

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

- 18, dovrà comunque essere garantito un Rp delle aree scoperte non inferiore a 0,8.
18. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di **potenziamento della vegetazione**.
19. È, inoltre, consentito un incremento, per la realizzazione delle destinazioni di cui al comma 3 del 20% della volumetria esistente o della volumetria già incrementata di cui ai commi 6 e 7, purché regolarmente assentita, da realizzare in aderenza, o nella parte scoperta del lotto di pertinenza, nel rispetto delle distanze minime e degli indici edilizi e urbanistici della Zto B, con contestuale realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dm 1444/1968 e dalla Lr 1/2014, da cedere gratuitamente al Comune, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche tariffata, a mezzo convenzione urbanistica con il Comune.
20. Tutti gli **incrementi volumetrici** di cui ai precedenti commi 6,7 e 21 avvengono nel rispetto dei seguenti **parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici**, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 100, 101 del Ruec:
- Rut = 0,50 mq/mq
 - Rct = 0,40 mq/mq
 - Rp = 0,40 mq/mq
 - Spp = 0,10 mq/m3
 - H = 10,50 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 5,00 m
21. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, direzionale, uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014, per la quota parte di commerciale.
22. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività artigianale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

23. Per le strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 22, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.
24. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante Pd/Cc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruec.
25. In applicazione del comma 25, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.
26. È consentita, inoltre, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, la realizzazione di autorimessa/box auto pertinenziali fuori terra.

Art. 44- Zto B Urbanizzazione recente e consolidata – perequazione di prossimità

1. In caso di superamento degli indici edilizi e urbanistici di cui al precedente art.43 comma 22, l'incremento volumetrico previsto al comma 21, potrà essere realizzato attraverso la perequazione di prossimità, ovvero tramite un intervento di ristrutturazione urbanistica, così come definita dall'Art. 138 del Ruec, consistente nell'annessione di superfici esterne e contigue al lotto, anche se non confinanti, situate alla distanza massima di 500 mt., su cui insiste l'edificio esistente, ricadenti nelle sole Zto B, in cui realizzare, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto delle distanze minime e dei parametri, indici e rapporti della Zto in questione, la suddetta premialità volumetrica, parcheggi pertinenziali di cui alla Lr 19/2001, aree a verde, piscine o elementi di arredo, con contestuale realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dm 1444/1960 e dalla Lr 1/2014, da cedere gratuitamente al Comune, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche tariffata, a mezzo convenzione urbanistica con il Comune. La perequazione di prossimità è

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

consentita anche per destinazioni diverse dal residenziale quali attività turistico – ricettive, attività sanitarie ed assistenziali (case di cura), commerciali e servizi annessi e complementari.

2. L'intervento di cui al precedente comma 1, avviene nel rispetto dei parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici della Zto B, calcolati con riferimento all'intera superficie costituita dalla somma della superficie del lotto originario e del lotto contiguo annesso.
3. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante PdiCc, così come definito all'Art. 196 del Ruc.
4. In applicazione del comma 3, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene - nell'ultravventennio dal pignoramento e ulteriormente a ritroso - con reperimento dell'atto del '72 di acquisto del terreno - *indispensabile ai fini della comprensione dei diritti eventualmente acquisiti dalla p.lla terreni sulle aree di sconfinamento a S/E e dell'identificazione del legittimo titolare*
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico- edilizia del comune di Castel Volturno: Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati: N.C.E.U. e NCT, con particolare riguardo alla ricerca della **p.lla madre** da cui ha origine il fondo del fabbricato sede del cespite staggito, *indispensabile per la contestuale indagine in merito alla sussistenza di usi civici e al provvedimento di affranco* - Catasto Terreni del comune di Castel Volturno, Agenzia del Territorio di Caserta, Ufficio Usi Civici Regione Campania -
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertato:

In primis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuta in situ alla I data spartiacque del 31 ottobre 1942

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

In secundis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuta in situ alla II data di ulteriore spartiacque del 01 settembre 1967

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

In tertiis: l'esistenza di un iter urbanistico abusivo, corredato da richiesta di concessione edilizia in sutoria ex L. 47/85 - del 01/4/04 1986, pratica n. 5567/1986

- L'istanza, presentata da - in qualità di proprietaria piena ed esclusiva della **fazione di terreno 973 b fllo 40 mq 662** in agro di Castel Volturno, località Pineta Grande /Baia Verde, in data 04/04/1986

dell'82 per notai [REDACTED] con cui l'appezzamento indiviso - p.lla 973/mq 1.104 catastali / 1.200 effettivi - in legittima ed equipollente comproprietà (in forza di atto di acquisto del '72 per notaio Ronza), viene frazionato in due aliquote - 973a/mq 538 - 973b/mq 662 (a tutt'oggi non ancora denunciate al NCT) - ha ad oggetto la realizzazione di un **manufatto quadrifamiliare** ad uso abitativo perimetrato da area cortilizia comune servita esclusivamente da N/E Viale Mosca con doppio accesso pedonale.

Il fabbricato 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 - presenta una morfologia d'impianto approssimativamente quadrangolare ripartita, come accennato, in 4 frazioni sostanzialmente simmetriche rispetto al doppio asse di simmetria intersecante il baricentro del quadrangolo di base

L'illecito - dichiarato ultimato entro il 29/01/1977 e più esattamente nell'anno 1972- rientra in tipologia 1 di abuso - opera realizzata in assenza di licenza edilizia e non conforme alla norme e prescrizioni urbanistiche - in area sul piano vincolistico ex art. 32 L. 47/85 soggetta a :

- dal 1939 a vincolo ambientale di cui all'art. 7 L. 29.06.1939 n. 1497
- dal 1965 a vincolo ambientale imposto con Decreto Ministeriale del 19.05.1965
- dal 2004 alla normativa di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs n. 42/04 e s.m.i.
- dal 1923 a vincolo idrogeologico imposto con RD n. 3267 del 30.12.1923
- dal 2004 in zona R/Retroarginale del PSDA- Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni per il basso Voltumo da Capua a mare [PSDA_bav]
- dal 1933 al 1959 gravata da canone enfiteutico del **08.02.1933** in favore del comune di Castel Voltumo
- dal 1959 affrancata dal canone enfiteutico e privatizzata giusta provvedimento di affranco del 19.11.1959

La predetta **domanda di sanatoria** ex L. 47/85 - **AD OGGI NON EVASA** - si articola in:

- **4 modelli A** per 4 alloggi - progressivi : 0344561201/1- 0344561201/2 - 0344561201/3 - 0344561201/4
- **1 modello D** - progressivo 0344561201/5 per il cantinato indiviso
- **1 modello R** riepilogativo - progressivo 0344561201

È altresì corredata da:

- Corresponsione misura ablazione e mancata corresponsione oneri concessori - costruzione e urbanizzazione
- Doppia documentazione grafica dei luoghi di sanatoria:
 - I deposito / dicembre 1985 a firma del geom.
 - II deposito/ 31 marzo 2006 a firma del geom.
- Documentazione fotografica dei luoghi di sanatoria
- Relazione tecnico/descrittiva giurata a firma del geom. del 08.01.1986
- Certificato d'idoneità statica a firma dall'ing. del 30.11.1985

- **Richiesta e rilascio di nulla osta idrogeologico:** in data **29.09.1993** con protocollo n. **7435** l'Amministrazione provinciale di Caserta /Assessorato Agricoltura e Rifeorestazione ha concesso l'autorizzazione in sanatoria x cambio di destinazione d'uso del suolo oggetto di condono edilizio
- **Richiesta e rilascio di nulla osta paesaggistico** ex art. 146 D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i. : in data **06.04.2006** con verbale n. **61** la Commissione comunale per i Beni Ambientali ha espresso parere favorevole alla pratica di sanatoria per coerente inserimento del fabbricato nel contesto ambientale
- **Inquadramento catastale** su entrambe le banche dati - NCT - NCEU - a far data dal 1975

NB. La pratica inerente la richiesta di sanatoria del cespite staggiato, relativa all'alloggio n. 1, è identificata dal:

- modello A per alloggio n. 1 - progressivo: 0344561201/1

Parametri dimensionali oggetto di sanatoria per sub 2 staggiato:

- superficie utile abitabile compreso gli accessori interni: mq 103,39 dichiarati (mq 103,99 nella tabella grafica)
- superficie non residenziale - accessori esterni all'abitazione (superfici ornamentali): mq 22,41 dichiarati (22,65 nella tabella grafica)
- H netta interna ml 3,00
- Cubatura lorda residenziale vuoto per pieno= mq 134,07 * H ml 3,25 = mc 435,74

[illegible]

La predetta domanda di sanatoria a tutt'oggi risulta solo parzialmente completa

e priva di rilascio di **permesso di costruire in sanatoria**

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 - Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 3889362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archworldnet.it

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Per la specifica unità staggita, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

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

Disamina urbanistica

Richiamando tutto quanto esaminato e rilevato in prefazione in merito all'assenza di titolarità privatistica sull'area di sedime di quota parte dell'area cortilizia fronte S/E e sull'intero vialetto carrabile di accesso ai sub 2 e 5

Atteso che, sul piano meramente urbanistico, le predette 4 porzioni cortilizie, pertinenziali dei 4 alloggi

- sono contrassegnate nei grafici di sanatoria da **linee di frazionamento tratteggiate e non da diaframmi materiali**
- le rispettive consistenze non sono introdotte nelle **superficie esclusive non residenziali** dichiarate nel modello A dei singoli subalterni

Atteso parimenti che, è rappresentato graficamente il frazionamento del deposito terraneo in 4 aliquote, mentre il relativo modello A di sanatoria inserisce il bene indiviso

Ciò premesso,

ai meri fini della **disamina di legittimità urbanistica** del **SUB 2** staggito e della comprensione delle trasformazioni subite, il temine di confronto è tra:

- **Grafici di sanatoria del 31.03.2006** ex L. 47/85 del 03.04.1986 protocollo n. 11623, pratica n. 5567, a firma del geom.
- **Quantità dichiarate** nell'istanza di sanatoria, **modello A** per alloggio n.1 - progressivo: **0344561201/1**
- **Grafico stato dei luoghi in situ/2024** prodotto dall'esponente

Ciò premesso,

Dalla sovrapposizione tra luoghi in situ e luoghi di sanatoria di cui alla pratica grafica integrativa del **31.03.2006** ex L. 47/85 del 03.04.1986 protocollo n. 11623 e dall'ulteriore confronto con le quantità denunciate nel modello A, *a meno di talune difformità rappresentative per approssimazione di rilievo grafico* - si rileva:

Illeciti maggiori SUB 2:

- **Implementazione piano-volumetrica residenziale su quota parte della balconata S/W esclusiva**, per estroflessione del vano cucina sino al più avanzato fronte prospettico S/W
- **Parziale variazione di sagoma della balconata S/W** - nell'angolo S/E - da matrice censuaria e planimetrica dell'area

Illeciti minori SUB 2:

- 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 e eliminazione della tramezzatura sul ballatoio di smondo

*Si ritiene, viceversa, addebitabile a sommaria rappresentazione grafica
il lieve disallineamento dimensionale dei vani luce*

*Infine, sebbene non inerente specificamente il sub 2 stagionato,
si rileva altresì la denuncia nei grafici di sanatoria integrativi /marzo 2006 della :*

- Implementazione plano-volumetrica NON residenziale del sub 1/P.T su quota parte dell'area cortilizia terranea comune per estroflessione degli interni non abitativi sul filo della temporatura del rampante scala:

L'avanzamento del deposito sull'area cortilizia, per **chiusura del sottoscala** determina:

- implementazione di superficie non residenziale per inglobamento dell'area comune di sottoscala negli interni esclusivi del sub 1
- contestuale parziale variazione prospettica del fronte S/W per tamponamento del rampante a collo d'oca e formazione di un secondo accesso in area soggetta a vincolo paesaggistico



Parimenti

- I predetti grafici di sanatoria denunciano la **RIPARTIZIONE IDEALE / NON MATERIALE** dell'area cortilizia (ampliata sine titulo) **in 4 frazioni pertinenziali dei 4 alloggi.**

NR Lo stato dei luoghi così variati è oggetto di denuncia nei grafici del 31.03.2006 su cui si sigilla in data **06.04.2006** il rilascio di **parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali**

Tuttavia, mentre l'avanzamento del sub 1 su corte comune è oggetto di denuncia di sanatoria e di abilitazione paesaggistica rilasciata ad aprile 2006, viceversa per l'area cortilizia - **indipendentemente dalla mancata titolarità su gran parte dell'area** - dal punto di vista **meramente urbanistico** si rileva:

- **Parziale difformità di sagoma, perimetrazione, traiettoria di frazionamento e consistenza dell'area ed corte attribuita al sub 2 - mq 127,51 rappresentati in luogo di mq 82,68 riscontrati in situ**
- **Frazionamento materiale dell'intera area cortilizia - in luogo del frazionamento ideale -, in area soggetta a vincolo ambientale**

Pertanto, sebbene non rientrante nella proprietà esclusiva del sub 2 staggito è a carico di quest'ultimo che vanno posti gli oneri di demolizione del **recinto cortilizio di pertinenza**, o in alternativa - laddove si dimostri ineccepibilmente la titolarità esclusiva dell'area - la **richiesta ex post di sanatoria** dell'edificazione materiale della recinzione, con traiettoria e consistenza parzialmente difformi dai luoghi di sanatoria

In merito alla **retrodatazione** dei predetti abusi, **in assenza di ulteriore documentazione diversamente comprovante** considerata la vetustà, lo stato d'uso e conservazione dei luoghi staggiti, si ritiene plausibile la retrodatazione dell'insieme delle predette variazioni a circa **un quindicennio orsono** e certamente non oltre la data di accesso **novembre 2024** - **pertanto in ogni caso anteriormente alla data di approvazione del PUC - 16 gennaio 2025**

NB Alla data di compimento dei predetti abusi pertanto vigeva la NTA più restrittiva di cui alla:

- **Legge Regionale n. 17/82 e s.m.i.**
- **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, come definita dall'art. 3, comma 1, Lettera d) DPR 380/2001, senza alcun incremento piano-volumetrico

Sul piano urbanistico

Le **illiceità ed maggiori** configurano indistintamente un intervento di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 **con implementazione piano-volumetrica contenuta nel limite del 20% della volumetria residenziale, in area soggetta a vincolo paesaggistico, su immobile oggetto di domanda di condono non ultimata da rilascio di permesso sanante**

NB. L'implementazione plano-volumetrica residenziale di circa mc 8,00 su una superficie ornamentale esclusiva di circa mq 2,60, è certamente inferiore alla max implementazione consentita per unità abitativa dall'art. 43 PUC 2025, ma, nel caso di specie è priva dei requisiti minimi per la sanatoria ex post ordinaria o di regime in accertamento di doppia conformità, per due ordini di ragioni:

- In quanto insiste su immobile oggetto di richiesta di condono *non ancora evasa*: pertanto, non rientra nelle previsioni di cui all'art. 43, comma 9 NTA /PUC 2025 ammettente implementazione plano-volumetrica residenziale - in aderenza o in copertura - nella misura del 20% della volumetria LEGITTIMA, ovvero della volumetria regolarizzata da titolo ex ante o ex post rilasciato al momento del compimento dell'implementazione - fattispecie aliena al caso in oggetto, stante l'invasione a tutt'oggi della pratica di condono e l'assenza di rilascio di CE in sanatoria
- Inoltre, come sopra accennato, trattandosi di sanatoria ex post in regime ordinario, non sussiste nel caso di specie il requisito imprescindibile della doppia conformità dell'illecito ex art. 36 DPR 380/2001 alla NTA esistente al momento del compimento dell'abuso/non oltre novembre 2024, e alla data di scoperta e denuncia /2025

Ai fini della procedibilità dell'istanza di sanatoria, resta pertanto a carico del bene staggito l'onere della demolizione dei predetti illeciti maggiori e ripristino dei luoghi di sanatoria

Le **illicità cd. minori** configurano indistintamente un intervento di **manutenzione straordinaria** come definito dall'art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001 su **immobile oggetto di domanda di condono non ultimata da rilascio di permesso sanante**: l'entità dei predetti illeciti minori è tale da non costituire motivo ostativo al rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Resta a carico del bene staggito l'onere della sanatoria amministrativa dei predetti illeciti minori

In conclusione:

- *Attesa l'accertata inesistenza di USI CIVICI sul terreno di pertinenza del cespite staggito*
- *Attesa l'esistenza di regolare pratica di sanatoria, solo parzialmente completa*
- *Attesa l'inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta ex art. 33 L. 47/85 e s.m.i.*
- *Atteso il rilascio di nulla osta paesaggistico e idrogeologico (vincoli d'inedificabilità relativa ex art. 32 L. 47/85 e s.m.i.)*

si afferma che:

- **SUBORDINATAMENTE** alla remissione in pristino delle due modifiche maggiori, e al completamento della pratica di sanatoria giusta corresponsione di tutti gli oneri insoluti - dagli oneri concessori (costruzione e urbanizzazione) all'eventuale danno ambientale e idrogeologico - non sussistono motivi ostativi al rilascio di titolo abilitativo in sanatoria derivante dall'istanza ex L. 47/85 del 03.04.1986, pratica n. 5567
- *Alle predette condizioni, si prevede pertanto serenamente l'epilogo sanante.*

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

ONERI URBANISTICI

€ 10.000: "Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi stagiti comprensivo di:

Ultimazione e integrazione dell'istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 03.04.1986 pratica n. 5567, giusta:

- ripristino configurazione plano-volumetrica di sanatoria del fianco S/W Sub 2/P.I con relativa partitura prospettica fronti S/W e S/E (arretramento porta/finestra S/W sul nuovo fronte di compagno e traslazione finestra S/E)
- ripristino configurazione curvilinea della balconata S/W
- demolizione muratura di recinzione area cortilizia, per assenza di *titolarità privatistica* sull'area di sedime dello sconfinamento e per parziale difformità dai luoghi di sanatoria
- Ultimazione pratica di sanatoria e stesura pratica tecnica all'UTC di Castel Volturno - abilitativa al:
 - Ripristino dei luoghi di sanatoria
 - Regolarizzazione della live difformità distributiva interna
 - Ultimazione delle corrispondenze economiche: *intera corresponsione oneri concessionari (costruzione e urbanizzazione), eventuali oneri danno ambientale e idrogeologico, oneri per sanzione amministrativa abusi sanabili subentrati, oneri per sanzione amministrativa abusi insanabili subentrati e oggetto di remissione in pristino - il tutto oltre interessi x anni di ritardo nella corresponsione degli oneri di sanatoria*
 - Diritti di segreteria e marche da bollo
 - Attestazione affranco usi civici

Si garantisce infine:

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

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

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi **due condoni** (mc 750)

Di contro si rileva:

- **Esistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa** imposto antecedentemente agli illeciti riscontrati: **vincolo paesaggistico** imposto con Decreto Ministeriale del 19/05/1965 ben antecedentemente all'edificazione abusiva del bene
- **Parziale conformità ai limiti temporali** previsti dagli ultimi **due condoni** (mc 750) per l'ultimazione degli illeciti, retrodatabili ad **un quindicennio orsono** e non oltre la data di accesso/2006 in assenza di altra documentazione diversamente comprovante

- Pratica di condono in essere, *non ancora evasa*, da annullare nel caso di riapertura dei termini di altro condono
- Anteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con l'iscrizione d'ipoteca volontaria del 30.06.2006 ai nn. 39319/15270, derivante da atto di mutuo fondiario del 01.06.2006 Rep. 57982/20127 per notaio [REDACTED] in favore contro i germani a garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul bene staggito

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

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



ISTANZA DI SANATORIA EX L. 47/85 DEL 03.04.1985, PRATICA N. 556 - MODELLO R

ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di

COMUNE DI CASTELVOLUNTARE

03.04.86 11247

03469812081
NUMERO SANATORIA
CONDONO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

**Domanda di sanatoria per gli
abus edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

NOTIZIE RIPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBBLIGAZIONI				DIMENSIONI		
Tipo	Numero	Debiti in complesso	Ammontare delle obbligazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq.	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			Già versate	Da versare		
			In unica soluzione	1° Rate		
47/85-A	4	13.766.000		459.100	458.80	4 (Quattro)
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	1	2.869.000		450.000	227.92	
TOTALE		16.635.000		909.100	686.72	4 (Quattro)

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 ☐ 2 ☒ In altro comune 3 ☐ 4 ☐

Data 28/3/86 Firma del richiedente

ISTANZA DI SANATORIA EX L. 47/85 DEL 03.04.1986. **PRATICA N. 556** - MODELLO A per ALLOGGIO L. SUB 2 STAGGITO

RISERVATO AL COMUNE	
A	Denominazione e N. Distrittivo (secondo la classificazione (ISTAT))
	COMUNE
	PROVINCIA
	N. PROTOCOLLO

B	N. PROGRESSIVO	0344861001/4
---	----------------	--------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

COSTRUTTORE SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI		PROPRIETARIO (completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali: 1 ☐ 2 ☒		COGNOME O DENOMINAZIONE _____	
MODALITA' DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)		NOME _____	
1 COMPRAVENDITA — da privati ☐ — da impresa di costruzioni ☐ — da altra impresa ☐ — da altri ☐		RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE _____ PROVINCIA (sigla) _____	
2 DONAZIONE ex SUCCESSIONE ☐		FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. _____	
3 COSTRUITA IN PROPRIO ☒		LOTTIZZAZIONE	
		Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata: 1 ☐ 2 ☐ con lottizzazione autorizzata e convenzionata 3 ☐ con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata	

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI									
A - LOCALIZZAZIONE									
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO SAN VERNE - Via Europa - Viale Rosen					C.A.P. 00100		COMUNE CASTELGOTTFRIDO		PROVINCIA (C.G.)
In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:									
- Catasto terreni: foglio di mappa					00410		numeri di mappa		00410
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa							numeri di mappa		
subalterno									
B - ZONA URBANISTICA					C - VINCOLI				
Alta data d'inizio dei lavori Alta data del 1° ottobre 1983 - Zona A 1 ☐ 1 ☐ - Zona B 2 ☐ 2 ☐ - Zona C 3 ☐ 3 ☐ - Zona D 4 ☐ 4 ☐ - Zona E 5 ☐ 5 ☐ - Zona F 6 ☐ 6 ☐ - Non era vigente alcuno strumento urbanistico 7 ☐ 7 ☐					Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 ☐ 2 ☐ Se sì, indicare il tipo di vincolo ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐				
D - NATURA DELL'OPERA									
d.1 — Opera autonomamente utilizzabile: - intero fabbricato 1 ☒ - Porzione di fabbricato 2 ☐ d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐									
E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA									
1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: - in assenza della licenza edilizia o concessione 1 ☒ - in difformità della licenza edilizia o concessione 2 ☐ 2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge: - in assenza della licenza edilizia o concessione 3 ☐ - in difformità della licenza edilizia o concessione 4 ☐ 3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori: - in assenza della licenza edilizia o concessione 5 ☐ - in difformità della licenza edilizia o concessione 6 ☐									
F - EPOCA DI ULTIMAZIONE					G - DISPONIBILITÀ ALL'USO				
Periodo di ultimazione: Precedente al 1-9-1967 1 ☐ dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☒ dal 30-1-1977 al 1-10-1983 3 ☐ Anno di ultimazione: 19 ☒					Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile: 1 ☒ 2 ☐ parzialmente 3 ☐				
SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI									
A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato e porzione di fabbricato)									
a - Dimensioni e consistenza									
— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) — Piani interrati — Volume totale (ovale per piani) mq ☒ ☐ ☐					— Superficie - utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni) (Su) mq 103,38 - per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni) (Sv) mq 22,44 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 ☐ 2 ☒				
ABITAZIONI					RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI				
Numero Voti di abitazione A — Secondo il numero delle stanze per abitazione B — Secondo la classe di superficie utile in mq					1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100				
1 5 6					1				

b - Differenza della licenza edita e concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.		c - Superficie complessiva dell'area nella quale sorge l'opera.	
N. licenza o concessione _____ Data di rilascio _____ Superficie assente _____ mq Volume assente _____ mc		da 0 a 200 mq ☐ da 201 a 400 mq ☐ 2 da 401 a 600 mq ☐ 3 da 601 a 1.000 mq ☐ 4 da 1.001 a 1.500 mq ☒ 5 da 1.501 a 2.000 mq ☐ 6 da 2.001 a 4.000 mq ☐ 7 da 4.001 a 10.000 mq ☐ 8 oltre 10.000 mq ☐ 9	
d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera			
Abitazione/i utilizzate			
Proprietà e usufrutto		Locazione	
- residenza primaria n. _____ - residenza non primaria n. <u>4</u> - uso non abitativo n. _____		- uso abitativo n. _____ - uso non abitativo n. _____ Abitazioni/i non utilizzate n. _____	
e - Accatastamento			
Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale <u>4/1</u>			
f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)			
Dimensione e consistenza		Servizi ad uso diretto del fabbricato	
- Piani fuori terra compresi i seminterrati n. <u>3</u> - Piani sotterranei n. _____ - Struttura portante prevalente: • pilastri e travi ☐ • prefabbricata ☐ 3 • cemento armato ☒ • mista e altra ☐ 4		- Allacciamento rete fognaria ☐ 1 - Allacciamento rete elettrica ☒ 2 - Approvvigionamento idrico da acquedotto ☐ 3 - Impianto termico centralizzato ☐ 4 - Ascensore ☐ 5	
Abitazioni comprese nel fabbricato n. <u>4</u>		Area di pertinenza ad uso diretto del fabbricato	
Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali ☒ 1 ☐ 2		Con attrezzature fisse ad uso ricreativo ☐ 1 Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative ☐ 2 Senza attrezzature fisse ☒ 3 Spazi per parcheggi ☐ 4	
g - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE			
a - Natura e consistenza			
- Vani o parti di vano ad servizio delle abitazioni:			
- Interni alle abitazioni (Su) _____ mq		Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (T)	
- Esterni alle abitazioni (Sev) _____ mq		☐ 1 ☒ 2 ☐ 3	
(T) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47-95-D.			
b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)			
Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione		Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:	
indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Su) _____ mq		N. piani del fabbricato _____ N. abitazioni del fabbricato _____	
c - Accatastamento			
Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale _____			

SEZIONE TERZA - CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE			
A - MISURA DELL'OBBLIGAZIONE			
TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1987	Dal 2 settembre 1987 al 29 gennaio 1997	Dal 30 gennaio 1997 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBBLIGAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq
1) Misura dell'obbligazione passata e l'importo corrispondente alla tipologia dell'abusato e all'epoca in cui è stato commesso			Linee/mq <u>25.000</u>
B - CALCOLO DELLE SUPERFICIE			
2) Superficie utile abitabile			mq <u>103,40</u>
3) Superficie non residenziale	mq <u>22,40</u> x 0,8 =		mq <u>17,92</u>
4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3)			mq <u>121,32</u>
Nel caso di opera decennale la parte abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.			
C - CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE			
Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)			
5) Misura dell'obbligazione corretta			Linee/mq <u>30.000</u>
6) Obbligazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)			Linee <u>3.639,60</u>
7) Obbligazione da versare			Linee <u>3.639,60</u>
D - CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)			
7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di obbligazione			mq <u>1,1</u>
8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4)			mq <u>1,1</u>
Misura dell'obbligazione			
9) Misura dell'obbligazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1)			Linee/mq <u>20.000</u>
10) Misura dell'obbligazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9)			Linee/mq <u>10.000</u>
11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10)			Linee <u>1.100</u>
12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8)			Linee <u>1.100</u>
13) Obbligazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12)			Linee <u>2.200</u>
E - OBBLIGAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO			
14) Obbligazione da versare - Cas. particolari (art. 28, co. 6)			Linee <u>0,00</u>
15) Obbligazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14)			Linee <u>3.639,60</u>
16) Somma versata in data: <u>15/05/1986</u>	- in unica soluzione		Linee <u>0,00</u>
	- 1° rata		Linee <u>1.100,00</u>
17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:			
fino a 3 rate ☒		fino a 5 rate ☐	fino a 10 rate ☐
Documentazione allegata			
<u>FOTOCOPIE PERAMMENTAMENTO</u>		<u>RILEVA FOTOGRAFICO</u>	
<u>CERTIFICATO MODALITÀ STATICA</u>		<u>ATTO NOTORIO (ULTIMAZIONE LAVORI)</u>	
<u>PERIZIA GIURATA</u>		<u>RILEVA PERAMMENTO COLLEGIALE (1° RATA)</u>	
<u>GRADIENTI DI RILIEVO (n° 300 cm)</u>			
Data <u>28/3/86</u>	Firma del richiedente <u>[firma]</u>		

SERBENE ALIENO AL MONUMENTO
SI ALLEGA MODELLO D PER LA SANATORIA DEL SUB I DEPOSITO

RISERVO AL COMUNE		RICHIEDENTE	
A	Denominazione e R. Diritto (secondo la classificazione ISTAT)	 	
	COMUNE		
	PROVINCIA		
	N. PROTOCOLLO		
B	N. PROGRESSIVO 0368561301/4	COGNOME E NOME  NOME DI BAMBINO VIA S. NATURA DELL'OPERA VERBA FISCIA (4)	
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI MOD. 47/85-D OPERE AD USO NON RESIDENZIALE Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47		Se il richiedente è persona fisica indicare: DATA DI NASCITA 10/09/1920 STATO CIVILE TITOLO DI STUDIO INDIRIZZO 1051091420 PROVINCIA ROMA PROFESSIONE INDIRIZZO ATTIVITA ECONOMICA Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare: ATTIVITA ECONOMICA ESERCITATA TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA Proprietà ☒ Locazione ☐ Possesso ad atto stato reale ☐ Altro ☐	
COSTRUZIONE SU AREA DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI BENE PUBBLICO (TERMINALE) Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Beni Pubblici territoriali: 1 ☐ 2 ☒		PROPRIETARIO Indicare se si è richiedente o diverso dal proprietario: COGNOME O DENOMINAZIONE NOME RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE PROVINCIA FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO C.A.P.	
MODALITA' DI ACQUISIZIONE (completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria) 1 CONTRAVVENTA da privati ☐ da imprese di costruzioni ☐ da altra impresa ☐ da enti ☐ 2 DONAZIONE o SUCCESSIONE ☐ 3 COSTRUITA IN PROPRIO ☒		SOTTOSTIPRAZIONE Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su aree sottoposte: 1 ☐ 2 ☐ con autorizzazione autorizzata 3 ☒ con autorizzazione non autorizzata e non convenzionata	

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI																											
A - LOCALIZZAZIONE																											
LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO <u>PARCO COMOLA RICCI - VIALE ROSSA</u>		C.A.P. <u>81030</u>	COMUNE <u>CASTELVOLTURNO</u>																								
		PROVINCIA <u>CE</u>																									
In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:																											
- Catasto terreni: foglio di mappa <u>0040</u>		numeri di mappa <u>00473</u>																									
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa _____		numeri di mappa _____																									
- _____		_____																									
B - ZONA URBANISTICA		C - VINCOLI																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Atto della d'ordine dei lavori</th> <th>Atto della del 1° ottobre 1983</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Zona A</td> <td>1 ☐</td> <td>1 ☐</td> </tr> <tr> <td>- Zona B</td> <td>2 ☐</td> <td>2 ☐</td> </tr> <tr> <td>- Zona C</td> <td>3 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>- Zona D</td> <td>4 ☐</td> <td>4 ☐</td> </tr> <tr> <td>- Zona E</td> <td>5 ☐</td> <td>5 ☐</td> </tr> <tr> <td>- Zona F</td> <td>6 ☐</td> <td>6 ☐</td> </tr> <tr> <td>- Non era vigente primo strumento urbanistico</td> <td>7 ☐</td> <td>8 ☐</td> </tr> </tbody> </table>			Atto della d'ordine dei lavori	Atto della del 1° ottobre 1983	- Zona A	1 ☐	1 ☐	- Zona B	2 ☐	2 ☐	- Zona C	3 ☐	3 ☐	- Zona D	4 ☐	4 ☐	- Zona E	5 ☐	5 ☐	- Zona F	6 ☐	6 ☐	- Non era vigente primo strumento urbanistico	7 ☐	8 ☐	Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se è fabbricato o se è oggetto di vincoli: 1 ☐ 2 ☐ Se sì, indicare il tipo di vincolo: _____ _____ D - NATURA DELL'OPERA 4.1 — Opera autonomamente utilizzabile: - intero fabbricato: 1 ☒ - Porzione di fabbricato: 2 ☒ 4.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐	
	Atto della d'ordine dei lavori	Atto della del 1° ottobre 1983																									
- Zona A	1 ☐	1 ☐																									
- Zona B	2 ☐	2 ☐																									
- Zona C	3 ☐	3 ☐																									
- Zona D	4 ☐	4 ☐																									
- Zona E	5 ☐	5 ☐																									
- Zona F	6 ☐	6 ☐																									
- Non era vigente primo strumento urbanistico	7 ☐	8 ☐																									
E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICORSA LA SANATORIA																											
1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: - in assenza della licenza edilizia o concessione: 1 ☒ - in difformità della licenza edilizia o concessione: 2 ☐																											
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge: - in assenza della licenza edilizia o concessione: 3 ☐ - in difformità della licenza edilizia o concessione: 4 ☐																											
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori: - in assenza della licenza edilizia o concessione: 5 ☐ - in difformità della licenza edilizia o concessione: 6 ☐																											
4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume esistente: 7 ☐ Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa: 8 ☐ Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso: 9 ☐																											
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale: 10 ☐																											
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa: 11 ☐																											
7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa: 12 ☐ Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge: 13 ☐																											
F - EPOCA DI ULTIMAZIONE		G - DISPONIBILITÀ ALL'USO																									
Periodo di ultimazione: Precedente all'1-4-1987: 1 ☐ dal 2-5-1987 al 29-1-1977: 2 ☒ dal 30-1-1977 all'1-10-1983: 3 ☐ Anno di ultimazione: 19 <u>1977</u>		Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile: 1 ☒ 2 ☐ parzialmente 3 ☐																									

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI			
A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO			
a - Dimensioni e consistenza			
— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <u>1</u> — Piani entro terra n. <u>1</u> — Volume totale (cubi per piano) mc <u>543,80</u>	— Superficie per attività - Attività industriale o artigianale mq <u>1</u> - Attività commerciale mq <u>1</u> - Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizi di culto mq <u>1</u> - Attività turistico-ricettiva e agri-turistica mq <u>1</u> - Attività connessa con la conduzione agricola mq <u>1</u> - Altre attività mq <u>227,92</u> SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <u>227,92</u>		
b - Differenza della licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnare gli esbri della autorizzazione, licenza o concessione).		c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.	
N. licenza, concessione o autorizzazione <u>1</u> Data di rilascio <u>1/9</u> Destinazione d'uso autorizzata <u>1</u> Superficie assentita mq <u>1</u> Volume assentito mc <u>1</u>	— da 0 a 400 mq <u>1</u> — da 401 a 600 mq <u>2</u> — da 601 a 1.000 mq <u>3</u> — da 1.001 a 1.500 mq <u>4</u> — da 1.501 a 2.000 mq <u>5</u> — da 2.001 a 4.000 mq <u>6</u> — da 4.001 a 10.000 mq <u>7</u> — da 10.001 a 20.000 mq <u>8</u> — oltre 20.000 mq <u>9</u>		
d - Destinazione d'uso dell'opera		e - Accatastamento	
— attività industriale o artigianale <u>1</u> — attività commerciale <u>2</u> — attività sportiva <u>3</u> — attività culturale <u>4</u> — attività sanitaria <u>5</u> — opere religiose o a servizi di culto <u>6</u> — attività turistico-ricettiva o agri-turistica <u>7</u> — attività connessa con la conduzione agricola <u>8</u> — altre attività <u>deposito</u> <u>9</u>		Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale <u>CE</u>	
		f - Numero addetti	
		Numero degli addetti, occupati al 31-12-1994, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria: <u>1</u>	
g - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA			
Dimensione e consistenza		Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato	
— piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <u>3</u> — piani entro terra n. <u>1</u> — struttura portante preesistente <u>1</u> — pietre o mattoni <u>1</u> — prefabbricata <u>3</u> — cemento armato <u>2</u> — miste e altre <u>4</u>		— allacciamento rete fognaria <u>1</u> — allacciamento rete elettrica <u>2</u> — allacciamento rete idrica <u>3</u> — allacciamento rete distri. gas <u>4</u> — impianti di depurazione degli scarichi <u>5</u> — impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche <u>6</u> — spazi per parcheggio <u>7</u> — eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato mq <u>1</u>	
Destinazione			
— esclusivamente ad uso non residenziale <u>1</u> — uso misto con presenza di abitazioni <u>2</u> — numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato <u>4</u>			

SEZIONE TERZA – CALCOLO DELL'OBBLAZIONE			
A - MISURA DELL'OBBLAZIONE			
TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 5.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 3.750 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 3.750 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 2.500 mq	L. 3.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 200.000
1) Misura dell'obblazione (importo corrispondente alla tipologia dell'abusato e all'epoca in cui è stato commesso)			Linea/mq <u>12500</u>
B - SUPERFICIE DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:			
2) Attività industriale o artigianale	mq	<u>4</u>	
3) Attività commerciale	mq	<u>4</u>	
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	<u>4</u>	
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	<u>4</u>	
6) Attività connessa con la conduzione agricola	mq	<u>4</u>	
7) Altre attività	mq	<u>227</u>	<u>92</u>
C - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE			
Misura dell'obblazione e coefficienti correttivi			
8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Linea/mq	<u>500</u>	
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Linea/mq	<u>500</u>	
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di riga 1)	Linea/mq	<u>500</u>	
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Linea/mq	<u>500</u>	
12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di riga 1)	Linea/mq	<u>500</u>	
Misura dell'obblazione			
13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare riga 2 per riga 8)	Linea/mq	<u>500</u>	
14) Attività commerciale (moltiplicare riga 3 per riga 9)	Linea/mq	<u>500</u>	
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare riga 4 per riga 10)	Linea/mq	<u>500</u>	
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare riga 5 per riga 11)	Linea/mq	<u>500</u>	
17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare riga 6 per riga 12)	Linea/mq	<u>500</u>	
18) Altre attività (moltiplicare riga 7 per riga 1)	Linea/mq	<u>22792</u>	<u>92</u>
D - MODALITÀ DI VERSAMENTO			
19) Obblazione da versare - Casi particolari (art. 28, co. 6)	Linea	<u>500</u>	
20) Obblazione da versare (riportare la somma degli importi da riga 13 a riga 18 ovvero l'importo di riga 18)	Linea	<u>22792</u>	<u>92</u>
21) Somma versata in data: <u>21/03/2024</u>			
22) Nel caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino ☐			
23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate: <u>3</u>			
fino a 3 rate ☐			
Documentazione allegata			
<u>FOTOCOPIE AGGIORNAMENTO</u>		<u>ALLEGATO FOTOCOPIE</u>	
<u>DECRETI DI INDIRIZZO STATUA</u>		<u>ALLEGATO DECRETI DI INDIRIZZO STATUA</u>	
<u>PERIZIA CIVILITARIA</u>		<u>ALLEGATO PERIZIA CIVILITARIA</u>	
<u>DECRETI DI INDIRIZZO (R. 3 e 4)</u>		<u>ALLEGATO DECRETI DI INDIRIZZO (R. 3 e 4)</u>	
Data <u>21/03/2024</u>		Firma del richiedente <u>[firma]</u>	

PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE	
	
esperimenti i necessari accertamenti e sopralluoghi dichiaro quanto segue:	
La Signor ha realizzato nell'area di cui risulta proprietaria, sita in Castelvolturno località Baia Verde - P.co Europa Viale Mosca, delle opere consistenti nella costruzione di un manufatto plurifamiliare, nonché di un sottostante deposito.	
Il manufatto è costituito da un piano terra adibito a deposito e da un primo e secondo piano adibiti ad abitazioni che si sviluppano in due livelli.	
La struttura portante è in cemento armato.	
I lavori sono stati eseguiti in economia, ed al momento degli accertamenti esperiti il manufatto risulta completo.	
L'abuso edilizio commesso va qualificato nel tipo I della tabella allegata alla legge n° 47 del 28.2.85 e l'opera realizzata presenta la seguente superfi-	

cie (determinata ai sensi del D.M. 10/5/77):	
Deposito P.T. = mq. 227,92	
Unità n° 1 = mq. 116,84	
Unità n° 2 = mq. 109,37	
Unità n° 3 = mq. 115,44	
Unità n° 4 = mq. 117,17	
Pozzuoli, 30/11/85	
	

ASTE GIUDIZIARIE®

Verbale giuramento di perizia.

Il giorno - 8 - 1995 in Pozzuoli, nella Pretura, innanzi al Cancelliere Capo sottoscritto, si è

[Redacted]

scritta perizia.

Deferito al perito il giuramento nella formula "Consepevole delle responsabilità che col giuramento assumete davanti a Dio ed agli uomini, giurate di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a voi affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità". Il perito risponde: "Lo giuro".

Detta perizia consta di pagine 1 e righe 10 con allegati e viene firmata dal perito in presenza dell'Uffileto.

Del che è verbale.

[Redacted]

Il DIRETTORE DI CANCELLERIA

[Signature]

[Circular Stamp]

	
AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI CASTELVOLTURNO (CK)	
Oggetto: Legge n°47 del 28/2/1985 e Decreto Ministero LL.PP. dell'11/5/85 e successive modificazioni ed integrazioni.	
CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA	
	
taria dell'immobile sito in Castelvolturno alla via <i>Moiseo Pasquale (Basilica)</i> di redigere certificato di idoneità statica a norma della legge e decreto indicati in oggetto, <i>alla</i> seguito di prove, verifiche e rilievi effettuati dal sottoscritto	
C E R T I F I C A	
che la struttura del fabbricato di proprietà dell' 	
 meglio descritta nell'allegata perizia giurata e grafici di rilievo della costruzione realizzata, è idonea a sopportare i carichi e le sollecitazioni di legge .	
Si rilascia ai sensi della legge n°47 del 28/2/1985 art.35.	
Pozzuoli, il 30/11/1985	IN FEDE  





COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

CE/02

C.A.P. 81030 PROVINCIA DI CASERTA

AREA TECNICA SEZIONE URBANISTICA

UFFICIO CONDONO EDILIZIO

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta avanzata in data 9 Settembre 2005, con protocollo n° 30187, [redacted] ad ottenere una certificazione finalizzata ad attestare l'esistenza dei vincoli di cui agli Articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il rilievo aerofotogrammetrico allegato alla pratica di che trattasi, redatto dal Tecnico di parte;

Sulla scorta degli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che in data 3 Aprile 1986, con protocollo n° 11247, venne presentata da parte della Sig.ra [redacted] ed ivi residente alla Via S. Lucia n. 4, pratica di condono edilizio n. 5567, ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985, N° 47, relativa ad un fabbricato per civile abitazione composto da n. 4 unità abitative con sottostante locale adibito ad uso deposito realizzato in località Bala Verde - P.co Europa - Viale Mosca e riportato nell'area contraddistinta in **Catasto Terreni al Foglio 40, Particella 973;**

Che la richiedente, in via provvisoria, ebbe a determinare l'importo da versare a titolo d'oblazione nella misura di lire **16.613.000;**

Che, allo stato, risultano versate le seguenti rate:

1. Rata di lire 1.172.000, versata con Bollettino Postale n° 234 del 28 Marzo 1986;
2. Rata di lire 950.000, versata con Bollettino Postale n° 235 del 28 Marzo 1986;
3. Rata di lire 1.094.000, versata con Bollettino Postale n° 236 del 28 Marzo 1986;
4. Rata di lire 1.155.000, versata con Bollettino Postale n° 237 del 28 Marzo 1986;
5. Rata di lire 1.170.000, versata con Bollettino Postale n° 238 del 28 Marzo 1986;
6. Rata di lire 1.155.000, versata con Bollettino Postale n° 435 del 9 Luglio 1986;
7. Rata di lire 1.170.000, versata con Bollettino Postale n° 436 del 9 Luglio 1986;
8. Rata di lire 1.172.000, versata con Bollettino Postale n° 437 del 9 Luglio 1986;
9. Rata di lire 950.000, versata con Bollettino Postale n° 438 del 9 Luglio 1986;
10. Rata di lire 1.094.000, versata con Bollettino Postale n° 439 del 9 Luglio 1986;
11. Rata di lire 1.094.000, versata con Bollettino Postale n° 157 del 30 Settembre 1986;
12. Rata di lire 1.170.000, versata con Bollettino Postale n° 158 del 30 Settembre 1986;
13. Rata di lire 1.172.000, versata con Bollettino Postale n° 159 del 30 Settembre 1986;



COMUNE DI CASTEL VOLTURNO¹³⁰²

C.A.P. 81030 PROVINCIA DI CASERTA

14. Rata di lire 1.155.000, versata con Bollettino Postale n° 160 del 30 Settembre 1986;
15. Rata di lire 950.000, versata con Bollettino Postale n° 161 del 30 Settembre 1986;
16. Rata di lire 487.900, versata con Bollettino Postale n° 391 del 31 Marzo 1987, quale conguaglio interessi sulla 2° e 3° rata;

Che esistono i seguenti vincoli di cui all'Articolo 32 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni:

- Vincolo Paesistico – Ambientale di cui all'Art. 7 della Legge 29/06/1939 n° 1497;
- Vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. n° 3267 del 30 Dicembre 1923, in relazione al quale in data 29 Settembre 1993, con protocollo n. 7435, l'Amministrazione Provinciale di Caserta, "Assessorato Agricoltura e Riforestazione", ebbe a concedere l'autorizzazione in sanatoria per il cambio di destinazione del terreno oggetto di condono edilizio;
- Si fa salva l'esistenza di eventuali canoni o livelli gravanti sul terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di condono edilizio, tali da rendere necessario l'invio della richiesta di Disponibilità all'Uso del Suolo ai sensi dell'Articolo 1 della Legge 13 Marzo 1988 n° 68, non essendo disponibili, attualmente, atti idonei a rilevarne l'esistenza da parte di questo Ufficio;

Che non esistono i vincoli di cui all'Articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla Legge.

Castel Volturno,

PER L'ISTRUTTORIA

(Di Bona Ant.)



IL DIRIGENTE

- A

Cod. Adv. Post. 83030

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO PROV. DI CASERTA

PROT. N. 24.09.92 020843 C. Volturmo il 24/09 19 92

Cat. _____ Classe _____ Fisc. _____ ALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE

RISPOSTA AL BODICO (Assessorato Agricoltura)

del _____

Div. _____ Num. _____ Sez. _____

Allegati N. _____ CASERTA

Legge 28/02/1985 n°47, Art. 32. Richiesta per cambio di destinazione

OGGETTO: { terreno ai fini edilizi in Sanatoria. Pratica di condono N° 5567

TIPOGRAFIA G. SCARFATI - CASTEL VOLTURNO

Per il Parere di cui all'oggetto, si trasmette in allegato alla presente, la documentazione quivi pervenuta da parte del Sig. _____, relativamente al fabbricato sito in Località Pineta Grande, ed insistente sul terreno riportato in Catasto al Fg. 40 Part. 754, pubblicata all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi a partire dal 21/07/1992 al 05/08/1992, a norma dello Articolo 21 del Regolamento Forestale del 16/05/1926 n° 1126.

Scarfati

IL SINDACO

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO
PROVINCIA DI CASERTA

UFFICIO TECNICO

PROT. N. 308
Classe Fasc.
RISPOSTA AL FOGLIO
del
Div. Num. Sez.
Allegati N.

21-7-90
AL MESSO COMUNALE
SEDE

OGGETTO: Istanza del Sig. [redacted] per cambio di destinazione
ne ai fini edilizi di terreno sottoposto a vincolo idrogeologico.
Fabbricato in località PINETA CRANDE
Foglio 40 : Particella 754
Pratica di condono Edilizio n° 5567

-----00000000-----

Con riferimento all'intervento edilizio specificato in oggetto, si
trasmette in allegato alla presente per la Pubblicazione all'Albo Pre
torio comunale, il rilievo delle opere da sanare con relativa richiesta,
per il parere di cui al Regolamento Forestale del 15 giugno 1926 n°1126
Articolo 21.

La suddetta richiesta con relativi grafici, allo scadere della pub
blicazione, dovrà pervenire nuovamente al servizio condono, per l'inol
tro al competente Assessorato all'AGRICOLTURA presso l'Amministrazione
Provinciale di Caserta;

IL TECNICO COMUNALE
[Signature]



COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

C.A.P. 81030 PROVINCIA DI CASERTA

AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA

Ufficio Condono Edilizio

PRATICA N. 5567/85

PROTOCOLLO

N. 14015 del 18.04.06

Al Sig.

MARANO DI NAPOLI (NA)

Oggetto: Richiesta parere per il vincolo Paesistico Ambientale di cui all'Art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497.

In relazione al parere indicato in oggetto, si rappresenta che l'istanza è stata esaminata con esito favorevole dalla **Commissione BB. AA. CC. nella seduta del 06/04/06 con verbale n. 61**, e pertanto i documenti necessari per il parere sono stati trasmessi alla Soprintendenza per i BB.AA.CC. di Caserta, che nell'arco dei sessanta giorni successivi alla ricezione degli atti, può procedere all'Annullamento motivato del Provvedimento d'Approvazione.

Si riferisce, altresì, che il parere di che trattasi non costituisce un elemento di diritto al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, che resta in ogni caso subordinato all'esame della pratica ed all'eventuale rilascio d'altri pareri, nonché dopo gli opportuni accertamenti atti a rilevare l'inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta ai sensi dell'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Per L'istruttoria

Per. Ed. Luigi Cassandra



IL DIRIGENTE
Arch. [REDACTED]



COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

C.A.P. 81030 PROVINCIA DI CASERTA

Cod. 001

AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA

Ufficio Condono Edilizio

PROTOCOLLO

N. 14050 del 18.04.06

Alla SOPRINTENDENZA
Per i Beni Ambientali e Culturali
C/o il Palazzo Reale
81100 CASERTA-

Oggetto: Sub- Deleghe Regionali concesse ai Comuni in virtù della Legge Regionale 1 settembre 1981, n. 65. Trasmissione parere favorevole.
Abuso edilizio eseguito in area sottoposta a vincolo Paesistico Ambientale ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497.
Ditta:
Pratica di condono edilizio n. 5567/85;

In relazione al contenuto di cui all'oggetto, e a quanto prescritto dall'articolo 32, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, si trasmette in allegato alla presente, il Nulla Osta, rilasciato a seguito dell'esame eseguito con esito favorevole dalla Commissione BB. AA. CC. nella seduta del 06/04/06, con verbale n. 61, riguardante la pratica di condono indicata in oggetto, corredato da tre copie del rilievo grafico del fabbricato, documentazione fotografica e relazione della Commissione BB. AA. CC..

Per L'Istruttoria

Per. Ed. Luigi Cassandra



Il
Arch.



COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

C.A.P. 81030 PROVINCIA DI CASERTA

Cod. 001

ALLA COMMISSIONE COMUNALE PER I BENI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, CULTURALI E STORICI

Oggetto : Richiesta Parere Paesaggistico Ambientale di cui all'art. 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 in materia Paesaggistico – Ambientale, relativa ad un fabbricato per civile abitazione realizzato in località **Pineta Grande**.

Ditta: [redacted]

Pratica di condono edilizio n. 5567/85.

IL DIRIGENTE

- Vista la pratica di condono edilizio avanzata dalla Sig.ra [redacted] volta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria del fabbricato indicato in oggetto, realizzato in zona sottoposta ai vincoli paesaggistici, ambientali, culturali e storici di cui alle norme dell'articolo 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla materia Paesistico - Ambientale;
- Visto l'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Considerato che codesta Commissione Comunale è abilitata all'espressione del Parere di merito sotto il profilo Paesistico - Ambientale ai sensi dell'articolo 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- Tenuto conto che l'intervento consiste nella realizzazione di un fabbricato per civile abitazione realizzato in un area sottoposta alla tutela del vincolo Paesistico Ambientale;
- Atteso che dall'esame di competenza di questo Ufficio, non si rilevano discordanze tra quanto evidenziato dal rilievo fotografico rispetto ai grafici costituenti la pratica stessa;

SI RICHIEDE

- L'esame della pratica citata in premessa, sotto il profilo Paesistico - Ambientale, con la necessaria indicazione delle motivazioni poste alla base delle valutazioni di stretta competenza degli esperti in materia, sia per il PARERE FAVOREVOLE SIA PER L'EVENTUALE PARERE CONTRARIO AL RIGUARDO RESI SUBORDINATAMENTE ALLE NORME VIGENTI IN MATERIA PAESISTICO - AMBIENTALE.

Castel Volturno, il 05 aprile '06

Per L'Istruttoria

Per. Ed. Luigi Cassandra



IL PRESIDENTE

Arch. [redacted]

**COMMISSIONE COMUNALE PER I BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI,
STORICI E CULTURALI**

La Commissione Comunale preposta per la valutazione
dei fabbricati ricadenti nell'ambito delle zone sottoposte alla tutela dei vincoli Paesistico -
Ambientali ai sensi dell'articolo 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, valutati gli atti
progettuali allegati alla pratica descritta in premessa, al riguardo esprime

PARERE FAVOREVOLE

VERBALE n. 61

Per le motivazioni di seguito riportate :

- ☒ Il fabbricato si inserisce coerentemente nel contesto ambientale circostante;
☐ Rifacimento degli intonachi ammalorati ed attintatura generale mediante l'impiego di
colori chiari e tenui tipici della zona; ☐ Compreso muro recinzione;
☐ Sistemazione delle aree esterne mediante il ripristino delle pavimentazioni e la
piantumazione di essenze arboree di basso ed alto fusto.

☐ Altro:

Castel Volturno, 05/06/05

I componenti la Commissione Comunale BB.AA.

Ing. Nicola Corbo

Geom. [redacted]

Geom. [redacted]

Geom. [redacted]

Geom. [redacted]

Per l'Istruttoria
Per. Ed. Luigi Cassandra



IL PRESIDENTE
Arch. [redacted]



Cod. 001

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

C.A.P. 81030 PROVINCIA DI CASERTA

AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA (Ufficio condono edilizio)

IL DIRIGENTE

PREMESSO che con Deliberazione della Giunta comunale n. 46 del 20 marzo '02, è stata nominata la Commissione Edilizia Integrata BB. AA. CC., per la valutazione degli interventi edilizi realizzati nelle aree sottoposte ai vincoli Paesaggistici, Ambientali Culturali e Storici di cui all'articolo 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Che la zona in cui è stato edificato l'immobile oggetto di condono edilizio è sottoposta alla tutela del vincolo **Paesistico Ambientale**, ai sensi dell'articolo 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Vista la pratica di condono edilizio n. **5567/85**, avanzata ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, relativa ad un fabbricato per civile abitazione realizzato al **V.le Mosca - Pineta Grande**.

Visto che la pratica è stata esaminata con esito favorevole dalla **Commissione BB.AA.CC. nella seduta del 06 aprile '06 con verbale n. 61**.

Visto l'art. 107 del D.Lgs 267/2000;

Vista la Sentenza n.1060 del 3/03/2004 della VI Sezione del Consiglio di Stato;

Vista la Legge Regione Campania n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio";

Visto l'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Visto l'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

CONCEDE

Al Sig. ed ivi residente alla via Galeota, Nulla osta, ai sensi dell'**Articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47** e successive modifiche ed integrazioni, relativamente al vincolo Paesistico Ambientale, in quanto il fabbricato s'inserisce coerentemente nel contesto ambientale circostante in cui si trova.

Dalla residenza Municipale, 18 APR 2006

Per l'Istruttoria

Per. Ed. Luigi Cassandra



IL DIRIGENTE

PRATICA 5567 - GRAFICI DI SANATORIA - DICEMBRE 1985

condono edilizio

(legge n.47 del 28/2/85 succ. mod. e integrazioni)



comune di CASTELVOLTURNO (CE)

PROV. DI NAPOLI

immobile:

località: BAIA VERDE

MANUFATTO PLURIFAMILIARE

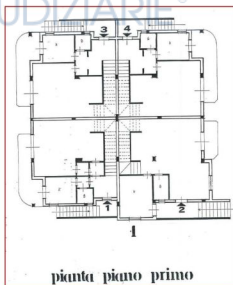
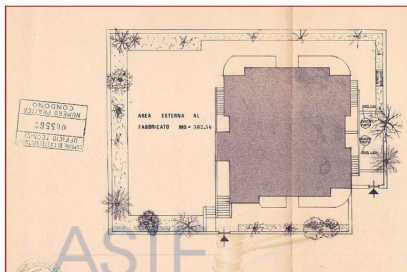
Il richiedente

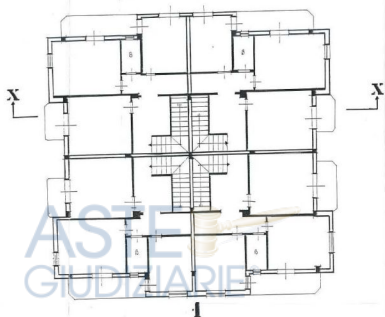
Il tecnico



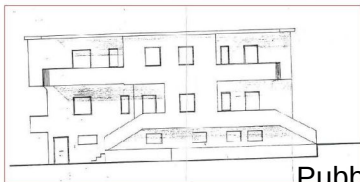
avv. UNICA oggetto: GRAFICI DI RILIEVO

data
DICEMBRE 1985





pianta piano secondo



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

PRATICA 5567 - GRAFICI DI SANATORIA del 31 MARZO 2006



COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

Oggetto : Rilievo di un vilino Plurifamiliare costituito da 4 alloggi bilivello nel comune di Castel Volturno località Bara Verde-Parco Europa -viale Mosca n. 6. Identificato al N.C.E.U. al Foglio 40 p.lla 754 sub 1,2,3,4,5 e C.T. foglio 40 p.lla 973

Contiene : Stralcio catastale scala 1:2000, stralcio fotogrammetria 1:5000, piante, prospetti e sezioni scala 1:100, computo superfici, planimetria distanze fabbricati e schema fognario scala 1:200.

Il richiedente :

Pratica : Istanza di Condono Edilizio n.5567

Castel Volturno, li

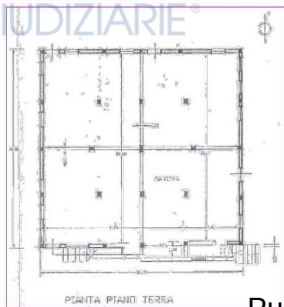
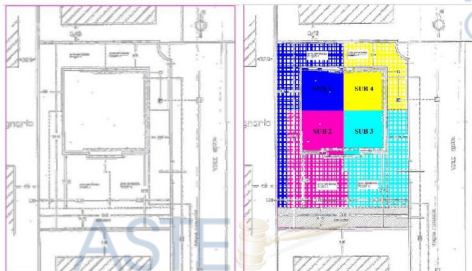
Il Tecnico

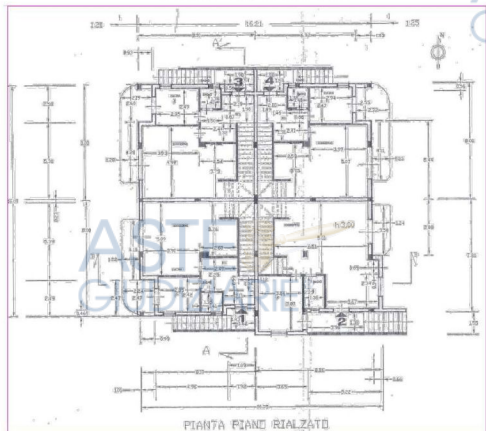
Rilievo esaminato con esito favorevole dalla Commissione Urbanistica n. 6 del 06 APR 2006 con verbale n. 64, con la quale è stato approvato il vincolo paesaggistico Ambientale di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 152 del 1999.



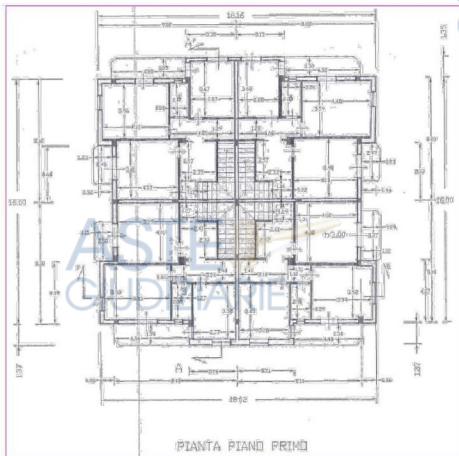
IL TECNICO
Per Es. Legitt. Consiglieri

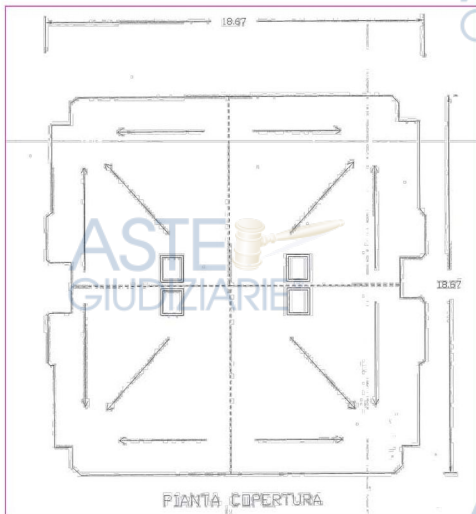


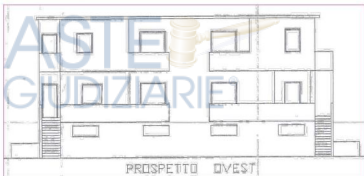


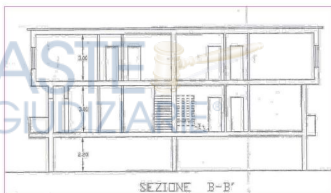


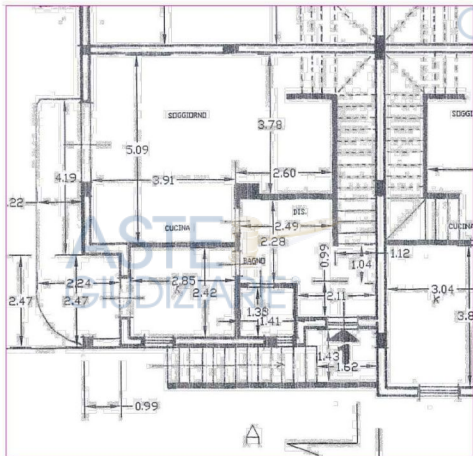
Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

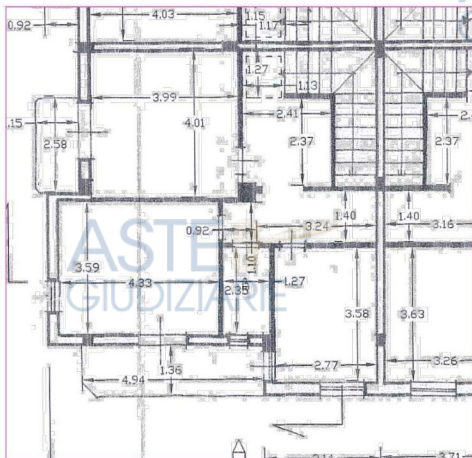


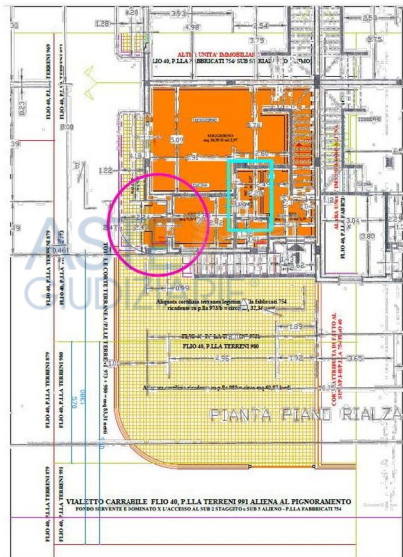


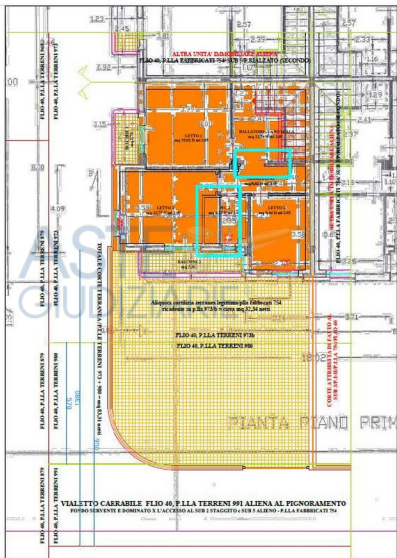












QUESITO n. 6

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

Premesso che:

All'atto dell'accesso **novembre/2024** il cespite staggito NON risultava condotto in locazione da terzi ma abitato dalla parte debitrice esecutata, come meglio esposto dal custode giudiziario

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

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

QUESTO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di accertamento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

3) Differenza urbanistico-edilizia (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non sia già proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) *Difficoltà Catastali* (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti sindacati,

la scrivente asseriva con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A, a meno di vincolo paesaggistico e idrogeologico, per la cui disamina si rimanda al paragrafo 5.

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Invasione pratica di sanatoria e parziali difformità urbanistiche

Parziali difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE dell'ultimazione della pratica di sanatoria e degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.

QUESTO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

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

Né il fondo al f.lio 40, p.lla terreni 973 del NCT del comune di Castel Volturno, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.lio 40, p.lla 754 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il cespite staggito, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESTO n. 9:

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uso, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali monasteri e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario ereditato o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1955) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Né il fondo al f.lio 40, p.lla terreni 973 del NCT del comune di Castel Volturno, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.lio 40, p.lla 754 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il cespite staggito, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO

A riguardo si precisa 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.lio 40/p.lla 973) al:

- **f.lio 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] **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 SUDDETTO PROVVEDIMENTO COMMISSARIALE DI AFFRANCO DEL CANONE DEL 19.11.1959, LA P.L.LA 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

04/03/25, 08:58

(36) Messaggi - Webmail PEC

242-Arch. Paola Miraglia - Riscontro richiesta usi civici(firmato)
Prot_Uscita_PG_2025_108345

Da uod.500718@pec.regione.campania.it <uod.500718@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.
Cordiali saluti

Dr.ssa [REDACTED]
Dirigente dell'Unità Operativa Dirigenziale
Ambiente, Foreste e Clima

Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per Le Politiche Agricole,
Alimentari e Forestali
Centro Direzionale Is. A6 – 80143 Napoli
Telefono: 0817967751

242-Arch. Paola Miraglia - Riscontro richiesta usi civici(firmato)
Prot_Uscita_PG_2025_108345.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 [redacted] in
Ordinanza di quotizzazione/ripartizione del 08/02/1933 in favore della ditta [redacted]
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 [redacted] Foglio 40, Particella 2 part.
di Ettari 2.25.00, Canone annuo di 90 Lire in favore [redacted] 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

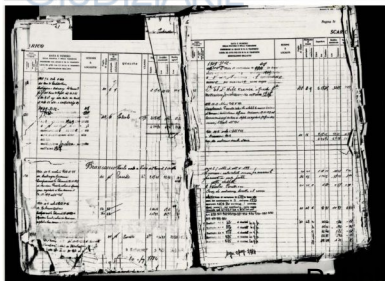
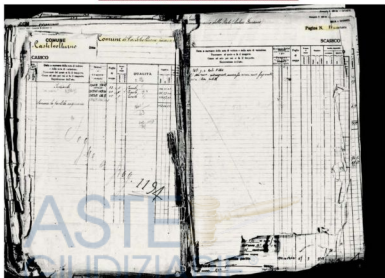


Documento firmato da:
ADDOLORATA RUOCCO
03.03.2025 09:24:29 UTC

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 - peci uod.500718@pec.giunta.regione.campania.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE RACCOLTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA
PROPEDEUTICA ALL'IDENTIFICAZIONE DELLA P.L.L. MADRE



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 - Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 3889362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archworldnet.it

Publicazio
ripubblicazione o ripro

CARGO		REMARKS		DATE		TIME		PLACE		REMARKS		DATE		TIME		PLACE	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. Name of vessel 2. Name of cargo 3. Name of owner 4. Name of agent 5. Name of consignee 6. Name of shipper 7. Name of broker 8. Name of warehouse 9. Name of warehouse 10. Name of warehouse 11. Name of warehouse 12. Name of warehouse 13. Name of warehouse 14. Name of warehouse 15. Name of warehouse 16. Name of warehouse 17. Name of warehouse 18. Name of warehouse																	
1. Name of vessel 2. Name of cargo 3. Name of owner 4. Name of agent 5. Name of consignee 6. Name of shipper 7. Name of broker 8. Name of warehouse 9. Name of warehouse 10. Name of warehouse 11. Name of warehouse 12. Name of warehouse 13. Name of warehouse 14. Name of warehouse 15. Name of warehouse 16. Name of warehouse 17. Name of warehouse 18. Name of warehouse																	

[illegible]

SCARICO[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Con allegata mail del 20.03.2025, la scrivente inoltrava allo studio - amministratore pro-tempore del condominio Parco Europa al Viale Luigi Vanvitelli /Castel Volturno-, formale richiesta in merito al **PROSPETTO INFORMATIVO INTEGRALE** inerente la posizione del cespite staggito nei confronti del condominio di pertinenza.

Nella fattispecie si richiedeva:

Oneri condominiali ordinari;

Oneri condominiali straordinari;

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

Regolamento di Condominio;

Oneri insoluti almeno negli ultimi due anni;

Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile esecutato

Eventuali procedure in corso tra condominio e altri immobili alieni

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

Eventuali problematiche strutturali coinvolgenti il fabbricato;

In data 24.03.2024, l'esponente riceveva l'intera documentazione richiesta allegata al proprio elaborato,
sinteticamente riassumibile nella sussistenza di:

- **Oneri insoluti a carico del sub 2, maturati nell'anno 2024, per € 5.850,37**
- **Decreto ingiuntivo n. 408/2010 verso condomini morosi**

80018 MUGNANO DI NAPOLI NA

Legenda Unità Immobiliari					
Codice	Descrizione	Tipo	Scala	Int.	Sub.
116	Caposaso Ciro	Abitazione	Villino LICITTO	70/A	2

Oggetto: Riepilogo per le unità site nel condominio CONDOMINIO PARCO EUROPA relativamente alla gestione dell'esercizio Ordinario 2024 - Gestione lavori 2024 - Fondo lavori - 2024 - Fondo ass. 29 novembre 2024

ASTE GIUDIZIARIE®



Riepilogo Posizione Contabile al: 17/03/2025

Codice	Data	Esercizio	Descrizione	Importo	Pagato	Da Versare
116	01/01/2024	Ordinario 2024	Rata S.M.O. Esercizio 23	€ 4.496,08	€ 0,00	€ 4.496,08
116	01/01/2024	Gestione lavori 2024	Saldi al 01/01/2024	€ 106,41	€ 0,00	€ 106,41
116	01/01/2024	Fondo lavori 2024	Saldi al 01/01/2024	€ 1.247,68	€ 0,00	€ 1.247,68
116	02/01/2024	Ordinario 2024	Rata n. 1 del 02/01/2024	€ 61,63	€ 0,00	€ 61,63
116	01/04/2024	Ordinario 2024	Rata n. 2 del 01/04/2024	€ 61,63	€ 0,00	€ 61,63
116	01/07/2024	Ordinario 2024	Rata n. 3 del 01/07/2024	€ 61,63	€ 0,00	€ 61,63
116	01/10/2024	Ordinario 2024	Rata n. 4 del 01/10/2024	€ 61,63	€ 0,00	€ 61,63
116	31/12/2024	Fondo ass. 29 novembre 2024	Rata n. 1 del 31/12/2024	€ 46,60	€ 0,00	€ 46,60
				€ 5.850,37	€ 0,00	€ 5.850,37

Totale da Versare 5.850,37 €

Con la presente l'Esponente arch. Paola Miraglia, in qualità di esperto stimatore designato giusta
nomina allegata, formalizza richiesta prospetto informativo integrale in merito alla situazione

Data lunedì 24 marzo 2023 - 18:48

Gentile architetto,

alleghiamo estratto conto al 31/12/2024, tabelle millesimali e regolamento
condominiale.

Non esistono altri oneri condominiali straordinari oltre agli importi indicati sull'estratto
conto allegato.

Ci sono procedure in corso per il recupero del credito verso condomini.

E' stato richiesto ed emesso D.I. 438/10 che alleghiamo.

Cordiali saluti

(11) Messaggio - Minutai PEC

condominiale dell'appartamento per civile abitazione facente parte del Parco Europa in Castel

Identificazione catastale del bene allegato al NCEC del comune di Castel

Volturno, Accadimento per civile abitazione (Piano primo /catalco) e secondo - Viale Europa n. 2,
catalco n. 6, Piano primo - secondo

Uso 43, part. 754, scto 2, Cat. A2, classe 2, Consistenza lani 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

Oneri insoliti almeno negli ultimi due anni, a carico del cedente;

Oneri condominiali ordinari;

Oneri condominiali straordinari;

Tabelle millesimali;

Regolamento di Condominio;

Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile;

Eventuali procedure in corso tra condominio e terzi;

Eventuali informazioni in merito a disastri statici;

Ringraziando anticipatamente per la cortese collaborazione

si porgono cordiali saluti

Arch. Paola Miraglia

Si allega

Allegato Tribunale SMCV

- 1) ec al 31-12-2024
- 2) 29-07-19 Fascicolo Tecnico Completo rev. 2.pdf
- 3) 1 Europa - regolamento in essere.pdf
- 4) 2 Europa - AGGIORNAMENTO regolamento verbale fissato 04-11-17.pdf

QUESTO n. II:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 565 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari, studi professionali, mediatori, ecc.), l'esperto deve:

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% e il 20% del valore di mercato).

mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

STIMA LOTTO UNITARIO

APPARTAMENTO X CIVILE ABITAZIONE IN VILLINO PIANI PRIMO E SECONDO
PARCO EUROPA/ VIALE MOSCA N. 6, COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Criterio di stima sintetico/diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

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

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Se = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

Ki = coefficienti "correttivi" rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell'immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all'unità: K=1. L'applicazione di Ki è facoltativa.

- ordinariamente "riduttivi" inferiori all'unità, o "accrescitivi" superiori all'unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell'immobile in oggetto.

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

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

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



- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- Kms = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità
- Ka = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo
- Ke = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità
- Kmi = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità**

Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvata l'unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portineria, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore... ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

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

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

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

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

• **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità**

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

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

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

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

VALORE DI MERCATO s. ABITAZIONI IN CASTEL VOLTURNO, PARCO EUROPA, VIALE MOSCA 6
 CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
 CODICE DI ZONA D8 - II SEMESTRE 2024 - PERIFERICA - PREVALENZA ABITAZIONI CIVILI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Periferica/PINETA%20GRANDE-BAIA%20VERDE-VILLAGGIO%20DEL%20SOLE-

FASCIA%20DOMIZIANA%20DA%20SCATOZZA%20A%20PINETAMARE

Codice zona: D8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	730	L	2,5	3,7	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dall'Agenzia delle Entrate inerisce esclusivamente **abitazioni di tipo civile in condizioni conservative normali** (inquadramento prevalente)

Condizioni conservative **normali**: min 510 €/mq / max 730 €/mq = **medio 620 €/mq**

*Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza
(Mercato Elementare Omogeneo)*

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

- Localizzazione semicentrale del sito, in area originariamente a **vocazione turistica e a ridosso del mare** (meno di 1 Km dalla linea di costa), riconosciuta di **pregio ambientale** - Pineta Grande di Castel Volturno -
- Natura residenziale di zona, con tipologia abitativa prevalente in villino, porzione del **Parco Europa**, ampia realtà condominiale opportunamente amministrata, adeguatamente recintata, servita da **doppia arteria longitudinale e doppio ingresso** sui fianchi opposti – **Via Domitiana a N/E** e **Viale Lenin a S/W**-, protetto da cancellate metalliche elettrocomandate, e attraversata dal **Viale Luigi Vanvitelli** - asse interno portante di connessione trasversale tra le due suddette arterie
- Edificazione relativamente recente del tessuto edilizio, cresciuto prevalentemente nella II metà del '900
- Scarso degrado del tessuto edilizio di zona
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A2 - come sopra ampiamente analizzato
- Più che commisurata quadratura interna e esterna
- Doppia esposizione S/E e S/W su corte e contesto edificato limitrofo
- Comoda altezza di piano – primo e secondo
- Buon orientamento
- Mediocre condizione conservativa esterna dell'area privatizzata dai sub 2 e 5
- Elevata potenzialità trasformativa e migliorativa del bene staggito

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

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

Castel Volturno – Viale Mosca n.6 – **710 €/mq**

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

- caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc.-, altezza di piano, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne, optionalizzazione, finitura, esposizione.

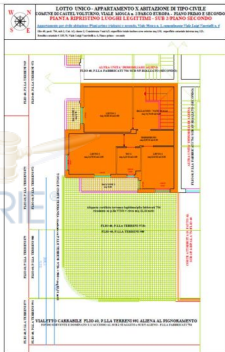
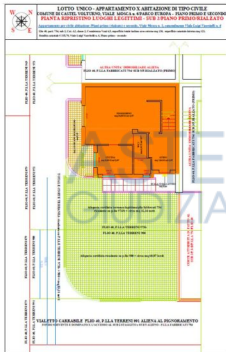
Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per abitazione civile, porzione del parco Europa perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- 700 €/mq, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato 710 €/mq x il coefficiente correttivo globale specifico pari a $K_1 = 0,986$



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 dal giusto titolo, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio.



SUB 2/P.1. 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
- Balconata S/W a livello: mq 2,76 netti ornamentali al 35% della superficie residenziale = **mq 0,97**, in ragione dell'elevato apporto qualitativo e quantitativo del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni

$$\begin{aligned}\text{Quadratura commerciale globale oggetto di stima} = \\ \text{mq } 60,23 + \text{mq } 1,32 + \text{mq } 3,20 + \text{mq } 72,39 + 1,77 + 0,97 = \\ \text{mq } 64,75 + \text{mq } 75,13 = \text{mq } 139,88 \text{ approssimabile a } \text{mq } 140\end{aligned}$$

Valore immobiliare di mercato:

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

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

$$V_{um} = 710 \text{ euro/mq} - \text{marzo 2025}$$

$$S_e = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 140$$

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

K_{mf} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato/porzioni esterne

Bilanciando tra condizioni conservative appena sufficienti degli spazi ornamentali residuali e facciate esterne del manufatto abitativo, si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario

K_{mf} = 0,97 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato/porzioni esterne

K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi del contesto abitativo

Considerando l'assenza di alcun diritto esclusivo o di proprietà sul cantinato, valutando altresì unicamente il corredo di **legittime aree ornamentali comuni contenute nei limiti della perimetrazione del fondo 973b** e superstiti alla privatizzazione di fatto rinvenuta, considerata la presenza di **amministrazione condominiale** per la gestione del Parco Europa, e valutato altresì il **livello di sicurezza** dell'insediamento, giusta apposizione di doppia cancellata di recinzione dei varchi di accesso al viale trasversale principale, e il **buon livello socio-economico di zona**, in relazione allo standard delle abitazioni limitrofe, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

K_s = 1,04 Coefficiente relativo ai servizi dell'unità

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

In relazione all'ubicazione del cespite - **Piano primo e secondo** -, si considera il buon isolamento igrotermico dal terrapieno fondale in relazione alla risalita di umidità per **interposizione del deposito terraneo**, a sua volta ben isolato e areato, la buona coibentazione delle pareti; valutando altresì la comodità fruitiva della gradinata di accesso e della scala interna, la maggior luminosità, ariosità e profondità di vedute degli affacci diretti all'aumentare dell'altezza in piano.

rimandando al **coefficiente di manutenzione interna** la valutazione dell'incidenza delle problematiche infiltrative rinvenute all'intradosso del solaio di copertura del P.II, bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in esame valore più che unitario:

Ka = 1,02 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

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

Il bene staggito presenta affaccio diretto e frontale su due fronti contigui S/E e S/W su corte e contesto urbano limitrofo. Bilanciando la maggior ariosità dell'affaccio S/E con l'ottimo soleggiamento e orientamento dei fronti contigui, considerando altresì il buon valore complessivo della visuale sul contesto architettonico limitrofo sebbene privo di caratteri intrinseci ed estrinseci di particolare pregio edilizio -, si assume per tale coefficiente valore superiore all'unità:

Ke = 1,02 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, 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 plano-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.

Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente commisurato agli oneri di manutenzione ordinaria del P.II

Kmu = 0,94 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 0,97

Ks = 1,04

Ka = 1,02

Ke = 1,02

Kmu = 0,94

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

Ki = 0,986

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

$$V_{um} = 710 \text{ euro/mq} - \text{marzo 2025}$$

$$S_e = m_q 140$$

$$V_{im} = \text{€}/mq 710 \times m_q 140 \times 0,986$$

$$V_{im} = \text{€}/mq 700 \times m_q 140$$

$$V_{im} = \text{€ } 98.000$$

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO - APPARTAMENTO P.L.A. 754/F.L.R. 40/SUB 2

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

€ 98.000

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

applicando al valore di mercato SUB 2 = € 98.000

le decurtazioni parziali sommandosi complessivamente € 18.000

si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: $V_{im} = \text{€ } 80.000$

IMPORTO TOTALE ONERI a carico del LOTTO 1.

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

$$\text{€ } 10.000 + \text{€ } 1.000 + \text{€ } 0,00 + \text{€ } 5.850,37 + \text{€ } 1.000 = \text{€ } 17.850,37 \text{ arrotondabile a € } 18.000$$

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

ONERI URBANISTICI

€ 10.000: "Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiati comprensivo di:

Ultimazione e integrazione dell'istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 03.04.1986 pratica n. 5567, giusta:

- ripristino configurazione plano-volumetrica di sanatoria del fianco S/W Sub 2/P.I con relativa partitura prospettica fronti S/W e S/E (arretramento porta/finestra S/W sul nuovo fronte di compagno e traslazione finestra S/E)
- ripristino configurazione curvilinea della balconata S/W
- demolizione muratura di recinzione area cortilizia, per assenza di titolarità privatistica sull'area di sedime dello sconfinamento e per parziale difformità dai luoghi di sanatoria

- Ultimazione pratica di sanatoria e stesura pratica tecnica all'UTC di Castel Volturno - abilitativa al:
 - Ripristino dei luoghi di sanatoria
 - Regularizzazione della live difformità distributiva interna
 - Ultimazione delle corrispondenze economiche: *intera corrispondenza oneri concessori (costruzione e urbanizzazione), eventuali oneri x danno ambientale e idrogeologico, oneri per sanzione amministrativa abusi sanabili subentrati, oneri per sanzione amministrativa abusi insanabili subentrati e oggetto di remissione in pristino* - il tutto oltre interessi x anni di ritardo nella corrispondenza degli oneri di sanatoria
 - Diritti di segreteria e marche da bollo
 - Attestazione affranco usi civici

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 illecite insanabili in alcun regime e al lordo delle illecite sanabili ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001 - incluso rettifica toponomastica e relativi diritti catastali"

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

€ 0,00: "Per assenza di locazione a terzi"

ONERI CONDOMINIALI

€ 5.850,37: "Insoluto condominiale dichiarato dall'amministrazione protempore formalmente costituita per la gestione del Parco Europa"

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.000: "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 1% di € 97.000, compensativa dell'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile "VALORE BASE D'ASTA" del LOTTO UNITARIO / SUB 2/P.LLA 754/FLIO 40 - diritto di piena proprietà nella quota interna su:

Appartamento per civile abitazione /Piani primo (rialzato) e secondo, Comune di Castel Volturno/Parco Europa, Viale Mosca n. 6 - catastalmente Viale Luigi Vanvitelli n. 6 riportato al N.C.E.U. del medesimo comune 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

valutato nel mese di marzo 2025 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 80.000

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO n. 12:

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

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

Il caso non rientra nell'ipotesi formulata dal presente quesito

QUESITO n. 13:

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

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

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

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

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

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

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

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

La raccolta del certificato di stato civile dei germani ha consentito di accertare:

- correttezza dell'acquisto nel 2006 - **in stato libero** - in favore di entrambi i germani per quote equipollenti di comproprietà sul sub 2 attualmente staggito
- conseguente correttezza della nota d'iscrizione ipotecaria sulla quota personale di 1/2 dell'intero di piena proprietà sul predetto bene a carico di ciascun conddividerne (titolo con cui si legittima la presente azione esecutiva)
- conseguente correttezza della recente nota di trascrizione di pignoramento a carico del **solo germano** per la quota intera di piena proprietà a carico del sub 2, stante la preminenza dell'ipoteca sulla legittima

trascrizione di accettazione tacita di eredità del 19.05.2023 ai nn. 19833/15642 (derivante da atto giudiziaro del 27.08.2018 Rep. 40372018) in favore del germano per la quota di 1/2 dell'intero sul predetto bene.

Ciò premesso, si accetta che:

l'unità immobiliare attualmente staggita appartiene per la quota intera di piena proprietà al solo **Ciro Caporaso**

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - c_e906 - REG_UFFICIALE - 0010877 - Uscita - 20/03/2025 - 118,4 - NPR: 2269013716



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/3/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Risulta di stato libero.

Data 20/03/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - n. 608 - REG. UFFICIALE - 06/10877 - Uscita - 20/03/2025 - 15:47	
	
Provincia di Napoli	
SCHEDA INFORMATIVA CITTADINO	
	
Stato civile	Celibe
Dati di censimento	Anno 2001 Sezione 00089 Foglio 000000000000110
Ultima iscrizione	Immigrazione (da comune non rubricato) Residente dal 19-08-1976 da NAPOLI (NA) - part. 238
Ultima cancellazione	Morte accertata
Possesso veicoli	NO
Possesso patenti	NO
MARANO DI NAPOLI, 20/03/2025	

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

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

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

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

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

Napoli- SMCV, li 28.03.2025

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

- **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

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. 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

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

Ispezione ipotecaria x soggetto:

Ispezione ipotecaria x soggetto:

Ispezione ipotecaria x soggetto:

Ispezione ipotecaria x soggetto:

Ispezione ipotecaria x soggetto: - su Conservatoria di Caserta e Napoli 2 - con apertura di tutte le note a favore e contro

Ispezione ipotecaria x soggetto: - su Conservatoria di Caserta e Napoli 2

ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE

Ispezione ipotecaria x immobile: p.lla 980

Ispezione ipotecaria x immobile: p.lla 980

ISPEZIONI STATO CIVILE

Comune di Mugnano di Napoli: richiesta stato civile germani - dichiarazione di inesistenza

Comune di Marano di Napoli: richiesta stato civile germani - documentazione rilasciata

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di compravendita del **20.12.1972 Rep. 113206, Racc. 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

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

Nota di trascrizione del **23.04.1982 ai nn. 10346/9433** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 26.03.1982 Rep. 55995, Racc. 12547 per notaio [REDACTED] Napoli

Nota di trascrizione del **05.01.2006 ai nn. 597/472** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare derivante da decreto di trasferimento immobiliare del 12.12.2005 Rep. 2579/2005

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

Nota di trascrizione del **30.06.2006** ai nn. **39318/18694** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da atto di compravendita del **01.06.2006** Rep. 57981/20126 per notaio [REDACTED] di Somma Vesuviana

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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] Somma Vesuviana

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

INDAGINI USI CIVICI

- 22.01.2025 - 04.02.2025 -25.02.2025 - RICHIESTE E SOLLECITI PEC AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA (SEZIONE CATASTO TERRENI)
- 26.02.2025 - RICHIESTA PEC - UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA
- 03.03.2025 - COMUNICAZIONE PEC AFFRANCO USI CIVICI - UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. CASTEL VOLTURNO - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo*
- *Estremi di legittimità urbanistica*

Intera Pratica di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 - del 03.04.1986, pratica n. 5567

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI- PUC 2025

- ZONIZZAZIONE PUC 2025
- PROSPETTO VINCOLI /PUC 2025
- ARTT. 43 - 44 ZONA B - NTA PUC/2025

NORMATIVA URBANISTICA PREGRESSA

- LEGGE 17/82 DEL 20/03/1982 NORME TRANSITORIE PER LE ATTIVITÀ URBANISTICO/EDILIZIE NEI COMUNI DELLA REGIONE CAMPANIA
- ART. 9 DPR 380/2001

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2024/ II Semestre/Comune di Castel Volturno/ ZONA D8 - PERIFERICA categoria prevalente: abitazioni civili

CORRISPONDENZA PEC AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

ISTANZA E RISULTANZE

