

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA
PROCEDURA R.G.E. n. 44/2024

CREDITORE PROCEDENTE

.....

DEBITORE ESECUTATO

.....

INDICE

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

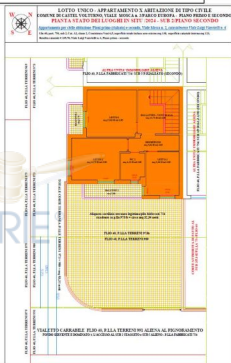
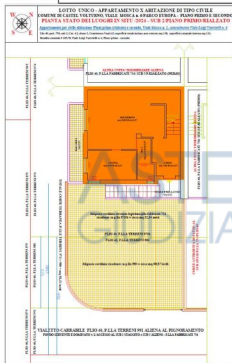
Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

**LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:
APPARTAMENTO a ABITAZIONE CIVILE - PIANI PRIMO e SECONDO
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO, PARCO EUROPA VIALE MOSCA N. 6 (CATATASTALMENTE VIALE LUIGI VANVITELLO N. 6)
F.LIO 40, P.LLA 754, SUB 2, CAT. A2, P.II**



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CAPITOLO I.

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante **R.G.E. n. 44/2024**, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, **GE. dott.ssa Linda Catagna**, provvedeva con ordinanza **10.08.2024** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'esperto stimatore nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli / Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Diario delle operazioni peritali

In data **22.11.2024** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **avv. Daniela Cicirello** - previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultima, con avviso di presenza anche della scrivente - *dopo DUE pregressi accessi - rispettivamente in data 09 e 13 novembre 2024 - all'esito di accordi del custode con la polizia locale per la predisposizione di accesso forzoso, non ultimati, tuttavia, per sopraggiunti accordi con la parte debitrice eseguita* - si recava nuovamente presso i **luoghi staggiati** ad uso abitativo oggetto di pignoramento - comune di Castel Volturno, Parco Europa (Viale Mosca n. 6 - *catastalmente Viale Luigi Vanvitelli n. 6, Piano primo e secondo* - in legittima proprietà della parte debitrice eseguita per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**

Catastalmente l'**appartamento per civile abitazione** oggetto di pignoramento, dal 30.06.2016 (ultimo aggiornamento in atti), è meglio identificato al NCEU del comune di Castel Volturno al:

fl. 40, part. 754, sub 2. Cat. A2, classe 2, Consistenza Vani 6,5, superficie totale incluso aree esterne mq 130, superficie catastale interna mq 123, Rendita catastale € 335,70, Viale Luigi Vanvitelli n. 6, Piano primo - secondo

Gli accessi in premessa hanno consentito un'esatta cognizione dei luoghi staggiati attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze. Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne, relazioni del bene con le unità attigue aliene e le aliquote comuni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico e igienico-sanitario.

Ai verbali di accesso redatti dal custode e sottoscritti dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continueranno presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Castel Volturno – Impianto terreni, Estratto mappa, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del cespite staggito

ISPEZIONE USI CIVICI presso l'UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA, preceduta da interrogazione dell'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CASERTA/SEZIONE CATASTO TERRENI per l'identificazione dell'**originaria p.la d'impianto** da cui deriva il fondo, sede del cespite staggito

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno - Sezione Edilizia Privata, rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio di cui è parte il cespite staggito, corredati da istanze abilitative ex ante e/o post - *accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001*;

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno - Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio di cui è parte il cespite staggito corredati da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione e/o sequestri

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta, Archivio Notarile di SMCV: Copia atti di compravendita nell'ultravventennio, note di trascrizione *a favore* (provenienza), note di trascrizione, iscrizione, annotazione *contro* (formalità pregiudizievoli), ispezioni x nominativo, ispezioni x immobile

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il Comune di Napoli, per il reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile degli originari titolari del bene, *germani ... - - -*

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del cespite staggito nei confronti del condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc.);

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI + GEOPOL, per il rilevamento delle quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate

In data **28.03.2025**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

ESAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE
E GIUDIZIO IN MERITO ALLA "COMPLETEZZA" DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

1. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:*

2. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

VALUTAZIONE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, Legge 03/08/1998 n. 302, per notai [REDACTED] di Perugia in data2024, con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al 23.02.2024

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie **telematiche e cartacee** presso la Conservatoria e l'Archivio notarile di Caserta/SMCV, con le **indagini catastali** su entrambe le banche dati del comune di Castel Volturno - **NCT e NCEU** -, alla luce delle risultanze dello **stato civile** dei **germani** - - - - -, la scrivente NON ha desunto alcuna criticità sostanziale nell'ultravventennio dalla trascrizione del pignoramento Rep. 14/2024 da sottoporre all'attenzione del GE:

- né nella concatenazione della provenienza – *formalità in favore del bene*
- né nelle formalità pregiudizievoli – *formalità contro il bene*

Unicamente si rileva: Sconfinamento sine titulo privatistico della p.lla fabbricati 754 su p.lle terreni aliene alla titolarità dell'originaria dante causa, e di tutti gli intestatari delle unità del fabbricato succedutisi nell'ultravventennio dal pignoramento

Atteso che:

l'accesso in situ/2024 ha attestato una sostanziale discrasia per eccesso tra l'effettiva perimetrazione della **p.lla urbana 754** - con riferimento al fianco cortilizio S/E terminale - e i limiti fondiari del terreno di pertinenza/ **p.lla 973b**, e più esattamente lo sconfinamento della p.lla fabbricati 754 a S/E per:

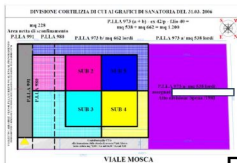
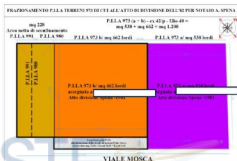
- **tracimazione dell'area cortilizia comune sulla p.lla 980 aliena** - *avocata di fatto* alla proprietà esclusiva dei sub 2 e sub 3 – e in quota parte alla formazione del vialetto longitudinale di accesso al sub 5
- **formazione di vialetto carrabile trasversale di accesso esclusivo** ai sub 2 e 5 - **ricadente per intero sulla p.lla 991 aliena**

Ciò premesso:

- al fine di accertare l'eventuale legittimità privatistica delle predette acquisizioni, oltre gli opportuni approfondimenti catastali su entrambe le banche dati estesi a tutte le unità coinvolte dal suddetto sconfinamento - si sono resi necessari approfondimenti ipotecari sui nominativi:
- - **originaria dante causa** - **contitolare dell'intera p.lla terreni 973 dal '72 all'82**, per poi divenire **titolare piena ed esclusiva della sub-p.lla terreni 973b**, originata dal frazionamento del fondo unitario, e altresì della **p.lla urbana 754** edificata in accessione sul predetto sub-mappale.

..... – “titolare catastale” delle **p.lle terreni 980 e 991/f.lio 40** alla partita 3097 del NCT, su cui di
 fatto sconfina il fabbricato di pertinenza del cespite staggito

SCHEMATIZZAZIONE DELLO SCONFINAMENTO DELLA P.LLA FABBRICATI 754 A S/E SUI FONDI ALIENI P.LLE 990 E 991
 E DEL FRAZIONAMENTO DELL'AREA CORTILIZIA AMPLIATA DI CUI AI GRAFICI DI SANATORIA DEL 31.03.2006



Ciò premesso:

In primis si è raccolto - *a ritroso dalla divisione dell'82* (atto già reperito in qualità di primo titolo inter vivos a carattere traslativo con cui l'originaria dante causa/....., entra nella piena proprietà per la quota intera sul **terreno 973 b** di pertinenza della p.lla urbana 754) - l'**atto di compravendita del 20.12.1972 Rep. 113206, Racc. 17407** per notaio **di Mondragone**, trascritto il 19.01.1973 ai nn. da 3984 a 3993, con cui:

- le sig.re acquisiscono solidalmente in comune e pro- indiviso il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sull'appezzamento di terreno in agro di Castel Volturno, località "Pineta Grande", meglio identificato al NCT del medesimo comune alla:

• **partita 1211, f.llo 40, p.lla 42 p/ mq 1.104 catastali - mq 1.200 effettivi - attuale p.lla 973**

di forma quadrangolare, confinante a sud con proprietà e gravato dall'obbligo di cessione di una determinata striscia di terreno sul fianco N/E per la formazione della strada di accesso (attuale Viale Mosca)

- **Con il medesimo atto**, il suindicato sig. acquista l'appezzamento di terreno a **S/E** della p.lla 42p della complessiva estensione di **mq 630** risultante dall'accostamento di **due distinti terreni** provenienti dal medesimo frazionamento n. 13827 del 04.12.1972 del **fondo madre** di maggior consistenza/ p.lla 42, e meglio singolarmente identificate alla medesima **partita 1211**:

• **f.llo 40, p.lla 42 p/ mq 115 - attuale p.lla 980**

• **f.llo 40, p.lla 42 n/ mq 515 - attuale p.lla 991**

Anche l'appezzamento compravenduto al sig., di complessiva forma quadrangolare, confinante a N/V con proprietà è gravato dall'obbligo di cessione di determinate superfici fondiariae da estrarsi dai fianchi contigui N/E e S/E per la formazione delle **due strade di lottizzazione** – rispettivamente Viale Mosca e Viale Luigi Vanvitelli

Con successivo atto di divisione volontaria del 26.03.1982 Rep. 55995 Racc. 12547 per notaio *Angelo Spina* di Napoli, trascritto il 23.04.1982 ai nn. 10346/9433 a favore e contro le comuniste, le due condividenti, volendo sciogliere il regime di comunione ordinaria sul terreno acquistato nel '72 e, *alla data dell'atto, catastalmente* meglio identificato al NCT del comune di Castel Volturno alla **partita 3096, f.llo 40, part. 973, mq 1.104**, con reciproco consenso e a tacitazione dei diritti vantati da ciascuna sul fondo comune e indiviso, attribuiscono a:

- la quota intera di piena proprietà sulla **p.lla terreni** estesa **mq 538**, nella planimetria allegata identificata al **f.llo 40, p.lla 973/a/mq 538**, di forma quadrangolare con i seguenti parametri dimensionali: **ml 19,50, ml 27,00, ml 20,35, ml 27,00**
- la quota intera di piena proprietà sulla **p.lla terreni** estesa **mq 662** nella planimetria allegata - esemplificativa del frazionamento fondiario della più ampia p.lla 973/mq 1200 - identificata al **f.llo 40, p.lla**

973/b/mq 662, di forma quadrangolare con i seguenti parametri dimensionali: ml 24,00, ml 27,00, ml 24,00, ml 27,00

Come suddetto, i due distinti appezzamenti - sub a / sub b - p.lla 973 sono ineccepibilmente rappresentati nell'acclusa planimetria/ allegato A appresso riportata

Allegato A - planimetria esemplificativa del tipo di frazionamento del fondo unitario - p.lla 973/mq 1.104

E della morfologia dei fondi risultanti e attribuiti alle sue condividenti - sub a - sub b -



Orbene, tutto ciò premesso, si rileva:

Punto 1. Come ineccepibilmente sigillato dall'atto del '72, la minor *superficie catastale* del fondo oggetto di frazionamento - **mq 1.104 catastali in luogo di mq 1.200 effettivi oggetto di divisione** -, è riferita all'estensione del fondo al netto della cessione dell'aliquota fondiaria a N/E per la formazione della strada di accesso - Viale Mosca.

La divisione del terreno tra le due condidenti, pertanto, viene effettuata sulla base della superficie fondiaria lorda del terreno unitario/mq 1.200, pari alla sommatoria delle quadrature dei terreni attribuiti in proprietà esclusiva alle due comunite:

- p.lla 973 a/mq 538 -
- p.lla 973 b/mq 662 -

La raccolta dell'atto del '72 di acquisto del terreno p.lla 42p /mq 1.200 in favore delle condidenti ha chiarito la predetta discrasia, evidenziando che le maggiori dimensioni del fondo unitario si riferiscono al terreno pregresso alla lottizzazione, soggetto a obbligo di cessione di una determinata quadratura fondiaria, opportunamente dimensionata e localizzata, per la formazione della strada di accesso /attuale Viale Mosca

Si conclude, pertanto, accertando che:

- l'incongruenza dimensionale tra superficie reale e superficie catastale è solo apparente
- la superficie del terreno indiviso, di cui alla compravendita del '72, comprende l'aliquota fondiaria destinata alla formazione della strada di accesso: su tale maggior quadratura lorda si sigillano le distinte superfici attribuite alle singole condidenti con atto di divisione dell'82
- l'ulteriore discrasia dimensionale tra le due p.lle derivate è originata dalla minor superficie ceduta per la formazione della strada a carico della p.lla 973/a attribuita a, in ragione della posizione terminale della stessa

Si esclude in ogni caso

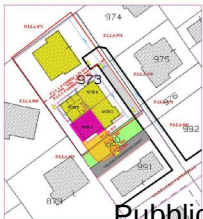
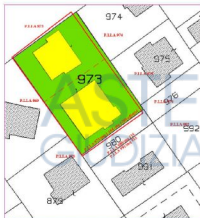
- l'**INCLUSIONE** nella superficie fondiaria della p.lla 42 p/mq 1.200 acquistata nel '72 - e ancor meno nella superficie della p.lla 973/b mq 662 dalla stessa derivata - della maggior quadratura riscontrata in situ sul fianco S/E di quest'ultima, identificata dalle **distinte p.lle 980 e quota parte 991**, entrambe aliene alla contitolarità delle comunite e, altresì, alla titolarità esclusiva della sola, e, viceversa, in legittima proprietà per la quota intera del sig. in forza del medesimo acquisto del '72

I due fondi in oggetto di fatto costituiscono **area di sedime di:**

- p.lla 980: maggior estensione delle aree cortilizie attribuite di fatto alla proprietà esclusiva dei sub 2 e 3/p.lla 754, tranne iniziale del vialetto longitudinale di immissione al sub 5/p.lla 754
- p.lla 991/parte: intero vialetto carrabile di accesso ai sub 2 e 5 /p.lla 754

Orbene:

Da ispezioni ipotecarie incrociate su entrambe le Conservatorie - Napoli 2 e Caserta - eseguite sul nominativo dell'originaria dante causa - - e sul nominativo di - legittimo titolare delle p.lle 980 e 991/flio 40 alla partita 3097 del NCT del comune di Castel Volturno, su cui di fatto sconfina la p.lla urbana 754 - **LA SCRIVENTE NON HA RISCOSTRATO ALCUN ATTO SCRITTO E RESO PUBBLICO AVENTE A OGGETTO IL SUCCESSIVO TRASFERIMENTO DI DIRITTI REALI E/O COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSO A CARICO DELLE PREDETTE ALIQUOTE FONDARIE 980 - 991, IN FAVORE DELLA P.LLA TERRENI 973 b, OVVERO DELLA P.LLA URBANA 754**



**Nonostante la comprovata assenza di titolarità esclusiva della p.lla 973b
sui due fondi alieni a S/E p.lle 980 e 991:**

I **grafici di sanatoria - dicembre 1985 e marzo 2006** - a corredo della pratica edilizia n. 5567/1986 del 03.04.1986 ex L. 47/85 avente a oggetto la richiesta di condono per l'edificazione abusiva dell'intero fabbricato/p.lla urbana 754, denunciano la **pertinenzialità esclusiva** in favore della stessa di una **superficie cortilizia** estesa complessivamente **mq 582,56**, estroflessa a S/E dai limiti della corte legittima, risultante dalla **fusione - sine titulo privatistico** - del predetto **anello cortilizio** circostante il fabbricato p.lla 754 e interno alla perimetrazione del fondo 973b, con le **due** suddette **p.lle terreni aliene - mappali 980 e parte 991 - in titolarità** ...

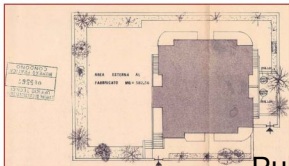
Attesa la **maggior superficie cortilizia** rappresentata in entrambe le **documentazioni grafiche di sanatoria**, rispetto alla legittima quadratura fondiaria di cui alla compravendita del '72 e alla divisione dell'82, la **differenza sostanziale** tra i grafici della pratica originaria /1985 e la sua integrazione /2006 è che, mentre l'**area cortilizia** nell'85 risulta **priva del vialetto carrabile di accesso a S/E, indivisa e in comune ai 5 subalterni** di cui si compone il fabbricato, nel 2006 la stessa subisce:

- **una contrazione per cessione di quota parte alla formazione del suddetto vialetto S/E carrabile**
- **una ripartizione in 4 alquote attribuite - unitamente alle frazioni derivanti dalla suddivisione del deposito terraneo - alla pertinenzialità esclusiva dei 4 alloggi**

Pertanto:

Nell'**assetto di sanatoria** di cui ai grafici di **dicembre 1985**, la **corte**:

- presenta quadratura max derivante dall'estensione su entrambe le p.lle fondiari aliene - 980 e parte 991 - incluso pertanto la **superficie attualmente impegnata dal vialetto carrabile di accesso**;
- è accessibile unicamente da N/E/Viale Mosca con **due distinti ingressi pedonali** posti a ridosso del fabbricato sui fianchi estremi del fondo 973 b e ricadenti nella perimetrazione dell'area cortilizia legittima;
- È fondo indiviso e servente i 5 subalterni di cui si compone il fabbricato - 4 unità abitative/ piani I e II, e un locale terraneo indiviso adibito a deposito comune -



Nell'**assetto di sanatoria** di cui ai grafici del **31 marzo 2006** - sottoscritti dalla medesima sebbene tutti gli alloggi - alla predetta data - risultano alienati -, a parità di area complessiva di sconfinamento della p.lla urbana 754 sui suddetti mappali alieni e pressoché conformemente all'accesso in situ/2024, si rileva:

- **Divisione della corte in 4 tranches** avocate di fatto singolarmente alla proprietà esclusiva di ciascun subalterno abitativo
- Contestuale frazionamento di fatto dell'ampio locale terraneo sub 1/C2 in 4 tranches avocate di fatto singolarmente alla proprietà esclusiva di ciascun subalterno abitativo con accesso dalle rispettive aree cortilizie
- **Formazione del vialetto carrabile di accesso esclusivo** al sub 2 staggito e al sub 5 alieno al pignoramento ricadente per intero sulla p.lla 991

NB. Entrambe le unità immobiliari abitative dominanti, **sub 2 e sub 5**, servite dal vialetto in oggetto, risultano in piena ed esclusiva titolarità della parte debitrice esecutata/..... (il sub 2 dal 01.06.2006 in contitolarità con il germano e il sub 5 dal 22.03.2006 in titolarità esclusiva)

La **linea di divisione** del vialetto dalla corte recintata coincide esattamente con il limite fondiario separatorio tra le p.lle 980 e 991 e dista **m13,80 circa** dalla recinzione fondiaria con la residua p.lla 991

La **linea di divisione** della p.lla 980 dalla p.lla 973 dista **m19,50 circa** dalla medesima recinzione fondiaria con la residua p.lla 991



In tale radicale modifica dei luoghi esterni:

- Gli accessi diretti da N/E/frontera strada/Viale Mosca sono riservati solo ai **sub 3 e 4** e immettono nelle rispettive aree ornamentali terranee, **divise e privatizzate**;
- I **sub 2 e 5** viceversa - entrambi attualmente in piena proprietà per la quota intera della parte debitrice esecutata - hanno accesso unicamente dal predetto vialetto laterale S/E, distaccato ortogonalmente dal Viale Mosca e protetto da cancello metallico. **Il vialetto interno pertanto serve esclusivamente:**
 - **sub 2**, previo immissione a destra nell'area cortilizia recintata e avocata alla proprietà esclusiva del sub 2 staggito e di quota parte del deposito terraneo **sub 1/P.T. alieno al pignoramento** (nella misura di 1/4 dell'intera estensione planimetrica) anch'esso avocato sine titulo alle pertinenze esclusive del sub 2 staggito
 - **sub 5**, previo svolta angolare terminale a destra, inforcando un vialetto longitudinale di minor larghezza, lambente il fianco S/W dei fondi 980 e 973 b

Si aggiunge la succennata
problematica dell'acquisizione SINE TITULO della frazione del SUB 1/C2
alle pertinenze esclusive del SUB 2 staggito

- I **dati catastali soggettivi di visura e scheda** del locale terraneo ad uso deposito/ **sub 1/C2** denunciano la **titolarità esclusiva** del bene, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera, in capo all'originaria dante causa
- Parimenti la **storia ipotecaria del sub 2** staggito **NON attesta** alcun atto di trasferimento, scritto e reso pubblico, avente a oggetto:
 - **Dritti di comproprietà** del sub 2 staggito **sul sub 1 indiviso**
 - **Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** del sub 2 staggito sulla **frazione/sub 1** - pari circa a 1/4 dell'intero sviluppo planimetrico - risultante dalla divisione materiale del bene di cui ai **grafici di sanatoria** del 31.03.2006
- In merito al frazionamento del sub 1 si rileva che la **divisione materiale e urbanistica** del predetto locale terraneo non è conforme ai **dati oggettivi di scheda catastale**, cristallizzati alla soluzione indivisa del I accatastamento del 1975, all'indomani della denuncia del fabbricato al NCT e al NCEU

In conclusione, atteso:

- L'**ampliamento sine titulo** della corte comune a S/E su terreni alieni
- Il **frazionamento** dell'area cortilizia **ampliata**
- La **privatizzazione** dei segmenti derivati
- La **divisione** del locale terraneo con **attribuzione di fatto** delle frazioni derivate ai singoli subalterni abitativi
- La **modifica sostanziale degli accessi** a tutti i subalterni della p.lla 754

Ciò premesso

- per i **sub 2 e 5** non è possibile ripristinare accessi diretti attraverso l'originario **anello cortilizio indiviso**
- **contro i fondi 980 e 991 alieni e in favore del sub 2** staggito può trasferirsi unicamente il **diritto di accesso pedonale e carrabile** di fatto acquisito

Pertanto :

Stante la mancata regolarizzazione **ipotecaria e catastale** delle **conclusioni privatistiche** sulle **pertinenze esclusive legittime** di cui al **grafici di sanatoria/2006**, in merito al frazionamento dell'area di corte e del locale terraneo, con attribuzione delle aliquote risultanti in proprietà esclusiva ai singoli alloggi

- **NON pertiene** al sub 2 staggito alcun diritto esclusivo sull'**aliquota di corte "legittima"**, interna alla perimetrazione del fondo 973b, ma unicamente diritti di comproprietà proporzionalmente ai millesimi di proprietà ex art. 1117 c.c.
- **NON pertiene** al sub 2 staggito alcun diritto esclusivo e/o di comproprietà ex art. 1117 cc. sulla **porzione cortilizia illegittima "di sconfinamento" ricadente sulle p.lle 980 e 991** - **ampliamento cortilizio e viale di accesso** -
- **NON pertiene** al sub 2 staggito alcun diritto esclusivo e/o di comproprietà ex art. 1117 cc. sulla **frazione di deposito sub 1**, annessa di fatto al bene staggito
- **NON pertiene** al sub 2 staggito alcun diritto di comproprietà ex art. 1117 cc. sul **deposito sub 1 nella sua interezza**

Pertiene al sub 2 staggito unicamente:

- **Diritto di comproprietà sull'area cortilizia "legittima"** - anello cortilizio a perimetrazione della p.lla urbana 754, **non oltre i limiti della perimetrazione del fondo 973 b**, la cui precisa identificazione sarà oggetto di preposto **rilievo topografico**. (NB Tale diritto di comproprietà, a rigore esteso sull'intera cortilizia, stante la segmentazione e privatizzazione della stessa, attualmente si riduce ad un diritto di comproprietà solo sulle porzioni cortilizie accessibili dal sub 2 staggito)
- **diritto di accesso carrabile e pedonale attraverso le p.lle 991 e 980**, aliene alla titolarità dell'originaria dante causa e di tutti i titolari succedutisi nel ventennio dal pignoramento, ma **gravate di fatto** da servitù passiva di accesso carrabile e pedonale per l'immissione al sub 2 staggito e al sub 5 alieno al pignoramento

Punto 2.

L'**atto di divisione dell'82** non fa alcuna menzione in merito alle **accessioni** insistenti sulle aliquote fondiarie attribuite in proprietà esclusiva alle due conviventi separatamente edificate all'indomani dell'acquisto e ultimate nel '75, **incongruamente rispetto alle documentazioni in atti pubblici**, allegate al presente elaborato e precludente rispetto ai:

- **dati grafici** riportati nell'**allegato A - planimetria esemplificativa** del tipo di frazionamento del fondo unitario - p.lla 973/mq 1.104 e della **morfologia dei fondi risultanti** e attribuiti alle due condidenti - sub a - sub b
- **dati catastali** al NCT per denuncia del **Tipo Mappale di entrambi i fabbricati** – **p.lle urbane 973 e 754** - del **18.07.1975** Pratica n. CE0069758 in atti dal 06/06/2019 (n. 311.1/1975), seguente l'approvazione del **Tipo di Frazionamento** del fondo unitario - p.lla 973/mq 1.104 - del **24.06.1975**
- **dati catastali** al NCEU per denuncia dei singoli subalterni di cui si compongono separatamente:
 - p.lla urbana 973 su fondo 973a in ditta **sub 1/C6/P.T e sub 2/A2/P.I**
 - p.lla urbana 754 su fondo 973b in ditta **con schede:**
 - **sub 1/C2/P.T - scheda n. 4328**
 - **sub 2/A2/P.I-II - scheda n. 4331**
 - **sub 3/A2/P.I-II - scheda n. 4329**
 - **sub 4 A2/P.I-II - scheda n. 4327**
 - **sub 5/A2/P.I-II - scheda n. 4330**



NR L'omissione di cui al **punto 2** in oggetto, in ogni caso, nulla comporta in merito alla legittima estensione del diritto di piena ed esclusiva proprietà delle condidenti anche ai **fabbricati** insistenti sulle aliquote fondiarie alle stesse attribuite in proprietà esclusiva, ai sensi e per gli effetti dell'**art. 934 c.c.** secondo il principio "**superficies solo cedit**" - **il diritto su superficie passa nel diritto di proprietà sul suolo**: *il proprietario di un fondo deve ritenersi proprietario di tutto quanto è infisso o edificato sul fondo stesso. In forza del principio dell'accessione il titolare del diritto di proprietà sul suolo acquista qualunque piantagione, costruzione o opera esistente sopra o sotto il suolo.*

Nello specifico, ai fini dell'**analisi della completezza della certificazione in atti**,
si distingue tra:

1. **Disamina della continuità delle trascrizioni a favore** di ciascun bene staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
2. **Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali** gravanti su ciascun bene staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

Punto 1.

Per l'unità negoziale staggita - la documentazione di parte creditrice procedente:

- Asseriva la storia traslativa in un arco temporale SUPERIORE al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 21.02.2024 ai nn. 7214/5967 derivante da atto giudiziario del 05.02.2024 Rep. 14/2024, emesso dal Tribunale di Napoli Nord derivante da atto giudiziario del 19.02.2024, Rep. 1009/2024, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi a ritroso al primo titolo inter vivos a carattere traslativo la cui pubblicità è ultraventennale rispetto alla trascrizione di pignoramento:

Atto di divisione volontaria del 26.03.1982 Rep. 55995 Racc. 12547 per notaio [REDACTED] di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23.04.1982 ai nn. 10346-9433 a favore e contro le comuniste con cui le due condividenti, volendo sciogliere il regime di comunione ordinaria sul terreno acquistato nel '72 e, alla data dell'atto, catastralmente meglio identificato al NCT del comune di Castel Volturno alla partita 3096, f.lio 40, part. 973, mq 1.104 catastali/ mq 1.200 effettivi, con reciproco consenso e a tacitazione dei diritti vantati da ciascuna sul fondo comune e indiviso, attribuiscono a:

- la quota intera di piena proprietà sulla p.la terreni estesa mq 538, nella planimetria allegata identificata al flio 40, part. 973/a/mq 538, di forma quadrangolare con i seguenti parametri dimensionali: **ml 19,50, ml 27,00, ml 20,35, ml 27,00**
- la quota intera di piena proprietà sulla p.la terreni estesa mq 662 nella planimetria allegata identificata al flio 40, part. 973/b/mq 662, di forma quadrangolare con i seguenti parametri dimensionali: **ml 24,00, ml 27,00, ml 24,00, ml 27,00**

SP Unicamente l'atto di divisione volontaria 1982 in oggetto garantisce la continuità ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento Rep. 14/2024, delle trascrizioni in favore della parte debitrice eseguita, sulla quota intera di piena proprietà a carico del bene staggito.

Il predetto atto inter vivos, ultraventennale dalla trascrizione di pignoramento, ha assunto natura costitutivo/traslativa di diritti - in luogo dell'originaria mera natura dichiarativa - giusta Sentenza a Sezioni Unite (Cass. Sez. Unite 7 ottobre 2019 n. 25021)

Altresì la certificazione notarile agli atti elenca correttamente tutti gli ulteriori passaggi traslativi in favore della parte debitrice eseguita con cui quest'ultima è a tutt'oggi legittima titolare, piena ed esclusiva, del diritto di proprietà sull'unità immobiliare urbana staggita

garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale sottoposto a esecuzione.

Tutto ciò premesso,

si conclude asserendo la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti:

- per identificazione del primo titolo inter vivos a carattere traslativo ultracentennale dalla trascrizione del pignoramento/2024, con cui l'originaria dante causa acquisisce il diritto di piena proprietà nella quota intera sul terreno di pertinenza del cespite staggito in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni nell'ultraventicennio dal pignoramento ex art. 2650 cc.
- per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventicennali dalla trascrizione del pignoramento/2024, dettagliatamente rubricate

Schemi approntati dall'esponente:

- Elenco delle formalità a favore /provenienza
- Elenco delle formalità contro/ pregiudizievoli

Elenco delle formalità in favore del compendio staggito
Quadro sinottico della provenienza ultravertennale

LOTTO UNICO - F.LIO 40, P.LLA 754 – VIALE MOSCA n. 6, EX VIALE LUIGI VANVITELLI n. 6,

- **Atto di compravendita del 20.12.1972 Rep. 113206, Race. 17407** per notai [REDACTED] di Mondragone, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Sessa Aurunca il 08.01.1973 al n. 165, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.01.1973 ai nn. da 3984 a 3993, con cui i sigg.ri

*
*

ciascuno per i proprio diritti e solidalmente per l'intero vendono - *inter alia* - alle sig.re:

*
*

il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** (dalle stesse acquisito nella **quota di 1/2 caduno**) sull'appezzamento di terreno in agro di Castel Volturno, località "**Pipeta Grande**", esteso **mq 1.200 effettivi e mq 1.104 catastali**, meglio identificato al NCT del medesimo comune alla:

- **partita 1211, lio 40, part. 42 p/mq 1.104**, derivante dal tipo di frazionamento n. 13827 del 04.12.1972 del fondo madre/p.la 42 di maggior consistenza

L'appezzamento compravenduto, di forma quadrangolare, confina a Nord con proprietà e a sud con proprietà; sugli altri due lati con altri terreni oggetto della presente compravendita

La p.lla 42p /mq 1.200 presenta i seguenti parametri dimensionali:

- lato nord: ml 27,00
- lato sud: ml 27,00
- lato Ovest: ml 44,00
- lato Est: ml 44,85

È a carico del fondo compravenduto l'obbligo di cedere dal fianco Est una striscia di terreno asimmetrica per la formazione della strada di accesso (attuale Viale Mosca), risultante da:

- I^a tranche (da sud a nord): Lu ml 24,00 * La ml 3,00 = **mq 72**
- II^a tranche terminale: Lu ml 5,00 * La ml 6,00 = **mq 30**

Deve prevedersi infine una *smussatura diagonale* di lati ml 2,00 x 2,00

Con il medesimo atto il sig.acquista l'appezzamento di terreno a sud del fondo 42 p, della complessiva estensione di mq 630 risultante dall'accostamento di **due distinte p.lle terreni** provenienti dal medesimo frazionamento n. 13827 del 04.12.1972 del fondo madre di maggior consistenza/ p.lla 42, e meglio singolarmente identificate alla **partita 1211:**

- **F.llo 40, part. 42 z/ mq 115 - attuale p.lla 980**
- **F.llo 40, part. 42 n/ mq 515 - attuale p.lla 991**

L'appezzamento compravenduto di complessiva forma quadrangolare, confinante a Nord con proprietà e a sud con strada di principale di lottizzazione da distaccarsi anche dal fondo in oggetto, presenta nel suo insieme i seguenti parametri dimensionali:

- lato nord: ml 27,00
- lato sud: ml 27,00
- lato Ovest: ml 25,65
- lato Est: ml 25,65

È a carico del fondo compravenduto l'obbligo di cedere:

- dal **fianco Est** una striscia di terreno per la formazione della strada di accesso (attuale Viale Mosca) delle dimensioni di (da sud a nord): $Lu\ ml\ 25,65 \cdot La\ ml\ 3,00 = mq\ 76,95$
- dal **fianco Sud** una striscia di terreno per la formazione della strada principale di accesso (attuale Viale Luigi Varvittelli) delle dimensioni $Lu\ ml\ 27,00 \cdot La\ ml\ 4,00 = mq\ 108$

Deve prevedersi infine una smussatura diagonale di lati ml 2,00 x 2,00 nell'angolo S/E

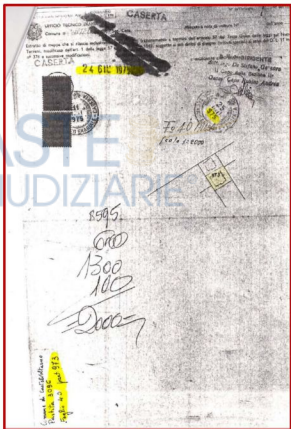
Atto di divisione volontaria del 26.03.1982 Rep. 55995 Race. 12547 per notaio di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23.04.1982 ai nn. 103469433 a favore e contro le comunite come sopra meglio identificate - con cui le due condividenti, volendo sciogliere il regime di comunione ordinaria sul terreno acquistato nel '73 e, alla data dell'atto, catastralmente meglio identificato al NCT del comune di Castel Volturno alla partita 3096, f.llo 40, part. 973, mq 1.104, con reciproco consenso e a tacitazione dei diritti vantati da ciascuna sul fondo comune e indiviso, attribuiscono a:

- la quota intera di piena proprietà sulla p.lla terreni estesa mq 538, nella planimetria allegata - esemplificativa del frazionamento fondiario della più ampia p.lla 973/mq 1200 - identificata al f.llo 40, part. 973/a/mq 538, di forma quadrangolare con i seguenti parametri dimensionali: ml 19,50, ml 27,00, ml 20,35, ml 27,00
- la quota intera di piena proprietà sulla p.lla terreni estesa mq 662 nella planimetria allegata - esemplificativa del frazionamento fondiario della più ampia p.lla 973/mq 1200 - identificata al f.llo 40, part.

973/b/mq 662, di forma quadrangolare con i seguenti parametri dimensionali: ml 24,00, ml 27,00, ml 24,00, ml 27,00

I due distinti appezzamenti - sub a / sub b - sono ineccepibilmente rappresentati nell'acclusa planimetria/ allegato A

Tipo mappale di frazionamento del fondo unitario - p.lla 973/mq 1.104 - del 24.06.1975



Allegato A - planimetria esemplificativa del tipo di frazionamento del fondo unitario - p.lla 973/mq 1.104

E della morfologia dei fondi risultanti e attribuiti alle sue condividenti - sub a / sub b -



Decreto di trasferimento immobiliare del 12.12.2005 Rep. 2579/2005 emesso dal Tribunale di SMCV trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.01.2006 ai nn. 597/472, contro seguente l'*aggiudicazione giudiziale* contro in favore di con cui quest'ultimo acquisisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sull'appartamento per civile abitazione in Castel Volturno, località Baia Verde, Parco Europa, Viale Mosca */catastalmente Viale Europa*, piani primo (rialzato) e secondo, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- **folio 40, part. 754, sub 2**, Cat. A2, classe 2, Consistenza Vani 6,5, Rendita catastale € 335,70, Viale Europa n. 6, Piano primo - secondo

Atto di compravendita del 01.06.2006 Rep. 57981/20126 per notaio di Somma Vesuviana, registrato il 29.06.2006 al n. 6028T presso l'Ufficio Atti Pubblici di Napoli 3., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30.06.2006 ai nn. 39318/18694, con cui vende ai germani:

-
-



che acquistano in **stato libero, in comune e pro indiviso nella quota di 1/2 dell'intero cadauno** - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sull'appartamento per civile abitazione in Castel Volturno, località Baia Verde, Parco Europa, Viale Mosca */catastalmente Viale Europa*, piani primo (rialzato) e secondo, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- **folio 40, part. 754, sub 2**, Cat. A2, classe 2, Consistenza Vani 6,5, Rendita catastale € 335,70, Viale Europa n. 6, Piano primo - secondo

NB. Il bene confinante con sub 3/p.lla 754, sub 5 /p.lla 754 e **aree con uni/p.lla 754** viene correttamente trasferito ai germani Caporaso:

- senza alcun diritto di proprietà esclusiva sull'area cortilizia - divisa o indivisa-
- senza alcun diritto di proprietà esclusiva sul deposito sub 1- diviso o indiviso -
- senza alcun esplicito diritto di accesso dal vialetto ricadente su p.lla 991
- con diritti di comproprietà sulle aree comuni

NB. La corte - in qualità di bene esclusivo - **NON** è mai rappresentata nei dati di scheda o denunciata in visura nelle aree ornamentali esclusive (né di alcuno dei subalterni componenti il fabbricato); la sua esistenza emerge nell'identificazione dei confini W e S del sub 2 in qualità di bene esclusivo della ditta intestataria -

In merito alla legittimità urbanistica

La parte alienante dichiara che quanto compravenduto è parte di un fabbricato/p.la urbana 754 realizzata in accessione sul terreno p.la 973b in assenza di richiesta e rilascio di concessione edilizia, per la cui sanatoria straordinaria è stata presentata all'UTC di Castel Volturno domanda di condono edilizio ex l. 47/85 del 03.04.1986 pratica n. 5567 - non ancora evasa - corredata da versamento dell'intera oblazione per tipologia I. di abuso in area interna al centro abitato, ultimata nel primo semestre del '76, sul piano vincolistico in zona soggetta a vincolo ambientale e idrogeologico, e affrancata da usi civici

Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 19.05.2023 ai nn. 19833/15642 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da atto giudiziario del 27.08.2018 Rep. 40372018 emesso dal Tribunale di Napoli Nord su richiesta dello Studio legale Montioelli con sede in Napoli, con cui accetta tacitamente l'eredità relitta del germano, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero sull'appartamento per civile abitazione in Castel Volturno, località Baia Verde, Parco Europa, Viale Mosca /catastralmente Viale Europa, piani primo (rialzato) e secondo, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- f.lio 40, part. 754, sub 2, Cat. A2, classe 2, Consistenza Vani 6,5, Rendita catastale € 335,70, Viale Europa n. 6, Piano primo + secondo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco delle formalità pregiudizievoli a carico del bene staggito

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultravventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 21.02.2024 ai nn. 7214/5967 (derivante da atto giudiziario del 05.02.2024 Rep. 14/2024, emesso dal Tribunale di Napoli Nord) e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, entrambe l'unità negoziale staggita risultano libere da pesi di qualsiasi natura, ad eccezione delle formalità ipotecarie di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 30.06.2006 ai nn. 39319/15270 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 01.06.2006 Rep. 57982/20127 per notaio [REDACTED] di Somma Vesuviana:

in favore di (*creditore ipotecario*)

contro (*debitori ipotecari*):

-
-

- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 128.000 per un totale € 256.000 al tasso d'interesse annuo 5,15% da restituire in anni 30
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sull'appartamento per civile abitazione in Castel Volturno, località Baia Verde, Parco Europa, Viale Mosca /catastalmente Viale Europa, piani primo (rialzato) e secondo, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:
- **folio 40, part. 754, sub 2**, Cat. A2, classe 2, Consistenza Vani 6,5, Rendita catastale € 335,70, Viale Europa n. 6, Piano primo - secondo

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 21.02.2024 ai nn. 7214/5967 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 05.02.2024 Rep. 14/2024, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e richiesta dall'avv. [REDACTED] Napoli

- **in favore di**

- **contro**

- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione in Castel Volturno, località Baia Verde, Parco Europa, Viale Mosca /catastalmente Viale Europa, piani primo (rialzato) e secondo, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:
- **folio 40, part. 754, sub 2**, Cat. A2, classe 2, Consistenza Vani 6,5, Rendita catastale € 335,70, Viale Europa n. 6, Piano primo - secondo

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento Rep. 14/2024, e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice esecutata a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento Rep. 14/2024, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento.

Si conclude afferendo che:

l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto



CAPITOLO 3

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

QUESTO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$ ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguimento.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata;

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguimento (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguimento (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica di p.l.a. catastali).

immediatamente il G.E. per le determinazioni sul proseguito, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "differenzia sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differenzia della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differenzia riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralcianti dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini dei beni devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a., sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Eriale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servizi di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultravventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato e l'immobile in oggetto

SEGUE FORMAZIONE MOTIVATA DEI LOTTI

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del bene staggito, si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO coincidente con il subalterno staggito

LOTTO UNICO – Diritto di piena ed esclusiva proprietà su:

Appartamento per civile abitazione /Piani primo e secondo, Comune di Castel Volturno/Basilicata, Viale Messa n. 6 - catastalmente Piale Luigi l'arvittelli n. 6 riportato al N.C.E.U. del medesimo comune a

F.lio 40, part. 754, sub 2. Cat. A2, classe 2, Consistenza Vani 6,5, superficie totale incluso aree esterne mq 130, superficie catastale interna mq 123, Rendita catastale € 335,70, Viale Luigi Vanvitelli n. 6, Piano primo – secondo

Motivazioni:

Insussistenza di premesse di convenienza ex art. 720 c.c. nella presente vendita giudiziale, per la formazione di due distinti lotti derivanti da un ipotetico frazionamento orizzontale (per piani) del villino in due sub-unità ancora abitative

Nonostante la flessibilità del quadro normativo vigente,

ammettente all'art. 43 NTA PUC 2025 vigente per la ZONA B di appartenenza, e nel rispetto del quadro vincolistico assolvente funzione prevalente e vincolante:

- interventi sino alla **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1, Lettera d) DPR 380/2001, anche con **implementazione piano-volumetrica contenuta nei limiti del 20% della volumetria legittima**, assentita da rilascio di titolo abilitativo, compreso, pertanto l'intervento di **FRAZIONAMENTO**, nel contestuale rispetto della normativa minima per l'abitabilità di cui al R.U.E.C., al D.M. Sanità /1975 e al medesimo art. 43, comma 1, lettera b - Legge 457/78 Norme per l'edilizia residenziale;

Ciò nonostante:

- **in primis** in ragione dell'attuale condizione di **parziale regolarità urbanistica** del bene per **assenza di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria**, ancora al vaglio della PA
- **in secundis** in ragione delle **sopraggiunte modifiche maggiori** - avanti dettagliatamente esposte - subentrate ai luoghi di sanatoria, insanabili in alcun regime e soggetti a ripristino
- **in tertius**, in linea di **mero principio**, anche laddove il bene risultasse regolarizzato attraverso la remissione in pristino dei luoghi legittimi, e il rilascio di titolo abilitativo in sanatoria, non sussistono **premesse di convenienza ex art. 720 c.c.** in quanto i **costi di trasformazione e frazionamento urbanistico - catastale materiale** - del cespite indiviso in due distinti subalterni risultanti da una ipotetica divisione **orizzontale** (per piani) del bene - **alla luce della configurazione distributiva interna, della dimensione di ciascun livello e dell'attuale divisione impiantistica**, non sono compensati dai valori di mercato delle singole sub-unità risultanti, essendo la divisione onerosa sul piano materiale e causa di riduzione di valore del bene unitariamente concepito.

Ciò premesso,

si propone la vendita del bene in un lotto unitario, come sopra identificato

QUESTO n. 2:

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 517 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 **fisiognomiche, tipologiche, formali e costruttive** del compendio staggiato e l'esatto inquadramento dell'**iter evolutivo**, lo stesso è stato ispezionato nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato **per il bene** componente un **LOTTO UNICO**:

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni**, inserimento stato di fatto in **VAX/2024** stampata in data 07.11.2024 prot. T146263/2024

- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto ai **grafici di scheda** del 18.07.1975 protocollo n. 4331
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione stato di fatto ai **grafici di sanatoria** di cui alla domanda di CE in sanatoria del 03.04.1986, **pratica n. 5567**
- **Pianta stato dei luoghi in situ** - quotata e non -
- **Poligono delle aree legittime** per la determinazione della superficie commerciale vendibile, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

Pertanto, ai fini di un'illustrazione esaustiva ed una pertinente lettura delle caratteristiche proprie dell'unità negoziale oggetto della presente procedura esecutiva, appresso analiticamente descritte, si chiede di far riferimento sistematicamente alla documentazione grafica e fotografica prodotta dall'esponente e alla documentazione catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente.

Comune di Castel Volturno:

- Terreno: f.lio 40, p.lla 973
- Fabbricato: f.lio 40, p.lla 754
- Appartamento x abitazione di tipo civile: f.lio 40, p.lla 754, sub 2, P.I-II



COMUNE di CASTEL VOLTURNO- TERRENO P.LLA 973 e FABBRICATO P.LLA 754

IL SITO, IL TERRENO, IL CESPITE STAGGITO

Caratteristiche del sito, del terreno e del cespite staggito

in zona urbana periferica del Comune di Castel Volturno, Baia Verde /Pineta Mare - Parco Europa, Viale Mosca

- La porzione di territorio in cui si insedia il cespite staggito, in località Destra Volturno, area originariamente a vocazione turistica, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa
- Dal 1939 è soggetta a vincolo paesaggistico in ragione del pregio ambientale del sito, e dal 1923 resta coinvolta da criticità idrogeologica per la natura paludosa del terreno.
- Dal 2004 il fondo ricade altresì in zona retrooriginale "R" di cui alla perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni PSDA/2004, predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, e dal 2002 rientra - unitamente all'intero territorio comunale - nella III classe di rischio sismico, come deliberato dalla Giunta Regionale/2002.
- Dal 1959 la p.lla terreni è affrancata dall'appartenenza al Demanio dello Stato per usi civici
- Oltre al susepso quadro vincolistico, il fondo /p.lla 973b di complessivi mq 662, sede della p.lla fabbricati 754 - è alieno ad ogni altra limitazione vincolistica di ineditabilità relativa.
- Dal 1972 la p.lla terreni ricade all'interno del Perimetro Urbano come delimitato ex art. 17 L. 765/1967 del 06.08.1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 del 1972
- Sino al 16.01.2025 /data di approvazione del PUC, in assenza di alcuno strumento di pianificazione regolarmente approvato - Pdf, PRG, PUC - l'attività edilizia consentita era regolamentata dalla normativa di cui alla Legge Regionale n. 17/82 e s.m.i. nonché dall'art. 9 DPR 380/2001 e s.m.i., ammettente - nel rispetto del quadro vincolistico vigente, assolvente funzione prevalente e vincolante - interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001
- Dal 16.01.2025 la p.lla terreni ricade in ZONA B del PUC- URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA - disciplinata dagli artt. 43 e 44 NTA, ammettente - nel rispetto del quadro vincolistico vigente, prevalente e vincolante, e solo per immobili legittimi - interventi sino alla ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001 con incremento di superficie fino al 20% per le residenze oggetto di ristrutturazione edilizia - e fino al 35% in caso di demolizione e ricostruzione
- Sul piano storico/artistico, il sito, esterno al centro storico, è privo di tracce della storia culturale della città; la p.lla fabbricati altresì, è aliena ad alcun valore culturale, architettonico e storico/artistico, rimanendo estranea alla tutela ex L. 1089/1939.

- Sul più ampio piano **vincolistico** non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i. sulla **p.lla fabbricati**, parimenti non esiste alcun **vincolo archeologico** né alcuna ulteriore limitazione specifica, *assoluta o relativa*, all'attività edificatoria, a meno dei predetti **vincoli paesaggistico e idrogeologico** e delle limitazioni di cui alla **normativa comunale per la zona B**
- Sul **piano destinativo**, il manufatto - frutto di un **iter urbanistico abusivo**, corredato da richiesta di concessione edilizia in sanatoria a tutt'oggi **NON evasa** - nasce nella prima metà degli anni '70 in qualità di **villino x abitazione plurifamiliare** articolato su tre livelli - terraneo ad uso **deposito indiviso**, primo e secondo ad uso **abitativo**, e frazionato in **4 unità per piano ciascuna sviluppata su doppio livello, I e II** -
- Il fabbricato presenta una morfologia d'impianto approssimativamente quadrangolare ripartita, come accennato, in **4 frazioni immobiliari** sostanzialmente **simmetriche** rispetto al **doppio asse di simmetria** intersecante il baricentro del quadrangolo di base. Gli accessi avvengono attraverso **aree cortilizie di fatto privatizzate e rese esclusive**, e **scale rampanti esterne**, addossate al fronte del fabbricato e preposte al superamento del salto di quota terraneo - circa H ml 2,45. Le **scale interne** a **rampante unico angolare** preposte al collegamento tra le due quote di impalcato di ciascun appartamento, sono poste nel baricentro dell'impianto quadrangolare del fabbricato. La copertura è piana e impraticabile

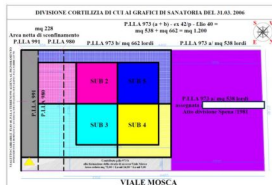
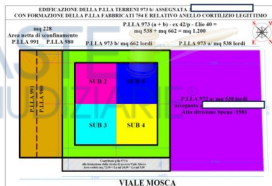
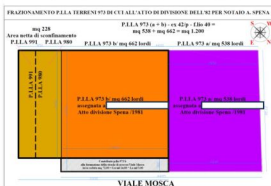
Alla data dell'edificazione del fabbricato/1972 e della prima documentazione grafica di sanatoria/1985, gli accessi ai 4 alloggi e al deposito indiviso terraneo avvenivano attraverso **due soli ingressi pedonali** da N/E/Viale Mosca, entrambi rigorosamente contenuti nella legittima perimetrazione del fondo **973b** e soggetti all'attraversamento della **corte perimetrale indivisa**

Dal 2006, la corte e il medesimo deposito terraneo vengono segmentati, le 4 frazioni cortilizie risultanti recintate e avocate alla proprietà esclusiva dei subalterni serviti, gli accessi alle medesime porzioni cortilizie spostati dalle sedi originarie e subordinati all'attraversamento delle **corti esclusive** con l'aggravante - per il **sub 2 e sub 5** - dell'ulteriore soggezione all'attraversamento del **vialeto carrabile ricadente su p.lla 991 aliena**

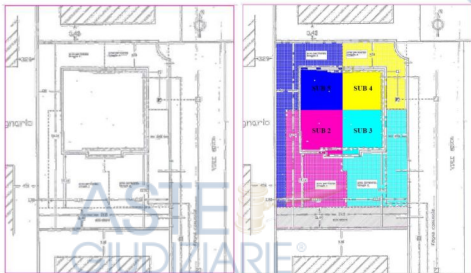
NB. Da mera sovrapposizione dei luoghi urbani rilevati in situ con i luoghi fondiari ineccepibilmente **descritti e perimetrati** nell'atto di compravendita del '72 per notaio Vittorio Ronza, del **terreno indiviso - p.lla 42 p/mq 1.200** - e altresì nella successiva divisione volontaria dell'82 per notaio Angelo Spena, parimenti irreprensibile sul piano dell'**identificazione dimensionale** della perimetrazione di ciascun lotto, si rileva che:

- La **porzione cortilizia di sconfinamento**, eccedente il legittimo limite S/E del fondo 973b assegnato a Mennillo Lucia, **compreso il vialetto di accesso** ai sub 2 e 5 /p.lla 754, distano **ml 9,50** dal limite S/E fondiario divisorio dalla **restante p.lla 991**

**SEGUONO ESEMPLIFICAZIONI GRAFICHE DEI LUOGHI IN SITU
SOSTANZIALMENTE CORRISPONDENTI CON I LUOGHI DI SANATORIA - 31.03.2003**



SCHEMATIZZAZIONE SCHEMA FOGNARIO - PIANTA PIANO TERRA DI SANATORIA - 31.03.2006
 CON INDICAZIONE DELLE AREE CORTILIZIE DI PERTINENZA DEGLI ALLOGGI DA 1 A 4 INCLUSI



VAX 2024 Impianto terreni attuale stampato in data 07.11.2024 prot. T146263/2024

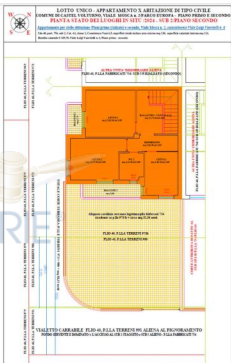
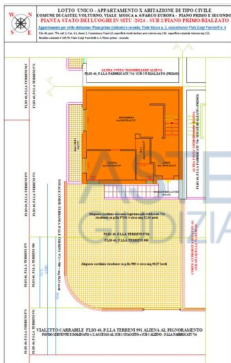


Confini fondiari p.lla terreni indivisa 973, f.llo 40:

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni 974, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Viale Mosca
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni 980/f.llo 40
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con p.lle terreni 879 e 960, f.llo 40
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 873/f.llo 40



**LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:
APPARTAMENTO A ABITAZIONE CIVILE PIANI PRIMO E SECONDO
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO, PARCO EUROPA VIALE MOSCA N. 6 (CATALIZAMENTO VIALE LUIGI VANUTELLI N. 6)
F.LIO 40, P.LLA 754, SUB 2, CAT. A2, P.I-II**



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)

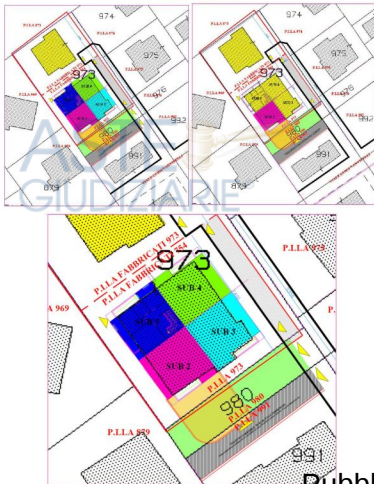
Confini sub 2 come riscontrato in situ:

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare sub 3, p.la urbana 754, f.llo 40 (unità abitativa e corte terranea pertinenziale)

- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni 991, f.llo 40/vialetto carrabile di accesso
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 980, f.llo 40, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni 973/f.llo 40 (ovvero con p.lla urbana 754/f.llo 40)
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare sub 5, p.lla urbana 754, f.llo 40

INSERIMENTO SUB 2 STAGGITO IN VAX 2024 stampata in data 07.11.2024 prot. T146263/2024

COME RISCONTRATO IN SITU



Confini sub 2 - nella configurazione legittima sul piano privatistico -:

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare sub 3, p.lla urbana 754, f.llo 40
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune p.lla 754, f.llo 40
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune p.lla 754, f.llo 40
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare sub 5, p.lla urbana 754, f.llo 40

INSERIMENTO SUB 2 STAGGITO IN VAX 2024 stampata in data 07.11.2024 prot. T146263/2024

NELLA CONFIGURAZIONE LEGITTIMA SUL PIANO PRIVATISTICO



Descrizione

Il manufatto staggitto - sorta di piccolo villino autonomo articolato in due livelli abitativi - primo e secondo - è l'alloggio d'angolo S/E-S/W del fabbricato d'impianto quadrangolare, ripartito pressoché uniformemente in 4 quadranti abitativi, secondo uno schema cruciforme generato dall'intersezione di due assi di simmetria intersecanti nel baricentro dell'impianto di base

All'atto dell'accesso il sub 2 è servito esclusivamente da S/E a mezzo attraversamento - carrabile e pedonale - del vialetto trasversale interno, ricadente su una porzione della p.lla 991, a sua volta servito da N/E da Viale Mosca, dal quale risulta separato a mezzo interposizione di cancello metallico a doppio battente.

Il predetto vialetto interno immette sulla destra, a mezzo ulteriore cancello metallico a doppio battente, in un'ampia area cortilizia, recintata con struttura metallica in appoggio alla muratura basamentale e avocata di fatto alla proprietà esclusiva del sub 2 staggitto

L'area cortilizia in oggetto - risultante come ampiamente esposto dalla fusione sine titolo privatistico di parte della p.lla terreni 981 con parte dell'area cortilizia legittima e comune della p.lla fabbricati 754 - è **fondo servente e dominato** per l'accesso al:

- **sub 2 staggito P.I-II**, a mezzo rampante scala esterno e addossato al forte S/E del corpo di fabbrica
- **frazione sub 1/C2 terraneo** (1/4 circa dell'intera estensione planimetrica), **ipotecariamente e catastalmente alieno alla titolarità** del cespite staggito, a mezzo doppio accesso sui fronti estremi e sfalsati del fianco S/E basamentale della porzione di fabbricato in oggetto, e precisamente:
 - a sinistra, sul fianco della tamponatura *del fabbricato*
 - a destra, sul fianco della tamponatura della *scala rampante*, determinando, per l'effetto, una lieve implementazione di superficie e volumetria non residenziale del sub 1 a carico del *sottoscala (modifica inserita nei grafici di sanatoria del 2006)*

La **volumetria abitativa** del sub 2, come su detto, ricade nel **ramo S/E-S/W** del fabbricato di pertinenza, di cui ricalca la morfologia quadrangolare con talune estroflessioni, aderendo con i **fianchi interni N/E e N/W** rispettivamente al sub 3 e sub 5. Nella fattispecie il sub 5 è alieno al pignoramento, ma in titolarità esclusiva della parte debitrice eseguita

L'appartamento - di sufficiente quadratura netta interna e esterna, riscontrato nell'uso abitativo, conformemente alla destinazione urbanistica e catastale - si articola, come accennato, su due livelli distinti funzionalmente tra zona giorno e zona notte, mutuamente collegati da scala rampante angolare interna, aderente ai fianchi N/E e N/W di delimitazione del cespite rispettivamente dai sub 3 e sub 5

Sub 2/P.I - Zona giorno

- **ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, o bagno, scala e sottoscala**; il tutto corredato da **aree ornamentali esclusive**:
 - **ballatoio S/E** di smonto del rampante esterno, antistante l'ingresso,
 - **balconata S/W** su cui confluiscono cucina e soggiorno/pranzo

NB. La maggior quadratura della cucina deriva dall'indebito inglobamento negli interni utili di quota parte della balconata di pertinenza con rettificata morfologica della configurazione d'angolo della balconata stessa, da curvilinea a rettilinea

Sub 2/P.II - Zona notte

- **ampio ballatoio di smonto e disimpegno, tre camere da letto, ulteriore disimpegno interno, bagno e doppia balconata**:
 - **balconata S/W** su cui confluisce una camera da letto
 - **balconata S/E** su cui confluiscono due camere da letto e il bagno

Il sub 2 staggito presenta **affacci diretti** su entrambi i fronti liberi, S/E e S/W, a mezzo balconate e/o finestre:

- a S/E sulla corte antistante con affacci profondi e ariosi
- a S/W sul percorso cortilizio di accesso al sub 5, con affacci asfittici e ravvicinati alla perimetrazione fondiaria

Per disacco il cespite afferisce all'edilizia limitrofa, senza particolari elementi di pregio

NB In ragione della predetta implementazione plano-volumetrica utile abitativa al P.I, i parametri dimensionali in situ risultano lievemente maggiori dei luoghi legittimi di cui ai **dati di visura e scheda del 1975**, su cui si sigilla la compravendita del 2006 per notaio Rossi, e ai **dati di sanatoria**.

Parimenti, in ragione della predetta avocazione indebita alle pertinenze esclusive del bene dell'area ornamentale cortilizio, le superfici esterne risultano di gran lunga maggiori di quanto denunciato in banca dati al NCEU

Parametri dimensionali rilevati in situ:

SUB 2/P.I

- mq 62,97 lordi abitativi
- mq 53,06 netti abitativi compreso rampante scala
- mq 83,31 netti corte terranea
- mq 6,62 netti rampante esterno + ballatoio di smonto P.I
- mq 6,94 balconata S/W- P.I

SUB 2/P.II

- mq 72,54 lordi abitativi
- mq 61,28 netti abitativi compreso rampante scala
- mq 5,06 balconata S/E - P.II
- mq 2,76 balconata S/W- P.II
- ml 3,00 H max netta interpiano abitativo
- ml 2,45 H max netta interpiano cortilizio dal calpestio terraneo al calpestio P.I

Sotto il profilo **statico**, il manufatto, in virtù della sua origine relativamente recente, è concepito in struttura portante antisismica a telaio in cemento armato, solai latero cementizi, tamponature e tramezzature in forati di argilla.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, il manufatto è interamente predisposto all'uso abitativo, essendo provvisto di impianto idrico e elettrico, impianto di climatizzazione e riscaldamento autonomo, telefonico, citofonico e televisivo

Il parco di appartenenza è provvisto di amministrazione condominiale

Sul piano **conservativo**, all'atto dell'accesso:

- **esterni e interni esclusivi** al **piano primo** presentano un grado di finitura e conservazione **più che soddisfacente** frutto di un recente intervento di *manutenzione straordinaria* in cui verosimilmente si è consumato anche l'ampliamento piano-volumetrico a danno della balconata S/W
- viceversa, **esterni e interni esclusivi** al **piano secondo** presentano un grado di finitura e conservazione **mediocre** per il quale si invoca un intervento di *risanamento conservativo dell'intradosso del solaio di copertura*, coinvolto da perduranti fenomeni infiltrativi irrisolti, causa della carbonatazione del calcestruzzo strutturale e della conseguente ossidazione dei ferri di armatura con esplosione del copriferro

Il manufatto, inoltre, presenta spunti compositivi interessanti, un ampio margine di trasformazione e ottimizzazione funzionale e formale degli spazi interni derivante da sufficiente quadratura, buon orientamento, buona esposizione, sufficiente numero di affacci e corredo di sufficienti aree ornamentali.

Sotto il profilo **espositivo**, l'ospite pur non godendo di affacci diretti di pregio, in virtù della scarsa altitudine del piano di posa, rientra in un'area di pregio ambientale - *Pineta Grande di Castel Volturno - Destra Volturno* - a vocazione turistica e vicina al mare.

SUPERFICI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto meglio avanti esposto nella disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico e privatistico, nella destinazione abitativa assentita da giusto titolo, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio.

SUB 2/P.I : mq 64,75 commerciali

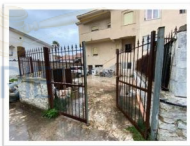
- Quadratura commerciale interna abitativa legittima = mq 60,23 lordi al 100% della superficie residenziale = **mq 60,23**
- Quadratura netta esterna esclusiva:
- Scala e ballatoio di accesso: mq 6,62 netti ornamentali al 20% della superficie residenziale = **mq 1,32**, in ragione del modesto apporto qualitativo e quantitativo del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni
- Balconata S/W a livello oggetto di ripristino: mq 9,15 netti ornamentali al 35% della superficie residenziale = **mq 3,20**, in ragione dell'elevato apporto qualitativo e quantitativo del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni

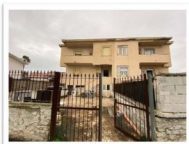
SUB 2/P.II : mq 75,13 commerciali

- Quadratura commerciale interna abitativa legittima = mq 72,39 lordi al 100% della superficie residenziale = **mq 72,39**
- Quadratura netta esterna esclusiva:
- Balconata S/E a livello: mq 5,06 netti ornamentali al 35% della superficie residenziale = **mq 1,77**, in ragione dell'elevato apporto qualitativo e quantitativo del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni

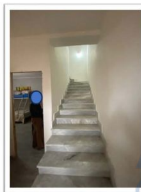
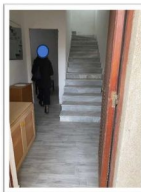
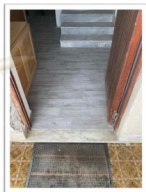
LOTTO UNITARIO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

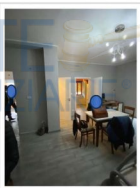
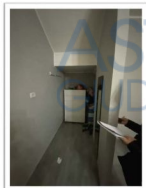






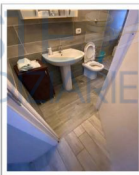


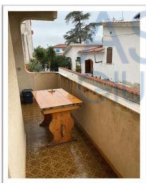
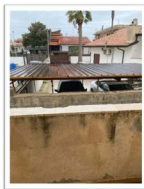
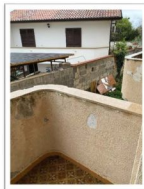


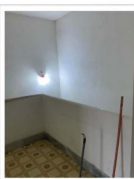


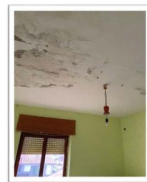
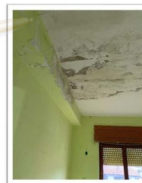
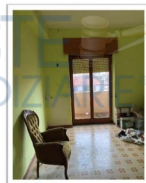
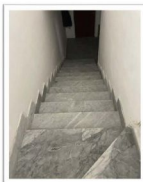
Dott. Arch. Paola Miraglia
 Parco Comola Ricci 122 - Napoli
 Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
 e-mail: paolamiraglia@libero.it
 pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione



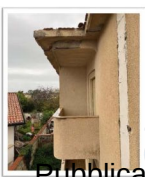
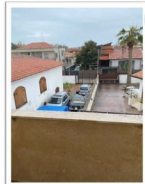
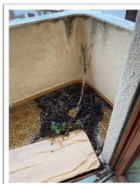


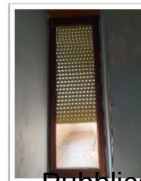
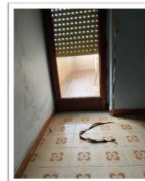
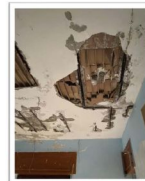
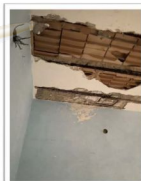


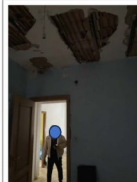


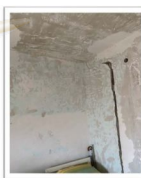
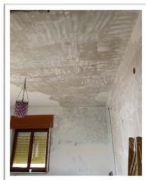
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 - Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



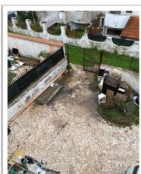
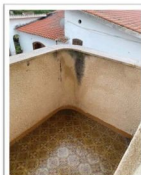






Dott. Arch. Paola Miraglia
 Parco Comola Ricci 122 - Napoli
 Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9162398
 e-mail: paolamiraglia@libero.it
 pec: miraglia.paola@tutchiworldpec.it

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione



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 risalire 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 Castel Volturno tra:
dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 40, p.lla terreni 973

- Impianto terreni attuale stampato in data 07.11.2024 prot. T146263/2024
- Visura storica terreni - f.lio 40, p.lla terreni 973/ente urbano/mq 1.104

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 40, p.lla fabbricati 754

- Elenco Immobili - f.lio 40, p.lla fabbricati 754
- Visura storica fabbricati - f.lio 40, p.lla fabbricati 754- SUB 2 P.I-II
- Scheda planimetrica - f.lio 40, p.lla fabbricati 754- SUB 2 P.I-II - scheda del 18.07.1975 protocollo n. 4331

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 40, p.lla terreni 980

F.lio 40, p.lla terreni 991

- Impianto terreni attuale stampato in data 07.11.2024 prot. T146263/2024
- Visura storica terreni - f.lio 40, p.lla terreni 980/ente urbano/mq 115
- Visura storica terreni - f.lio 40, p.lla terreni 991/ente urbano/mq 515

F.lio 40, p.lla terreni 754 non correlata alla p.lla fabbricati 754

- Impianto terreni attuale stampato in data 02.09.2024 prot. T270562/2024
- Visura storica terreni - f.lio 40, p.lla terreni 754/pascolo/mq 100

ESAMINA CATASTO TERRENI - P.LLA TERRENI 973

*Preliminarmente si rileva la distinta identificazione del mappale di pertinenza del bene staggito
al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati:*

- Al **NCEU** il bene staggito è parte della **p.lla fabbricati 754**, priva di denuncia di correlazione al NCT
- Al **NCT** il bene staggito è parte della **p.lla terreni 973** e più esattamente della **p.lla 973b**

*NB. Lo sconfinamento dell'area cortilizia e del vialetto di accesso sulle p.lle 980 e 991, rilevato in sede di accesso,
ancorché privo di alcun riscontro nei dati catastali identificativi del bene su entrambe le parcelle, viene ritenuto*

legittimato da alcun atto scritto e reso pubblico con cui l'originaria dante causa, ... e i titolari dei sub 2 - 5-3.p.lla 754 alla stessa succedutisi acquisiscono il diritto di proprietà sui predetti mappali

La **p.lla terreni 973** accoglie due distinti fabbricati identificati con diversi mappali urbani:

- **p.lla urbana 973** articolata in 2 subalterni alieni al pignoramento
- **p.lla urbana 754** articolata in 5 subalterni, tra cui il cespite staggito

C'è premesso si rileva:

- Conformità di dati soggettivi storici in Visura:

Piena conformità dei **dati soggettivi** identificativi della titolarità del terreno in ditta

•
•

sino alla data della presentazione del **tipo mappale** del fabbricato realizzato *in accessione* del 18/07/1975 Pratica n. CE0069758 in atti dal 06/06/2019 (n. 311.1/1975)

- Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2024, in merito a: foglio, p.lla, qualità

NB La consistenza fondiaria si limita alla superficie effettiva della p.lla al netto della cessione di talune aliquote sul fianco N/E per la formazione di Viale Mosca; *viceversa, per quanto sopra detto, l'attuale consistenza non include la superficie di sconfinamento*

Correttamente è indicata la denuncia del **tipo mappale** del fabbricato realizzato *in accessione* del 18/07/1975 Pratica n. CE0069758 in atti dal 06/06/2019 (n. 311.1/1975)

- Parziale conformità oggettiva in VAX

Piena corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi della sagoma del terreno e la perimetrazione dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2024, A MENO dello sconfinamento dell'area cortilizia e del vialetto S/E sui fondi alieni

DISAMINA CATASTO FABBRICATI

Disamina dati di visura

- Parziale conformità soggettiva attuale e storica:

Parziale conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in favore del debitore eseguito e di tutti i titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento:

Correttamente si denuncia l'appartenenza del bene – per il diritto di piena proprietà nella quota intera - in ditta:
..... – in dipendenza di impianto meccanografico del 30.06.1987

Correttamente si denuncia l'appartenenza del bene – per il diritto di piena proprietà nella quota i di 1/2 cadauno
– in ditta:

—
—

in dipendenza di **atto di compravendita** del **01.06.2006** Rep. 57981/20126 per notaio [REDACTED] di Somma
Vesuviana, registrato il 29.06.2006 al n. 6028T presso l'Ufficio Atti Pubblici di Napoli 3., trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30.06.2006 ai nn.
39318/18694

Viceversa, si omette:

- il passaggio di proprietà in capo a, in forza di **decreto di trasferimento immobiliare** del **12.12.2005** Rep. 2579/2005 emesso dal Tribunale di SMCV trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.01.2006 ai nn. 597/472, seguente l'*aggiudicazione giudiziale* contro
- il trasferimento della **quota di 1/2 dell'intero** contro e in favore di in forza della *successione mortis causa ab intestato* di e della **trascrizione di accettazione tacita di eredità** in favore di in data **19.05.2023** ai nn. 19833/15642 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da *atto giudiziario* del 27.08.2018 Rep. 40372018 emesso dal Tribunale di Napoli Nord con cui **accetta tacitamente l'eredità relicta** del germano divenendo pieno proprietario per la quota intera del ospite attualmente staggiato
- **Parziale conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai LUOGHI IN SITU:**
Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, categoria e classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq interni e esterni, rendita urbana, altezza di piano, civico **A MENO** unicamente di:
— **toponomastica**– Viale Mosca in luogo di Viale Luigi Vanvitelli

Come anticipato, la superficie ornamentale omogeneizzata - dichiarata in mq 130 - non tiene conto dell'area cortilizia terranea recintata e annessa di fatto alla proprietà esclusiva del sub 2 staggiato:

- *né della porzione interna alla perimetrazione della p.l.la urbana 754*
- *né dell'area di sconfinamento alla stessa esterna*

Disamina dei dati grafici di scheda

A parità sostanziale di sagoma e perimetrazione dell'impianto abitativo, accesso, altezza di piano, configurazione prospettica - a meno di talune difformità rappresentative per approssimazione di rilievo grafico - si rileva:

- Implementazione piano-volumetrica residenziale su quota parte della balconata S/W esclusiva, per estroflessione del vano cucina
- Lieve variazione di sagoma della balconata S/W - nell'angolo S/E - da matrice curvilinea a rettilinea
- Avocazione di fatto dell'area terranea alla proprietà esclusiva del bene:
 - *porzione originariamente comune ricadente su p.lla urbana 754 e altresì all'interno della perimetrazione della p.lla terreni 973*
 - *porzione di sconfinamento su p.lla 980 e 991*
- Parziale difformità distributiva interna
 - **sub 2/P.I** per contrazione dell'atrio in favore dell'ampliamento del bagno e spostamento dell'accesso al tinello/cucina
 - **sub 2/P.II** per contrazione della camera da letto 2. in favore dell'ampliamento del bagno
- **Approssimativa identificazione dei confini** cristallizzata alla situazione privatistica del '75 allorché l'intero fabbricato era in titolarità della sola Mennella Lucia in luogo dei dati oggettivi di visura dei terreni o dei fabbricati

Si ritiene addebitabile ad una sommaria rappresentazione grafica il lieve disallineamento dimensionale dei vani luce

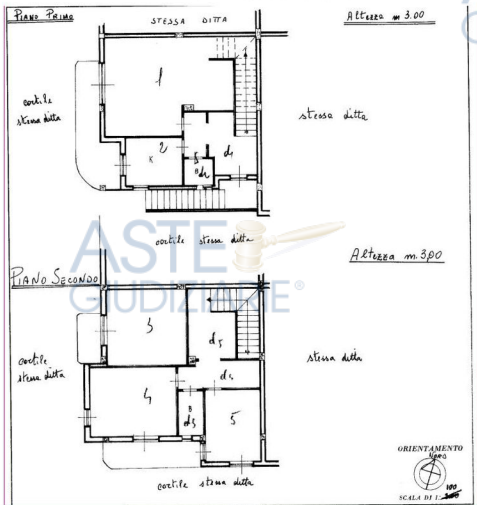
La regolarizzazione catastale dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati grafici di scheda ai luoghi legittimi sul doppio profilo urbanistico e privatistico - al netto delle modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001, e delle rimozioni delle irregolarità insanabili in alcun regime previsto con ripristino dei luoghi di sanatoria - seguirà nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi

ONERI CATASTALI

€ 1.000: "Costi di aggiornamento dei luoghi al Catasto Fabbricati per corretta rappresentazione dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico e privatistico - al netto delle illecità insanabili in alcun regime e al lordo delle illecità sanabili ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001 - incluso rettifica toponomastica e relativi diritti catastali"

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

Segue sovrapposizione grafica



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

QUESTO 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.l.l.a 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 rinviazze 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.l.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.l.a 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 vana ipoteca 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'istestazione 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 prezzo 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; mensie vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'istestazione 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 su file a parte

QUESTO 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.350 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggregatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 25 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 350, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". * Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presuntibile 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. 350 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 obbligazioni 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. 350 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 abusive 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 competenti –

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 preannunci e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza dell'appartamento staggito ricadono in un'area urbana a vocazione turistica del comune di Castel Volturno di formazione recente - anni '70 e '80 del '900 - a carattere prevalentemente residenziale, **INTERNA AL PERIMETRO URBANO** come delimitato ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 L. 765/1967

A livello pianificativo comunale

Dal 1972 al 16.01.2025, l'attività urbanistica per la p.la terreni di pertinenza del cespite staggito **interna al perimetro urbano** come delimitato ex art. 17 L. 765/1967 del 06.08.1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 del 1972, *stante l'assenza di alcuno strumento di pianificazione - PdP, PRG, PUC* - era disciplinata dalla normativa - appreso riportata - di cui alla:

- **Legge Regionale n. 17/82 e s.m.i.**
- **Art. 9 DPR 380/2001 e s.m.i.**

Riassumendo i principi normativi degli articoli su richiamati, si asserisce che:

- *L'attività edilizia consentita ammetteva - nel rispetto del quadro vincolistico vigente, assolvente funzione prevalente e vincolante - interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001*

NB. La ristrutturazione edilizia con incrementi plano-volumetrici contenuti entro determinati limiti sarà viceversa consentita dalla NTA per la **ZONA B** del nuovo PUC - **adottato nel giugno del 2021 e approvato a gennaio 2025**

Nell'interregno tra la data di adozione del PUC - **Piano Urbanistico Comunale** - in forza di Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 17 giugno 2021, e la data di approvazione in forza di Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 16 gennaio 2025, l'attività trasformativa nella predetta zona, *interna al centro abitato*, veniva regolata dal **principio della**

normativa di salvaguardia con prevalenza della norma più restrittiva: pertanto la predetta potenzialità ristrutturativa e amplificativa restava congelata sino all'approvazione del nuovo strumento di pianificazione comunale.

Dal 16 gennaio 2025, in forza di Delibera di Giunta Comunale n. 1/2025, e giusta doppia pubblicazione sul BURC Campania:

- n. 11 del 17.02.2025
- n. 12 del 24.02.2025 x avviso di rettifica

il predetto PUC diviene **esecutivo**. Orbene, in base alla zonizzazione del PUC il terreno di pertinenza del cespite staggito ricade in:

- **ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA** disciplinata dagli artt. 43 e 44 NTA PUC

La Zona B comprende insediamenti a destinazione *prevalentemente residenziale di recente formazione*, con impianto compiuto, compatto e generalmente saturo, ovvero con impianto parzialmente strutturato.

Al fine d'**integrare** la residenza con funzioni urbane complementari sono ammesse attività commerciali, direzionali, esercizi di vicinato come definiti dalla normativa in materia, turistico- ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non insalubre, non molesto e non in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

È consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale **da residenziale alle predette destinazioni d'uso ma non in direzione opposta**, al fine di contrastare il carico antropico sul territorio

Per gli immobili regolarmente assentiti con rilascio di titolo abilitativo ex ante o ex post (e solo e unicamente per essi) e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, sono ammessi interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo sino alla ristrutturazione edilizia con incremento - ai soli fini residenziali - del 20% della volumetria esistente, da realizzarsi in **sopraelevazione o in aderenza**, fermo restando:

- l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, i diritti di terzi le distanze minime previste nella Zto B
- l'obbligo di pertinenzialità con il volume di ampliamento, che non formi unità immobiliare abitativa autonoma
- l'obbligo di impiego di tecniche e materiali eocompatibili e strutture antisismiche

È ammesso l'intervento di **demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente**, così come definiti agli artt. 120, 121, 129 e 140 del Rucc.

Comma 9. L. **incremento volumetrico** nelle predette distinte misure del 20% (ristrutturazione) e del 35% (demolizione e ricostruzione) **non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultino:**

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo, per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria,
- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai Piani di Bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.

L'impiego della predetta *chance amplificativa* obbliga al:

- mantenimento della nuova destinazione d'uso per almeno 10 anni dalla comunicazione di ultimazione lavori
- trascrizione del legame di pertinenzialità con la porzione di ampliamento
- divieto di ulteriori frazionamenti dell'unità immobiliare abitativa ampliata

È ammessa la **risistemazione fondiaria**, la costruzione di tettoie, piscine, gazebo, pergolati, recinzioni, parcheggi interrati, parcheggi a raso, box auto terranei e anche volumetrie di servizio prefabbricate e leggere, facilmente rimovibili in quanto non impiantate solidamente al suolo con strutture di fondazione, nel rispetto degli indici parametrici per la zona B, delle prescrizioni specifiche per ogni tipologia costruttiva, della normativa di cui al Ruec e di ogni prevalente restrizione del c.c.

Riassumendo i principi normativi dell'art. 43 e 44 su richiamati, si asserisce che:

- *L'attività edilizia consentita ammette - nel rispetto del quadro vincolistico vigente, assolvente funzione prevalente e vincolante e solo per immobili legittimi - interventi sino alla ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3, comma 1, Lettera d) DPR 380/2001 con incremento di superficie fino al 20% per le residenze oggetto di ristrutturazione edilizia - e fino al 35% in caso di demolizione e ricostruzione*

QUADRO VINCOLISTICO:

Sul piano paesaggistico la p.lla fabbricati 754 pur non godendo di alcun affaccio di pregio, è soggetta a vincolo paesaggistico in quanto parte di una più vasta area rivestente interesse ambientale, sigillato con apposizione di D.M. del 19.05.1965 e dalla normativa di cui al D.Lgs n. 42/04 e s.m.i.

Parimenti, il terreno e il manufatto sullo stesso edificato ricadono altresì in **ZONA RETROARGINALE "R" Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni per il basso Volturno da Capua a mare [PSDA_bav], ex Adb Liri - Garigliano Volturno** predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, adottato con Delibera n. 2 del 03/03/2004, approvato con DPCM del 10/12/2004 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 04/02/2005. In tali Zio sono ammesse opere di nuova realizzazione. Le limitazioni di cui al vincolo idrogeologico in oggetto ineriscono in particolare le costruzioni ex novo e eventuali "modifiche maggiori" ex art. 3 comma 1 lettera d) DPR 380/2001 dell'esistente- *laddove urbanisticamente ammesse* - Con delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul BUR CAMPANIA n. 56 del 18/11/2002, tutto il territorio del Comune di Castel Volturno appartiene alla **III classe di rischio sismico**.

Il fabbricato NON riveste rilievo storico/artistico, né l'area di sedime gode di alcun interesse archeologico.

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

INDAGINI USI CIVICI

Premesso che:

A seguito ricerche effettuate presso il Catasto Terreni del comune di **Castel Volturno** - giusta preventiva interrogazione dell'**Agenzia del Territorio di Caserta** - è pervenuta all'identificazione della **p.lla d'impianto originaria** (da cui deriva il fondo di pertinenza del cespite staggito attuale f.llo 40/p.lla 973) al:

- f.llo 40, p.lla 2 parte, appartenente ai terreni demaniali soggetti a uso civico

Ciò premesso,

Con richiesta del 26.02.2025 all'ufficio USI CIVICI della Regione Campania, in data 04.03.2025 l'esponente riceveva **comunicazione pec** in merito all'esistenza di:

- **Ordinanza di quotizzazione** del comune di Castel Volturno del 1933, con cui si è provveduto alla formazione della **quota 190, gruppo A, n. d'ordine 5, H ettari 2, are 25, centiare 00** assegnata con **Ordinanza del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 08.02.1933**, approvata con Regio Decreto del 16.03.1933- alla ditta [REDACTED] **fu Giovanni gravata da canone enfiteutico in favore del comune.**
- **Ordinanza di affrancazione** della predetta quota di terreno dal canone enfiteutico in data **19.11.1959**

IN VIRTÙ DEL SUDEDETTO PROVVEDIMENTO COMMISSARIALE DI AFFRANCO DEL CANONE DEL 19.11.1959, LA P.LLA MADRE E TUTTE LE P.LLE DALLA STESSA DERIVATE (IVI INCLUSO L'ATTUALE P.LLE TERRENI 973 SEDE DEL CESPITE STAGGITO) SONO DIVENUTE, A TUTTI GLI EFFETTI, DI PROPRIETÀ PRIVATA

04.03.2025 - COMUNICAZIONE PEC AFFRANCO USI CIVICI

UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

04/03/2025, 08:58	(G/Meleggi - Internal PEC)
242 Arch. Paola Miraglia - Riscontro richiesto nel civico(firmato) Prot. Uscita PG 2025 100345	
Da: cod.500713@pec.regione.campania.it < cod.500713@pec.regione.campania.it > A: miraglia.paola@archiworldpec.it < miraglia.paola@archiworldpec.it > Data lunedì 3 marzo 2025 - 13:54	
In allegato alla presente, si trasmette quanto specificato in oggetto.	
Cari [REDACTED]	
Dott. [REDACTED] Agenzia Ambiente, Foreste e Città	
Giunta Regionale della Campania Direzioni Generali per Le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Centro Direzionale n. 46 - 80143 Napoli Telefono: 0817967751	
☒ 242-Arch. Paola Miraglia - Riscontro richiesto nel civico(firmato) Prot. Uscita_PG_2025_100345.pdf ☒ 242-Arch. Paola Miraglia(firmato).pdf	



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le
Politiche Agricole, Alimentari e Forestali
U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima
(30.07.18)

All'Arch. Paola Miraglia
p.e.c.: miraglia.paola@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta comunicazione usi civici su un terreno sito in Castelvolturno (CE) assegnato con Ordinanza di quotizzazione/ripartizione del 08/02/1933 in favore della ditta Berlingieri Giovanna fu Giovanni, distinto in catasto al Foglio 40, Particella 2 part. e affrancato con provvedimento commissariale del 19/11/1959.

In riscontro alla richiesta della S.V., inviata a mezzo p.e.c. in data 26/02/2025, di cui all'oggetto ed in qualità di C.T.U./esperto stimatore nella procedura esecutiva/espropriativa immobiliare n. 44/2024 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni, al Prot. della Regione Campania PG/2025/0100009 del 26/02/2025, si comunica che, dalla visione dell'Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castelvolturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, nel Ruolo dei concessionari allegata alla suddetta Ordinanza, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in contrada Pineta Grande, distinto in catasto al Foglio 40, Particella 2 part. di Ettari 2.25.00, Canone annuo di 90 Lire in favore di Berlingieri Giovanna fu Giovanni, indicata al numero d'ordine 5, quota n. 190, gruppo A.

Successivamente tale terreno è stato affrancato con Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 19/11/1959 per cui non è più gravato da usi civici ma privato a tutti gli effetti..

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, anche telefonicamente (081/7966860 – 081/7967662), contattando la scrivente U.O.D. (30.07.18).

La Dirigente della U.O.D. 50.07.18
Dr.ssa Addolorata Ruocco

Documento firmato da:
ADDOLORATA RUOCCO
03.03.2025 09:24:29 UTC



CS

Unità Operativa Dirigenziale – Ambiente, Foreste e Clima [50.07.18] - Tel. 081/7966860 – 081/7967662 – 081/7966861
Via G. Porzio – Centro Direzionale, Isola A/6 – 80143, Napoli – pec: uod.500718@pec.REGIONE.CAMPANIA.IT

PREGRESSA NORMATIVA A REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITA' EDIFICATORIA DAL 1972 AL 2024

- LEGGE 17/82 DEL 20/03/1982 Norme transitorie per le attività urbanistico/edilizie nei Comuni della Regione Campania
- ART. 9 DPR 380/2001

NORMATIVA IN GENTE A REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITA' EDIFICATORIA DAL 16/01/2025 A TUTT'OGGI

- ART. 43, ZONA B - NTA PUC 2025 ADOTTATO NEL 2021 E APPROVATO NEL 2025
- ZONIZZAZIONE PUC/2021 - 2025



PREGRESSA NORMATIVA A REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITA' EDIFICATORIA DAL 1972 AL 2024

LEGGE 17/87 del 20/03/1987

NORME TRANSITORIE PER LE ATTIVITÀ URBANISTICHE EDILIZIE NEI COMUNI DELLA REGIONE CAMPANIA

Avvertenze: il testo vigente qui pubblicato è stato redatto dall'ufficio legislativo del Presidente della Giunta regionale al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni della legge, integrata con le modifiche apportate dalle leggi regionali 30 agosto 1982, n. 55, 11 agosto 2001, n. 10, 26 luglio 2002, n. 15, 22 dicembre 2004, n. 16 e 11 agosto 2005, n. 15.

Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui riportati.

Le modifiche apportate sono stampate con caratteri corsivi.

Testo vigente della Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 17. (1)

«Norme transitorie per le attività urbanistico - edilizie nei Comuni della Regione».

Il Consiglio Regionale
ha approvato
Il Commissario del Governo
ha apposto il visto
Il Presidente della Giunta Regionale
promulga

la seguente legge:

Art. 1 (1)

[Obbligo alla formazione del Piano Regolatore Generale

Tutti i Comuni della Regione sono obbligati alla formazione del Piano Regolatore Generale del proprio territorio, unitamente al Regolamento Edilizio, provvedendo ai relativi adempimenti entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

Per i Comuni già obbligati alla formazione del Piano Regolatore Generale resta fermo il termine per l'adozione già fissato da precedenti disposizioni.

In caso di inerzia, le Comunità Montane e, per i Comuni non interamente compresi in esse, le Province, provvedono a mezzo di commissari ad acta agli adempimenti previsti dall'art. 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni entro sessanta giorni dalla scadenza dei termini stabiliti dalla stessa norma.

Su motivata richiesta del Consiglio comunale può essere concessa, per una sola volta, una proroga per un periodo non superiore a sei mesi.

In caso di comprovate necessità il Consiglio comunale può richiedere un'ulteriore proroga di sei mesi.

6. Il termine per l'adozione del Piano regolatore generale da parte del Consiglio Comunale dei Comuni:

a) di cui all'articolo 1, comma 1, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 maggio 1998, n. 2787, danneggiati dalle colate di fango del 5 e 6 maggio 1998, è prorogato fino a sei mesi successivi alla data del provvedimento di adozione delle misure di salvaguardia, relative alle carte di pericolosità previste dall'Ordinanza del Ministro dell'Interno 27 aprile 2001, n. 3128;

b) di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri, 18 dicembre 1999, n. 3029, ed all'articolo 1 dell'Ordinanza del Presidente Consiglio dei Ministri del 9 febbraio 2000, n. 3036, danneggiati dalle calamità del 14, 15 e 16 dicembre 1999, è prorogato fino ai sei mesi successivi dalla data del provvedimento di adozione della ripermimetrazione delle parti dei centri abitati esposti a rischi elevati previsti dall'articolo 2, comma 1, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 ottobre 2000, n. 3088.

7. Per i Comuni sotto indicati, considerate la esiguità delle risorse economiche delle finanze locali, sono stanziati le somme di seguito specificate, per le finalità connesse alla formazione del Piano regolatore generale o variante:

- Sarno Euro 110.000,00
- Siano Euro 64.000,00
- Braccigliano Euro 64.000,00
- S. Felice a Cancelli Euro 90.000,00
- Quindici Euro 64.000,00
- Cervinara Euro 60.000,00
- San Martino Valle Caudina Euro 60.000,00
- Mancalozzi Euro 60.000,00

- Pietrastornina Euro 40.000,00
- Roccabascera Euro 40.000,00
- Cusano Mutri Euro 40.000,00
- Pannarano Euro 40.000,00
- Giffoni Valle Piana Euro 60.000,00.

8. L'erogazione delle somme di cui al comma 7, avviene nella misura del trenta per cento all'atto della trasmissione alla Giunta regionale -Settore Urbanistica della delibera di adozione del Piano regolatore generale del residuo settanta per cento all'atto della trasmissione al medesimo Settore del relativo decreto di approvazione.] (2)

(1) Articolo abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16. In precedenza i commi 5, 6, 7 e 8 del presente articolo erano stati aggiunti dall'articolo 31, comma 4 della legge regionale 11 agosto 2001, n. 10 e dall'articolo 28, comma 1 della legge regionale 26 luglio 2002, n. 15.

Art. 2 (1)

[Obbligo di adeguare lo strumento urbanistico]

I Comuni della Regione dotati di Piano Regolatore generale, approvato prima dell'entrata in vigore del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono tenuti ad adeguare, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, lo strumento urbanistico ai limiti e rapporti fissati dal citato decreto interministeriale.

Ove decorra inutilmente tale termine, le Province o le Comunità Montane competenti, provvedono a tali adeguamenti, in via sostitutiva, a mezzo di commissario ad acta.]

(1) Articolo abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16.

Art. 3

Perimetrazione del centro abitato e del centro edificato

Sia i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico, sia i Comuni dotati di strumenti urbanistici, approvati prima dell'entrata in vigore del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono obbligati, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, qualora non vi abbiano già provveduto con deliberazioni debitamente approvate, a procedere alla perimetrazione di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ed all'art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Ove decorra inutilmente tale termine, le Province provvedono alla perimetrazione, in via sostitutiva.

(1)

Al fini della presente legge le perimetrazioni di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all'art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, coincidono in una unica perimetrazione che delimita, per ciascun centro o nucleo abitato, le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessati dal processo di urbanizzazione, con esclusione delle frazioni.

Tale perimetrazione è approvata, con le modalità che si rendessero necessarie per l'osservanza del disposto di cui al comma precedente, con deliberazione delle Province, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento. (1)

Ove i predetti Enti non si pronuncino entro sessanta giorni dal ricevimento della delibera comunale, questa si intende approvata.

(1) Comma così sostituito dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16.

Art. 4

Limiti di edificabilità

Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:

a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;

b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc mq; in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione, a cura del concessionario, di un atto che vincoli all'attività agricola la destinazione dei fabbricati in progetto.

[Salva l'applicazione obbligatoria delle misure di salvaguardia, di cui alla legge 3 novembre 1952, n.

1902 e successive modificazioni e integrazioni, le limitazioni che precedono hanno efficacia fino alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore generale, da adottare ai sensi dell'art. 1 della presente legge, e non si applicano nei confronti degli interventi volti alla realizzazione di edifici e strutture pubbliche, o opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di programmi per l'edilizia residenziale pubblica, nonché dei piani e degli interventi previsti dalla legge statale 17 maggio 1981, n. 219.] (1)

2. Le superfici coperte di complessi produttivi, all'esterno dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 3, non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà. (2)

Le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un ottavo dell'area di proprietà.

In ogni caso per le opere di interesse pubblico di cui all'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, è consentita la realizzazione del sottosuolo di opere accessorie (quali garage, sala convegno, ristorante, etc.), purché completamente interrato e di attrezzature complementari (quali piscine, campi da gioco e simili), purché non comportino l'aggiunta di nuovi volumi.

[Per i Comuni di cui al 1° comma del presente articolo, i quali abbiano adottato e trasmesso per l'approvazione lo strumento urbanistico generale, la concessione o l'autorizzazione edilizia è soggetta alle limitazioni di cui all'art. 17, comma 1° e 3° della legge 6 agosto 1967, n. 765, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato e purché sia trascorso il termine di un anno dalla trasmissione del piano stesso senza che questo sia stato approvato oppure restituito al Comune per la rielaborazione.] (3)

[Per i piani già presentati alla data di entrata in vigore della presente legge, il termine annuale di cui al comma precedente decorre a partire dal 30 marzo 1982.] (3)

[Per i piani regolatori generali, approvati con provvedimento della Giunta Regionale ed in corso di definizione delle relative procedure, il termine annuale di cui al comma precedente è prorogato al 31 dicembre 1983.] (4)

(1) Comma abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16.

(2) Comma aggiunto dall'articolo 9, comma 2 della legge regionale 11 agosto 2005, n. 15.

(3) Comma abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16. In precedenza già integralmente sostituito dall'articolo 1, primo comma della legge regionale 30 agosto 1982, n. 55.

(4) Comma abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16. In precedenza aggiunto dall'articolo 1 secondo comma della legge regionale 30 agosto 1982, n. 55 come integrata dall'articolo 1 della legge regionale 1 giugno 1983, n. 20.

Art. 5

Misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico

Allo scopo di tutelare il patrimonio naturale e paesaggistico regionale, a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, per i Comuni sforniti di Piano Regolatore Generale, si applicano, fino alla data di approvazione di detto strumento, le seguenti misure di salvaguardia:

- a) lungo la fascia costiera, ad una distanza inferiore a 500 metri dalla linea di battigia o dal ciglio dei terreni elevati sul mare, è vietata ogni nuova costruzione;
- b) per i Comuni delle isole l'ampiezza di detta fascia è ridotta a metri 200;
- c) sono vietate l'apertura di nuove cave e torbieri e la riattivazione di quelle inattive da più di un anno. Per esigenze connesse alla ricostruzione delle zone terremotate, la Provincia può autorizzare l'apertura di nuove cave o la riattivazione.

In mancanza dell'approvazione dello strumento urbanistico, le presenti misure di salvaguardia hanno efficacia sino all'approvazione del piano territoriale regionale e comunque non oltre il 31 dicembre 1984.

Art. 6

Opere di interesse pubblico

Nelle fasce individuate dal precedente art. 5, possono essere realizzate:

- a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) opere pubbliche o di interesse pubblico, ad eccezione degli esercizi alberghieri;
- c) opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione;
- d) opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione senza alterazione dei volumi e delle superfici utili preesistenti.

Per la realizzazione delle opere di cui alle precedenti lettere a), b) e c), occorre seguire la procedura di cui all'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modifiche e integrazioni.

Norma transitoria

La presente legge comporta la decadenza delle concessioni a edificare già rilasciate, che siano in contrasto con la stessa, a meno che, alla data di entrata in vigore della medesima i lavori di costruzione non abbiano avuto effettivo inizio e sempre che siano ultimati nel termine di tre anni dall'inizio stesso.

Art. 8

Altre norme applicabili

Con l'entrata in vigore della presente legge cessano di essere applicati l'art. 4 della legge 1° giugno 1971, n. 291, l'art. 4, VIII comma, lettera a) e b) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e l'art. 1 della legge regionale 6 maggio 1975, n. 26.

Per quanto non disposto dalla presente legge si applicano, ove non siano con la stessa incompatibili, le prescrizioni di cui alla legge urbanistica 17 agosto 1972, n. 1150 e successive modificazioni e alle altre leggi urbanistiche statali e regionali.

Art. 9

La presente legge è dichiarata urgente, ai sensi dell'art. 127, Il comma, della Costituzione ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

La presente legge sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

Napoli, 20 marzo 1982



De Feo

(1) La presente legge è abrogata dall'articolo 1, comma 175, lettera b) della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 con decorrenza dall'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Art. 9 DPR 380/2001

Art. 9(1) - Interventi edilizi in materia di pianificazione urbanistica

1. I titoli più essenziali (vedi flussi diagrammi) degli interventi nel rispetto delle norme previste dalla legge n. 29 ottobre 1974, n. 480 (ora www.governo.it/leggi/legge-480-1974), nei comuni soggetti al sistema urbanistico sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalla [legge n. 29 ottobre 1974, n. 480](http://www.governo.it/leggi/legge-480-1974) (ora www.governo.it/leggi/legge-480-1974), che riguardano gli interventi edilizi e quelli di natura

tecnica del governo dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nei limiti della zonazione urbanistica di cui al D.M. 12/10/1974 (ora www.governo.it/leggi/legge-480-1974), in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un valore dell'area di proprietà.

1. Nella zona in cui è prevista la destinazione urbanistica di tipo produttivo, gli interventi edilizi sono consentiti, salvo gli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla [legge n. 29 ottobre 1974, n. 480](http://www.governo.it/leggi/legge-480-1974) (ora www.governo.it/leggi/legge-480-1974), che riguardano gli interventi edilizi e quelli di natura tecnica del governo dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nei limiti della zonazione urbanistica di cui al D.M. 12/10/1974 (ora www.governo.it/leggi/legge-480-1974), in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un valore dell'area di proprietà.

Art. 9(2) - Documentazione amministrativa e dati legittimi degli immobili

1. Al fine della presentazione, del rilascio e dell'istruttoria dei titoli edilizi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire dall'Ufficio di riferimento, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali che siano in possesso della pubblica amministrazione e non possono rifiutare o eludere, comunque documentata, o per la loro veridicità o sull'esistenza di tali documenti, informazioni e dati.

1. In caso di interventi edilizi in materia di pianificazione urbanistica, gli interventi edilizi sono consentiti, salvo gli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla [legge n. 29 ottobre 1974, n. 480](http://www.governo.it/leggi/legge-480-1974) (ora www.governo.it/leggi/legge-480-1974), che riguardano gli interventi edilizi e quelli di natura tecnica del governo dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nei limiti della zonazione urbanistica di cui al D.M. 12/10/1974 (ora www.governo.it/leggi/legge-480-1974), in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un valore dell'area di proprietà.

Capo II - Processo di controllo

Articolo 1 - Notifica e cartoleria

ZONIZZAZIONE PUC APPROVATO IL 16.01.2025
ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA



ZONIZZAZIONE PUC 2025 - ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA



ZONA B- URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA

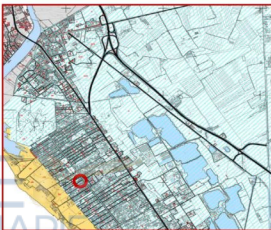
P.L.L. TERRENI 973. PERTINENZIALE DEL FABBRICATO STAGGITO P.L.L. 754



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Zona B - urbanizzazione recente e consolidata = Area R - Retrosarginale

**della Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni per il basso Volturno da Capua a mare [PSDA-bav],
ex AdB Liri - Garigliano Volturno**



In tale Zto sono ammesse opere di nuova realizzazione

Intervento ammissibile ai sensi degli articoli 43-45-46- 49-50-51-52-53 delle NTA, nei termini previsti dal predetto articolo purché nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni dettate per le tipologie edilizie e strutturali contenute nelle Norme di Attuazione della Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni per il basso Volturno da Capua a mare [PSDA-bav]. (art. 16 delle Norme di Attuazione del PSDA-bav)

Per i **nuovi insediamenti residenziali e produttivi** ricadenti in Area R si assicura il rispetto degli indirizzi e prescrizioni dettate per le tipologie edilizie e strutturali dalla normativa tecnica di cui all'articolo 16 delle norme del PSDA-bav.

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO
Provincia di Caserta




PIANO URBANISTICO COMUNALE
(Lr 16/2004 - Lr 14/1992 - Dgr 214/2011 - Reg. 5/2015 - Dgr 659/2007)

Sistema delle protezioni e tutele
(art. 9, comma 3, punto f del Regolamento della Lr 16/2004)

Protezione delle qualità paesaggistiche
- revisionata MiC -

Tavola
24
D.3.1

scala 1:15000

luglio 2024

Commissione Urbanistica Pres. arch. Roberto De Santis Dott. Arch. Mario De Santis (ex Pro) Dott. Ing. Miraglia (ex Cons.) Ufficio di Piano Dott. Ing. Chiara Polina Dott. Arch. Francesco Pizzi Dott. Ing. Miraglia (ex Pro) Dott. Arch. Luciano Pizzarello Sezione di Lavori Pubblici Programmazione Dott. Arch. Carlo Tassi Assessorato all'Urbanistica Dott. Arch. Miraglia (ex Pro)	Commissione Urbanistica Dott. Arch. Roberto De Santis Dott. Arch. Mario De Santis (ex Pro) Dott. Ing. Miraglia (ex Cons.) Sezione di Lavori Pubblici Programmazione Dott. Arch. Carlo Tassi Assessorato all'Urbanistica Dott. Arch. Miraglia (ex Pro)	Commissione Urbanistica Dott. Arch. Roberto De Santis Dott. Arch. Mario De Santis (ex Pro) Dott. Ing. Miraglia (ex Cons.) Sezione di Lavori Pubblici Programmazione Dott. Arch. Carlo Tassi Assessorato all'Urbanistica Dott. Arch. Miraglia (ex Pro)
---	---	---

legenda

 reticolo idrografico

 viabilità principale

 vincolo paesaggistico zona Moranea
(Legg. 1487/1939; DM 19/05/1965)

Rete Natura 2000

(Direttiva 92/43/CEE "Habitat", Direttiva 2009/147/CE "Uccelli")

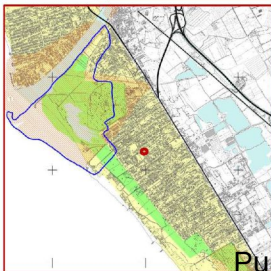
 riserva naturale foce Volturno - Costa di Licola
(Lr 33/1960; nuova perimetrazione art. 34 Lr 16/2000)

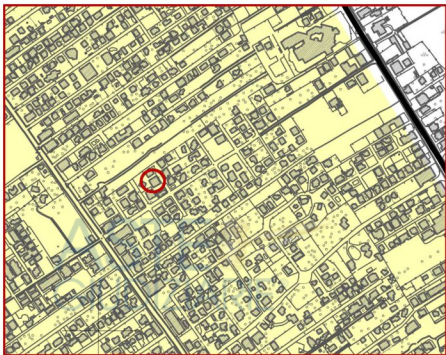


siti di interesse comunitario (S.I.C.)

1. foce Volturno - Variconi
2. fiumi Volturno e Calore Beneventano
3. pineta di Castel Volturno
4. pineta di Patria
5. lago di Patria

 zone di protezione speciale (Z.P.S.)
Variconi







Legenda

reticolo idrografico

centro abitato (perimetrazione listat 2011)

RETE	STRADA	EFFICIENZA GEOMETRICA DEL TRATTO		
		non efficiente	efficiente a senso unico	efficiente
primaria	tipo B extraurbana principale	----- L > 14,00		----- L > 14,00
	tipo C extraurbana secondaria	----- L > 9,50		----- L > 9,50
secondaria	tipo D urbana di scoramento	----- L > 9,50		----- L > 9,50
	tipo F extraurbana locale	----- L > 8,50		----- L > 8,50
locale	tipo F1 urbana locale di raccolto	----- L > 9,50	----- 5,50 ≤ L < 9,50	----- L > 9,50
	tipo F3 urbana locale (7%) zona a traffico limitato	----- L > 5,50	----- 5,50 ≤ L < 9,50	----- L > 9,50



Art. 43 NTA PUC VIGENTE - ADOTTATO IN DATA 17.06.2021 E APPROVATO IN DATA 16.01.2023

ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO Provincia di Caserta  													
PIANO URBANISTICO COMUNALE (Lr 16/2004 - Lr 14/1982 - Dgr 214/2011 - Reg 5/2011 - Dgr 65/9/2007) Norme Tecniche di Attuazione Emendate a seguito del recepimento delle osservazioni al Puc adottato con Dgc 49/2021 ed alla richiesta integrazioni di cui al Genio Civile di Caserta con Nota Prot. 2024 0185165 del 11/04/2024.													
Elaborato N.1	<table border="1"><tr><td></td><td>Convenzione del 9 dicembre 2013</td><td>Progr.</td></tr><tr><td>Pianificazione Urbanistica Prof. Ing. Roberto Donato Dott. Arch. Maria Veronica Gae PhD Dott. Ing. Miriam Gae</td><td>responsabile scientifico coordinatore tecnico formato in tecnica e pianificazione</td><td></td></tr><tr><td>Ufficio di Piano Dott. Ing. Chiara Fubera Dott. Arch. Francesco Pirizzi Dott. Ing. Michele Emerigo Fabozzi Dott. Arch. Luciano Perrotta Gruppo di Consul. Pubblico Programmatico Dott. Arch. Giulio Natale</td><td>responsabile unico del procedimento progettista studia osservazioni circoscrive foglio</td><td></td></tr><tr><td>Assessore all'Urbanistica Dott. Arch. Angela Parente</td><td>Simulatore Pasquale Marandino</td><td>Progr.</td></tr></table> luglio 2024	  	Convenzione del 9 dicembre 2013	Progr.	Pianificazione Urbanistica Prof. Ing. Roberto Donato Dott. Arch. Maria Veronica Gae PhD Dott. Ing. Miriam Gae	responsabile scientifico coordinatore tecnico formato in tecnica e pianificazione		Ufficio di Piano Dott. Ing. Chiara Fubera Dott. Arch. Francesco Pirizzi Dott. Ing. Michele Emerigo Fabozzi Dott. Arch. Luciano Perrotta Gruppo di Consul. Pubblico Programmatico Dott. Arch. Giulio Natale	responsabile unico del procedimento progettista studia osservazioni circoscrive foglio		Assessore all'Urbanistica Dott. Arch. Angela Parente	Simulatore Pasquale Marandino	Progr.
  	Convenzione del 9 dicembre 2013	Progr.											
Pianificazione Urbanistica Prof. Ing. Roberto Donato Dott. Arch. Maria Veronica Gae PhD Dott. Ing. Miriam Gae	responsabile scientifico coordinatore tecnico formato in tecnica e pianificazione												
Ufficio di Piano Dott. Ing. Chiara Fubera Dott. Arch. Francesco Pirizzi Dott. Ing. Michele Emerigo Fabozzi Dott. Arch. Luciano Perrotta Gruppo di Consul. Pubblico Programmatico Dott. Arch. Giulio Natale	responsabile unico del procedimento progettista studia osservazioni circoscrive foglio												
Assessore all'Urbanistica Dott. Arch. Angela Parente	Simulatore Pasquale Marandino	Progr.											

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale di Castel Volturno sono emendate in risposta alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione avvenuta con Delibera di Giunta Comunale n.49/2021, approvate con Delibera di Giunta Comunale n.97/2021, e modificate secondo le indicazioni degli Enti Sovracomunali.

CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC	32
Art. 40 - Zto A – Tessuto di impianto storico (art.46 del Ptcp)	32
Art. 41 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A	34
Art. 42 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche	35
Art. 43 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata	36
Art. 44 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata – perequazione di prossimità	40

Art. 43 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata

1. Tale Zto comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto o prevalentemente comparti o/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dm 1444/1958.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, direzionali, esercizi di vicinato, come definiti dalla normativa in materia, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.L.L.S.S., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. È inoltre ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione, anche di iniziativa privata.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono consentiti, per gli immobili regolarmente assentiti e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, gli interventi di manutenzione ordinario e straordinaria, nonché la

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente, così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruc.

7. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo presenti vigenti, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e delle distanze minime previste nella Zto B e senza incremento di Uia.
8. Per la realizzazione dell'ampliamento di cui al comma precedente sono obbligatori:
 - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
9. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
 - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegatesse allo strumento urbanistico comunale.
10. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
11. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle unità immobiliari costituenti l'edificio e non deve costituire unità immobiliare distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
10. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata.
11. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi, devono essere parte integrante del

dispositivo autorizzatorio.

12. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
13. È ammessa la **risistemazione fondiaria**, e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, così come definita dall'Art. 137 del Ruc, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto B, in cui realizzare quanto consentito dai seguenti commi **16 e 17**.
14. È consentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, la realizzazione di **parcheggi pertinenziali interrati**, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, relativi al lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue interessate da interventi di risistemazione fondiaria di cui all'Art. 137 del Ruc, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del **manto vegetale** soprastante per una profondità di **50 cm** e la dotazione di **appositi drenaggi laterali**.
È inoltre consentita la realizzazione di **autorimesse e box auto pertinenziali**, aventi le caratteristiche di cui agli artt. 34, comma 3 lett. c) e 315 del RUEC.
15. Negli spazi scoperti, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, è consentita la realizzazione di **tettoie in legno**, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a **2,50 m**, nonché la realizzazione di **parcheggi pertinenziali di superficie**, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
16. Negli spazi scoperti di cui al precedente comma 17 è, altresì, consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico o con sole volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Vt = 80 m3, per spogliatoi sportivi;
 - Vt = 30 m3, per guardanie;
 - Vt = 30 m3, per locali deposito.Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.
17. Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 17 e