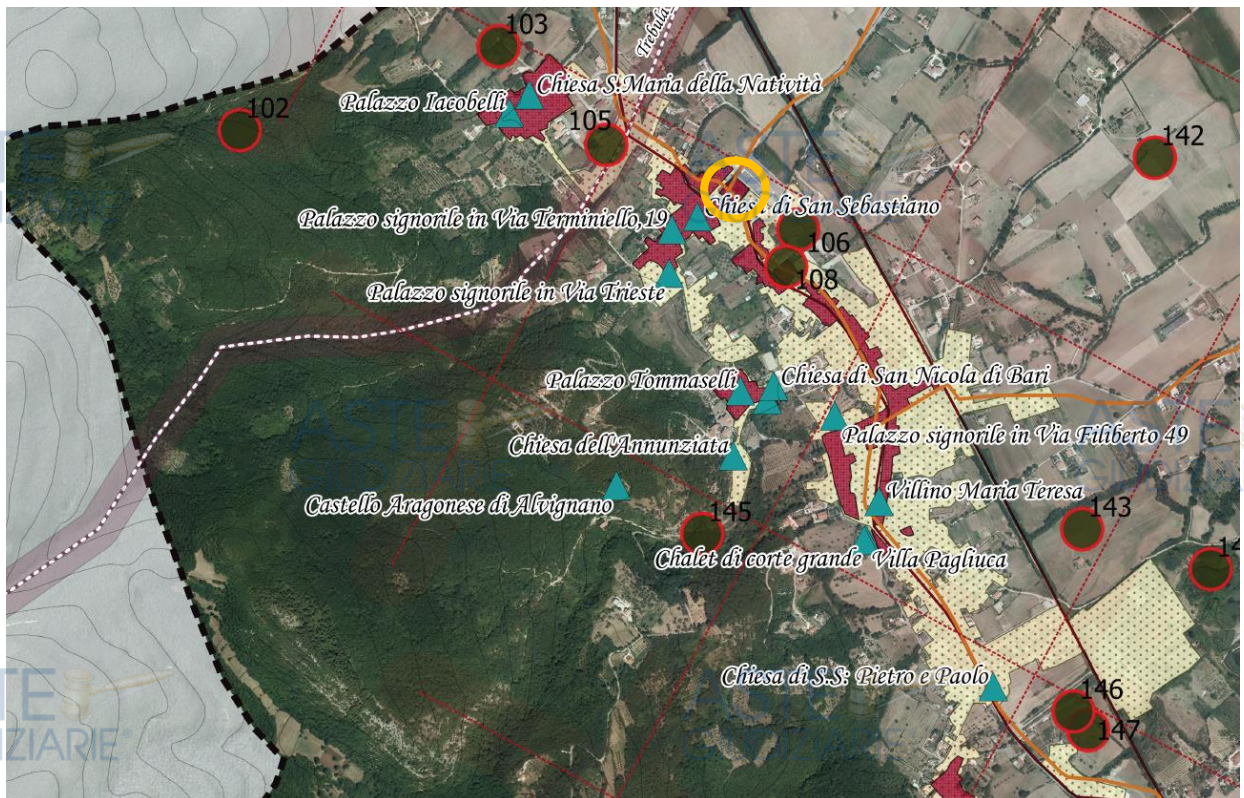
IGM 1:25.000

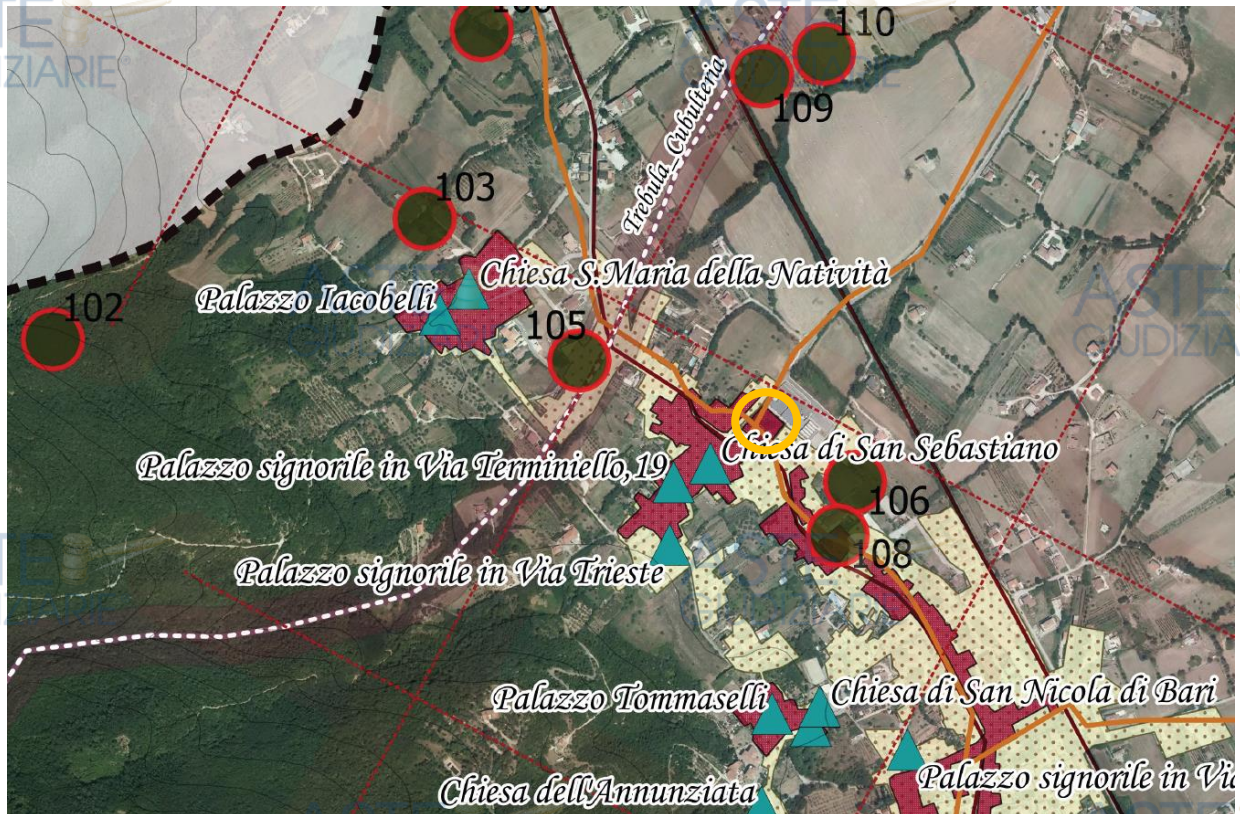
DTM

PUC PRELIMINARE – CARTA DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO ARCHEOLOGICO E DEI BENI CULTURALI

CENTRO STORICO *adiacente a beni architettonici, siti archeologici e sistema viario di età romana*

Attraversato da rete stradale storica





Legenda

- Centri Antichi
- Siti Archeologici
- Alvignano
- ▲ Beni architettonici_VIR
- Sistema viario di età romana
- Sistema viario di età romana_BufferZone
- Agri Centuriati
- Agri Centuriati_BufferZone
- Corsi d'acqua
- Corsi d'acqua_Fascia di Rispetto
- Rete stradale storica
- Infrastrutture
- Emergenze Archeologiche_PUC-PTCP-PTR
- Centri Storici
- Urbanizzato
- Ortofoto_Alvignano
- DTM



DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA



Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del compendio nell'ultravventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condoni edilizi, Antiabusivismo
- Ricerche catastali incrociate al N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertata l'esistenza della seguente **documentazione urbanistica**:

Licenza edilizia n. 107/73 del 12.12.1973 per l'**ampliamento e il riattamento** di un **preesistente edificio in muratura di tufo portante** articolato in soli **due livelli - piano terra e primo** - edificato verosimilmente agli inizi degli anni '50 (come riferisce la relazione descrittiva a corredo della pratica in sanatoria ex L 47/85, abilitativa dell'ultima grande trasformazione del fabbricato/1983). **NB.** Non vi è traccia, agli atti dell'UTC, del **titolo abilitativo originario con cui si autorizza l'edificazione del nucleo primordiale del fabbricato: ciò nonostante, il rilascio della successiva licenza n. 107/73, ne conferma, di fatto e di diritto, l'originaria legittimità urbanistica.**

In merito alla **data di rilascio** della licenza edilizia n. 107/73, si rileva che:

- la dichiarazione urbanistica di parte alienante - recepita dall'atto di compravendita del '90 per notaio Palermi, riconduce il rilascio del predetto titolo al **23.11.1973**, mentre la pratica di sanatoria agli atti dell'UTC - riassuntiva dell'iter urbanistico abilitativo del fabbricato dal '73 all'attualità -, lo riconduce al **12.12.1973**

Con **licenza n. 107/73**, pertanto, si abilita il **I accrescimento plano-volumetrico** del fabbricato, giusta realizzazione di:

Piano seminterrato:

Formazione di piano seminterrato in struttura muraria portante, in parte sottoposto all'unità terranea, in parte al giardino esclusivo, destinato per due ampi vani a magazzino - collegati alla sovrastante cucina a mezzo scala interna a rampante unico - e per la restante porzione a garage servito da rampa carrabile baricentrica (scivolo).

NB. L'originaria H netta d'interpiano risulta pari a **ml 2,50**; parimenti la consistenza e perimetrazione del bene abilitato con predetta licenza è maggiore rispetto ai luoghi in situ, estendendosi con un **vano principale** sul fianco N/W dello scivolo

Piano terra:

Sostanziale modifica del sistema strutturale in muratura tufacea portante, giusta sostituzione con sistema a telaio in cemento armato, eliminazione delle murature interne portanti, conservazione della originarie tamponature tufacee e, per le porzioni di ampliamento, impiego di nuove tamponature a doppia fodera (cassetta) in laterizi forati

Ampliamento piano-volumetrico piano terra accompagnato da diversa distribuzione di spazi interni giusta:

- formazione di nuova volumetria utile in lieve estroflessione dal fianco N/E - *area forno in muratura* -
- formazione di nuova volumetria accessoria giusta realizzazione di ampio porticato fronte N/E su giardino di pertinenza esclusiva
- spostamento scala interna di collegamento al P.I

Destinazione d'uso commerciale dell'unità terranea, presumibilmente a ristorazione (dalla documentazione in atti non è comprensibile se la predetta destinazione sia originaria o modificata con la presente licenza)

Piano primo:

Sostanziale modifica del sistema strutturale in muratura tufacea portante, giusta sostituzione con sistema a telaio in cemento armato, eliminazione delle murature interne portanti, conservazione delle originarie tamponature tufacee e, per le porzioni di ampliamento, impiego di nuove tamponature a doppia fodera (cassetta) in laterizi forati

NB. A riguardo si rileva che, sebbene la successiva pratica di sanatoria (di cui al rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85) sia corredata da deposito di collaudo statico per l'intero fabbricato, ciò nonostante, a parere dell'esponente la complessiva modifica dello schema strutturale del fabbricato, conclusasi con la sostituzione della muratura portante interna al seminterrato con sistema a telaio in c.a., ha verosimilmente generato una problematica di dissesto statico all'origine sia dei saggi nel piano fondale che della lesionatura di talune murature del sub 3 staggiato al piano I, da sottoporre *prudenzialmente* ad accurata **verifica strutturale** da parte di un tecnico abilitato in materia - ingegnere o architetto-

Ampliamento piano-volumetrico piano primo accompagnato da diversa distribuzione di spazi interni giusta:

- formazione di nuova volumetria abitativa sul fianco S/E
- formazione di nuova volumetria accessoria per realizzazione di due ampi vani verandati rispettivamente sui fronti N/E e S/E
- ampliamento di superficie ornamentale giusta dilatazione della balconata N/W, realizzazione di ampia terrazza N/E a sormonto del porticato terraneo e formazione di balconata contigua di minor oggetto

Piano secondo:

Praticabilità del lastrico di copertura al P.II giusta:

- formazione di terrazzo praticabile servito dal torrino scala (coperto da falda spiovente), pavimentato e protetto da ringhiera

Licenza edilizia n. 116/74 del 10.01.1975 in variante alla licenza n. 107/73 per il **II ampliamento piano-volumetrico** del fabbricato abilitato con licenza n. 107/73, giusta realizzazione di:

Piano seminterrato:

Implementazione dell'H netta d'interpiano da **ml 2,50** abilitati con licenza n. 107/73 a H **ml 2,90**

Piano terra:

- **Ampliamento porticato piano terra** su giardino di pertinenza esclusiva, giusta *prolungamento* sino al fianco S/E perimetrale e formazione di muratura d'angolo N/W-N/W
- **Variazione prospettiva** per parziale eliminazione tamponatura divisoria da porticato e inserimento di *pareti vetrate*
- **Trasformazione morfologica dei pilastri**, da sezione quadrata a circolare (pilotis)

Piano secondo:

Formazione di ampia struttura piana in c.a. a copertura di quota parte del terrazzo praticabile al P.II, inglobante il torrino scala

Concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85 rilasciata su istanza del 28.03.1986, **progressivo riepilogativo n. 0150396710**, inoltrata da in qualità di procuratore dei titolari dell'epoca - -, per **ulteriori abusi** aventi a oggetto l'**intero fabbricato** abilitato con *licenza in variante n. 116/74* e ultimati entro il **29.01.1977**, regolarmente inquadrati nelle **tipologie 1. - 4. - 7.** del condono invocato, correttamente rappresentati nell'**integrazione grafica di sanatoria** del **17.06.1999** a firma del geom., per i quali risulta regolarmente versata l'*intera oblazione*, mentre nulla è dovuto per gli oneri concessori ex L. Bucalossi n. 10/1977

NB. La pratica risulta inoltre corredata da **certificato d'idoneità statica del 30.09.1998** a firma del predetto geometra, asseverante la **piena idoneità strutturale dell'intero fabbricato**.

Le modifiche di cui alla suindicata concessione in sanatoria inseriscono il **III ampliamento plano-volumetrico** del fabbricato, accompagnato da variazioni strutturali, frazionamenti, modifica degli accessi e diversa distribuzione di spazi interni, il tutto correttamente inquadrato nelle tre suindicate tipologie di abusi, trattandosi di:

- **Tipologia 1.:** *“Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici –*
- Nel caso di specie trattasi di **“ristrutturazione edilizia con implementazioni plano-volumetriche”**: ampliamenti di superficie utile interna e esterna - residenziale e non residenziale - utile, accessoria e ornamentale - MODELLO A (per ampliamenti di unità residenziali) - MODELLO D (per ampliamenti di unità non residenziali) -
- **Tipologia 4.:** *“Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito, opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) L. n. 457 /1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso”.*
- Nel caso di specie trattasi di **“ristrutturazione edilizia senza implementazioni plano-volumetriche” – frazionamenti, variazioni prospettiche, cambio di destinazione d'uso – MODELLO B -**

- **Tipologia 7.:** “Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), L. n. 457/1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa, Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della presente legge”.
- Nel caso di specie trattasi di “*opere di manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di volume e superficie*” - variazioni distributive interne , variazione prospettica, spostamento corpo scala – **MODELLO C** -

NB. L'intera p.lla urbana 98 (attuale 5128) - oggetto della presente concessione in sanatoria - coincide con l'intero fabbricato ricadente sugli ex mappali p.lla 98 e p.lla 103 - dal 2005 riuniti nell'unica p.lla terreni 5128. Pertanto, l'apparente limitazione della sanatoria ai subalterni ricadenti sulla **p.lla urbana 98**, include implicitamente anche la sanatoria dei beni ricadenti sull'**ex mappale 103**

Nello specifico, con la predetta concessione si abilita:

Piano seminterrato:

- **Sostanziale modifica del sistema strutturale in muratura tufacea portante** (persistente unicamente al piano S1) giusta sostituzione con sistema a telaio in cemento armato, eliminazione delle murature interne portanti e conservazione della originarie tamponature tufacee perimetrali;
- **Parziale modifica di destinazione d'uso** per trasformazione di parte del magazzino (II vano) in garage
- **Riduzione di consistenza dell'area garage**, giusta sottrazione all'area indivisa di un ampio vano, sul fianco N/W interno.

NB. Con l'ausilio di ricerche catastali integrative estese a tutti i subalterni componenti la p.lla urbana 5128, si è accertato che la consistenza del fabbricato al piano seminterrato è limitata alla superficie del solo sub 9 staggitto e che nessun'altra unità si sviluppa - anche solo pertinenzialmente - al piano S1

Si conclude che con la pratica di sanatoria in oggetto si abilita non il frazionamento del bene in due sub-unità autonomamente identificate sul piano catastale oggettivo, ma unicamente la riduzione di consistenza del sub 9 staggitto, senza alcuna attribuzione ad altra unità del medesimo stabile del vano allo stesso sottratto e abilitato con i su richiamati due titoli edilizi del '73 e del '74

- **Formazione di pozzo** sul fianco N/E collegato al P.T
- **Formazione di rampa carrabile** fronte N/E servita dalla strada principale e **apertura di ampio vano** architravato di accesso
- Apertura di finestra sulla **muratura interna** condivisa tra scala e scivolo
- Decremento dell'H netta d'interpiano da **H ml 2,90 a H ml 2,80**

Piano terra:

- **Implementazione plano-volumetrica** per incremento della complessiva altezza d'interpiano di **cm 10**, tamponatura di quota parte della preesistente cubatura porticata e avocazione della volumetria risultante agli interni utili, contestuale eliminazione della parete vetrata divisoria dal portico
- **Parziale variazione di sagoma** della parete angolare d'innesto tra i fronti N/E e N/W dell'ex portico, per modifica morfologica da *concava* a *convessa*

- Conseguenti **variazioni prospettiche**
- **Trasformazione del giardino N/E in terrazzo pavimentato**, giusta sterramento, formazione di manto impermeabile e relativa pavimentazione
- Formazione di **pozzo** sul fianco N/E connesso al sottostante P.S1
- **Spostamento e ampliamento della cassa scala** di collegamento ai piani superiori, con relativo varco di accesso
- **Diversa distribuzione di spazi interni** e conseguente **variazione fronte prospettico** afferente allo scivolo
- **Conservazione del rapporto di pertinenzialità** tra magazzino seminterrato e cucina terranea collegati da scala interna
- Contestuale **conservazione della destinazione d'uso commerciale dell'unità terranea**, presumibilmente per ristorazione

Piano primo:

Implementazione plano-volumetrica accompagnata da diversa distribuzione di spazi interni e variazioni prospettiche, per:

- incremento della complessiva altezza d'interpiano di **cm 50**
- tamponatura delle due ex verande fronti N/E e S/E abilitate con licenza n. 107/73 e inglobamento negli interni utili (*cambio di destinazione d'uso di area **accessoria** alla residenza in area **utile** residenziale*)
- inglobamento di quota parte della superficie terrazzata *lato S/E* negli interni accessori giusta formazione di due vani verandati (attuali veranda 1. e loggia/veranda 2)
- inglobamento di quota parte della superficie terrazzata *lato S/E* negli interni utili giusta formazione di un vano bagno (attuale wc 2); quest'ultimo, protratto sino al confine murario N/E perimetrale, si pone a divisione delle due predette verande

Ampliamento di superficie ornamentale per:

- prolungamento della terrazza sull'intera superficie di copertura del portico e conseguente variazione prospettiva

Frazionamento dell'unità indivisa con relativa area ornamentale, in due unità abitative autonomamente identificate sul piano catastale e autonomamente servite dagli opposti fianchi N/W e S/E del ballatoio comune/P.I. - rispettivamente **sub 2** e **sub 3** - ; pertiene a ciascuna di esse la proprietà esclusiva di quota parte del terrazzo N/E fronte strada, suddiviso elevando un segmento murario sul **fianco S/E del setto interno divisorio tra i due appartamenti** - come da grafici allegati

Piano secondo:

- **Implementazione plano-volumetrica, variazione di sagoma e di destinazione d'uso** per formazione di superficie *accessoria alla residenza* – **DEPOSITO** - al P.II (nell'area sormontata da copertura piana abilitata con variante n. 116/74), con modifica di sagoma del tetto piano in tetto a 4 falde e ampliamento del terrazzo praticabile di copertura
- NB. Schema distributivo interno e lucernai** sono successivi alla presentazione della predetta istanza

Oltre il suesposto iter amministrativo, 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 3 STAGGITO

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85 di cui ai grafici di pianta, sezioni e prospetti inerenti lo specifico SUB 3 staggitto /Piano primo - a meno di talune approssimazioni grafiche addebitabili alle difficoltà di rilievo dell'esatta inclinazione del fianco sghembo perimetrale S/E del fabbricato -, si rileva:

Sostanziale conformità di sagoma, quadratura interna e esterna, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, schema distributivo interno, accesso, confini, orientamento, A MENO unicamente di:

- Mancata realizzazione di diaframma divisorio tra i due terrazzi contigui /fronte N/E, pertinenziali rispettivamente dei sub 2 e sub 3, frutto del frazionamento abilitato in sanatoria dell'originaria unità indivisa (setto murario e sottile diaframma delimitativo)
- Mancata fornitura e apposizione di infissi alla veranda 2. (loggia) afferente al terrazzo:
 - fronte N/E /porta finestra
 - fronte S/E /ampia finestra lucifera su basamento murario
- Mancata fornitura e apposizione di infissi esterni e interni
- Mancata ultimazione impiantistica - idraulica e elettrica -
- Mancata preparazione e attintatura delle pareti interne e esterne
- Lievissima difformità distributiva interna per: formazione di archetto divisorio tra atrio e disimpegno, formazione di area rialzata per impiantistica wc 1., lieve divergenza d'inclinazione della parete sghemba afferente all'ingresso
- Formazione di cappotto termico su parete S/E divisoria tra letto 2. e loggia (veranda 2.)

In altri termini lo stato dei luoghi in situ è la risultante dell'ARRESTO di un intervento di manutenzione prevalentemente ordinaria, protratto alla manutenzione straordinaria unicamente per la formazione dell'archetto, dell'area rialzata e della lieve modifica di traiettoria della tramezzatura interna all'atrio.

Si presume che:

- La mancata apposizione di infissi alla veranda 2.(attuale loggia) - in linea di mero principio causa di variazione prospettica e variazione destinativa da accessorio residenziale ad area ornamentale coperta e aperta, e in quanto tale ascrivibile ad un intervento maggiore di **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - sia viceversa, frutto di uno **smantellamento temporaneo** (interno alla riscontrata attività manutentiva del bene) **non ultimato da remissione in pristino**; se ne consiglia pertanto il *completamento - propedeuticamente alla regolarizzazione amministrativa del bene - stante la legittimità urbanistica del vano "verandato"*.
- Laddove, viceversa il predetto smantellamento sia frutto di una **scelta ponderata**, e in quanto tale *non provvisoria*, la variazione - assumente i connotati di modifica ristrutturativa maggiore in centro storico, priva di preventivo titolo

abitativo - deve essere oggetto di accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001 in sanatoria di regime, in linea di mero principio *ammissibile* subordinatamente al vaglio dell'amministrazione tecnica comunale, secondo criteri **discrezionali di coerenza e omogeneità formale alle preesistenze**, trattandosi di *modifica prospettica in centro storico*.

In ragione della predetta discrezionalità se ne prevede, prudenzialmente, la remissione in pristino

NB. Non sussisterebbero altresì effrazioni privatistiche sulla cosa comune ex art. 1117 c.c., in ragione della dichiarata attuale unitarietà della titolarità soggettiva sull'intero fabbricato in capo alla sola debitrice eseguita (in altri termini per insussistenza di alcuna realtà condominiale)

Perimenti si prevede la **materiale realizzazione** del diaframma divisorio tra i terrazzi fronte N/E generati dal frazionamento dell'unità abitativa al P.I., conformemente ai grafici di sanatoria, la cui mancata realizzazione, oltre a determinare *variazione prospettica* in difformità dai grafici di licenza, non è compatibile con lo scorporamento della titolarità soggettiva sul bene staggito, ovvero con l'alienazione a ditta estranea alla debitrice eseguita.

In merito alla **data di retrodatazione** degli stessi, in assenza di documentazione diversamente comprovante, si inquadrano tutti non oltre la data di accesso 2023/2024 ad opera della parte debitrice eseguita

Pertanto:

Sul piano urbanistico, atteso:

- Il materiale ripristino delle variazioni prospettiche
- L'ultimazione della veranda 2. in qualità di vano chiuso da vetrate e accessorio alla residenza
- La realizzazione del diaframma divisorio tra i terrazzi contigui fronte N/E

l'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile, nel suo complesso, ad un comune intervento **manutenzione ordinaria** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera a)** DPR 380/2001, per taluni interventi protratto alla **manutenzione straordinaria** come definita dall'art. 3, comma 1, **lettera b)** DPR 380/2001, **entrambi sempre ammissibili in zona A ai sensi della NTA REC vigente**

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

ATTESA la **sanabilità discrezionale** della parziale variazione prospettica in accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001 e la **piena sanabilità ordinaria** dei lievissimi illeciti minori rilevati in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001, ciò premesso si accerta, nel contempo, **l'impossibilità d'invocazione della sanatoria straordinaria ex 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 **19.09.2005** ai nn. 49696/18366 derivante da **atto di mutuo fondiario** del **09.09.2005** Rep. 52300/15974 per notaio **Vito Antonio Sangiuolo** in Benevento, **in favore** di **contro**, **a garanzia** delle obbligazioni contratte, **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul compendio staggito

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 3

ONERI URBANISTICI e CONTRIBUTO ALLA MESSA IN SICUREZZA

Previo materiale remissione in pristino degli infissi alla veranda 2. afferente al terrazzo e a tutti i vani luce dell'appartamento, e previo realizzazione del diaframma divisorio tra i terrazzi contigui fronte N/E generati dal frazionamento dell'unità abitativa al P.I. conformemente ai grafici di sanatoria, si prevede:

Accertamento di doppia conformità alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Alvignano per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del solo art. 37 D.P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità delle **lievissime difformità minori rilevate** (*lievissima difformità distributiva interna e formazione di cappotto termico alla veranda 2.*) - alla normativa vigente alla data certa di retrodatazione delle illecità di cui all'oggetto (entrambe riconducibili non oltre la data di accesso e scoperta/ 2023) e all'attualità (2024), incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.

Maggior onere per un'accurata verifica strutturale della condizione statica del fabbricato, con particolare riguardo alla verticale di appartenenza del bene, dal piano fondale, sottoposto alla quota S1, al piano II incluso, in ragione della modifica strutturale subita dall'intero fabbricato nel tempo - da sistema in muratura portante a struttura a telaio in c.a. -, incluso contributo alla messa in sicurezza giusta deposito sismico al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n.380/01, comprensivo di:

- Pratica geologica penetrometrica
- Pratica strutturale - calcolo strutturale e verifica antisismica
- Rilevamento architettonico;

ASTE GIUDIZIARIE®
▪ Collaudo statico;
▪ Diritti di segreteria;

ASTE GIUDIZIARIE®

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 12.000

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

ASTE GIUDIZIARIE®

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85

rilasciata su istanza del 28.03.1986, progressivo riepilogativo n. 0150396710

COMUNE DI ALVIGNANO
Provincia di Caserta

Prot. n° 580 del 19 gennaio 2001

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CONDONO EDILIZIO)
N° 01 DEL 19 gennaio 2001

VISTA la Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

VISTO il decreto Sindacale prot. n° 3145 del 25 aprile 1999, con cui viene conferito al Segretario comunale l'incarico di emettere i provvedimenti definitivi in materia di Condono Edilizio;

VISTA la domanda mod. 47/85 - R. - n. 0150396710 dell'apposito registro, prodotta in data in data 28 marzo 1986, da [redacted], nato a Ruviano il 9 gennaio 1930, tendente ad ottenere Condono Edilizio per gli abusi commessi, così come riportati nella relazione tecnica a firma del [redacted] di cui alla tavola n. 1 del 17 giugno 1999, per il fabbricato urbano sito in Alvignano alla Piazza Monumento, distinto nel N.C.E.U. foglio 15, particella 98 e relativi subaltemi;

PRESO ATTO che con atto di vendita per Notar Concetta PALERMITI rep. 17607 del 2 giugno 1990 l'immobile oggetto di condono veniva trasferito al [redacted];

PRESA CONOSCENZA della documentazione prodotta, di quella richiesta, oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni;

ACCERTATO CHE: i lavori rientrano, con riferimento alla Tabella allegata alla legge 47/85, nella Tipologia n. 1, 4 e 7 all'epoca di esecuzione dal 2 settembre 67 al 29 gennaio 77;

VISTO CHE, come emerge dal parere espresso dai tecnici incaricati, Ing. Alfredo CARBONELLI e Geom. MASTROIANNI Giuseppe, in data 20 dicembre 2000, prot. n. 9847, i lavori sono ammissibili alla sanatoria in quanto compatibili con la normativa edilizia ed urbanistica vigente;

DATO CHE il richiedente ha versato complessive L. 14.717.992 a titolo di Oblazione, come risulta dalle ricevute di C/C postale prodotte;

RISULTA ESENTE dal versamento degli Oneri Concessori di cui alla Legge n. 10/77, Bucalossi;

VISTO che l'opera è stata completata ai sensi dell'art. 35/8 della Legge n. 47/85;

SI RILASCIATA

Savi i Diritti di terzi: [redacted]

S. Ferdinando, Concessione Edilizia in Sanatoria per il fabbricato urbano, distinto al N.C.E.U. foglio 15, particella 98 e relativi subaltemi.

Alvignano il 19 gennaio 2001

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi, 19-01-2001, l'originale della presente autorizzazione con n° otto allegati.

IL RESPONSABILE
Pasquale DE STEFANO

Il richiedente
[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

30-ppp

CERTIFICATO D'IDONEITÀ STATICA

(art.35 legge 47/85 e succ.mod. ed int.)

Certificato di idoneità statica di un fabbricato per civile
abitazione sito nel Comune di Alvignano (Ce) alla Piazza
Monumento di proprietà del sig. :

Alvignano li 30/09/1998

Il Tecnico
Geo. M. T. Stefano Mario
Alb. Geom. Prov. Caserta
n. 2043
ALVIGNANO

CERTIFICA

che il fabbricato sito nel Comune di Alvignano (Ce) alla
Piazza Monumento di proprietà del sig. :
civili abitazioni e negozi risulta essere STATICAMENTE IDONEO
ai sensi della lettera b - 3ª comma dell'Art. 35 della Legge
47/85.

Alvignano li 30/09/1998

Il Tecnico
Geo. M. T. Stefano Mario
Alb. Geom. Prov. Caserta
n. 2043
ALVIGNANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DEI LUOGHI PREGRESSI ALLA LICENZA EDILIZIA N. 107/73

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI ALVIGNANO Prot. N. 4855		COMUNE DI ALVIGNANO Prot. N. 4855	
SPEDITO	RICEVUTO	n. 1 del 19-1-2001	
STUDIO TECNICO GEOM. MIRTO STEFANINO MARIO Piazza ex Municipio, 44 - 81012 ALVIGNANO (CE) TEL 0823/86 54 27 C.F. MRT SFN 59C04 G5960			
COMUNE DI ALVIGNANO (Provincia di Caserta)			
RICHIESTA DI CONCESSIONE A SANATORIA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI			
SCALA		CONTENUTO	
		- GRAFICI RELATIVI ALLA SITUAZIONE PREESISTENTE	
COMMITTENTE			
DATA			
GIU 99			
TAVOLA			
2			
			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

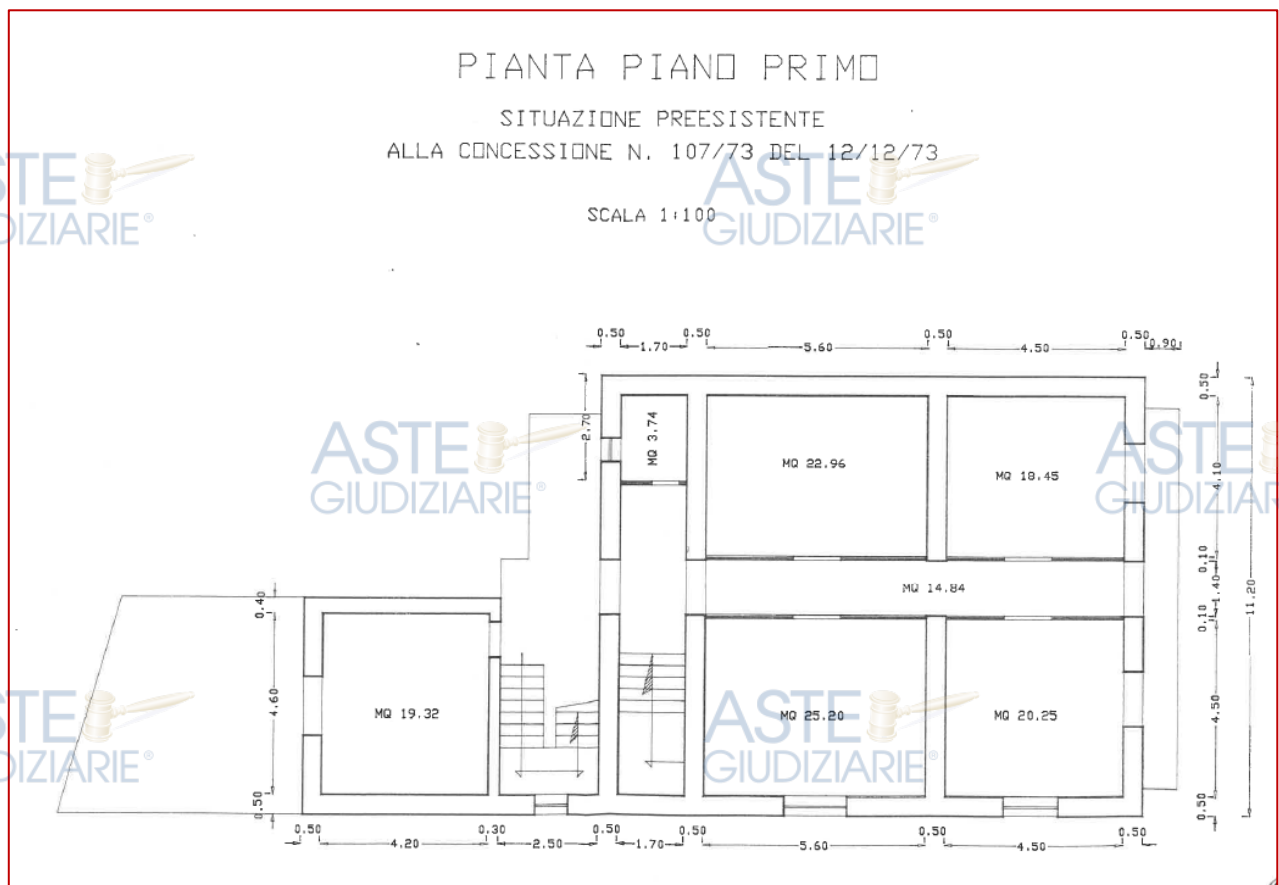
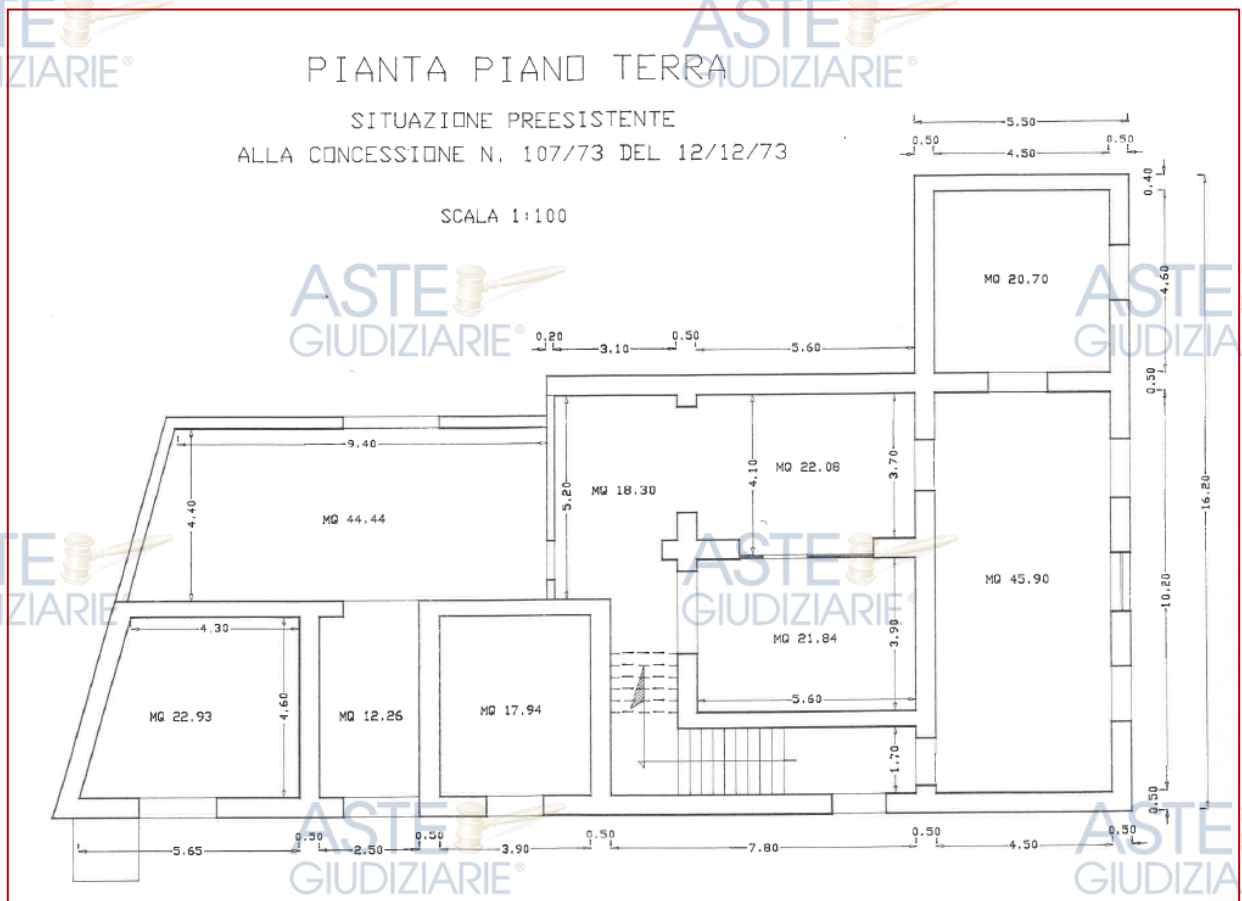
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI ALVIGNANO Prot. N. <u>4855</u>	
SPEDITO	RICEVUTO <u>17-6-99</u>

1 del 19-1-2001

STUDIO TECNICO
GEOM. MIRTO STEFANINO MARIO
Piazza ex Municipio, 44 - 81012 ALVIGNANO (CE)
TEL 0823/86 54 27 C.F. MRT SFN 59C04 G596Q

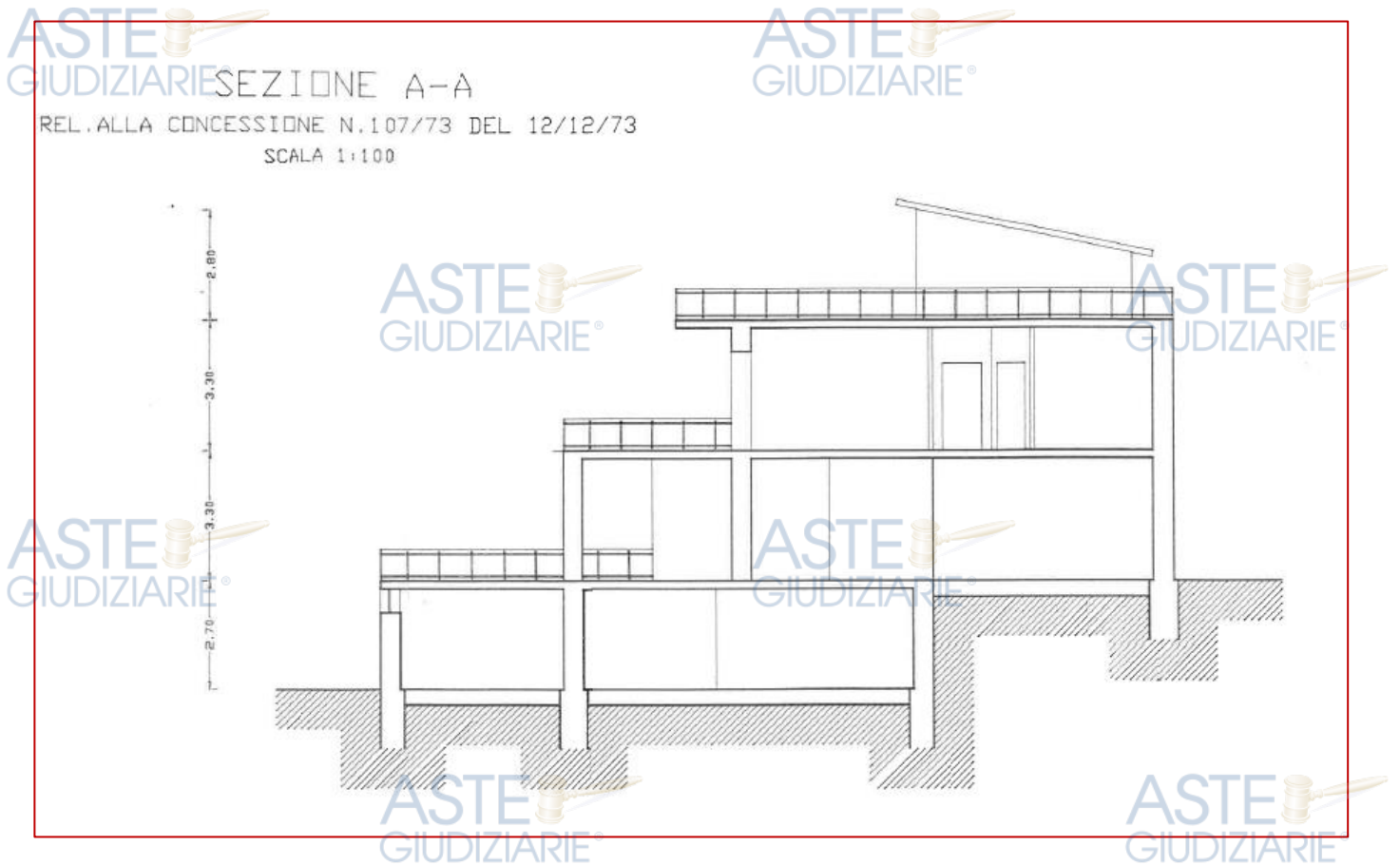
COMUNE DI ALVIGNANO
(Provincia di Caserta)

RICHIESTA DI CONCESSIONE A SANATORIA
LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE
MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

SCALA	CONTENUTO - GRAFICI RELATIVI ALLA LICENZA 107/73
COMMITTENTE	
DATA GIU 99	
TAVOLA 3	

STUDIO TECNICO
GEOM. MIRTO STEFANINO MARIO
Piazza ex Municipio, 44 - 81012 ALVIGNANO (CE)
TEL 0823/86 54 27 C.F. MRT SFN 59C04 G596Q
Pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19-1-2001

ASTUD
GEO.
Piazza ex

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZARIE

COMMITTENTE

DATA
GIU 99

TAVOLA
4

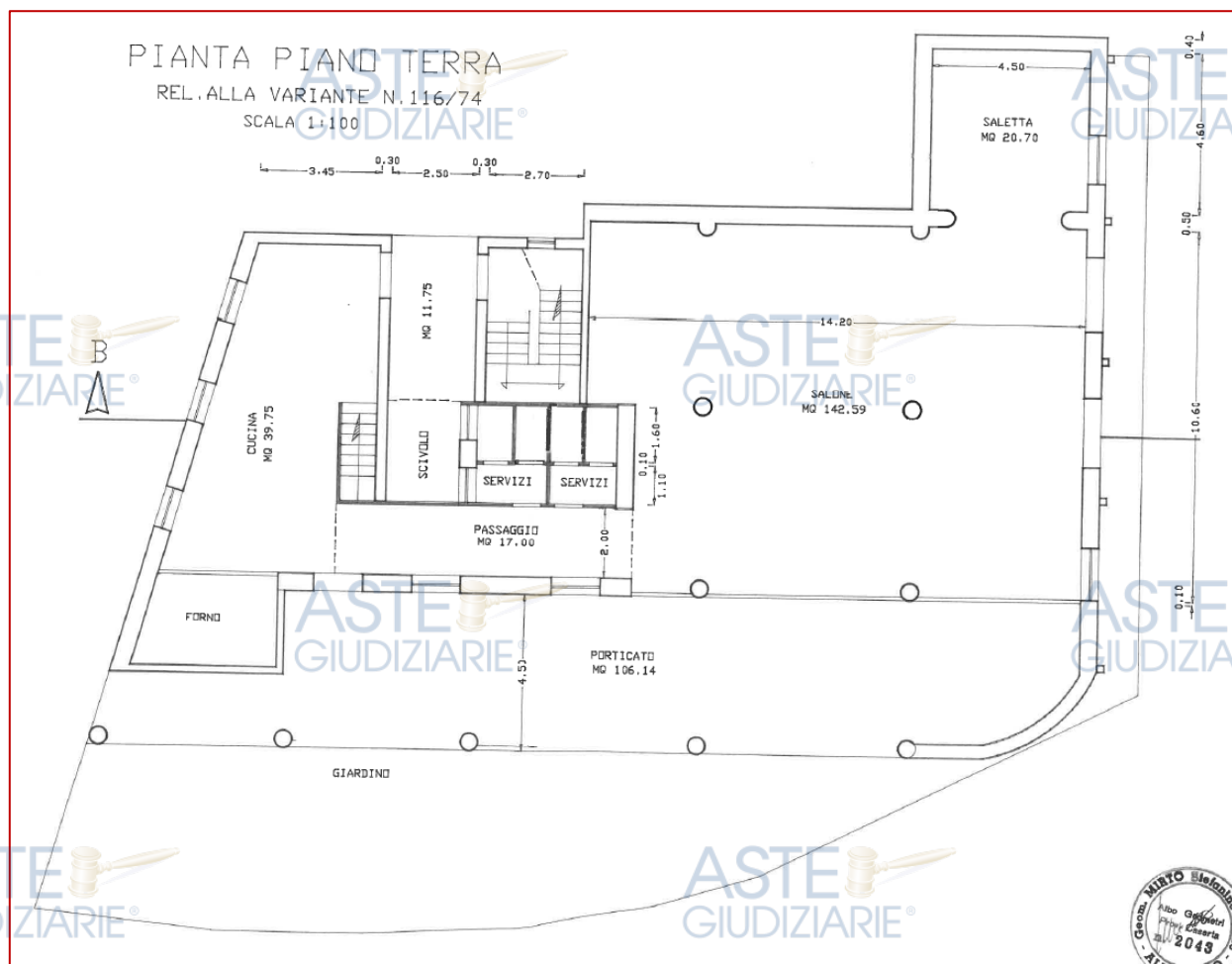
GRAFICI RELATIVI ALLA
LICENZA 116/74

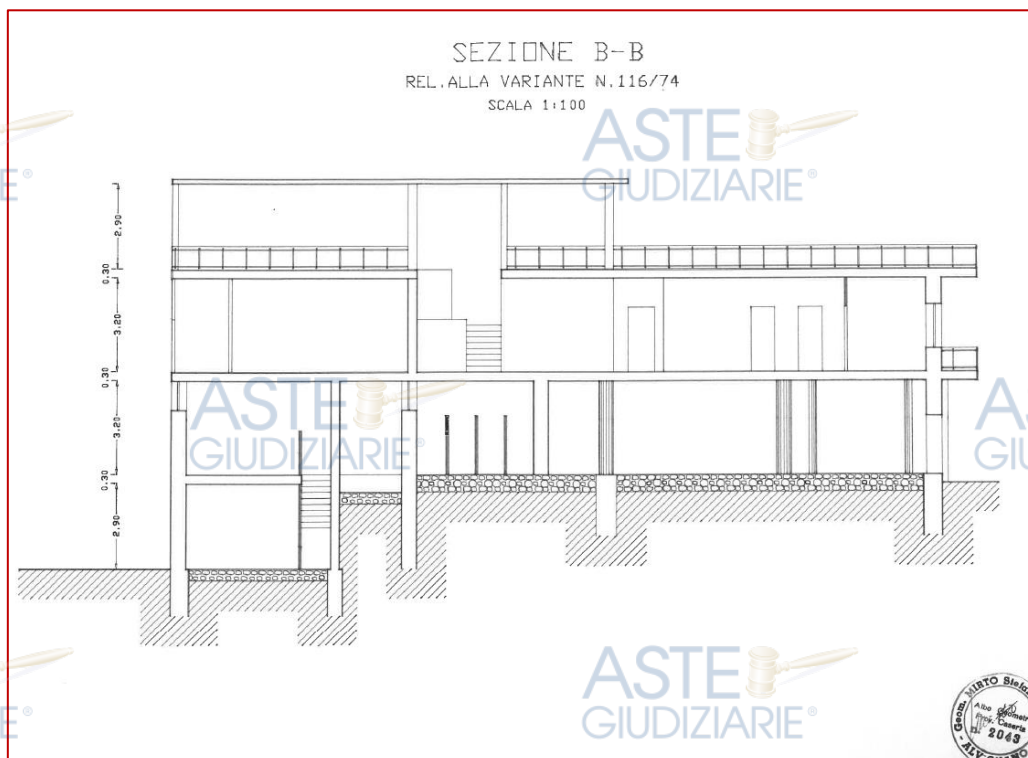
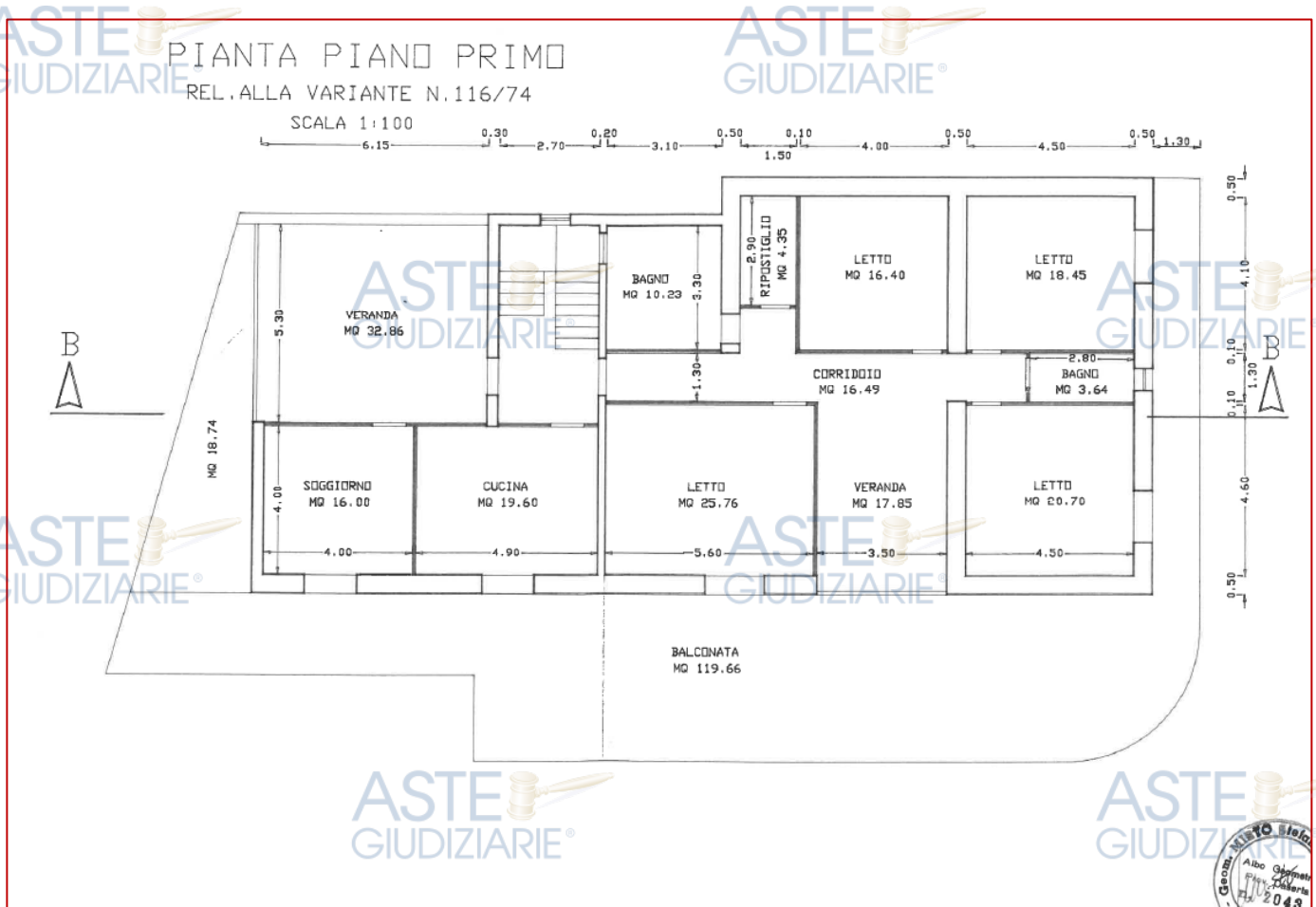


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





COMUNE DI ALVIGNANO Prot. n. 4855		COMUNE DI ALVIGNANO Allegato n. 1 del 19-1-2001	
SPEDITO	RICEVUTO 17-6-88		

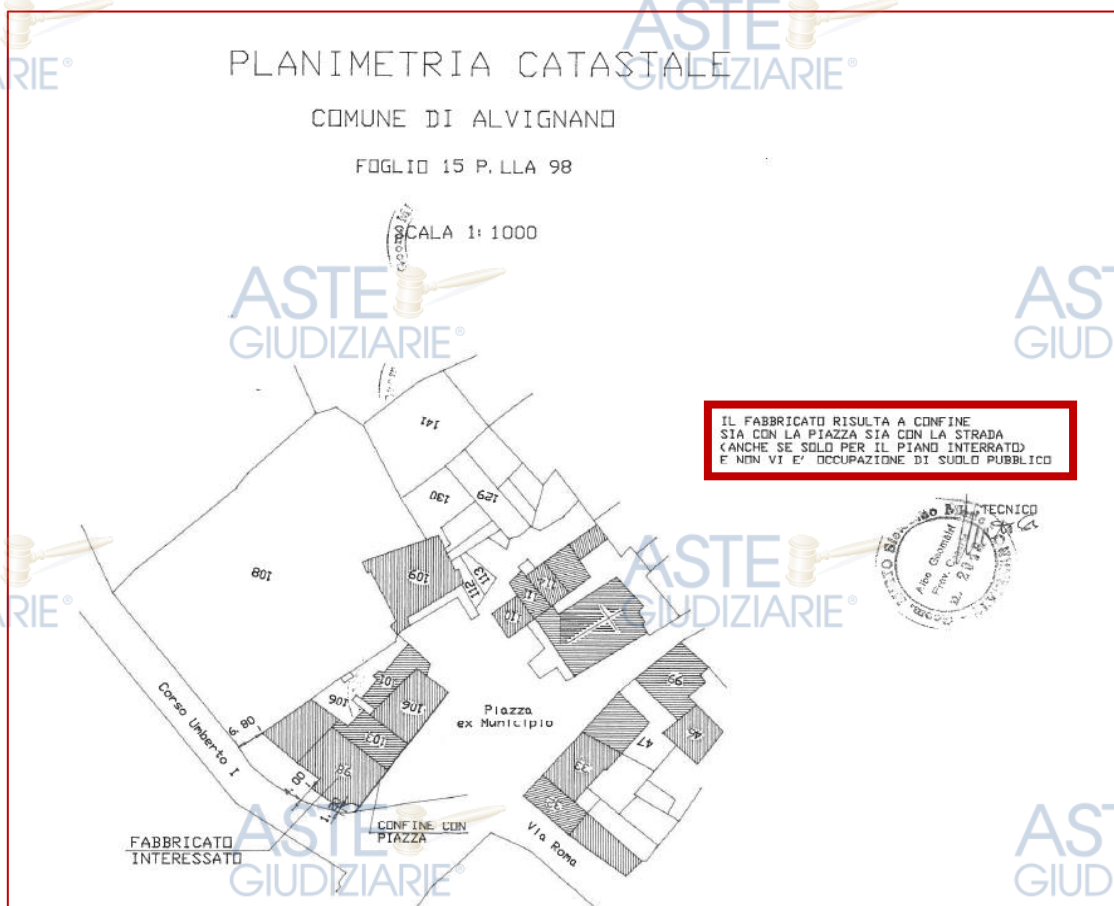
STUDIO TECNICO GEOM. MIRTO STEFANINO MARIO Piazza, ex Municipio, 44 - 81012 ALVIGNANO (CE) TEL. 0823/86 54 27 C.F. MIRT SFN 39C04 G596Q	
---	--

COMUNE DI ALVIGNANO (Provincia di Caserta)	
--	--

RICHIESTA DI CONCESSIONE A SANATORIA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI	
--	--

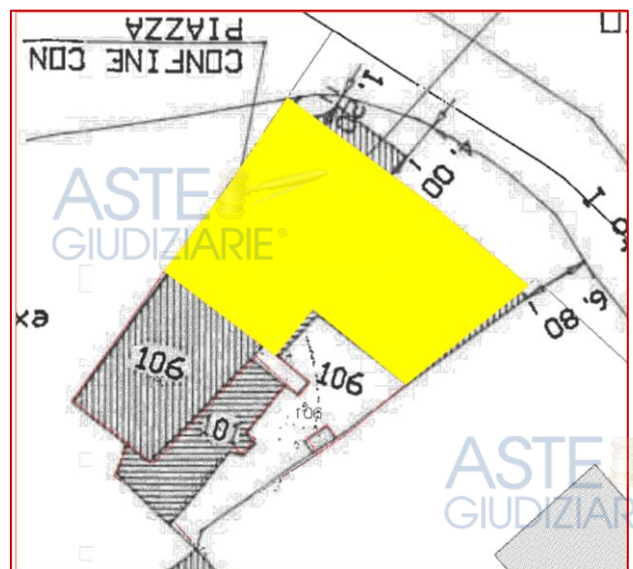
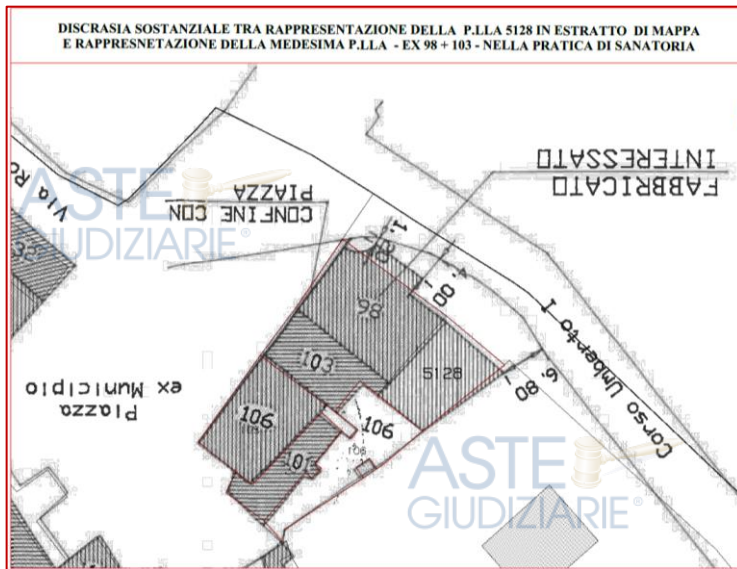
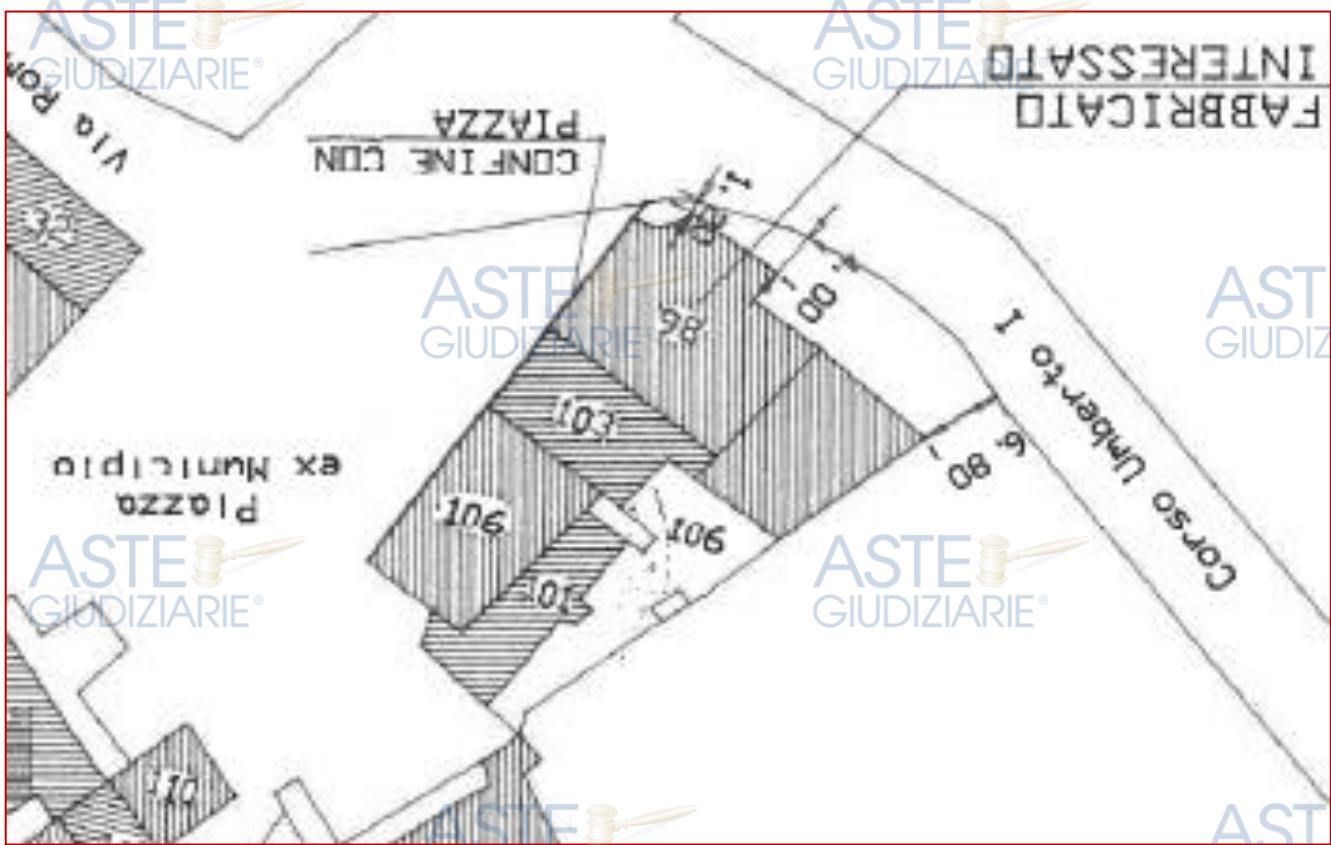
SCALA	CONTENUTO - GRAFICI RELATIVI ALLA SITUAZIONE ATTUALE
COMMITTENTE	
DATA GIU 99	
TAVOLA 5	

STUDIO TECNICO GEOM. MIRTO STEFANINO MARIO Piazza, ex Municipio, 44 - 81012 ALVIGNANO (CE) TEL. 0823/86 54 27 C.F. MIRT SFN 39C04 G596Q	
---	--



Rotazione della planimetria generale, conforme all'orientamento dell'estratto di mappa ai fini di un miglior confronto





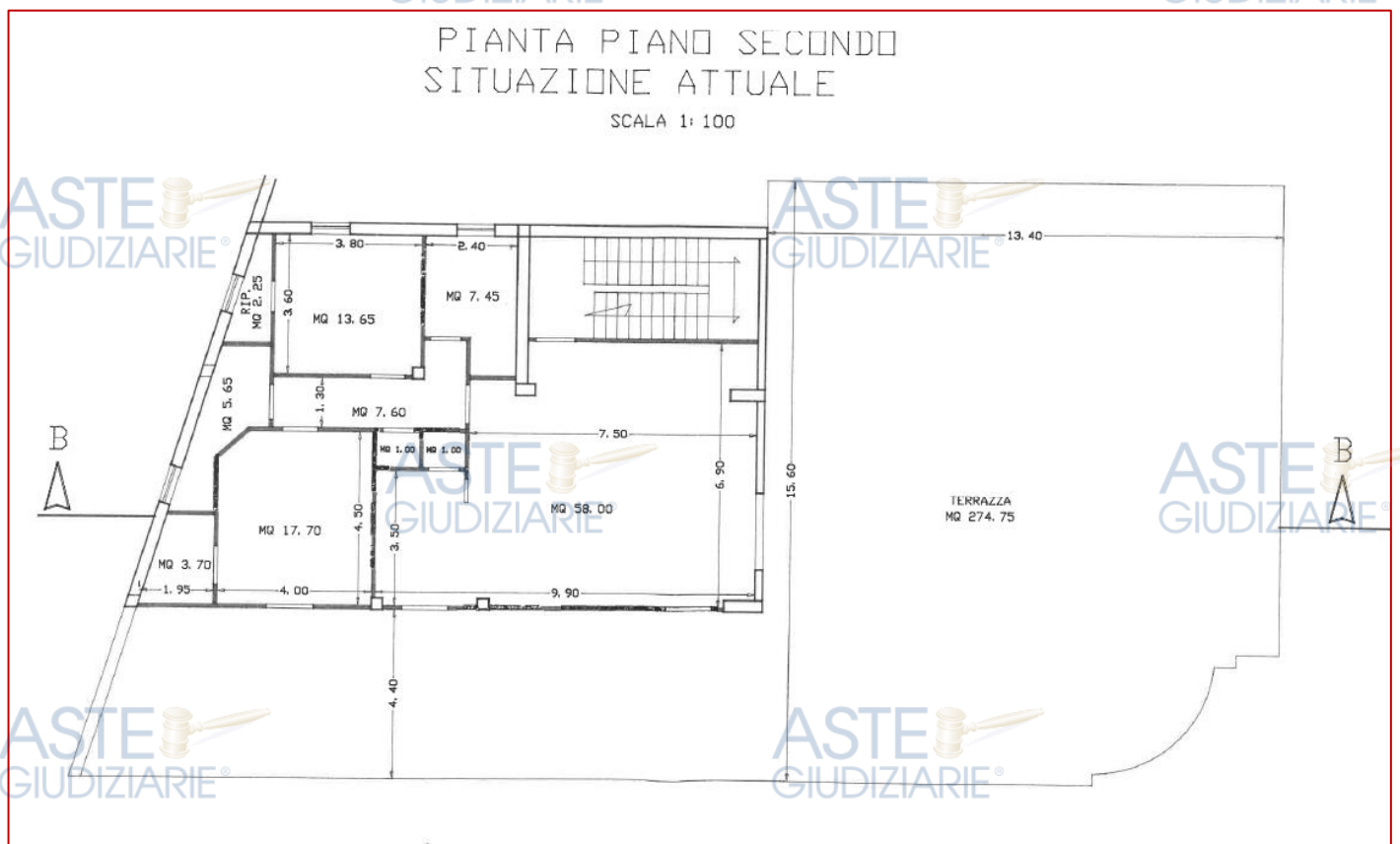
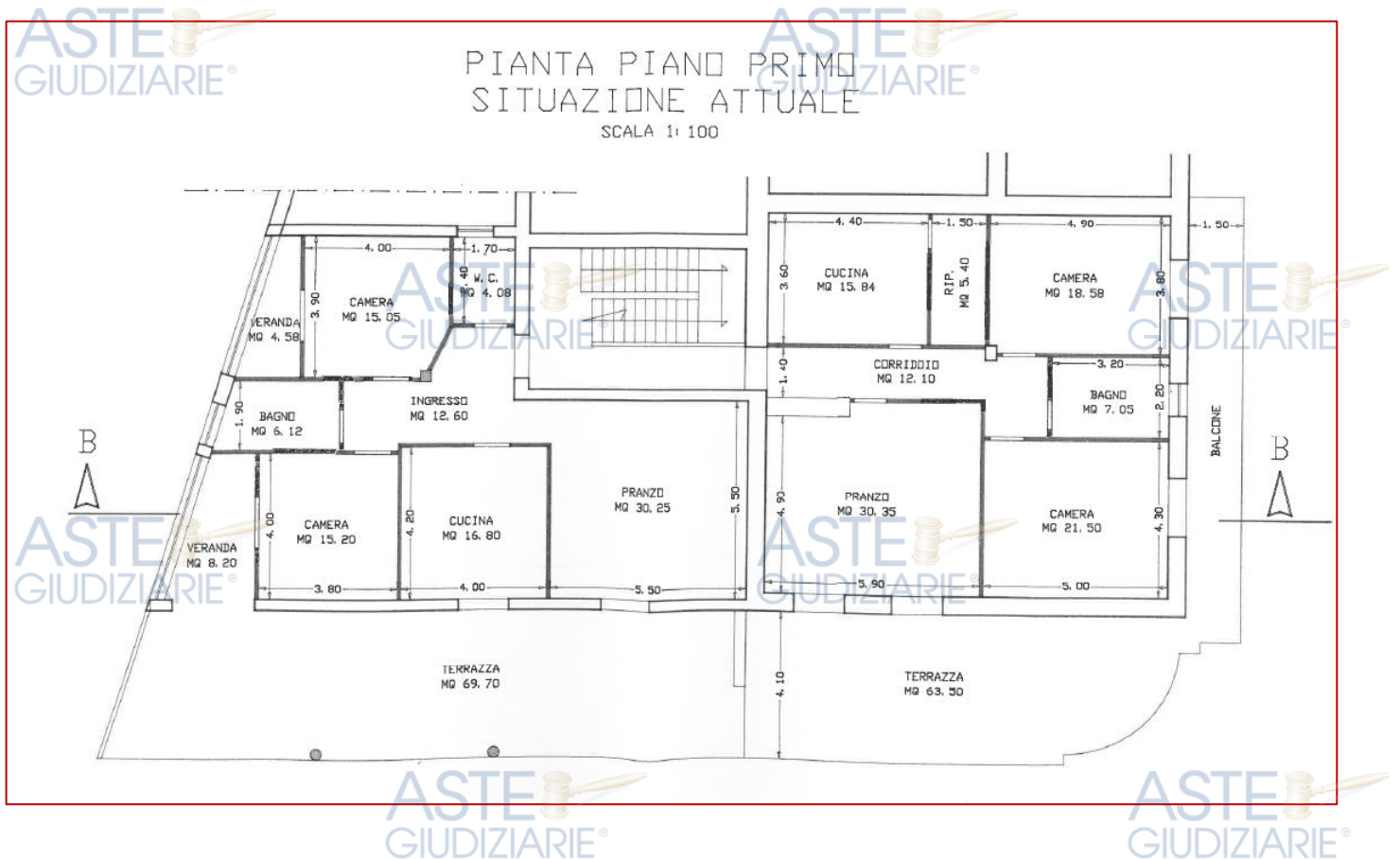
ASTE
GIUDIZIARIE®

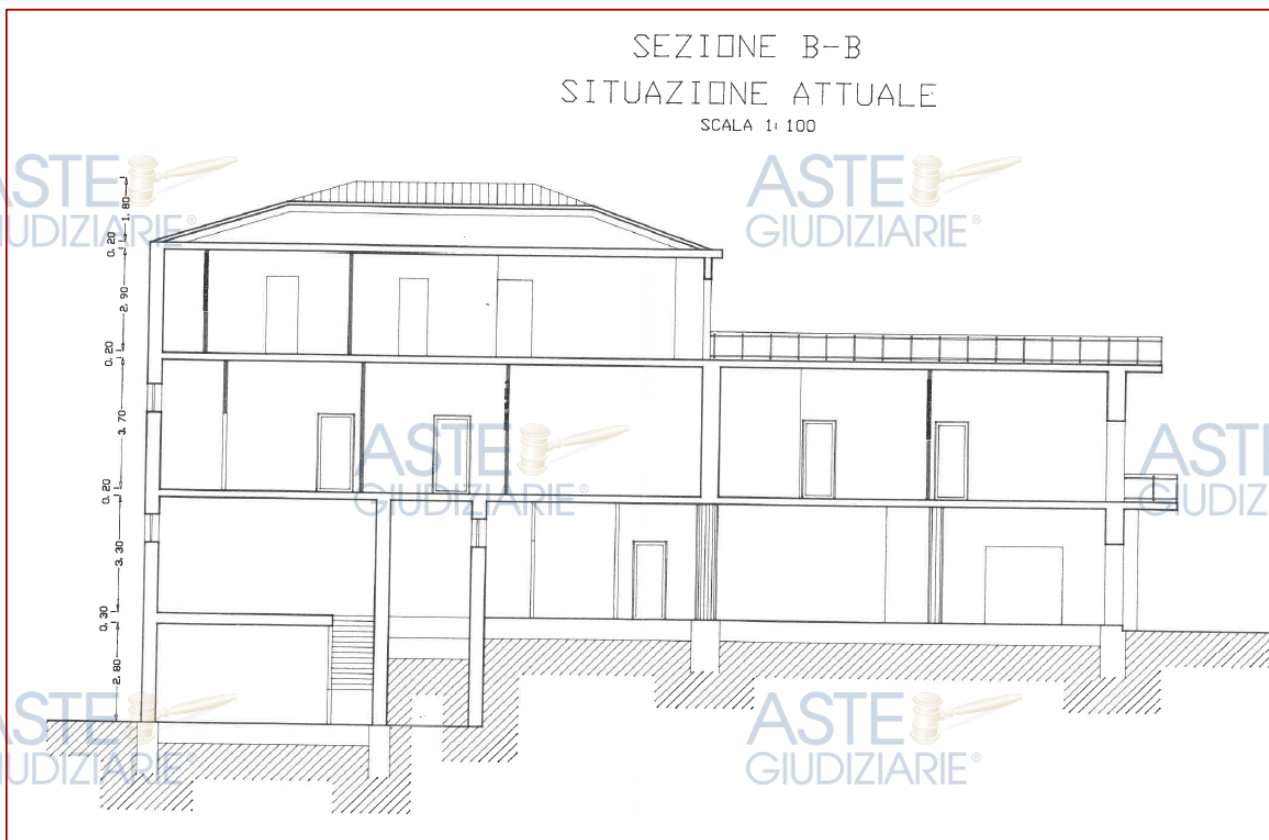
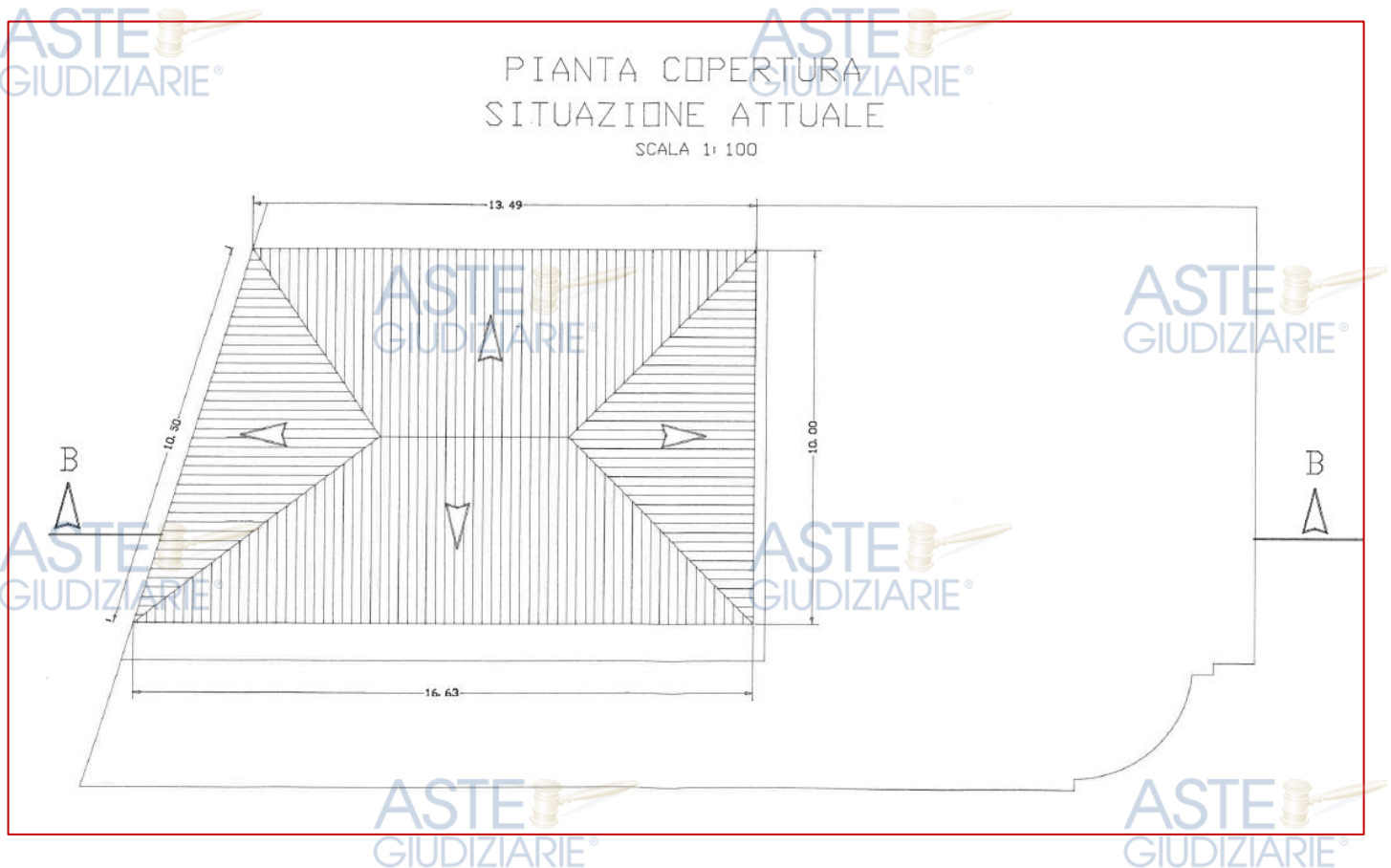
ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola Miraglia
 Parco Comola Ricci 122 -Napoli
 Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
 e-mail: paolamiraglia@libero.it
 pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE®

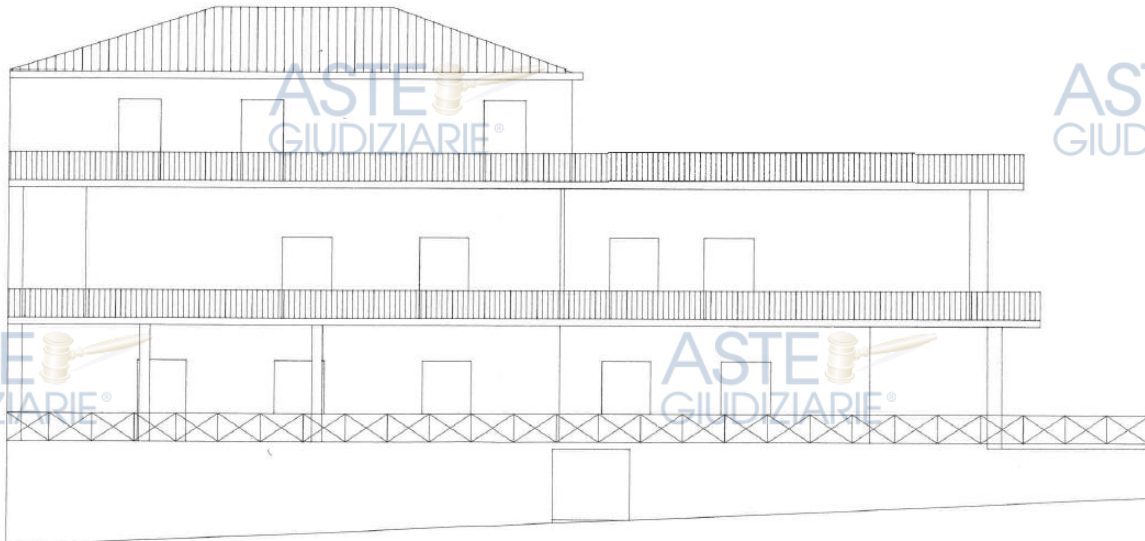




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO EST
SITUAZIONE ATTUALE
SCALA 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

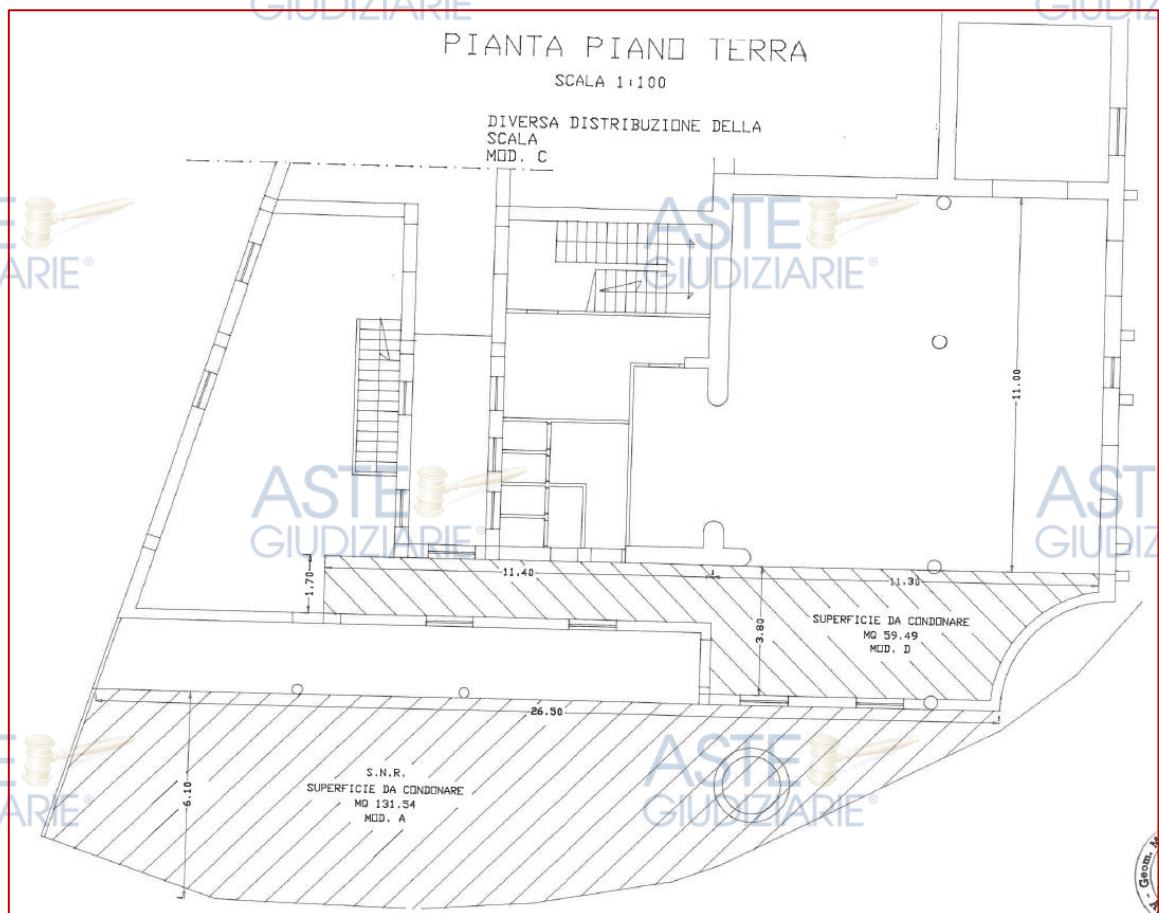
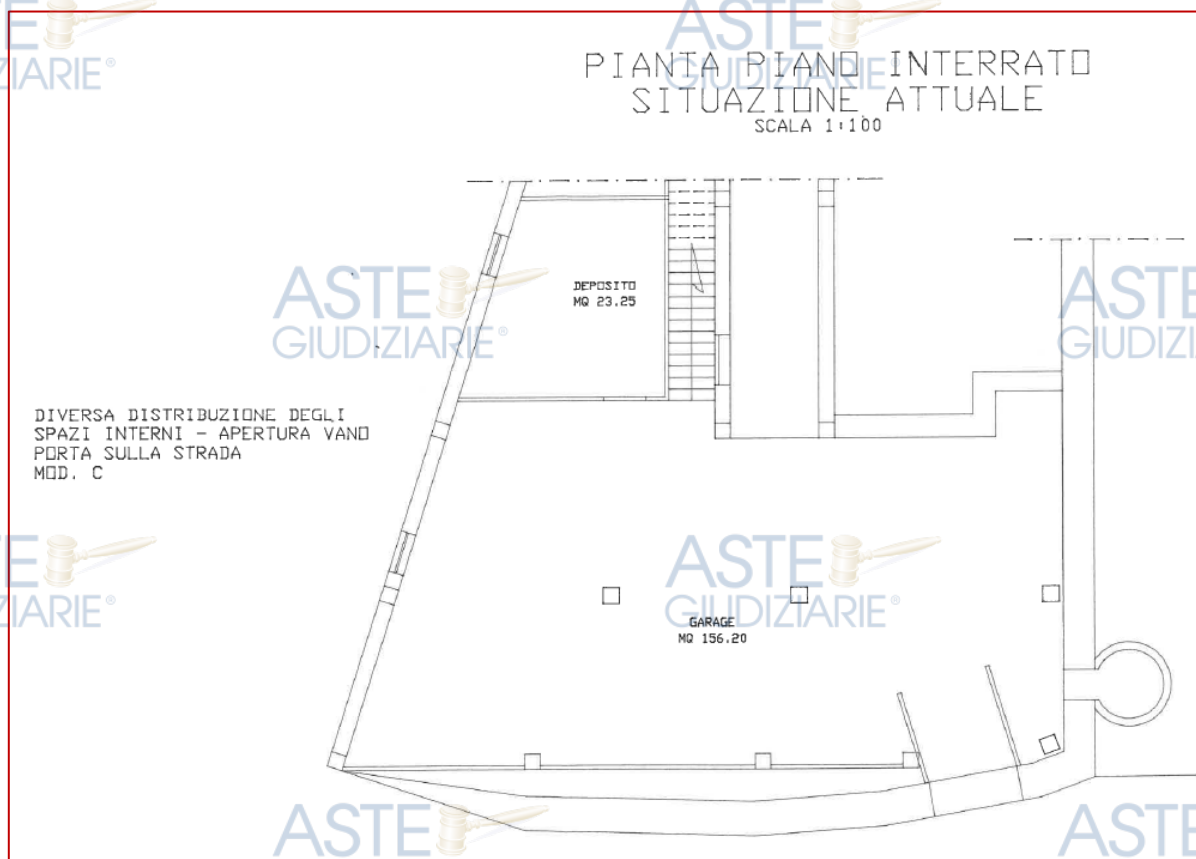
ASTE
GIUDIZIARIE®

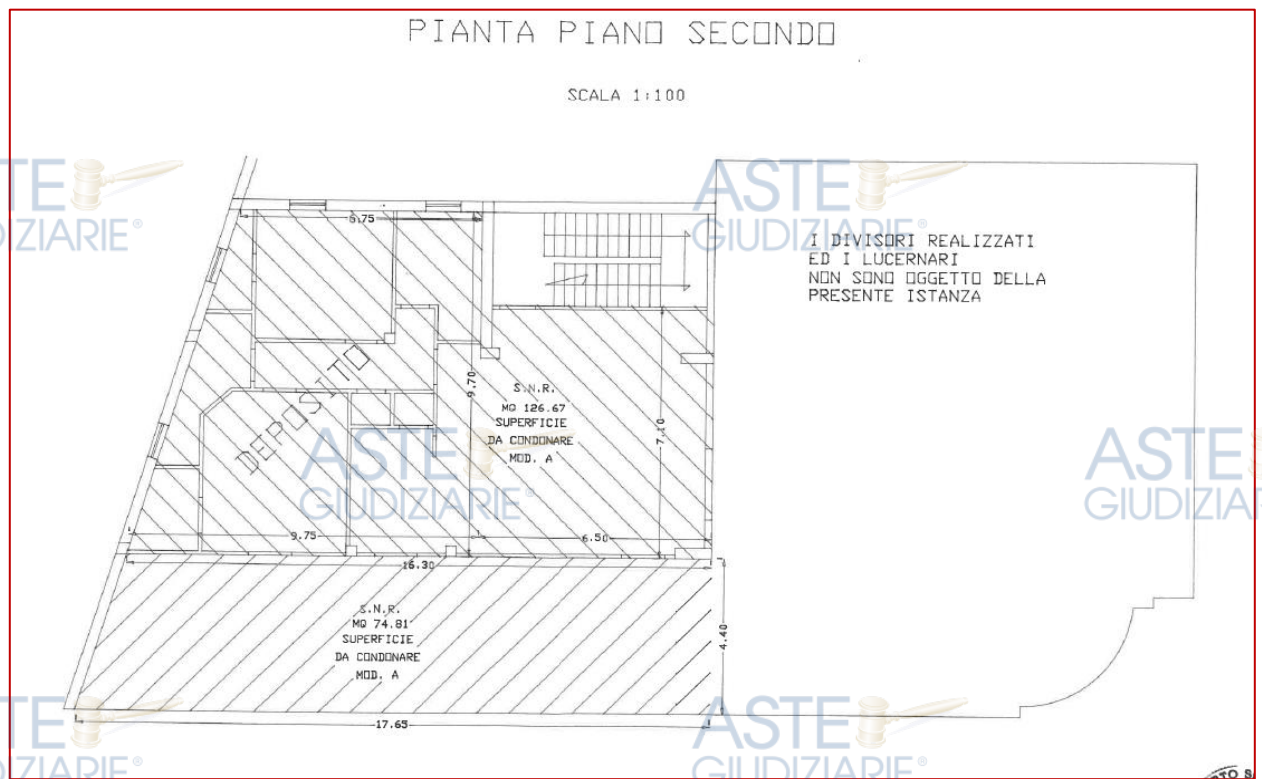
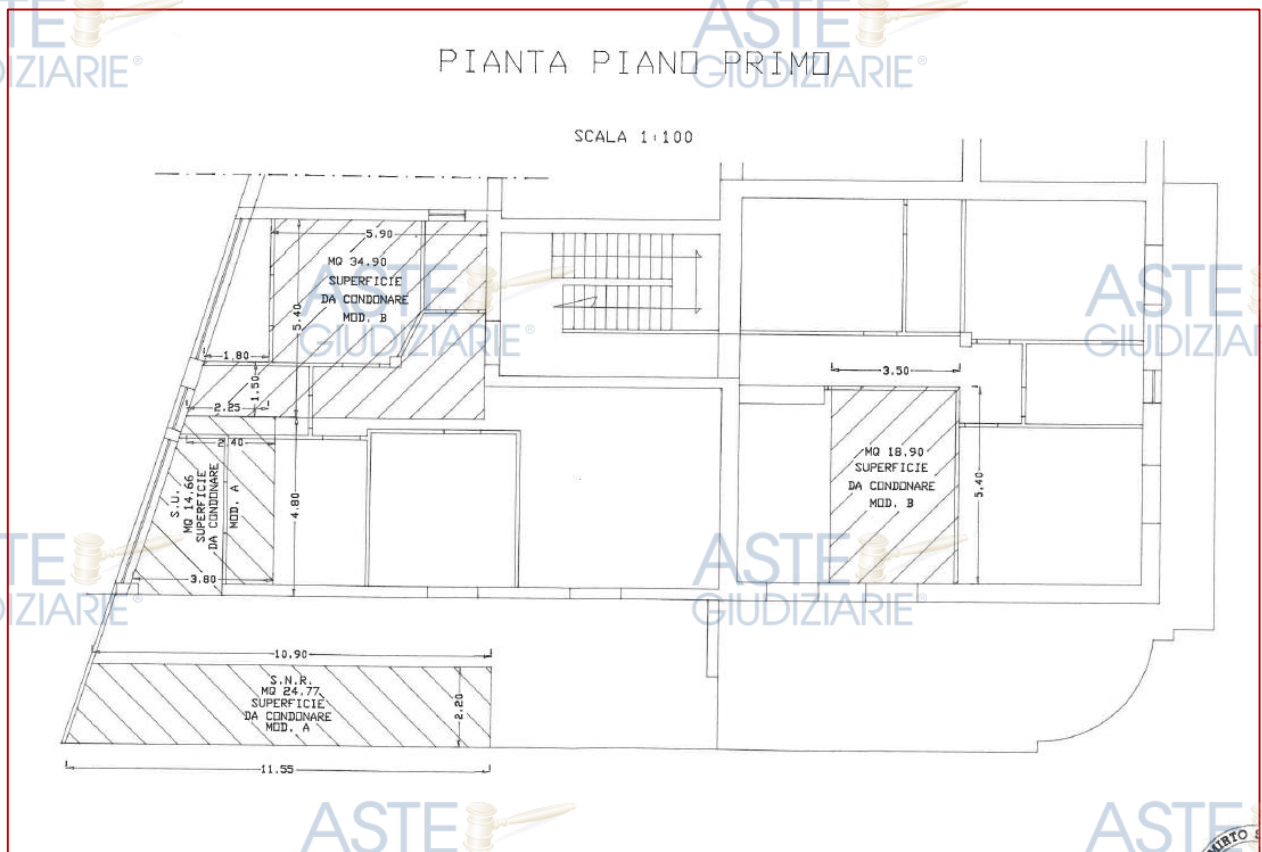
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI ALVIGNANO Prot. N. 4855		ASTE GIUDIZIARIE CONTINUTUM ALVIGNANO Allegato n. 1 del 19-1-2001
SPEDITO	RICEVUTO 17-6-99	

STUDIO TECNICO GEOM. MIRTO STEFANO MARIO Piazza ex Municipio, 44 - 81012 ALVIGNANO (CE) TEL. 0823/86 54 27 C.F. MRT SFN 59004 05960		
COMUNE DI ALVIGNANO (Provincia di Caserta)		
RICHIESTA DI CONCESSIONE A SANATORIA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI		
<table border="1"><tr><td>SCALA</td></tr></table>	SCALA	CONTENUTO - RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEGLI ABUSI COMMESSI
SCALA		
<table border="1"><tr><td>COMMITTENTE</td></tr></table>	COMMITTENTE	
COMMITTENTE		
<table border="1"><tr><td>DATA</td></tr><tr><td>GIU 99</td></tr></table>	DATA	GIU 99
DATA		
GIU 99		
<table border="1"><tr><td>TAVOLA</td></tr><tr><td>6</td></tr></table>	TAVOLA	6
TAVOLA		
6		
		





LINE B-B
GIUDIZIARIE®
LINE ATTUALE



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 la **disabitazione** dell'immobile, allo stato pressoché rustico, e pertanto inadeguato all'espletamento della funzione residenziale

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).

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398

e-mail: paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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:

Parziali difformità urbanistiche

Parziali 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 illecità 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 15, p.lla terreni 5128 del NCT del comune di Alvignano, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 3 staggito su di esso insistente - al NCEU medesimo foglio 15, p.lla 5128 - 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 15, p.lla terreni 5128 del NCT del comune di Alvignano, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 3 staggito su di esso insistente - al NCEU medesimo foglio 15, p.lla 5128 - 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.*

Il fabbricato non risulterebbe corredato da amministrazione condominiale: più esattamente, da dichiarazione di parte debitrice eseguita **non sussisterebbe alcuna alla realtà condominiale** in quanto, alla data di trascrizione di pignoramento e alla data di accesso, l'intero stabile risulterebbe in piena ed esclusiva proprietà della società debitrice

Da meri **RILIEVI CATASTALI - e NON IPOTECARI** - si evince, tuttavia, la presenza di ulteriori ditte titolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su taluni subalterni, porzioni del medesimo fabbricato, e precisamente:

- titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul **sub 4/C2/mq 22/P.T**
- - contitolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 cadauno sul **sub 5/C1/mq 16/P.T**

Parimenti le due unità non risultano a tutt'oggi catastalmente soppresse

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 1.

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO DI TIPO CIVILE, PIAZZA MONUMENTO n. 10, ALVIGNANO, PIANO PRIMO

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**, 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 (COPELTE) 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 (COPELTE e SCOPORTE) 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 - fatisciente* 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:

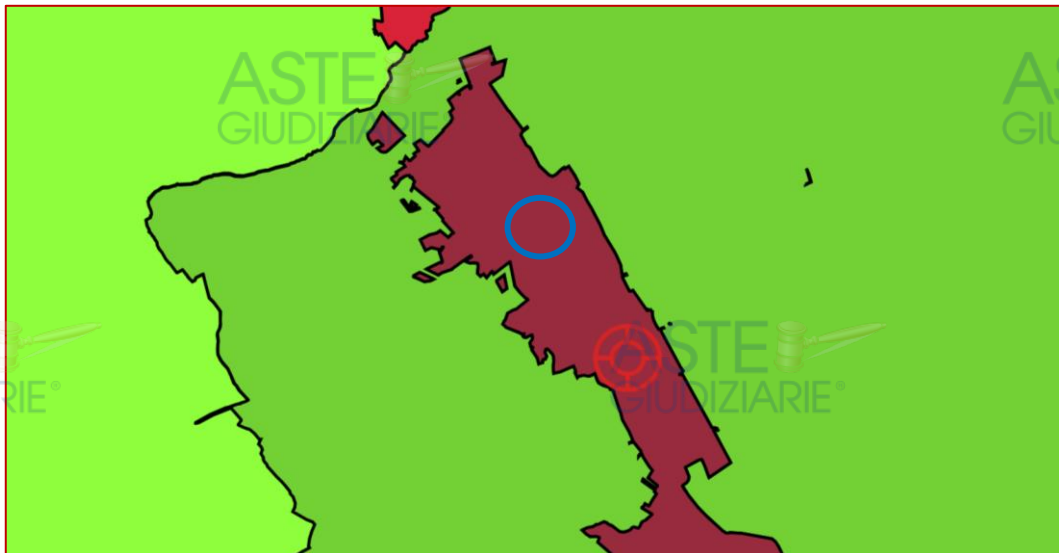
- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all’unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all’unità

VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI- PIAZZA MONUMENTO N. 10

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B3- CENTRO ABITATO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: ALVIGNANO

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398

e-mail: paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)	Mercato	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	1,8	L

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia B3 è variabile da:

Abitazioni civili in condizioni normali

min 550 €/mq / max 800 €/mq = medio 675 €/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
- Ubicazione del fabbricato: elemento di assoluto rilievo in quanto parte del complesso di casamenti a perimetrazione di Piazza Monumento (ex Piazza Municipio), foro storico della città dalla peculiare morfologia irregolare, impreziosita dalla gradevole pavimentazione in cubetti di porfido e inserti a disegno in Bianco Carrara, accogliente le afferenze del sagrato e del prospetto - con relativa scalinata - della chiesa di San Sebastiano, nonché taluni uffici civili comunali; il medesimo fabbricato di pertinenza del cespite staggito - sul fronte piazza terraneo - accoglie l'*ufficio postale*

NB. La peculiare localizzazione del bene è, pertanto, certamente l'aspetto maggiormente incisivo nella formazione del più probabile valore di mercato del bene.

- Corredo di ampio terrazzo
- Pregevole esposizione a N/E sul paesaggio urbano
- Scarso degrado del tessuto edilizio di zona
- 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
- Più che commisurata quadratura interna e esterna

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 max** 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

Piazza Monumento n. 10 = €mq 800

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

- 712 €/mq, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato 800 €/mq x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 0,89**

STIMA APPARTAMENTO SUB 3

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Si computano le superfici interne ed esterne legittime sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio: ciò premesso, in ragione della legittimità urbanistica della destinazione accessoria a veranda 2. della loggia, giusta apposizione di schermatura vetrata ai fronti S/E e N/E, si include nella superficie commerciale legittima anche la superficie in oggetto, detraendo al più probabile valore di mercato del bene i costi per l'apposizione materiale delle predette schermature

Quadratura commerciale interna = mq 127,00

Quadratura netta esterna = mq 68,70 terrazza N/E (di cui mq 30,58 coperti)

Quadratura netta esterna omogeneizzata = mq 68,70 al 40% della superficie abitativa = mq 27,48

NB. La scelta del coefficiente di omogeneizzazione è funzione del plusvalore apportato alla vivibilità dell'appartamento dalla dotazione dell'area in oggetto, dalla parziale copertura della stessa, dalle relative dimensioni e dal rapporto morfologico e prospettico della stessa con gli spazi abitativi interni

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =
mq 127,00 + mq 27,48 = mq 154,48 approssimabile a mq 155

Valore immobiliare di mercato:

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

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

Vum = 800 euro/mq – giugno 2024

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da})$ = superficie convenzionale vendibile = **mq 155**

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

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato di cui è parte il cespite staggito, l'attuale configurazione architettonica - frutto di una crescita disorganica nel tempo, articolata in tre step, successivi all'edificazione del nucleo originario verosimilmente pre-bellico -, considerando l'assenza di elementi di pregio e/o peculiari connotazioni formali e/o volumetriche in particolare *sui fronti interni, opposti alla strada*, più esattamente valutando la discrasia esistente tra i prospetti *fronte strada, fronte piazza e interni* afferenti al vialetto di accesso/p.lla 106 e alla p.lla 108 aliena, considerando che i **fronti "pubblici"** - N/W- N/E - S/E - afferenti alla piazza e alla strada - presentano un maggior rigore architettonico, una seppur flebile regola compositiva e un apprezzabile dinamismo volumetrico, e che i fronti interni afferenti rispettivamente alla p.lla 106 e alla limitrofa e aliena p.lla 108, si presentano monolitici e piuttosto degradati, valutando altresì la proliferazione di superfetazioni provenienti dalla p.lla 106 e ardenti al fronte S/W interno

e stimando il diffuso stato di degrado dei fronti interni, lo stato di abbandono in cui versano talune unità, tra cui il sub 12/P,T alieno al pignoramento, e il medesimo compendio staggito, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente, commisurato alla quota di partecipazione del sub 3 staggito ad un intervento di *risanamento conservativo* dei fronti del fabbricato in peggior stato di conservazione

Kmf = 0,95 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Bilanciando l'assenza di servizio ascensore, amministrazione condominiale, garage e/o stalli *comuni* nonché aree condominiali di ricreazione con l'adiacenza all'ampia piazza pubblica assolvente contestualmente funzione di luogo pubblico di incontro, gioco e sosta, si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

Kms = 1,00 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Ka = 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 della veduta N/E sulle bellezze paesaggistiche, *unico fronte diretto di affaccio*, mentre sui fianchi S/E e S/W si aprono unicamente *vedute indirette*, e valutando altresì che l'assenza di sistema meccanizzato di risalita al piano non discrimina il bene in relazione all'altezza di piano, considerando altresì che il cespite è rialzato di **due livelli** rispetto alla *strada statale* in ragione del profilo altimetrico dislivellato del fabbricato, **bilanciando** i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario, stimando la prevalenza dei vantaggi sugli svantaggi

Ka = 1,06 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

Ke = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il cespite staggito presenta un solo fronte di affaccio frontale e diretti a N/E su cui confluiscono 2 vani principali e la loggia e due fronti di affaccio indiretti a S/E e S/W.

Bilanciando la buona esposizione sulle *bellezze paesaggistiche* del territorio a N/E con la presenza di **affacci indiretti** su tutti gli altri fronti e con l'orientamento prevalente a N/E, si assume per tale coefficiente valore moderatamente accrescitivo

Ke = 1,04 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, l'unità all'atto dell'accesso presenta un **incompleto** intervento di **manutenzione ordinaria**, interrotto alla parziale realizzazione degli impianti e delle opere di finitura, risultando così manchevole di infissi interni e esterni, opere di verniciatura e tutto quant'altro utile per rendere l'appartamento abitabile

Bilanciando il tutto e valutando opportunamente i costi di ultimazione degli interventi interrotti, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente

Kmu = 0,85 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 0,95

Ks = 1,00

Ka = 1,06

Ke = 1,04

Kmu = 0,85

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0,89

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = euro/mq 800 - giugno 2024

Sc = mq 155

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 800 \times \text{mq } 155 \times 0,89$

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 712 \times \text{mq } 155$

Vim = € 110.360 approssimabile a € 110.000

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 3 - PIANO PRIMO

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 3 = € 110.000

le DECURTAZIONI PARZIALI sommandi complessivamente = € 15.000

si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 95.000

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 3

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

€ 12.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 2.000 = € 15.000

- ONERI URBANISTICI e CONTRIBUTO ALLA MESSA IN SICUREZZA

- ONERI CATASTALI

- ONERI LOCATIVI

- ONERI CONDOMINIALI

- ONERI VIZI OCCULTI

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398

e-mail: paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ONERI URBANISTICI e CONTRIBUTO ALLA MESSA IN SICUREZZA

€ 12.000: *Previo materiale remissione in pristino degli infissi alla veranda 2, afferente al terrazzo e a tutti i vani luce dell'appartamento, e previo realizzazione del diaframma divisorio tra i terrazzi contigui fronte N/E generati dal frazionamento dell'unità abitativa al P.I, conformemente ai grafici di sanatoria, si prevede:*

Accertamento di doppia conformità alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Alvignano per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del solo art. 37 D.P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità delle **lievissime difformità minori rilevate** (*lievissima difformità distributiva interna e formazione di cappotto termico alla veranda 2.*) - alla normativa vigente alla data certa di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (entrambe riconducibili non oltre la data di accesso e scoperta/ 2023) e all'attualità (2024), incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.

Maggior onere per un'accurata **verifica strutturale** della **condizione statica del fabbricato**, con particolare riguardo alla **verticale di appartenenza** del bene, **dal piano fondale, sottoposto alla quota S1, al piano II incluso**, in ragione della **modifica strutturale** subita dall'intero fabbricato nel tempo - da sistema in muratura portante a struttura a telaio in c.a. -, incluso **contributo alla messa in sicurezza** giusta deposito sismico al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n.380/01, comprensivo di:

- Pratica geologica penetrometrica
- Pratica strutturale - calcolo strutturale e verifica antisismica
- Rilevamento architettonico;
- Collaudo statico;
- Diritti di segreteria;

ONERI CATASTALI

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso rettifica toponomastica e inserimento civico mancante, compreso diritti catastali"

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: "Per inesistenza di locazione a terzi e disabitazione dell'immobile"

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00 "Per dichiarata inesistenza di amministrazione condominiale"

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 2.000: "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 2% di **€ 110.000**, compensativa dell'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI

del LOTTO 1. 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 3/P.I - **appartamento per abitazione di tipo civile** in Alvignano, piazza Monumento n.10 (ex piazza Municipio snc) meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 15, part. 5128, **sub 3**, cat. A2, classe 2, consistenza vani 5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 137, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 125, Rendita urbana euro 374,43, Piazza ex Municipio snc, Piano 1

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

Vim = € 95.000

INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti

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.

Da ispezioni ipotecarie telematiche presso la Conservatoria di Caserta/SMCV si è accertata l'inesistenza di **Certificato Camera di Commercio** della società debitrice esecutata, in quanto la stessa ha sede nel e pertanto non risulta iscritta presso la CCIAA



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



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



Napoli - SMCV, lì 25.06.2023



In fede
L'esperto stimatore
Arch. Paola Miraglia





ALLEGATI



ELABORATI GRAFICI

LOTTO 1.

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 30.09.1981
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023-2024 ai grafici urbanistici abilitativi di 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 Alvignano

F.lio 15, p.la terreni 5128

- Impianto terreni /VAX/2023 stampata in data 22.11.2023 prot. T134860/2023
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.la terreni 5128/mq 513**, Ente Urbano
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.la terreni 103/mq 91**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**
- Visura storica terreni - **F.lio 15, p.la terreni 98/mq 422**, Ente Urbano, **SOPPRESSO**



CATASTO FABBRICATI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.la fabbricati 5128

- Elaborato planimetrico /solo piano terra - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128 SUB 3/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128 SUB 3/P.I** del 30.09.1981

RICERCHE CATASTALI INTEGRATIVE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Alvignano

F.lio 15, p.la fabbricati 5128

- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128 SUB 2/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128 SUB 2/P.I** del 30.09.1981
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128 SUB 4/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128 SUB 4/P.T** **MANCA**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.la fabbricati 5128 SUB 5/P.T**



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



- Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 5/P.T MANCA**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128, SUB 6/P.II**
 - Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 6/P.II** del 23.12.1998
 - Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 10/P.T**
 - Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 10/P.T** del 08.04.2009
 - Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 11/P.T**
 - Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 11/P.T** del 08.04.2009
 - Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 12/P.T**
 - Scheda planimetrica - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 12/P.T** del 08.04.2009
 - Visura storica fabbricati - **f.lio 15, p.lla fabbricati 5128 SUB 13/P.T BCNC**

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Atto di compravendita** del 02.06.1990 Rep. 17607 Racc. 857 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta/Servizio di pubblicità immobiliare, il 05.06.1990 ai nn. 13884/11502
- **Nota di trascrizione** del 05.06.1990 ai nn. 13884/11502 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 02.06.1990 Rep. 17607 Racc. 857 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV
- **Atto di compravendita** del 09.09.2005 Rep. 52299 Racc. 15973 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento, trascritto presso la competente Conservatoria il 19.09.2005 ai nn. 49695/27225
- **Nota di trascrizione** del 9.09.2005 ai nn. 49695/27225 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 09.09.2005 Rep. 52299 Racc. 15973 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento
- **Atto di conferimento in società** del 20.12.2013 Rep. 64737, Racc. 23588 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 03.01.2014 ai nn. 204/181

- **Nota di trascrizione** del 03.01.2014 ai nn. 204/181 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di conferimento in società del **20.12.2013** Rep. 64737, Racc. 23588 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del **01.10.1993** ai nn. 21394/2045 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **28.09.1993** Rep. 23255 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento
- **Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del **19.09.2005** ai nn. 49696/18366 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **09.09.2005** Rep. 52300/15974 per notaio *Vito Antonio Sangiuolo* in Benevento
- **Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **30.05.2023** ai nn. 21104/16604 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del **28.04.2023** Rep. 2692/2023 emesso dal Tribunale di SMCV

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Alvignano - *Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizi, Antiabusivismo* -

- **Licenza edilizia n. 107/73 del 12.12.1973**
- **Licenza edilizia n. 116/74 del 10.01.1975 in variante alla licenza n. 107/73**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 01/2001 del 19.01.2001 ex L. 47/85** rilasciata su **istanza** del **28.03.1986**, **progressivo riepilogativo n. 0150396710**
- **Disamina grafica:** sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di licenza - grafici di pianta, sezione e prospetto

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

ZONIZZAZIONE PdF VIGENTE dal 1971 - ZONA A - NUCLEI ABITATI DI INTERESSE AMBIENTALE - CENTRO STORICO

NTA/REC- PdF per ZONA A/NUCLEI ABITATI DI PREGIO AMBIENTALE

PREVISIONI DEL PUC PRELIMINARE NON ADOTTATO - CITTÀ STORICA - AMBITO DI VALORE STORICO DA CONSERVARE E VALORIZZARE N- TAVOLA VINCOLIetc etc

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2023/II Semestre/Comune Alvignano / Appartamenti Civili - ZONA B3 CENTRALE