

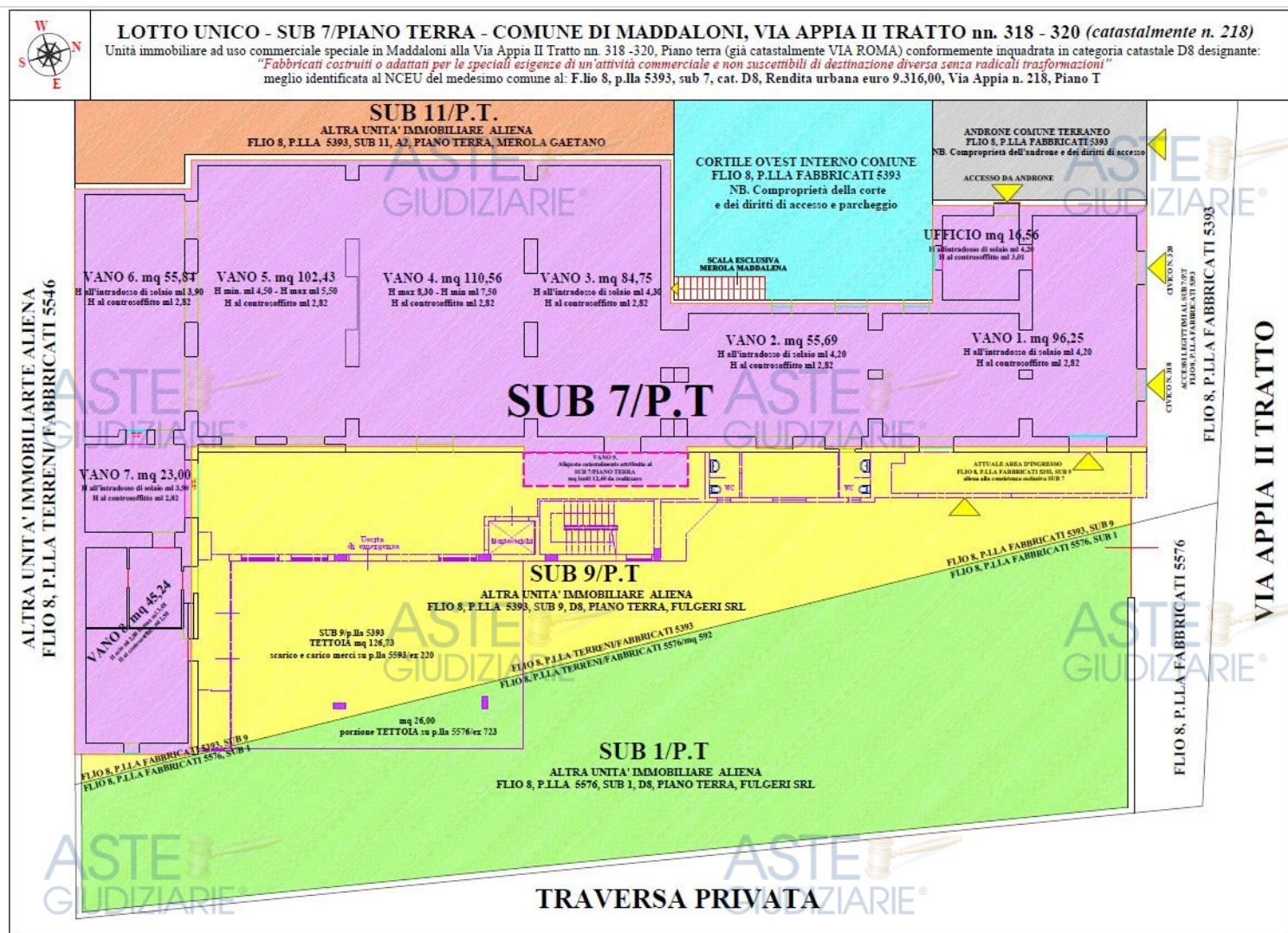
ASTE GIUDIZIARIE
SEZIONE CIVILE
NUMERO 1

ASTE GIUDIZIARIE®
almenten. 218)

UB7,CAT.D8-COMUNE

ANDRONETERRANEO COMUNE **di** **accesso** **al** **fabbricato** **e** **sul** **piccolo** **CORTILE** **INTERNO/LATO** **OVEST,**
incluso **DIRITTO DÌ ACCESSO** **E** **PARCHEGGIO** **sullo** **stesso.**

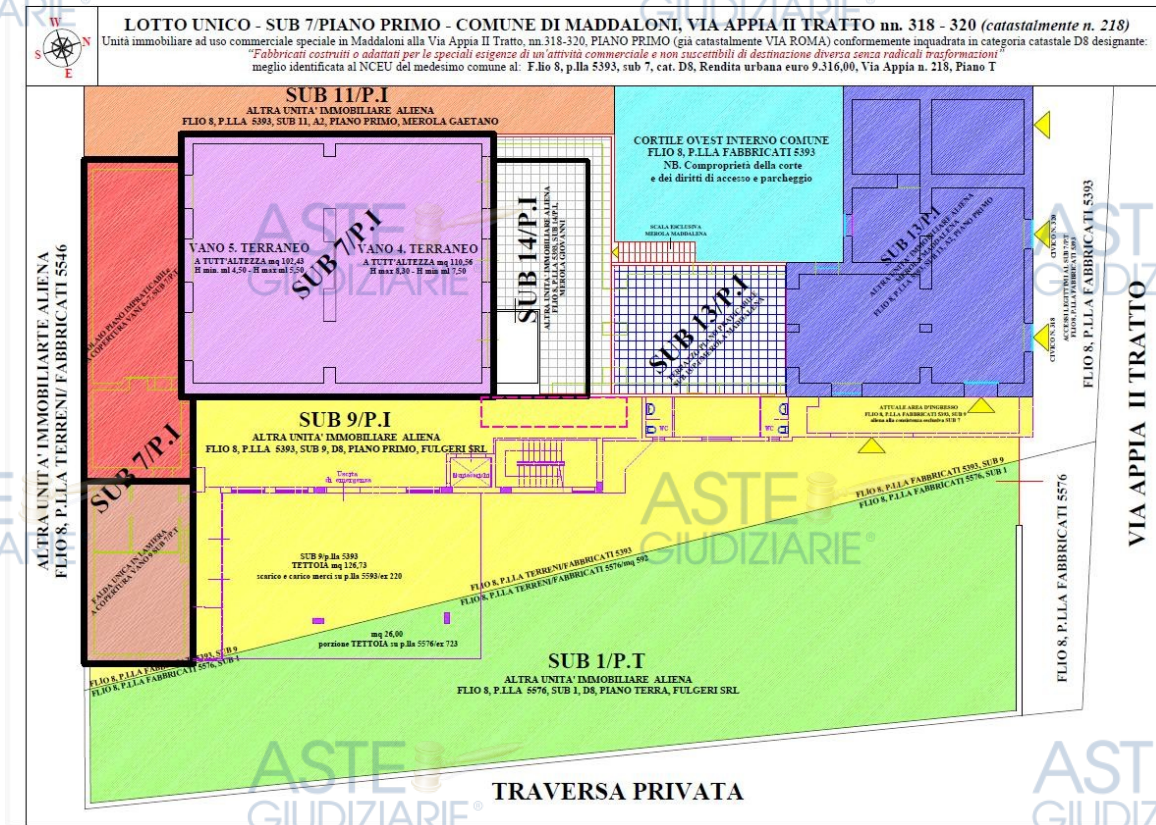
ASTE GIUDIZIARIE®



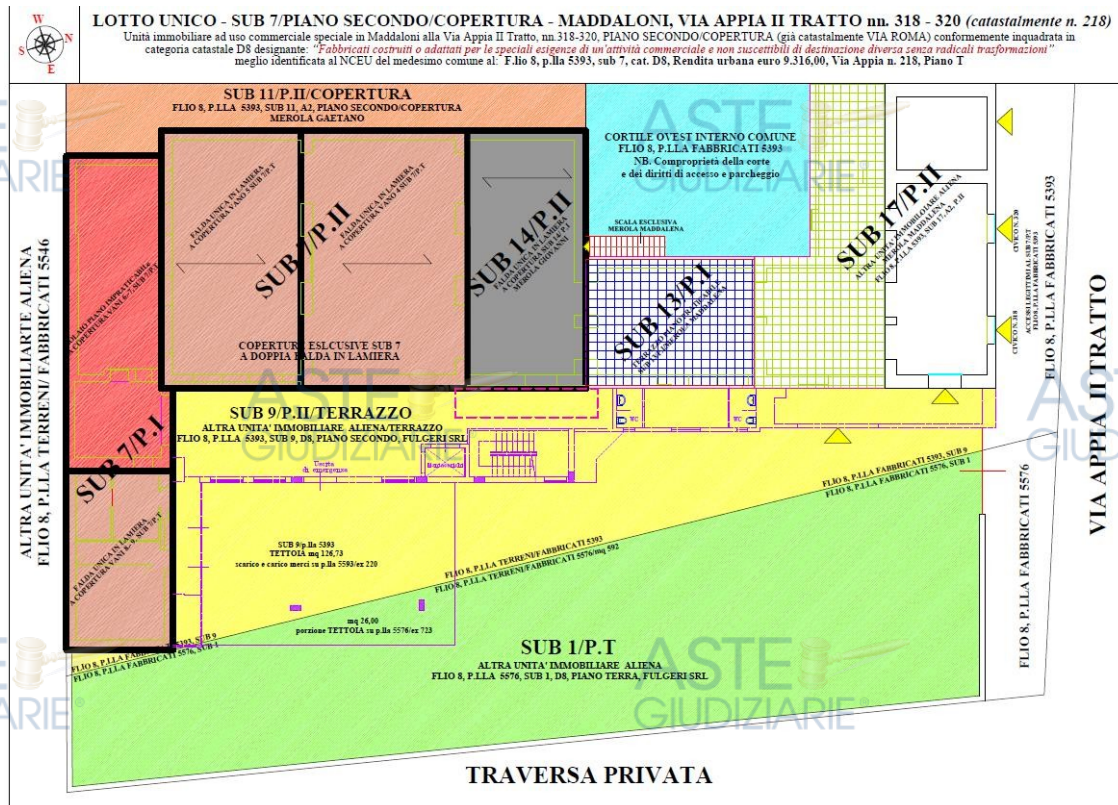
ASTE
GIUDIZIARIE®
398

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

SUB7/PIANO PRIMO



SUB7/PIANO SECONDO/COPERTURE





CREDITORE PROCEDENTE

..... e per essala....., rappresentata e difesa dall' del Foro di Santa Maria Capua Vetere
e elettivamente domiciliata - ai fini e per gli effetti del presente procedimento - presso il suo studio legale, in Peo:

.....
Pec.....

DEBITORE ESECUTATO

.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diari delle operazioni iperitali

Capitolo 2.

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

3.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO 1.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 89/2023, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, Esecuzioni immobiliari, **G.E. dott.ssa Linda Catagna**, provvedeva, con ordinanza del **01.08.2023** ex art. 569 c.p.c., alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli/Sez. Civile-, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invitando a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva ed in consultazione, l'*elaborato peritale* è stato ordinato come esposto nel su indicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **03.10.2023**, al seguito del custode giudiziario designato, **dott. Francesco Russo** - previ comunicazione alla parte debitrice e esecutata regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente -, es successivamente con **2 accessi in proprio**, l'esponente si recava presso i luoghi staggiati, e precisamente:

Unità immobiliare ad uso commerciale speciale in Maddaloni alla **Via Appia II Trattone n. 318 - 320 (catastalmente n. 218)**, conformemente inquadrata in **categoria catastale D8** designante: "*Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*", in legittima titolarità - per il diritto di piena proprietà nella quota intera - della, meglio identificata al NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 8, p.lla 5393, sub 7 (ex sub 12/p.lla 220), cat. D8, Rendita urbana euro 9.316,00, Via Appian. 218, Piano T**

I predetti accessi hanno consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

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

Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di San Nicola La Strada - Estratto mappa terreni, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del cespite staggito;

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

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Maddaloni - Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica del cespite staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri:

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR. II dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta/SMCV, Archivio Notarile di SMCV: Copia atti di compravendita nell'ultravventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni;

ISPEZIONE STATOCIVILE presso il Comune di Maddaloni per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del bene nell'ultravventennio dal pignoramento

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

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

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

In data **01.05.2024** la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmettere copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

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

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GIUDIZIO INERENTE LA "COMPLETEZZA"
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1, Legge 03/08/1998 n.302, redatta dal notaio **Giulia Messina Vitrano** in Corleone, depositata in data 26.04.2023 con termini di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al 18.04.2023

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie cartacee dirette presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di SMCV con le ispezioni ipotecarie telematiche, **la scrivente NON ha desunto criticità sostanziali da sottoporre all'attenzione del G.E. né nella concatenazione ultraventennale della provenienza - formalità a favore del bene staggito-, né nelle formalità pregiudizievoli al carico dello stesso, ma unicamente 4 puntualizzazioni sinteticamente riassunte alle lettere a) - b) - c) - d) avanti dettagliatamente esaminate:**

- a) Incompletezze nella **rappresentazione dei luoghi catastali del sub 7**, oggetto di puntualizzazione ai fini dell'accertamento della consistenza legittima - sul piano privatistico - da porre in vendita
- b) Precisazioni in merito alla **problematica espositiva del sub 7** nella materiale separazione dal sub 9 e dal complesso commerciale di cui è parte
- c) Precisazioni in merito alla perdita del **diritto di parcheggio** su p.lla 5576 /ex 723 aliena al pignoramento. Disamina dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio gravante sul terreno ex p.lla 723 - vincolato prevalentemente a **parcheggio** - trascritto propedeuticamente al rilascio di PdC n. 16/2005 per l'ampliamento della struttura commerciale di cui è parte il sub 7 staggito
- d) Precisazioni in merito agli effetti della trascrizione dell'atto ultravennale di locazione: attesa l'**opponibilità ex art. 2923 comma 1. cod. civ.** del contratto di locazione ultravennale del sub 7/P.T alla procedura, si rilevano presupposti per la liberazione dell'immobile sulla base dell'**accertata viltà del canone di locazione dichiarato, ex art. 2923 comma 3. cod. civ.**

Breve disamina della completezza della certificazione in atti:

- 1. Disamina della continuità delle trascrizioni a favore del bene staggito, ex art. 2650 c.c., ultravennale dalla pubblicità del pignoramento.
- 2. Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultravennali, gravanti sul bene staggito

Punto 1.

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale SUPERIORE al ventennio dalla trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023 del 22.03.2023 avvenuta il 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 emesso dal Tribunale di SMCV
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi al titolo intervenuto a carattere traslativo o la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:

Atto di compravendita del **31.12.1991** Rep. 34684 Racc. 2434 per notaio *Concetta Palermi* in Sant'Antimo, registrato a Caserta il 20.01.1992 al n. 1930, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **30.01.1992** ai nn. **5476/5050** con cui i 3 soggetti successibili tra i legittimi coeredi di - **coniuge superstite e 2 su 4 figli** - giusta denuncia di successione ab intestato apertasi ab intestato a Maddaloni il 05.07.1967 registrata presso l'Ufficio del Registro di Maddaloni il 18.10.1967 e rubricata al n. Rep. 46, Vol. 137, seguita da atto di rinuncia per notaio Alfonso Basile del 17.05.1968, registrato a Maddaloni il 05.06.1968 al n. Rep. 729, Vol. 133 - e precisamente:

- (coniuge superstite) / 1906 per il diritto di usufrutto nella quota di $\frac{1}{3}$ dell'intero
- (figlio) / 1936 per il diritto di nuda proprietà nella quota di $\frac{1}{6}$ dell'intero ($= \frac{2}{3} \text{ di } \frac{1}{3} * \frac{1}{2} = \frac{2}{9} * \frac{1}{2} = \frac{2}{18} = \frac{1}{9}$) e per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{1}{3}$ dell'intero ($\frac{2}{3}$ dell'intero * $\frac{1}{2}$)
- (figlio) / 1938 per il diritto di nuda proprietà nella quota di $\frac{1}{6}$ dell'intero ($= \frac{2}{3} \text{ di } \frac{1}{3} * \frac{1}{2} = \frac{2}{9} * \frac{1}{2} = \frac{2}{18} = \frac{1}{9}$) e per il diritto di piena proprietà nella quota di $\frac{1}{3}$ dell'intero ($\frac{2}{3}$ dell'intero * $\frac{1}{2}$)

ciascuno per i propri diritti tutti solidalmente per l'intero, contro i due compravenditori alienati e i due germani

-
- / 1963 - acquirente in regime di separazione patrimoniale
- / 1967 - acquirente in regime di celibato
- / 1968 - acquirente in regime di nubilito

il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'intero fabbricato in Maddaloni alla via Appia Il tratto n. 218 / ex p.la 220/attuale 5393 e sui due terreni laterali - p.la 721 e ex p.la 723/attuale 5576 -, rispettivamente a Ovest e a Est del fabbricato in oggetto

Nella fattispecie:

Con il compravendita trascritta in data 30.01.1992 ai nn. 5476/5050, acquistati **diritti di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera**, nel predetto regime di celibato, su:

- **Apprezzamento di terreno** in agro Maddaloni all'Avia Appia riportato al NCT del medesimo comune alla
partita 9560, f.lio 8, **p.lla 723**, mq 592, seminativo di classe 3, RD Lire 22496, RA Lire 11248

- **Porzione di fabbricato** in Maddaloni all'Avia Appia n. 272 - alla partita 2301, f.lio 8, p.lla 220:
 - **Sub 1/B, C2, P.T.**, via Appia Il trattone. 218
 - **Sub 1/C, C2, P.T.**, via Appia Il trattone. 218

Diritti paria 1/2 dell'interosul cantinato interrato:

- **Sub 5, C2, P.S1**, via Appia Il trattone. 218

Resto di proprietà esclusiva di.....:

L'**area di pertinenza** del fabbricato posta ad **Est** dello stesso, compresa tra il fabbricato e la latere di 723 dallo stesso acquistata con l'atto in oggetto

Itterazze e le coperture dei capannoni interrati ad uso deposito identificati al sub 1/B **per la precisione le coperture del reparto lavorazione e deposito retrostante**

NB. Restano PARTICOMUNI ai 3 germani.....:

- **L'androni terranei di accesso al fabbricato**
- **Il cortile interno**
- **Diritto di accesso e parcheggio al cortile interno (lato Ovest)**

Si accertache:

L'atto di compravendita del 31.12.1991 in premessa è garanzia di continuità ultravventennale della trascrizione sulla quota intera di piena proprietà in favore della parte debitrice eseguita, in qualità di I atto inter vivos di natura traslativa e derivativa la cui trascrizione del 30.01.1992 ai nn. 5476/5050 è ultravventennale in rispetto alla pubblicità del pignoramento Rep. 1587/2023 per cui si interviene - 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 -

Nel 2008, i diritti di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul **compendio** acquistato nel '91 dal sig....., in qualità di *benepersonale* - antecedentemente il matrimonio, tra l'altro contratto in regime di separazione patrimoniale -, e più esattamente sulle **due unità catastali (di cui una composta)** di natura commerciale speciale, derivate dalla radicale trasformazione dei luoghi in premessa e meglio identificate al NCEU del medesimo comune, rispettivamente al:

- **F.lio 8, p.lla 5393/sub 7**, cat.D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appia n. 218 Piano T
- **F.lio 8, p.lla 5393/sub 9-p.lla 5576/sub 1**, cat.D8, Rendita urbana euro 3.000, Via Appia n. 218 Piano T-I- II

vengono interamente trasferiti alla società Fulgeri S.R.L. con sede in Maddaloni (CE) **codice fiscale** 01000140614, giusta **atto di conferimento in società** del **10.06.2008** Rep. 229724, Racc. 25209 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 03.07.2008 ai nn. 31078/21454

La **parallela raccolta** dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del sig. -
dante causa dell'attuale debitrice esecutata - ha consentito, inoltre, di accertare:

- La **correttezza** della predetta **compravendita del 1991**, effettuata in regime di **comunione**, avendo sigg.ri contratto matrimonio *successivamente*, in data 27.02.1993, tra l'altro in regime di **separazione patrimoniale** regolarmente annotato a margine dell'estratto stesso, in forza del diritto di famiglia post - riforma del '75
- In qualità di **bene personale** il cespite viene conferito nella società Fulgeri S.R.L. nel **2008**, successivamente nel **2014** assoggettato a **ipoteca volontaria** dall'inadempienza di cui obblighina il **pignoramento del 2023**.

COMUNE DI MADDALONI - c_e791 - REG_UFFICIALE - 0021889 - Uscita - 23/04/2024 - 08:27


Comune di Maddaloni
Provincia di Caserta
SERVIZI DEMOGRAFICI
E-Mail: statocivile@comune.maddaloni.ce.it P. E. C. statocivile02@pec.comune.maddaloni.ce.it

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
L'ufficiale di Stato Civile

Visto l'art. 450 c. 2 C.C. e gli artt. 106 e 108 c. 1 D.P.R. 3/11/2000, n. 396
Visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune

CERTIFICA
che:



hanno contratto matrimonio in data 27/02/1993 in NAPOLI
Atto di Matrimonio Anno 1993 Parte 2 Serie B N. 17 del Comune di MADDALONI

Annotazioni:
Con dichiarazione inserita nel presente atto, gli sposi hanno dichiarato il regime di separazione dei beni.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (Art. 15, comma 1, lettera a, Legge 12 novembre 2011, n. 183)

Rilasciato in esenzione di diritti ai sensi art. 110 c. 1 D.P.R. 396/2000 ad uso del richiedente

MADDALONI, li 23/04/2024

L'ufficiale di Stato Civile
Michele Verdicchio
Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993

Punto 2.

La certificazione in atti garantisce in oltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione.

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultravventuali dalla trascrizione del pignoramento/2023* dettagliatamente rubricate.

Ciò premesso si conclude afferendo
la completezza della certificazione notarile di parte creditrice procedente
della relativa documentazione ipo-catastale agli atti:

- per identificazione del primo titolo inter vivos a carattere traslativo ultravventuale dalla trascrizione del pignoramento/2023, in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni nell'ultravventuale dal pignoramento ex art. 2650 cc.,
- per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultravventuali dalla trascrizione del pignoramento/2023, dettagliatamente rubricate

Seguono più avanti elenchi approntati dall'esponente:

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

Precisazioni anticipate in prefazione

- a) Incompletezze nella **rappresentazione dei luoghi catastali del sub 7**, oggetto di puntualizzazione ai fini dell'accertamento della consistenza legittima - sul piano privatistico - da porre in vendita
- b) Precisazioni in merito alla **problematica espositiva del sub 7** nella materiale separazione dal sub 9 e dal complesso commerciale di cui è parte
- c) Precisazioni in merito alla perdita del **diritto di parcheggio** su p.lla 5576 /ex 723 aliena al pignoramento. Disamina dell'**atto unilaterale d'obbligo edilizio** gravante sul terreno ex p.lla 723 - vincolato prevalentemente a **parcheggio** - trascritto propedeuticamente al rilascio di PdC n. 16/2005 per l'ampliamento della struttura commerciale di cui è parte il sub 7 staggito
- d) Precisazioni in merito agli effetti della trascrizione dell'**atto ultranovennale di locazione**: attesa l'**opponibilità ex art. 2923 comma 1. cod. civ.** del contratto di locazione ultranovennale del sub 7/P.T alla procedura, si rilevano presupposti per la liberazione dell'immobile sulla base dell'**accertata viltà del canone di locazione dichiarato, ex art. 2923 comma 3. cod. civ.**

Punto a)

Incompletezze nella **rappresentazione dei luoghi catastali del sub 7**, oggetto di puntualizzazione ai fini dell'accertamento della consistenza legittima - sul piano privatistico - da porre in vendita

Come anticipato nella breve disamina della certificazione notarile agli atti, la **PORZIONE URBANA** acquistata da con atto del '91 per notaio Palermi, **comprensiva della piena proprietà di una porzione di coperture, CATASTALMENTE, DAL '91 IN POI**, ha il seguente iter:

In data 06.05.1996 - in atti solo dal 10.11.1999 - con causale: "variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni e classamento" e immissione di **scheda planimetrica n. 2130/B.1/1996**, **sidenuncia**, alla vecchia partita 1004607, l'**unità ad uso commerciale speciale** meglio identificata al:

- **f.llo 8, p.lla 220, sub 12, D8, Via Roma P.T**

In medesima data, con pratica n. 136097 in atti dal 27/05/2002 e causale: "variazione per collegamento NCT- NCEU (n. 2130/B.1/1996)", il sub 12/p.lla 220 - di cui alla predetta **scheda planimetrica n. 2130/B.1/1996** - viene surrogato dall'**unità ad uso commerciale speciale** meglio identificata al:

- **f.llo 8, p.lla 5393, sub 7, D8, Via Roma P.T**

Di lì in poi, con successive denunce catastali - prima per variazione toponomastica, poi per rettifica di rendita in autotutela (in quanto erroneamente sovradimensionata), e poi con nuova variazione toponomastica d'ufficio - si perviene **nel 2018** all'ultima identificazione catastale del bene sul piano soggettivo e oggettivo - conformemente richiamata dall'atto notaditrascrizione di pignoramento-, **immodificata nei dati grafici di discheda planimetrica n.2130/B.1/1996 agli atti dal 05.06.1996**

Quest'ultima, tuttavia, risulta carente sotto diversi aspetti

in quanto congela la rappresentazione del bene ai **LUOGHI del '96, ANTECEDENTI la trasformazione derivante dall'ampliamento del centro commerciale**

Più esattamente, i dati di discheda del sub 7/P.T. in atti dal 05.06.1996,

omettono:

- **Fusione del sub 7/p.la 5393 con l'attiguo subalterno composto - sub 9/p.la, 5393 sub 1/p.la 5576** – generato dall'ampliamento del centro commerciale, sui fianchi *Est e Nord cortilizi* dello stesso
- **Parziale modifica del profilo espositivo del sub 7** per afferenza della maggior parte dei preesistenti vani luce - fronti *Est e Nord cortilizi* - negli interni della nuova struttura
- **Demolizione del piccolo corpo servizi** - estroflesso dal fianco *Est* del sub 7 staggito e allo stesso attribuito in proprietà esclusiva dai dati di scheda del '96 -, e **assorbimento della relativa area di sedime negli interni della nuova struttura di ampliamento** - sub 9/p.la 5393 - sub 1/p.la 5576 - aliena al pignoramento

Inoltre, i predetti dati grafici rilevano:

- **Erronea omogeneizzazione altimetrica** del bene all'interpiano costante Hml 3,90, in luogo delle differenti altezze rinvenute in situ - conformi alla descrizione della struttura nell'atto per notaio Palermi del '91 e allo stato di fatto di cui alla pratica urbanistica abilitativa all'ampliamento del centro commerciale /2005-2006 -
- **Erronea rappresentazione**, sui fianchi *Est e Nord interni* del bene, di un' **area cortilizia ineditata** attualmente sopraffatta dalla struttura di ampliamento o eretta tra 2005 e 2006 a occlusione pressoché totale dei predetti prospetti
- **Mancata rappresentazione delle coperture in proprietà esclusiva**

Viceversa, a completamento dell'edificazione del nucleo di ampliamento, in data 18.05.2006 si provvede alla:

- **Denuncia al NCEU della scheda planimetrica del nuovo subalterno composto generato - sub 9/p.la 5393 - sub 1/p.la 5576** - con inequivocabile inglobamento della predetta piccola protrusione del sub 7 negli interni esclusivi della nuova struttura di ampliamento - a ciò legittimato dalla unitarietà della titolarità soggettiva su entrambi i beni in capo alla

In conclusione:

- I dati di scheda del sub 7/p.lla 5393 staggito congelano la rappresentazione del bene ai **LUOGHI ANTE-OPERAM** - pregressi all'espansione della struttura sull'area cortilizia e pertanto incongruenti e disallineati rispetto alla modifica prospettica e alla parziale modifica di consistenza cui restano assoggettati
- I dati di scheda del sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576 rappresentano i **LUOGHI POST-OPERAM** limitatamente alla struttura di ampliamento, incorporando la suddetta piccola superficie esclusiva/sub 7, senza tuttavia provvedere all'aggiornamento dei dati di scheda di quest'ultimo, sicché il corpo servizi resterà rappresentato sia nei dati di scheda del sub 7 che nei dati di scheda del nuovo subalterno generato in qualità di superficie di risulta dalla demolizione dei suddetti servizi, inglobata negli interni della nuova unità.

Orbene,

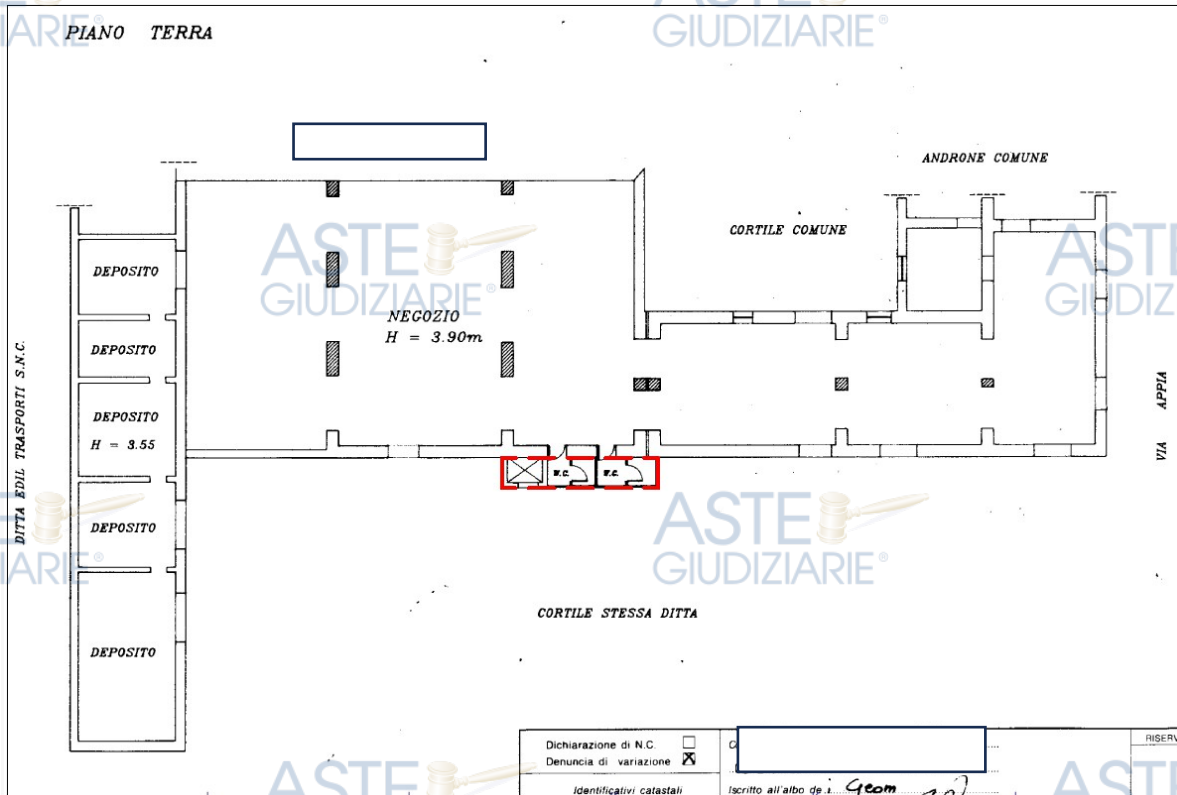
DEMANDANDO AL GE OGNI ALTRA DIVERSA DETERMINAZIONE

l'esponente, d'al canto proprio, ritiene che l'incongruenza privatistica generata non annulli la piena titolarità del sub 7 staggito sulla predetta cubatura

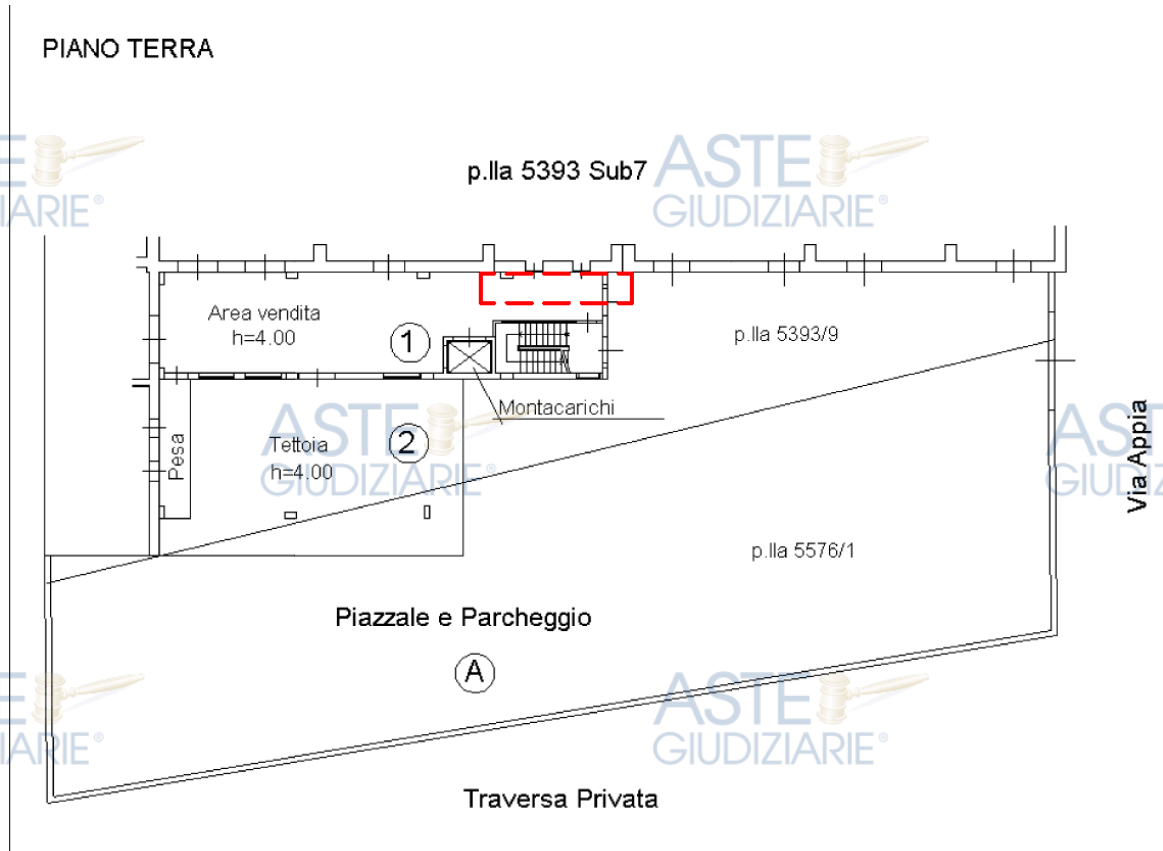
in quanto - alla data di trascrizione di pignoramento/2023 - non si è provveduto all'allineamento catastale dei luoghi staggiti ai luoghi trasformati, lasciando alla titolarità esclusiva del sub 7 l'area di sedime risultante dalla demolizione del corpo servizi: pertanto, le conclusioni privatistiche di cui alla scheda del '96 prevalgono su quelle di cui alla scheda del subalterno generato, alieno al pignoramento.

NB. Sulpiano estimativo si sono perse le indicazioni privatistiche della scheda/sub 7 agli atti dal '96

UNITÀ PREESISTENTE-SUB7/P.LLA5393 STAGGITO



UNITÀ DI AMPLIAMENTO-SUB9/P.LLA5393-SUB1/P.LLA5576 ALIENO AL PIGNORAMENTO





Per quanto concerne la specifica questione delle **COPERTURE ESCLUSIVE**
attribuite al bene con atto per notaio Palermiti del '91, ed delle **VOLUMETRIE INTERNE LEGITTIME**:

Atteso che:

Alla data di trascrizione di pignoramento/2023 risultano autonomamente accatastate le seguenti porzioni volumetriche insistenti sull'impianto del sub 7:

- **sub 13/P.I.** - abitazione e terrazzo al livello in proprietà esclusiva , a sormonto dei vani 1.-2. + ufficio sub 7/P.T
- **sub 14/P.I.** - deposito e terrazzo al livello in proprietà esclusiva , a sormonto del vano 3. sub 7/P.T

Atteso viceversa che:

Alla data di trascrizione di pignoramento/2023 (e att'oggi), le maggiori porzioni volumetriche sovrastanti gli interpiani terranei dei vani 4.-5./sub 7/P.T di altezza netta interna Hml 3,90, attribuite al bene da dati di scheda/1996, **NON** risultano incorporate dal sub 7, giusta formazione di solaio intermedio e autonomo accatastamento

Ciò premesso:

CONIUGANDO le scarse informazioni della scheda planimetrica agli atti, con le conclusioni privatistiche inerenti la proprietà delle coperture di cui all'atto di compravendita del '91 per notaio Palermiti, sovrapponendo il tutto alla trasformazione dei luoghi cortilizi a oriente del sub 7 e dell'attiguo terreno p.lla 723 all'origine dell'autonomo accatastamento del nuovo sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576, porzione di ampliamento della pregressa struttura commerciale, e valutando altresì l'autonomo accatastamento del piccolo deposito sub 14/P.I con annesso terrazzo a sormonto del vano 3./sub 7/P.T,

si conclude che:

è porzione esclusiva del sub 7 terraneo staggito

- **l'inter volumetria a doppia altezza della porzione baricentrica relativa ai vani 4.-5.**
- **le strutture di copertura a falda e/opiane - dei vani da 4.a a 8 inclusi**

Nessun diritto di proprietà, neanche pro-quota, spetta pertanto al bene staggito sull'attigua unità sub 14/P.I a sormonto del vano 3. - deposito e terrazzo di pertinenza - in quanto dal 2019 identificato al NCEU con autonomi dati oggettivi di classamento, alieni al pignoramento.

Nessun diritto di passo inoltre spetta al bene staggito sulle porzioni immobiliari limitrofe e aliene al pignoramento, su tutti i fronti perimetrali, per l'accesso alle predette coperture esclusive, anche ai soli fini *manutentivi*.



**Sempre sulla base delle conclusioni privatistiche di cui all'atto del '91 per notaio Palermi, pertiene
viceversa, al sub 7 staggito:**

- **diritto di proprietà per quote millesimali** sull'androne terraneo baricentrico di accesso al fabbricato/p.la 5393
- **diritto di proprietà per quote millesimali** sulla piccola corte terranea interna su cui immette l'androne (fianco Ovest/sub 7)
- **diritto di accesso e parcheggio** sulla predetta corte interna



Ciò premesso, ai fini della migliore identificazione delle:

- **coperture staggite - porzioni di copertura della p.la 5373 legittimamente appartenenti al sub 7 in proprietà esclusiva alla data di trascrizione di pignoramento /2023 -**
- **volumetrie legittime staggite - porzioni utili interne alla p.la 5373 legittimamente appartenenti al sub 7 in proprietà esclusiva alla data di trascrizione di pignoramento /2023 -**



previo raccolta delle schede planimetriche di tutti i subalterni in cui si articola la p.la fabbricati 5393 e ricostruzione della
composizione oggettiva della stessa,
si è approntata:



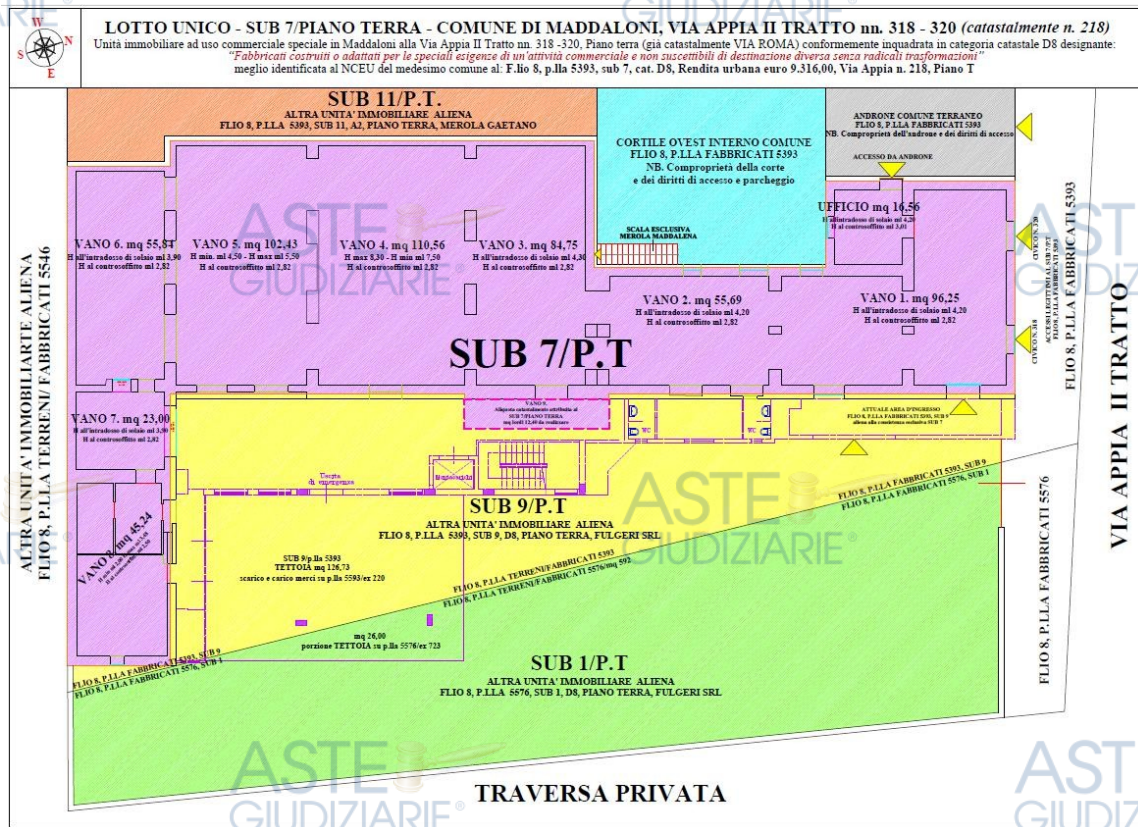
- Pianta quotata SUB 7/P.T - Luoghi interni
- Pianta quotata SUB 7/P.I - Luoghi interni di copertura
- Pianta quotata SUB 7/P.II/COPERTURA - Luoghi di copertura



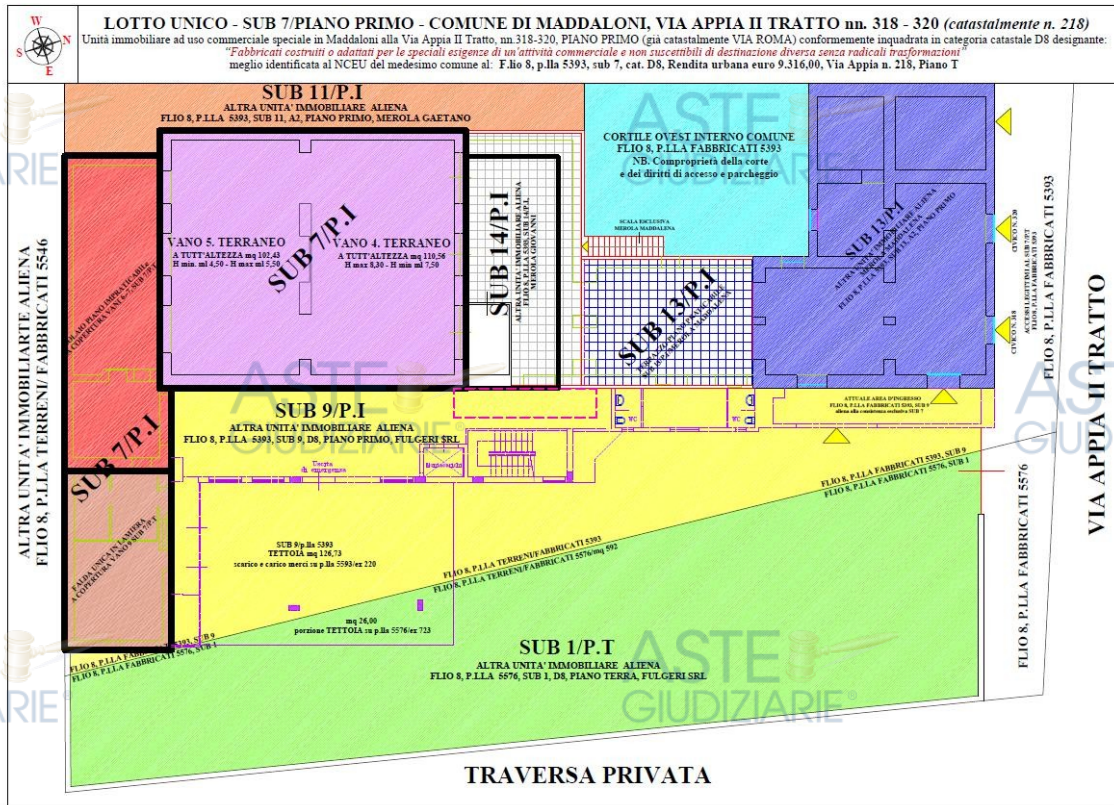
Segue schematizzazione grafica



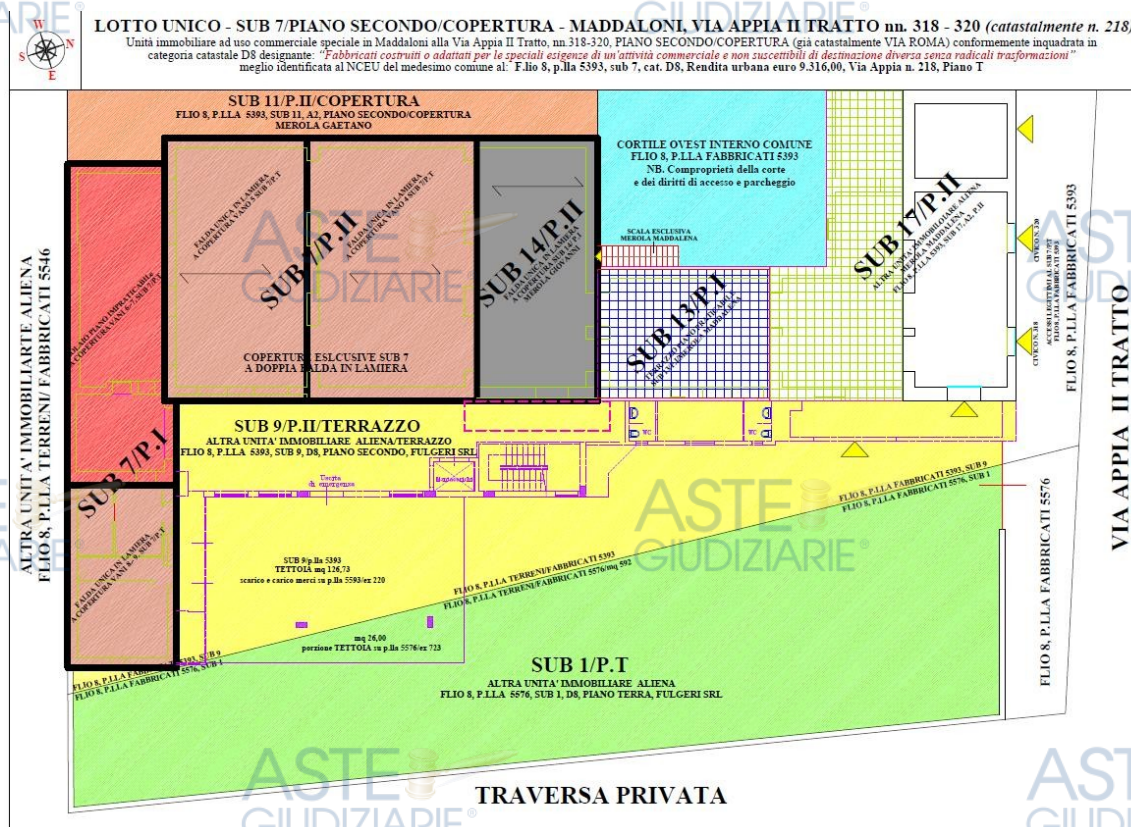
SUB7/PIANOTERRA



SUB7/PIANO PRIMO



SUB7/PIANO SECONDO/COPERTURE



Puntob)

Precisazioni in merito alla problematica espositiva del sub 7 nella materia separazione del sub 9 ed al complesso commerciale di cui è parte

In previsione della divisione materiale e privatistica del complesso commerciale - giusta separazione del sub 7 staggito dall'attiguo sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576 alieno al pignoramento e smembramento della titolarità soggettiva sui predetti beni -, si pone il problema della trasformazione delle aperture del sub 7 su fianchi Este Nord e condivisone il predetto bene alieno

Sul punto l'esponente ritiene che la modifica espositiva del sub 7

sia funzione delle ragioni privatistiche e della legittimità accrescitiva dell'attiguo sub 9

In altri termini:

Le aperture legittime del SUB 7 immettenti negli "interni legittimi" dell'attiguo SUB 9 devono essere completamente tamponate, sì da garantire e consentire la piena separazione privatistica tra i due benicompenti il centro commerciale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le aperture legittime del SUB 7 immettenti negli “**esterni legittimi**” dell’attiguo SUB 9, possano invocare un **diritto di veduta indiretta** disciplinata dalla **normativa civilistica ex artt. da 900 a 906 c.c.** a regolamentazione di **vedute e affacci tra fondifinitimi** contenute nel LIBRO TERZO (della proprietà) - TITOLO II - CAPO II- SEZIONE VII -:
Delle luci e delle vedute.

Viceversa, per le aperture legittime del SUB 7 immettenti nelle “**porzioni illegittime del SUB 9 - esterne o interne - non sanate sino alla data di trascrizione di pignoramento**”, vada invocato primariamente il diritto al ripristino della fisionomia legittima dell’apertura di scheda e/o della pratica abilitativa dell’ampliamento - PdC e relative varianti - 2005/2006 - e solo in forma *gradata e subordinata* il diritto di veduta indiretta: è questo il caso della **superfettazione esterna** edificata *sine titulo urbanistico* sull’area di corte del SUB 9, in aderenza al fianco Est del sub 7 staggitto, attraverso la quale, attualmente, si ha accesso al vano 1./sub 7: tale manufatto occlude due legittime aperture da terra del sub 7 - denunciate nei dati grafici oggettivi di scheda ‘96 e altresì persistenti nella pratica di PdC e relative varianti - 2005/2006 - *con cui si abilita l’ampliamento del centro commerciale.*



Viceversa, le aperture illegittime del SUB 7 **non sanate sino alla data di trascrizione di pignoramento** e immettenti nelle **porzioni legittime del SUB 9 - esterne o interne -**, devono essere **completamente tamponate** non potendo invocare alcun diritto di veduta indiretta: è questo il caso della **porta/finestra** aperta *sine titulo urbanistico* sul fianco Est del vano 8 conclusivo/sub 7, prospettante in affaccio diretto sullo spicchio terminale di area cortilizia sub 9/p.lla 5393 per poi immettersi nella contigua corte sub 1/p.lla 5576.

Sul piano estimativo si sono perseguite le indicazioni del suesposto schema di adattamento della condizione espositiva del sub 7 al distacco dal sub 9

Si rileva altresì la preesistenza di un ulteriore accesso diretto agli interni del sub 7/vano 2. dalla piccola corte Ovest, unitamente ad **affacci diretti** del bene sulla stessa

Infine, laddove necessario, si evidenzia la possibilità di apporto di aria e luce negli interni staggitati dalle coperture esclusive, previo apertura di *lucernai*

Arigore, pertanto, in conclusione:

Per maggior chiarezza della situazione giuridiche, propedeuticamente alla presente vendita forzata, si consiglia il nuovo accatastamento del bene, giusta:

- **Indicazione dell'effettiva sagoma e consistenza del bene**, al netto delle approssimazioni rappresentative della scheda del '96, e all'esito della definizione della problematica privatistica demandata al GE - includendo o meno l'estroffessione Est in qualità di porzione esclusiva del bene staggito (e, per conseguenza, parallela decurtazione della predetta consistenza dagli interni del sub 9)
- **Corretta indicazione dell'andamento altimetrico** del bene, con rettifica delle H nette d'interpiano in ciascun vano e indicazione delle H max e min per le coperture a falda
- **Allegatura della pianta delle coperture esclusive**
- **Corretta indicazione oggettiva dei confini a ciascun livello**, con rappresentazione tratteggiata dell'ingombro dell'attiguo sub 9/p.lla 5393 (indicazione utile per il successivo accatastamento del sub 7, all'esito della regolarizzazione urbanistica e del materiale distacco dall'unità di ampliamento)

Punto c)

Precisazioni in merito alla perdita del diritto di parcheggio su p.lla 5576 /ex 723 aliena al pignoramento. Disamina dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio gravante sul terreno ex p.lla 723 - vincolato prevalentemente a parcheggio - trascritto propedeuticamente al rilascio di PdC n. 16/2005 per l'ampliamento della struttura commerciale di cui è parte il sub 7 staggito

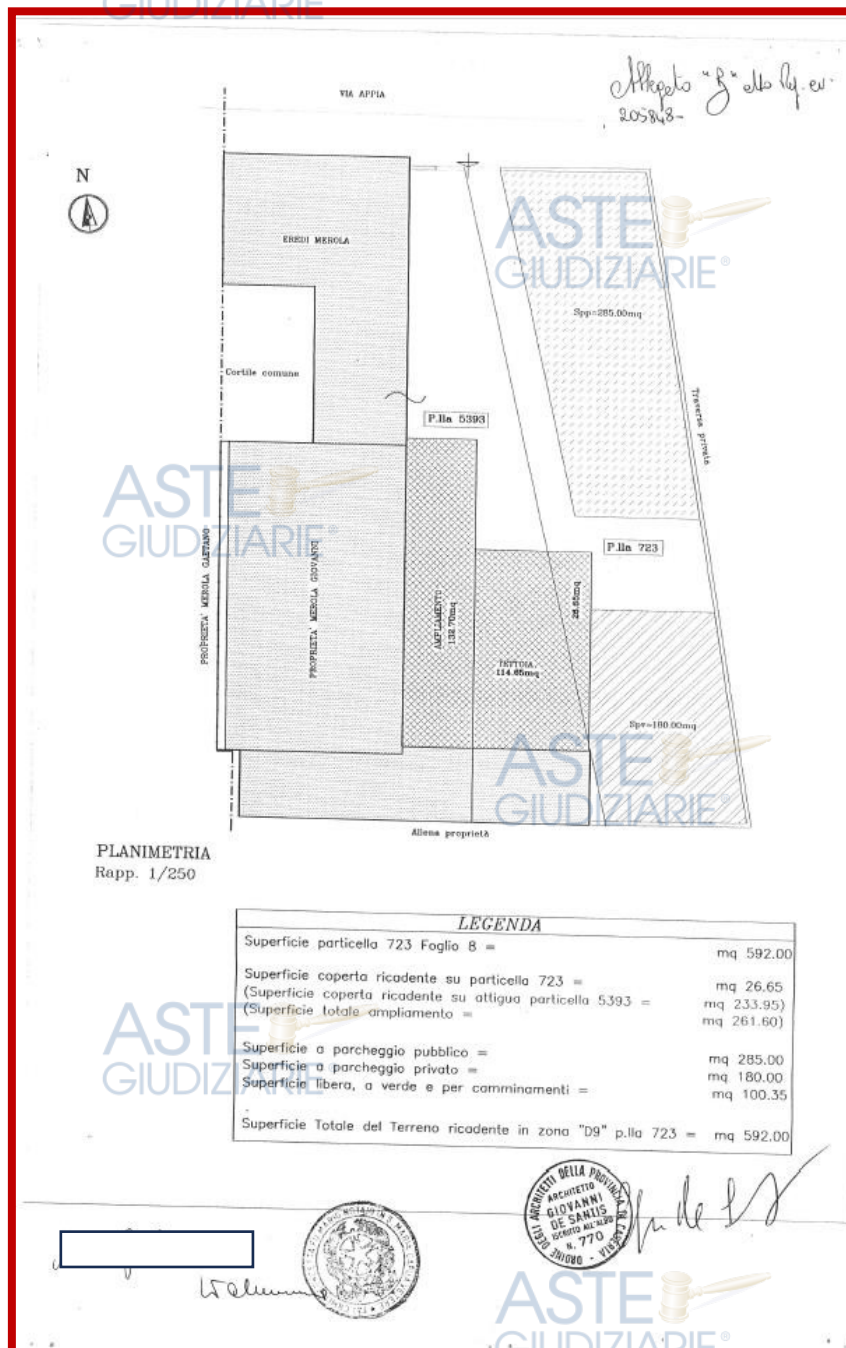
A fini del rilascio di permesso all'ampliamento della sezione di fabbrica ad destinazione commerciale acquistata da con atto del '91 - comprensiva della consistenza del sub 7 preesistente, dell'attigua area di corte a oriente e dell'ulteriore terreno ex p.lla 723/mq 592 prevalentemente libero e edificabile, secondo i parametri di Zona D9 del PRGC - in data 17.12.2004 ai nn. 59119/42940, si trascrive preventivamente in favore del Comune di Maddaloni, **atto unilaterale d'obbligo edilizio** derivante da atto del 22.11.2004, Rep. 205848 per notaio *Concetta Palermi*, con cui nella predetta qualità di titolare unico ed esclusivo, asserve il terreno p.lla 723/mq 592 (attuale 5576) alla realizzazione del manufatto di ampliamento - attuale sub 9/p.lla 5393-sub 1/p.lla 5576 - *comerisultante dalle superfici di progetto* richiamate nell'atto e relativa nota di trascrizione e conformemente richiamate nella relazione e grafici di PdC - vincolandone sia la capacità edificatoria - devoluta per intero alla formazione della nuova struttura - che la destinazione d'uso della p.lla fondiaria, impegnata a parcheggio pubblico, privato e camminamento.

Il tutto secondo il seguente prospetto, ALLEGATO Ball'atto alla pratica urbanistica

- *superficie totale disponibile particella 723 (ricadente in zona "D9") = mq 592,00*
- *superficie scoperta p.lla 723 destinata a parcheggio pubblico = mq 285,00*
- *superficie scoperta p.lla 723 destinata a parcheggio privato = mq 180,00*

- superficie coperta e libera p.lla 723 destinata a camminamenti = mq 100,35
- superficie coperta p.lla 723 destinata alla tettoia (superficie di ampliamento) = mq 26,65
- superficie coperta p.lla 5393 destinata all'ampliamento della struttura commerciale e alla tettoia = mq 233,95
- superficie totale di ampliamento sup. lla 723 e 5393 = mq 260,60 (= mq lordi 233,95 sup. lla 5393 + mq 26,65 su p.lla 723)

ALLEGATO ALLA TAVOLA D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO



Pertanto, il **sub 7 staggito** - oltre a rimanere alieno ad alcun diritto di proprietà, ancorché pro-quota, sul fondo ex p.lla 723 estraneo al pignoramento - in ragione del predetto **atto di asservimento del terreno 723, NON VANTA:**

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

- **Alcun diritto di uso dell'ap.lla 723**, devoluta-persudetto obbligo edilizio - a parcheggio pubblico, privato e a camminamenti in favore esclusivo del manufatto di ampliamento - sub 9/p.la 5393- sub 1/p.la 5576 -

NB. La legittima privazione per il sub 7 del corredo di parcheggio esclusivo è stata opportunamente pesata in fase di stima, in qualità di rilevante amputazione funzionale della struttura, ancor più significativa se relazionata alla destinazione commerciale all'ingrosso legittimamente espletata dal bene, anche all'indomani della divisione dal complesso.

- **Alcun eventuale residuo diritto di accrescimento esclusivo in proprio favore, dipendente dalla capienza edificatori del terreno exp.lla 723/attuale 5576**, devoluta per intero al manufatto di ampliamento - sub 9/p.la 5393- sub 1/p.la 5576 -

NB. Se ne deduce che l'iniziale implementazione plano-volumetrica del sub 7 staggito prevista dal PdC n.16 del 04.02.2005 e poi negata dalla III DIA del 08.03.2006, NON derivi dalla devoluzione della capacità edificatori del fondo 723, ma da un residuo di capienza della medesima p.la fabbricati 5393 di pertinenza del sub 7.

Punto d)

Precisazioni in merito agli effetti della trascrizione dell'atto ultranovennale di locazione: attesa l'**opponibilità ex art. 2923 comma 1. cod. civ.** del contratto di locazione ultranovennale del sub 7/P.T alla procedura, si rilevano presupposti per la liberazione dell'immobile sulla base dell'**accertata viltà del canone di locazione dichiarato, ex art. 2923 comma 3. cod. civ.**

Attesa l'**opponibilità ex art. 2923, comma 1 c.c.** del contratto di locazione del sub 7/P.T alla procedura, in ragione dell'antiorità della data di trascrizione del relativo atto di locazione - **30.12.2015** - alla data di trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023 - **14.04.2023** - e attesa la sua validità per ulteriori anni 10 e mesi 7 circa (mesi 127) a decorrere dalla prox data di udienza - **16.05.2024** - sino al legittimo termine di scadenza contrattuale - **29.12.2035** - (complessiva durata locativa di anni 20 con decorrenza originaria dal 30.12.2015 e scadenza al 29.12.2035)

Ciò premesso, arigore

il bene andrebbe stimato corredato da contratto *opponibile* alla procedura sino al 2035, giusta applicazione di una **consistente decurtazione percentuale al più probabile valore di mercato**, commisurata all'indisponibilità del cespite per i prossimi 127 mesi e altresì alla **bassa e incongrua redditività** esplicata nel predetto periodo, in ragione della

modesti del complessivo canone di locazione pattuito in € 24.000 annui con incremento annuale sub base ISTAT, per un numero totale di n. 8 unità di cui:

- n. 4 di natura commerciale - di cui il sub 16/p.la 5072 locato solo per metà a estensione -
- n. 1 di natura abitativa
- n. 3 ad uso magazzino - deposito

Tuttavia:

- **in ragione dell'accertata "viltà" del canone di locazione registrato ex art. 2923, comma 3 c.c., per inferiorità dello stesso ad 1/3 del più probabile canone ordinario, il bene è passibile di ordine di liberazione del GE**

- *"L'art. 2923, comma 3, c.c. considera la locazione a canone vile "automaticamente inopponibile ai terzi (aggiudicatario e creditori) senza necessità di esperire un giudizio di cognizione ordinario nell'ambito del quale dimostrare la sussistenza degli altri tre più gravi presupposti per la pronuncia ex art. 2901 c.c. La pattuizione di un canone incongruo comporta, infatti, di per sé la valutazione che le parti abbiano concluso un contratto pregiudizievole nella consapevolezza di arrecare un danno ai creditori del locatore: non occorre la statuizione del Giudice di cognizione né la dimostrazione di quale fosse concreto lo stato soggettivo dei contraenti" (Tribunale Verona, 13/05/2020).*

Attesa pertanto l'opponibilità ex art. 2923 comma 1 cod. civ. del contratto di locazione del sub 7/P. Talla

procedura, e **DEMANDANDO OGNI ALTRO DIVERSO ADETERMINAZIONE AL G.E.**, l'esponente dal canto proprio:

- ritiene sussistano tutti gli elementi per la liberazione dell'immobile sulla base dell'accertata viltà del canone di locazione dichiarato ex art. 2923 comma 3. cod. civ.
- conformemente, in sede estimativa, ha escluso alcun aperturale di riduzione del più probabile valore di mercato del bene

Elenco delle formalità a favore e relative di samina Quadrosin
ottico della provenienza ultraventennale

SUB7/P.LLA5393

Attodicompravendita del 31.12.1991 Rep. 34684 Racc. 2434 per notaio Concetta Palermi in Sant' Antimo, registrato a Caserta il 20.01.1992 al n. 1930, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 30.01.1992:

- I compravendita in favore di
- II compravendita in favore di
- III compravendita in favore di

Parte alienante:

- per il diritto di usufrutto nella quota di 1/3 dell'intero
- per il diritto di nuda proprietà nella quota di 1/6 dell'intero $(= 2/3 \text{ di } 1/3 * 1/2 = 2/9 * 1/2 = 2/18 = 1/9)$ e per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero $(2/3 \text{ dell'intero} * 1/2)$
- per il diritto di nuda proprietà nella quota di 1/6 dell'intero $(= 2/3 \text{ di } 1/3 * 1/2 = 2/9 * 1/2 = 2/18 = 1/9)$ e per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero $(2/3 \text{ dell'intero} * 1/2)$

Parte acquirente - :-

- - acquirente in regime di separazione patrimoniale
- - acquirente in regime di celibato
- - acquirente in regime di nubilitato

Atteso che la parte alienante - - è solidalmente pienaproprietaria per la quota intera - secondo i diritti quotati di spettanza sopra indicati - delle seguenti consistenze:

- Appezamento di terreno in agro Maddaloniallavia Appiari portato al NCT del medesimo comune alla
 - partita 9560, f. lio 8, p. lla 721, mq 754, seminativo di classe 2, RDLire 24505, RA. Lire 6409
- Appezamento di terreno in agro Maddaloniallavia Appiari portato al NCT del medesimo comune alla
 - partita 9560, f. lio 8, p. lla 723, mq 592, seminativo di classe 3, RDLire 22496, RA. Lire 11248
- Interofabbricato in Maddaloniallavia Appian. 272 - compreso tra i due predetti terreni - a Est p. lla 723/attuale 5576, a Ovest p. lla 721 - composto da:
 - Piano terra: n. 4 depositi e n. 1 abitazione
 - Piano primo: n. 1 abitazione
 - Piano secondo: n. 1 abitazione



▪ Piano interrato: n. 1 ampio cantinato



Il tutto riportato al NCEU del medesimo comune alla partita 2301, f.lio 8, p.lla 220:

- Sub 1/A, C2, P.T, via Appia I tratt. 218
- Sub 1/B, C2, P.T, via Appia I tratt. 218
- Sub 1/C, C2, P.T, via Appia I tratt. 218
- Sub 1/D, C2, P.T, via Appia I tratt. 218
- Sub 2, A2, P.T, via Appia I tratt. 218
- Sub 3, A2, P.I, via Appia I tratt. 218
- Sub 4, A2, P.II, via Appia I tratt. 218
- Sub 5, C2, P.S1, via Appia I tratt. 218



- Le 3 unità abitative e il cantinato interrato - sub 2- 3- 4 - sub 5 - risultano denunciati all'UTE di Caserta in data 29.01.1987 prot. n. 8835/87



- I quattro depositi terranei - sub 1/A, 1/B, 1/C, 1/D - risultano denunciati all'UTE di Caserta in data 31.12.1991 prot. n. 3548/B

Ciò premesso:

Con il compravendita trascritta in data 30.01.1992 al n. acquisisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera**, su:

- Appezamento di terreno in agro Maddaloniale via Appia riportato al NCT del medesimo comune alla
partita 9560, f.lio 8, p.lla 721, mq 754, seminativo di classe 2, RDL lire 24505, RA. Lire 6409



- Porzioni di fabbricato in Maddaloniale via Appia n. 272 - alla partita 2301, f.lio 8, p.lla 220:

- Sub 1/A, C2, P.T, via Appia I tratt. 218
- Sub 1/D, C2, P.T, via Appia I tratt. 218
- Sub 2, A2, P.T, via Appia I tratt. 218

Diritti paria 1/2 dell'intero su:

- Sub 5, C2, P.S1, via Appia I tratt. 218



Resta di proprietà esclusiva di

L'area di pertinenza del fabbricato posta ad Ovest dello stesso, compresa tra il fabbricato e la p.lla terreni 721 dallo stesso acquistata con l'atto in oggetto



Il terrazzo di copertura dei depositi terranei acquisiti con predetto atto - sub 1/A e sub 1/D

Con il compravendita trascritta in data 30.01.1992 al n. 5476/5050, acquisisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera**, su:



- **Apprezzamento di terreni** in agro Maddaloniallavia Appian. 272 - alla partita 2301, f.lio 8, p.lla 220:
 - partita 9560, f.lio 8, **p.lla 723**, mq 592, seminativo di classe 3, RDL lire 22496, RA. Lire 11248

- **Porzioni di fabbricato** in Maddaloniallavia Appian. 272 - alla partita 2301, f.lio 8, p.lla 220:
 - **Sub 1/B, C2, P.T.**, via Appia Il tratton. 218
 - **Sub 1/C, C2, P.T.**, via Appia Il tratton. 218

Diritti paria 1/2 dell'intero su:

- **Sub 5, C2, P.S1**, via Appia Il tratton. 218

Restadi proprietà esclusiva di.....:

L'**area di pertinenza del fabbricato posta ad Est** dello stesso, compresa tra il fabbricato e la p.la terreni 723 dallo stesso acquistata con l'atto in oggetto

Le terrazze e le coperture dei capannoni terranei ad uso deposito e identificati al sub 1/B - per la precisione le coperture del reparto lavorazione e deposito retrostante -

- i **terrazzi** e le **coperture dei capannoni** individuati nel N.C.E.U. con la **part.lla 220 sub.1/B**, per la precisione le coperture poste in proiezione al **reparto lavorazione ed al deposito retrostante**.=====

NB. Come anticipato, per la migliore identificazione delle predette coperture in proprietà esclusiva.....

- divenute proprietà esclusiva del sub 7 generato - previo raccolta delle schede planimetriche di tutti i subalterni incisi in articolo alla p.la fabbricati 5393 e ricostruzione della composizione oggettiva dello stesso sino alla data di trascrizione di pignoramento, si è approntata la piantina dei luoghi di copertura in proprietà esclusiva SUB 7 - P.I e P.II -, differenziandola dai luoghi interni esclusivi terranei - SUB 7/P.T.

Con II compravendita trascritta in data 30.01.1992..... acquisisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera**, su:

- Porzioni di fabbricato in Maddaloniallavia Appian. 272 - alla partita 2301, f.lio 8, p.lla 220:
 - **Sub 3, A2, P.I**, via Appia Il tratton. 218
 - **Sub 4, A2, P.II**, via Appia Il tratton. 218

Restadi proprietà esclusiva di.....:

La scala unica che dal cortile interno ed all'androne collega ai piani superiori - I e II -; Le coperture del P.II e precisamente l'unità abitativa identificata al sub 4/P.II

Restano PARTICOMUNI ai.....:

- L'androne terraneo di accesso al fabbricato
- Il cortile interno
- Diritto di accesso e parcheggio al cortile interno

Restano parti comuni ai germani [redacted]
[redacted] l'androne di accesso al
fabbricato ed il cortile interno, con il diritto altresì di
accesso e parcheggio nel cortile interno. =====

NB. In merito alla provenienza, la parte alienante dichiara che quanto venduto è alla stessa pervenuto per **successione legittima** rispettivamente **coniuge e padre** - apertasi a intestato a Maddaloni il 05.07.1967 di cui alla **denuncia di successione** registrata presso l'Ufficio del Registro di Maddaloni il **18.10.1967** e rubricata al n. Rep. 46, Vol. 137, seguita da **atto di stralcio di quote e rinuncia** per notaio **Alfonso Basile** del 17.05.1968, registrato a Maddaloni il 05.06.1968 al n. Rep. 729, Vol. 133

Dall'analisi della ripartizione delle quote tra legittimi - coniuge e superstiti e 2 figli -
in forza del diritto successorio anteriore alla riforma del '75 e del predetto atto di stralcio di quote e rinuncia,
si deduce verosimilmente che:

- **Al de cuius**, i beni oggetto della presente compravendita e caduti nel proprio ereditario appartengano per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1
- Che i coniugi all'atto dell'acquisto fossero in regime patrimoniale di separazione legale, in forza del diritto di famiglia pre-riforma (**per assenza di annotazione ai margini dell'atto di matrimonio**)
- Che oltre i due fratelli vi fossero altri **eredi legittimi** e si deduce dal diritto sui presenti beni giusta atto di stralcio di quote e rinuncia

Pertanto, al decesso del de cuius/1967, il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera dallo stesso vantato sui predetti beni, viene ripartito ope legis - secondo il diritto successorio pre-riforma - tra il coniuge superstite e i due figli maschi generati in comune, nei seguenti diritti e quote di spettanza:

- Diritto di **usufrutto uxorio** nella quota di 1/3 dell'intero alla moglie -
- Diritto di **nuda proprietà** per la corrispondente quota solidale di 1/3 dell'intero ai 2 figli - - e pertanto per la quota pro-capite di $1/3 * 1/2 = 1/6$ cadauno
- Diritto di **piena proprietà** per la corrispondente quota solidale di 2/3 dell'intero ai 2 figli - - e pertanto per la quota pro-capite di $2/3 * 1/2 = 1/3$ cadauno

Sicché sommando:

- $1/3$ dell'interodiusufrutto + $1/3$ dell'interodinusu proprietà = $1/3$ dell'interopienaproprietà solidalmente in capo a coniuge e due figli
- alla quota di $2/3$ dell'interopienaproprietà solidalmente in capo ai due figli

si determina la quota interadi $1/1$ di pienaproprietà oggetto di trasferimento

Atto di conferimento in società del 10.06.2008 Rep. 229724, Racc. 25209 per notaio Concetta Palermi in SMCV trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 03.07.2008 al n. 31078/21454 con cui , **social 65%** della , ai fini del ripianamento della perdita di capitale sociale di € 99.532,00, nonché della ricostituzione del capitale sociale al minimo legale pari ad euro 10.000,00, sottoscrive l'intera quota di aumento del capitale sociale pari ad euro 110.000,00; a completa ed integrale liberazione della stessa conferisce nella predetta società deliberante - che in persona del legale rappresentante accetta - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** su entrambe le unità in proprietà esclusiva, generate dai lavori di ampliamento del fabbricato alla via Appia II tratto n. 218, e precisamente:

Unità immobiliare in Maddaloni alla **Via Appia n. 218 II Traversa, Piano terra** (già catastalmente **Via Roma**), **categoria catastale D8** designante: “Fabbricato costruito adattato per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”, meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al:

SUB7/P.LLA5393

- **F.lio8,p.lla5393,sub7(exsub12/p.lla220),cat.D8,Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appian.218 Piano T**

Unità immobiliare in Maddaloni alla **Via Appian.218 II Traversa, Piano terra** e primo (già catastalmente **Via Roma**) **categoria catastale D8** designante: “Fabbricato costruito adattato per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”, meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al:

SUB9/P.LLA5393 - SUB1/P.LLA 5576

- **F.lio8,p.lla5393,sub9,p.lla5576,sub1,cat.D8,Rendita urbana euro 3.000, Via Appian.218 Piano T- I- II**

PS: SIALLEGA VISURA CAMERALE DELLA DEBITRICE ESECUTATA.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 22.11.2004 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 17.12.2004 al n. 59119/42940, con cui al fine di ottenere il PdC-Permesso di Costruire - per la radicale trasformazione in direzione commerciale della porzione di fabbricato alla via Appia II Tratto n. 218 di cui è divenuto legittimo titolare giusta atto del '91 per notaio Palermi, ha asservito il terreno p.lla 723/mq 592 (attuale 5576) **vincolandolo al manufatto DIAMPIAMENTO – futuro sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576 - alla cui genesi amplificativa devolve interamente la propria capacità edificatoria**

Altresì vincolata la superficie del manufatto di ampliamento generato - ricadente su entrambi i fondi attigui - p.lla 5393 e 723 - al seguente impiego:

- superficie totale disponibile particella 723 (ricadente in zona "D9") = mq 592,00
- superficie coperta p.lla 723 destinata a parcheggio pubblico = mq 285,00
- superficie coperta p.lla 723 destinata a parcheggio privato = mq 180,00
- superficie coperta e liberata p.lla 723 destinata a camminamenti = mq 100,35
- superficie coperta p.lla 723 destinata alla tettoia (superficie di ampliamento) = mq 26,65
- superficie coperta p.lla 5393 destinata all'ampliamento della struttura commerciale e alla tettoia = mq 233,95
- superficie totale di ampliamento su p.lle 723 e 5393 = mq 260,60 (= mq lordi 233,95 su p.lla 5393 + mq 26,65 su p.lla 723)

Quadro D:

Il comune di Maddaloni, al fine di rilasciare alla il permesso per eseguire i lavori di ampliamento dell'esistente sezione di un fabbricato alla Via Appia II Tratto n. 218, avente destinazione commerciale, nonché sanatoria della tettoia metallica ricadente sull'esistente piazzale a protezione dei mezzi meccanici e macchinari - riscontro nota n. 27923/6808 Direz. 2 del 23.9.2004 -, ha condizionato il rilascio del suddetto permesso a che resti vincolato al manufatto il terreno impegnato - p.lla 723/mq 592/ex p.lla 5576 - secondo il seguente prospetto:

- superficie coperta ricadente su p.lla 723 mq 26,65
- superficie coperta ricadente su p.lla 5393 mq 233,95
- superficie totale di ampliamento mq 261,60
- superficie a parcheggio pubblico mq 285,00
- superficie a parcheggio privato mq 180,00
- superficie libera a camminamenti mq 100,35
- superficie totale dell'ottorica ricadente in zona "D9" particella 723 mq 592,00

Pertanto, il signor asserve in favore dello stesso comune di Maddaloni la indicata superficie ricadente su p.lle 5393 e 723 (5576) al servizio dell'opera a realizzarsi dalla società "Fulgeri s.r.l."

Considerando che le predette superfici configurano la consistenza dell'unità meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576, si conclude che il terreno 723/attuale 5576 - sul piano urbanistico - è asservito unicamente al predetto subalterno composto derivato, escludendo alcuna relazione di servitù e/o legame pertinenziale con il sub 7 staggito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo *ultraventennale antecedente* la trascrizione di pignoramento del 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 - derivante da atto giudiziario del 22.03.2023 Rep. 1587/2023 emesso dal Tribunale di SMCV – e di seguito sintetizzate – note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato a carico del bene in oggetto – attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **11.04.2014** ai nn. 19411/872 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da **atto di mutuo fondiario del 03.04.2014 Rep. 245143 Racc. 36386** per notaio *Concetta Palermi*:

- **infavore di**.....(creditore ipotecario)
- **contro**(debitore datore d'ipoteca)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 450.000 per un totale € 900.000 al tasso d'interesse annuo 5,16 %, da restituire in anni 15
- **acarico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'unità immobiliare in Maddaloni alla Via Appian. 218 II Traversa, Piano terra (già catastalmente Via Roma), categoria catastale D8 designante: *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*, meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al:

- **F.lio 8, p.lla 5393, sub 7 (ex sub 12/p.lla 220), cat. D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appian. 218 Piano T**

Nota di trascrizione di contratto di locazione ultraventennale del **28.01.2016** ai nn. 2801/2282 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 29.12.2015 Rep. 248538 Racc. 38828** per notaio *Concetta Palermi* (parzialmente rettificata- limitatamente alle lettere "b" e "h" aventi a oggetto clausole inerenti al p.lla 5072 aliena al cespite staggito - con nuova iscrizione del 02.03.2016 ai nn. 6785/5213, appresso esaminata, derivante da nuova scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 02.02.2016 Rep. 248707 Racc. 38963 per medesimo notaio *Palermi*)

- **in favore di omissis** (conduttore)
- **contro omissis** (locatario)
- **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - **INTER ALIA**- sull'unità immobiliare in Maddaloni alla Via Appia n. 218 II Traversa, Piano terra (già catastalmente Via Roma), categoria catastale D8 designante: *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*, meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al:

F.lio8,p.lla5393,sub7(exsub12/p.lla220),cat.D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appian.218 Piano T

Più esattamente il contratto di locazione ha ad oggetto iduesubalterni a destinazione commerciale speciale D8 porzioni della p.lla 5393 e 5576 del fabbricato alla via Appia II Tratto, catastalmente nn.218 e 227, e n.6 subalterni – di cui n.2 a destinazione commerciale speciale D8, n.3 ad uso magazzino C2 e n. 1 ad uso abitativo A2, porzioni della p.lla 5072 alla via Appia II Tratto, catastalmente n. 316, e precisamente:

- F.lio8,p.lla5393,sub7,cat.D8,Via Appia II Tratto n.218,Piano T
- F.lio8,p.lla5393,sub9 -p.lla5576,sub1,cat.D8,Via Appia II Tratto n.227,Piano T-I
- F.lio8,p.lla5072,sub8,cat.A2,Via Appian. 316
- F.lio8,p.lla5072,sub9,cat.C2,mq114,Via Appian.316
- F.lio8,p.lla5072,sub10,cat.C2,mq54,Via Appian.316
- F.lio8,p.lla5072,sub12,cat.C2,mq76,Via Appian.316
- F.lio8,p.lla5072,sub15,cat.D8,Via Appian. 316
- F.lio8,p.lla5072,sub16,cat.D8,Via Appian. 316

SEZIONED

Ulteriori informazioni-Altri aspetti che si ritiene utile indicare alla fine della pubblicità immobiliare

“Il trascrivendo contratto avrà durata di anni 20 (venti) a far tempo dal 30/12/2015 scadenza al 29/12/2035, condurata di anni ventienon potrà essere anticipatamente risolta dalla parte locatrice; la parte conduttrice lo potrà fare per gravi motivi.

Il canone di locazione (per l'intero compendio immobiliare) è stabilito in euro 24.000,00 (euro ventiquattromila virgola zero) annue da pagarsi, senza interessi, in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 (euro due mila virgola zero) ciascuna.

Il pagamento di ogni mensilità dovrà essere effettuato presso il domicilio / banca della non oltre il giorno 5 di ogni mese. la parte locatrice comunicherà le esatte coordinate bancarie per i relativi bonifici. il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% (settantacinque per cento) secondo gli indici ISTAT.

Gli immobili in oggetto vengono consegnati liberi da persone e cose, in data odierna nello stato di fatto ed di diritto in cui si trovano attualmente. alla parte conduttrice è consentito, qualora lo ritenga opportuno:

- mutare la destinazione d'uso, sublocare anche parzialmente gli immobili oggetto di locazione ed eseguire lavori sugli stessi, salvo quanto appresso previsto.

La locazione viene fatta ed accettata nello stato di fatto in cui gli immobili attualmente si trovano con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, pertinenze, servitù attive e passive ed ogni altro diritto in genere, nulla eccettuato”

Nota di trascrizione di contratto di locazione ultravventennale del **02.03.2016** ai nn. 6785/5213 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 02.02.2016 Rep. 248707 Racc. 38963 per medesimo notaio Palermi

— in favore di omissis (conduttore)

— contro omissis (locatario)

— a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - **INTER ALIA** - sull'unità immobiliare in Maddaloni alla Via Appia n. 218 II Traversa, Piano terra (già catastalmente Via Roma), categoria catastale D8 designante: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", meglio identificata a INCEU del comune di Maddaloni al:

- **F.lio 8, p.lla 5393, sub 7 (ex sub 12/p.lla 220), cat. D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appia n. 218 Piano T**

SEZIONED

Ulteriori Informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare a fine della pubblicità immobiliare

"Le parti con il trascrivendo atto intendono modificare - della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Concetta Palermi del 29/12/2015, rep. n. 248538, raccolta n. 38828, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 26/01/2016 al n. 450 - la lettera "b" e la lettera "h" in modo tale che le stesse devono intendersi del seguente letterale tenore:

b) La "loca alla "l'appartamento sito in comune di Maddaloni (Ce) alla Via Appia n. 316, ubicato al secondo piano, composto di sei vani mezzo catastali, confinante con affaccio su area comune per tre lati, vano scala e affaccio su unità immobiliare distinta dal sub 10, salvo se altri; riportato, detto appartamento, nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 8, p.lla 5072, sub. 8, Via Appia, Piano 1, cat. A/2, cl.4, vani 6,5, rc. 604,25; la stanza situata entrando a sinistra in fondo al corridoio, per finalità di gestione societaria, consentendo in tal modo alla di poter utilizzare un punto di appoggio per il proprio amministratore allorché necessita della sua presenza nella città di Maddaloni (Ce) per le predette finalità senza dover affrontare spese legate a trasferimenti o pernottamenti;

h) La "loca alla società .." la quota ideale pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero del capannone industriale sito in comune di Maddaloni (Ce) alla Via Appia n. 316, ubicato al piano terra, confinante con area comune per due lati, unità immobiliare distinta dal subalterno 10 e unità immobiliare distinta dal subalterno 15; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 8, p.lla 5072 sub. 16, Tratto II Di Via Appia snc, PIANOT, CAT. D/8, r.c. euro 1.492,00; dividendo in maniera formale e non sostanziale la particella del capannone industriale in parti uguali, e precisamente la loca alla la parte che confina con l'unità immobiliare distinta con il sub 10". resta fermo tutto quanto l'altro sancito nel ripetuto atto autenticato nelle firme del notaio Concetta Palermi del 29/12/2015, rep. n. 248538.

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 14.04.2023 ai nn. 14799/11663 presso l'Agenzia delle Entrate

- Ufficio Provinciale di Caserta / Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 22.03.2023 Rep. 1587/2023 emesso dal Tribunale di SMCVe richiesto dallo studio legale per conto

— in favore di

— contro (debitore datore d'ipoteca)

— a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'unità immobiliare in Maddaloni alla Via Appian. 218 II Traversa, Pianoterra (già catastalmente Via Roma), categoria catastale D8 designante: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al:

- **F.lio 8, p.lla 5393, sub 7 (ex sub 12/p.lla 220), cat. D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appian. 218 Piano T**

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

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

Si conclude asserendo che:

l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto

CAPITOLO 3.

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

QUESITO n.1:

Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma differente rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà*

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguita dall'elenco delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - nota di iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato e l'immobile de quo -

FORMAZIONE DEI LOTTI:

A fine della vendita giudiziale del bene, staggito, si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO coincidente con il subalterno oggetto di pignoramento

Nonostante la flessibilità del quadro normativo comunale vigente di cui al PRGC vigente dall'88 ammettente:

per la **ZONA D9 - Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso/art. 46 NTA** in cui ricade l'unità assoggettata a pignoramento, interventi edilizi di entità maggiore protruibili - previo vincolo destinativo tra le predette funzioni ammissibili per la zona omogenea di pertinenza - sino alla **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1 lettera d) DPR 380/3001, **anche con implementazione di volume e superficie se consentita dalla capienza edificatoria del fondo di pertinenza/p.lla 5393**, ancorché, pertanto, in linea di mero principio, interventi di **frazionamento** nel rispetto del **regolamento comunale**

ciò nonostante

Benché il frazionamento del bene sia subordinato alla preventiva regolarizzazione urbanistica delle lievi difformità intervenute in **accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001** e alla successiva regolarizzazione catastale con costituzione di due distinti subalterni,

anche in ipotesi di regolarizzazione ordinaria preventiva dell'immobile sul predetto doppio profilo.

si ritengono insussistenti le **premesse di convenienza ex art. 720 c.c., ai fini del recupero del credito**, per la formazione di **due distinti lotti**, risultanti da un ipotetico frazionamento del bene, secondo la più opportuna traiettoria longitudinale Nord/Sud baricentrica, in due sub-unità ad uso ancora **commerciale all'ingrosso**, **in quanto verosimilmente i valori di mercato degli stessi, unitamente ai costi di frazionamento e trasformazione, non compenserebbero il valore del cespite unitario.**

L'ipotetica divisione - subordinata oltre che alla preventiva regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile unitario, allo sdoppiamento delle utenze e alla formazione di due distinte unità commerciali sul piano amministrativo e urbanistico - **presumibilmente non è compensata da irca di vendita delle singole sub-unità derivanti, sbilanciata da quadrature insoddisfacenti e altresì da valori intrinseci sostanzialmente divergenti, in ragione delle peculiarità morfologiche dei luoghi interni**

Pertanto, un'ipotetica divisione - onerosa sul piano materiale, subordinata alla preventiva regolarizzazione urbanistica e catastale del **bene unitario**, e alla successiva stesura di pratica urbanistica, catastale e amministrativa abilitativa dei **beni risultanti** - risulterebbe nel caso di specie, causa della riduzione di valore del bene unitariamente concepito.

In altri termini anche in ipotesi di preventiva regolarizzazione del bene, NON sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c.:

“Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomia e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive”.

Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO

QUESITO n. 2:

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

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

Descrizione dei luoghi:

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

Si è così approntato:

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2023 stampata in data 03.08.2023 prot. T321780/2023

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione statale di fatto alla scheda catastale del 06.05.1996 prot. n. 2130/B.1/1996
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023-2024 ai grafici urbanistici abilitativi - pianta sezioni e prospetti -
- Pianta statale dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

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

Comune di Maddaloni:

- **Terreno:** f.lio 8, p.lla 5393
- **Fabbricato:** f.lio 8, p.lla 5393
- **Unità immobiliare ad uso commerciale speciale:** f.lio 8, p.lla 5393, sub 7, cat. D8, Piano T

COMUNE DI MADDALONI

TERRENO F.LIO 8, P.LLA 5393 - FABBRICATO F.LIO 8, P.LLA 5393 IL
SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO

Il sito in cui si insedia il fabbricato del cespite staggitto,
in ZONA D9 In sediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso del

Comune di Maddaloni:

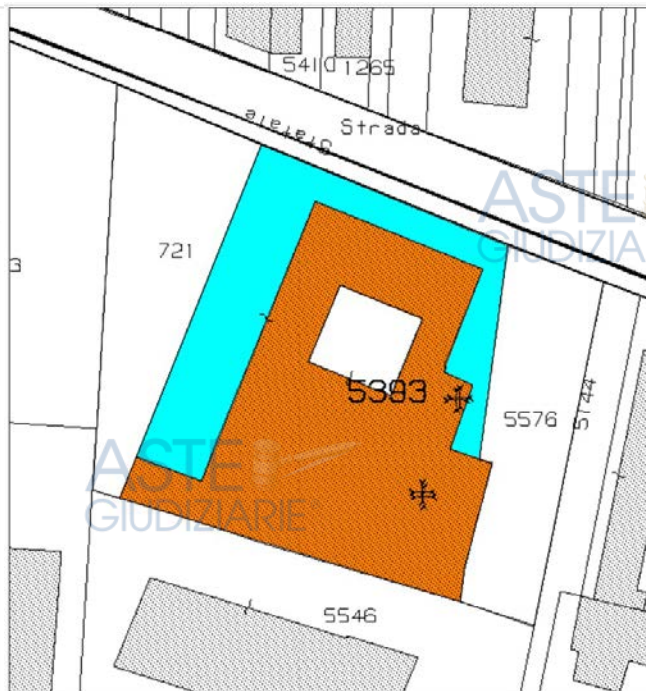
- Sul **piano orografico**, è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività e/o salti di quota, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e /o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità
- Sul **piano zonizzativo/urbanistico**, per quanto innanzi meglio specificato, è porzione della **ZONA D9 - In sediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso** del PRGC 1988 alla cui normativa tecnico-attuativa ex art. 46 resta assoggettato per qualunque attività trasformativa dell'esistente
- Sul **piano storico/artistico**, il sito conserva tracce pregnanti della storia culturale della città unicamente nell'antichissimo tracciato dell'antistante strada di accesso, via Appia, di origine romana e soggetta a vincolo monumentale, mentre i maggiori episodi architettonici - civili e religiosi - risultano concentrati nel cuore del centro storico della città. Il fabbricato è altresì alieno ad alcun intrinseco valore culturale, ancorché meritevole di tutela ex L. 1089/1939, sebbene di pregevole concezione architettonica nel suo nucleo originario
- Sul più ampio **piano vincolistico** non esiste, come su detto, specifico rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 es. m. sulla p.la fabbricati, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, assoluta o relativa, oltre il quadro normativo comunale a regolamentazione dell'attività trasformativa in ZONA D9, ma unicamente **vincolo archeologico generico** obbligante qualsiasi trasformazione comportante scavo del terreno fondale alla richiesta e al lascio di preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.
- Sul **piano destinativo**, il fabbricato di pertinenza cespite staggitto, edificato anteriormente al 1 settembre 1967 in zona periferica aliena al centro abitato (storico), all'epoca non normata dal PRGC presenta un **caratteremisto -residenziale e commerciale all'ingrosso**: la porzione immobiliare Est del nucleo urbano originario, giusta impiego anche del fondo 723 attiguo alla preesistente area cortilizia, negli anni 2005-2006 subisce una radicale trasformazione dando vita - attraverso un articolato iter urbanistico - ad un ampliamento sostanziale della preesistente attività commerciale conformazione di una nuova struttura in affiancamento e fusione al preesistente sub 7 staggitto.

VAX/2023 STAMPATA IN DATA 03.08.2023 PROT. T321780/2023 - TERRENO F.LIO 5, P.LLA 984

IMPIANTO TERRENO



IMPIANTO FABBRICATO AL PIANO TERRA



Si assomila la lieve rotazione del fondo rispetto ai punti cardinali ad una piena ortogonalità

Confini fondo 5393

- a Nord per aderenza orizzontale e affacci diretto con Via Appia
- a Est per aderenza orizzontale e affacci diretto con p.lla 5576/f.lio 8 (ex 723 di fatto inglobato negli interni cortili)
- a Sud per aderenza orizzontale con p.la terreni 5546, f.lio 8
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.la terreni 721, f.lio 8

Il fabbricato, in muratura tufacea portante nella porzione originaria, e in struttura a telaio in c.a. nella porzione Est di ampliamento, si estende su una **superficie fondiaria** di complessivi mq 2.521 catastali; presenta destinazione mista suddivisa tra le **due unità commerciali all'ingrosso** al Piano Terra I e II (tra cui il sub 7 staggito/P.T), entrambe localizzate sul fianco orientale del fondo, una netta **prevalenza di unità abitative** indistintamente in categoria abitativa civile A2, un ampio **studio**, un ampio **piano interrato** adibito a **deposito**, oltre un **piccolo deposito al P.I** con annesso **terrazzo**, per un numero complessivo di **11 unità** autonomamente accatastate

L'impianto originario del fabbricato è del tipo **cortilizio**, racchiuso intorno ad una **piccola corte centrale comune** su cui si infila, baricentricamente, l'androne di accesso corredato da cassa scala sul fianco Ovest

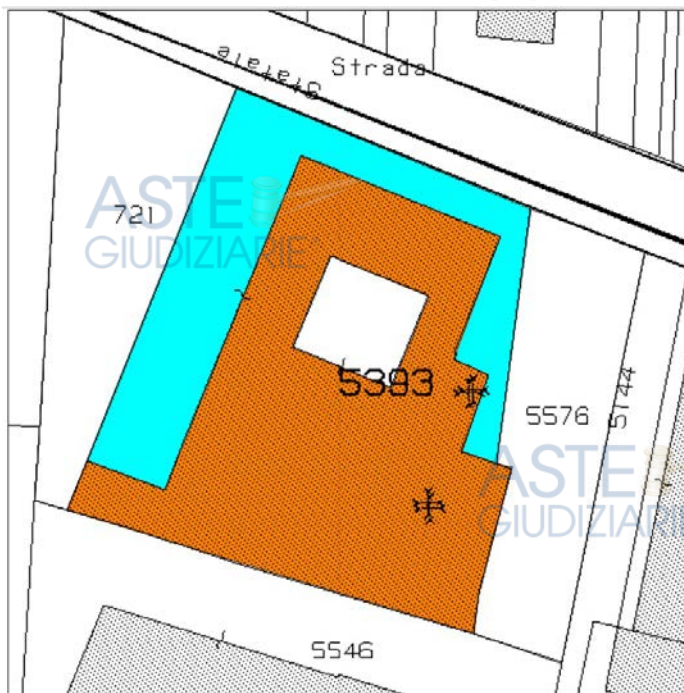
Il portone di ingresso, infilato nella sequenza androne/corte, sul piano prospettico segnala l'assida simmetria della composizione architettonica del fronte principale afferente alla strada.

Il fabbricato, di dimensioni non modeste, è costeggiato sugli opposti fianchi Est e Ovest da **ampie aree cortilizie esclusive**, a loro volta confinanti con **due p.lle terreni**, rispettivamente **5576 (ex 723) a Est** e **p.lla 721 a Ovest**, distintamente acquistate dai due germani Merola - Giovanni e Gaetano - con atto del '91.

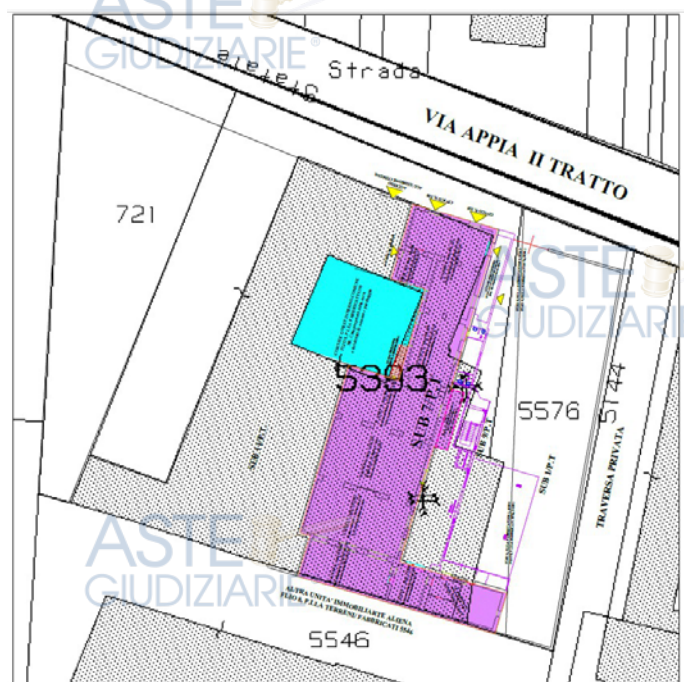
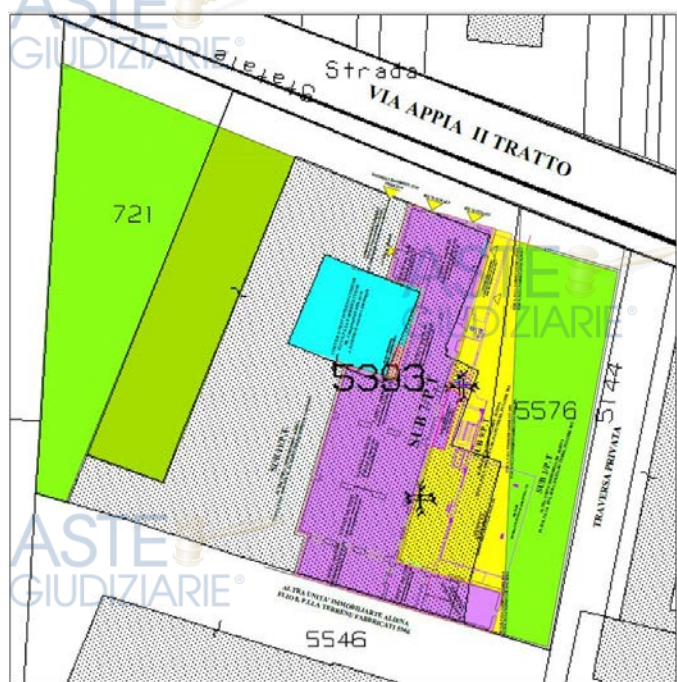
Tra le corti e i fondi contigui terminali non si rilevano elementi interruttivi: pertanto, di fatto, le aree esterne e marginali del fabbricato risultano ampie e accoglienti. Come ampiamente esposto, la p.lla ex 723 sull'estremo fianco orientale del fabbricato è vincolata ad **area di parcheggio per la struttura commerciale di ampliamento**

P.LLA TERRENI 5393 + FONDI LATERALI - P.LLA 721 - 5576 (EX 723)

RAPPORTO TRAP. LLA URBANA 5393 e P.LLA TERRENI 5393



RAPPORTO TRASUB 7 STAGGITO e ATTIGUO SUB 9 / P.LLA 5393 + SUB 1 / P.LLA 5576 - INSERIMENTO SUB 7 NEL FABBRICATO DI PERTINENZA



Interni ed esterni comuni versano complessivamente in stato di manutenzione **più che sufficiente**, nella conservazione delle facciate esterne del sistema androne/corte baricentrica, e composta e decorosa è la compagine architettonica originaria, parzialmente alterata dall'aggiustapposizione della struttura commerciale di ampliamento e elevata per due livelli fuori terra. Di livello più che soddisfacente è la condizione conservativa generale delle *aree cortilizie esclusive*.

Segue:

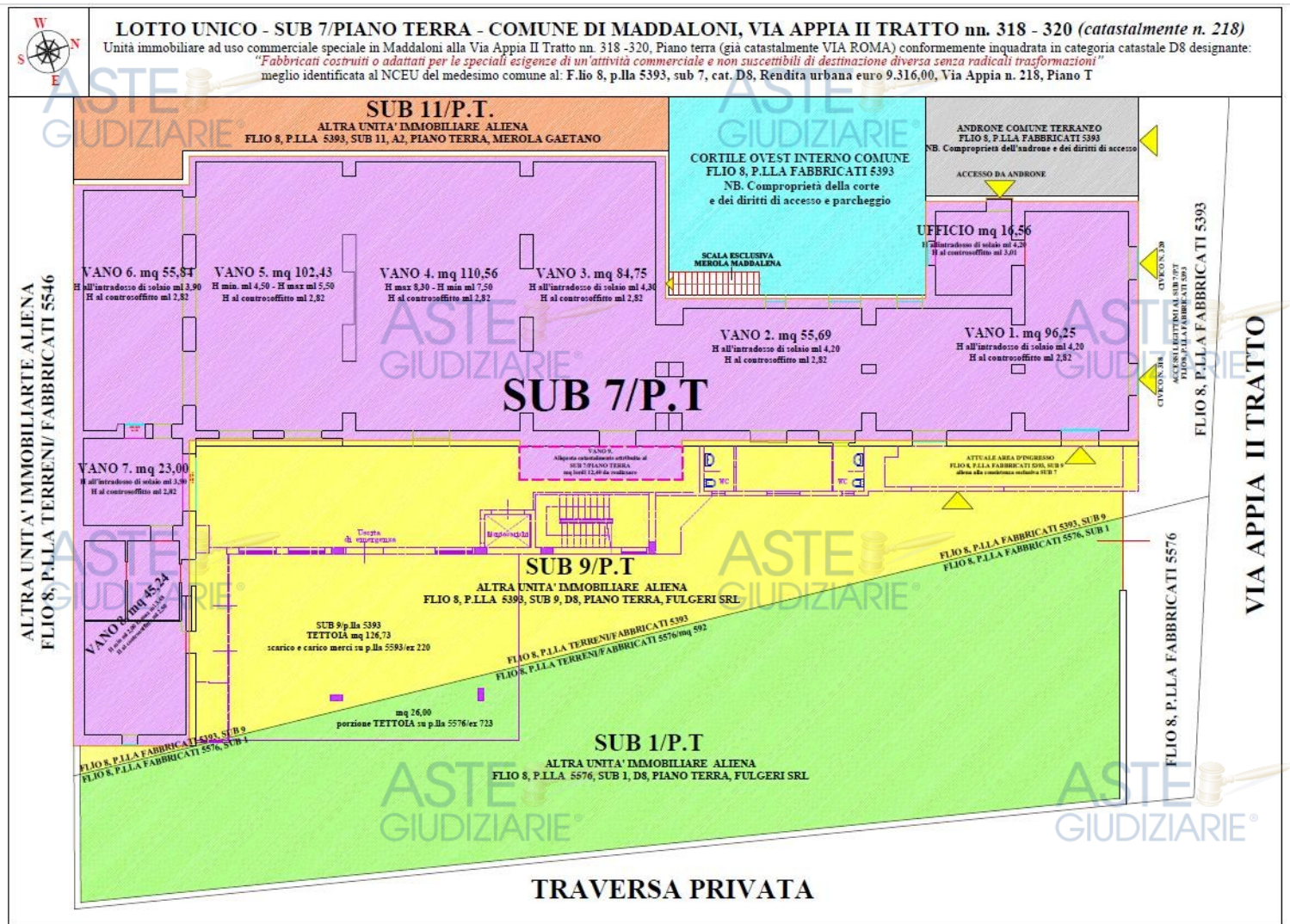
- *Descrizione del cespite staggito*
- *Superficie commerciale legittime*
- *Documentazione grafica*
- *Documentazione fotografica dell'intero compendio*
- *Documentazione fotografica del cespite staggito*

LOTTO UNICO - SUB 7/P.T.

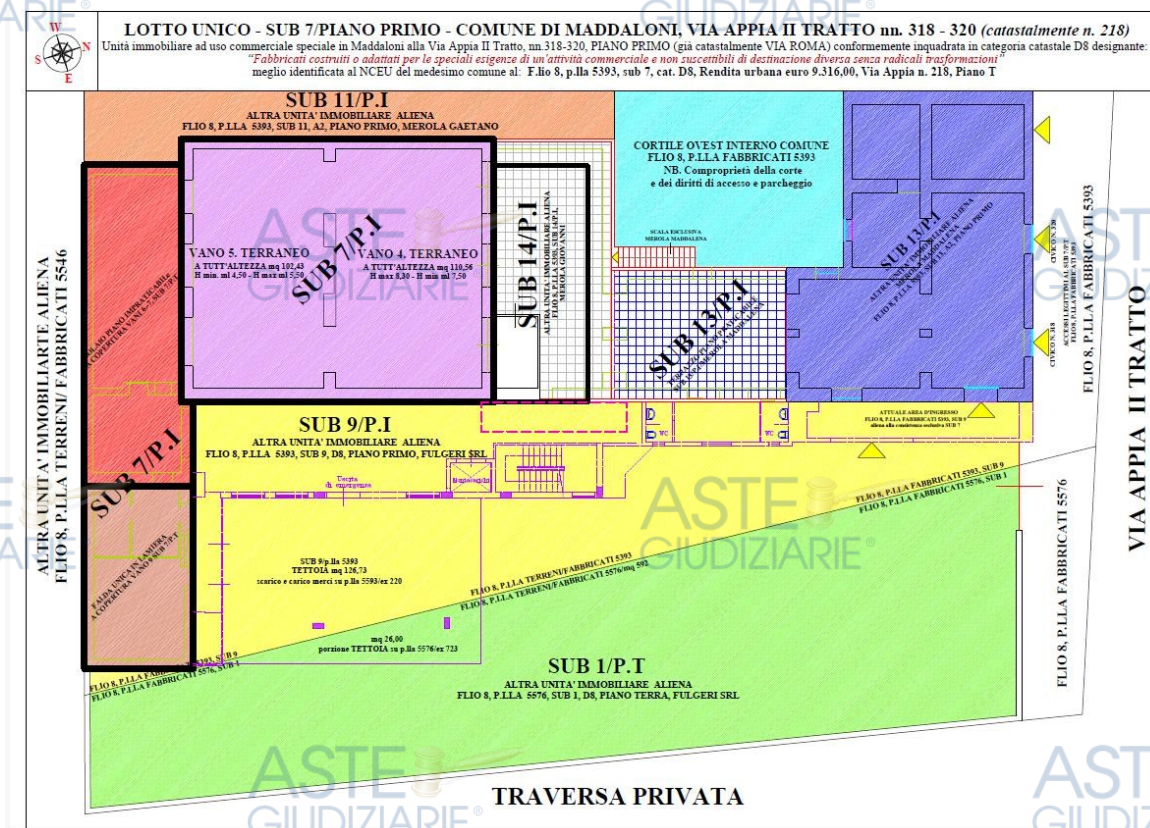
Unità immobiliare ad uso commerciale speciale in Maddaloni alla Via Appia II Tratto nn. 318-320 (catastalmente n. 218), conformemente inquadrata in categoria catastale D8 designante: *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*, meglio identificata al NCEU del medesimo comune al:

F.lio 8, p.lla 5393, sub 7 (ex sub 12/p.lla 220), cat. D8, Rendita urbana euro 9.316,00, Via Appia n. 218, Piano T

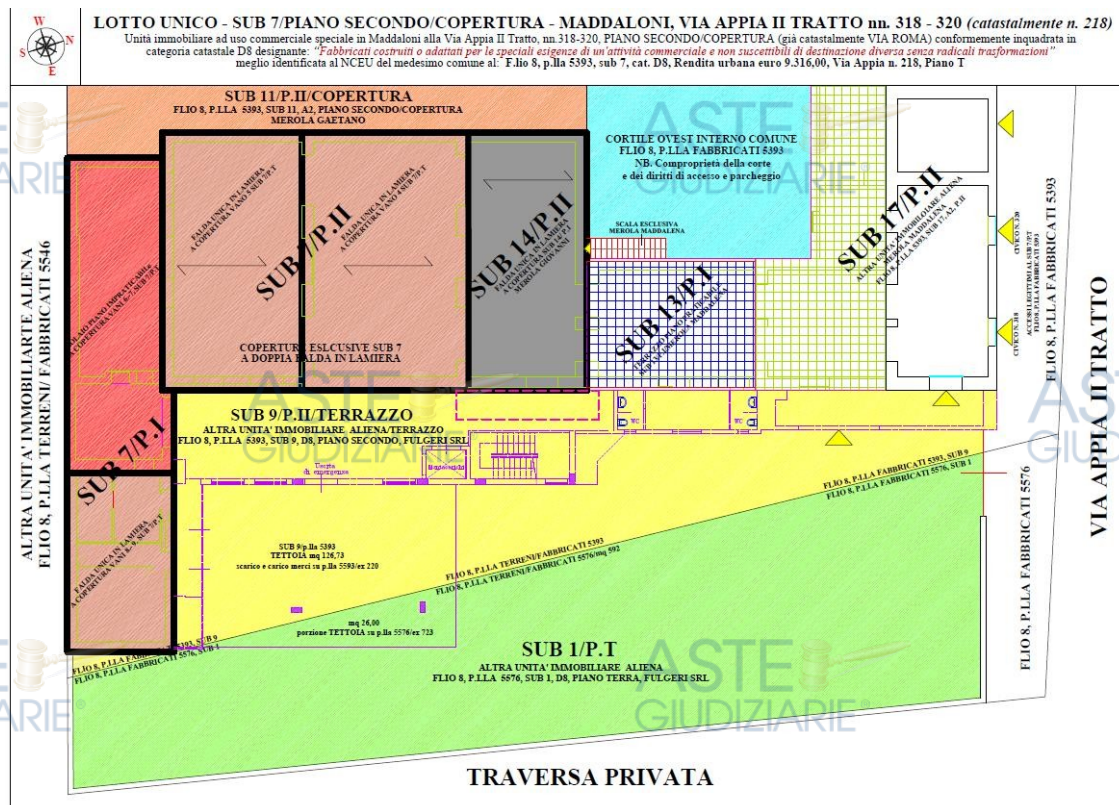
SUB 7/PIANO TERRA



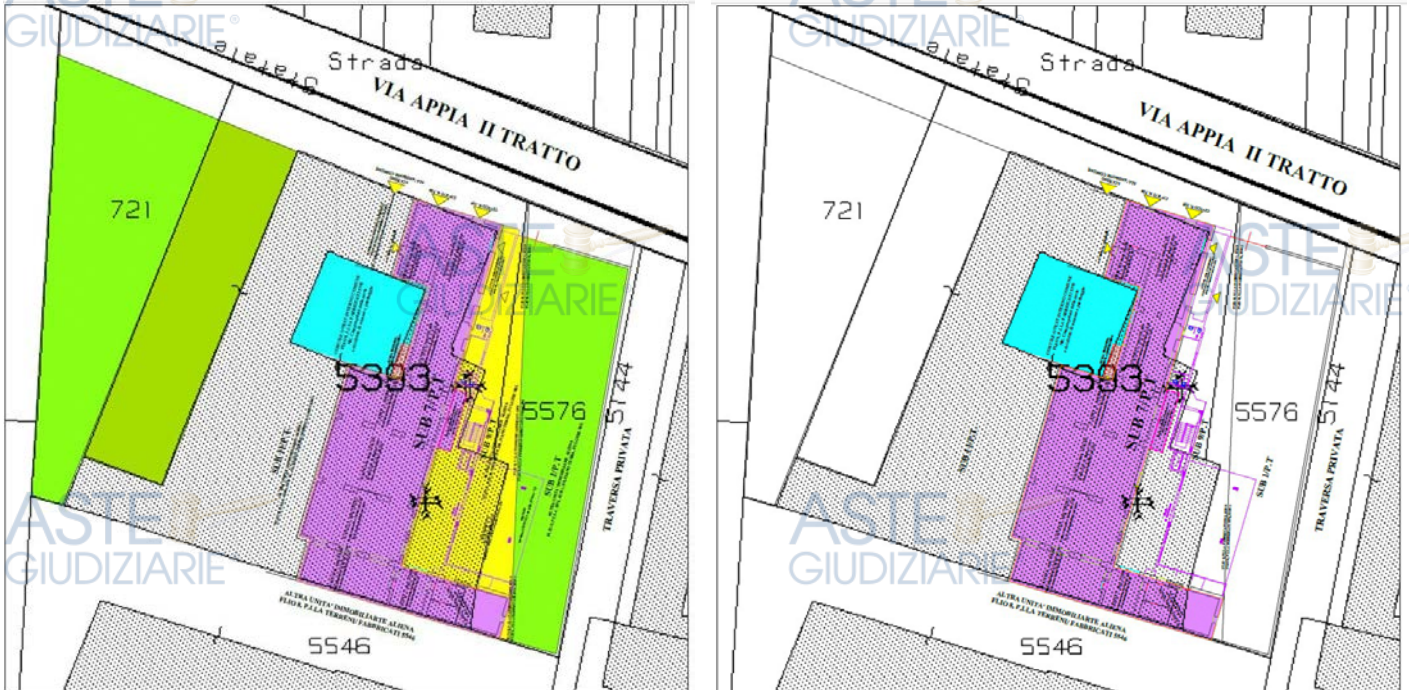
SUB7/PIANO PRIMO



SUB7/PIANO SECONDO/COPERTURE



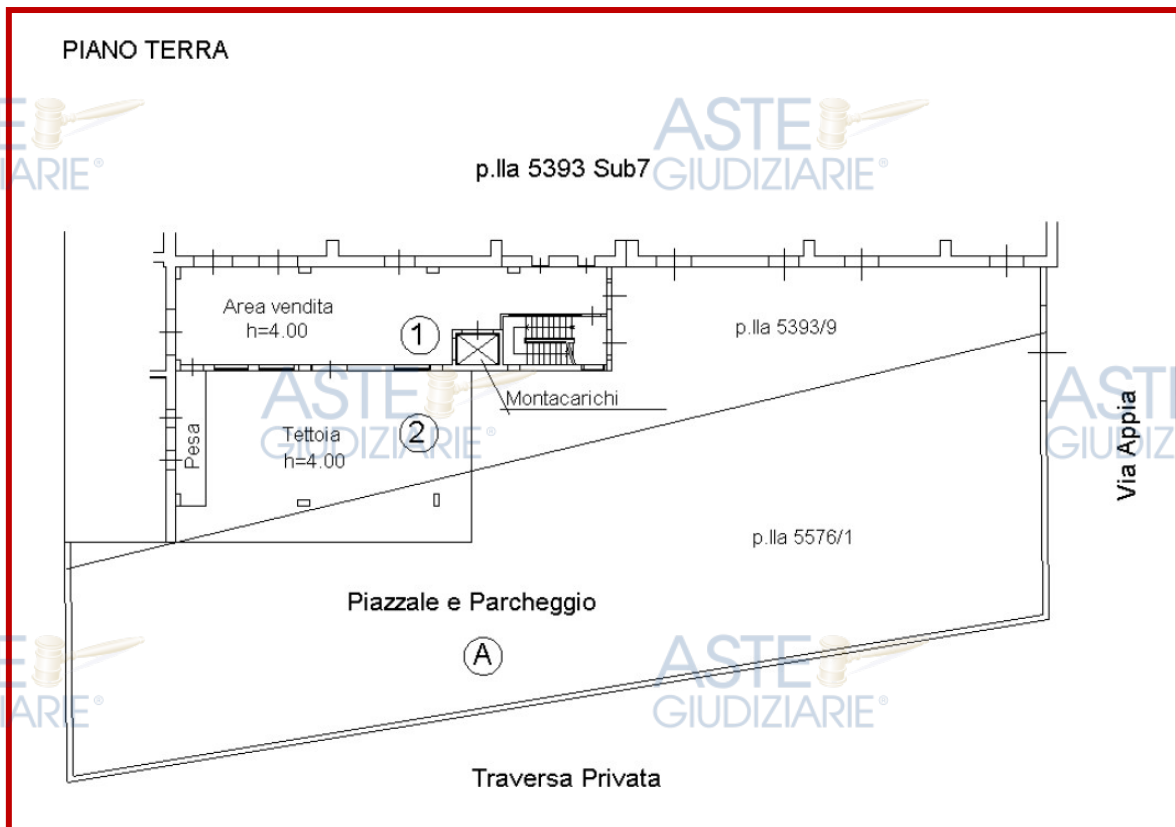
RAPPORTO TRASUB7 STAGGITO e ATTIGUO SUB9/P.LLA 5393+SUB1/P.LLA 5576 - INSERIMENTO SUB7 NELL'ABBRICATO DI PERTINENZA



NB. Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

I confini del **SUB7** staggitosi sono definiti **INCROCIANDO** le indicazioni di scheda dell'attiguo **SUB9** con lo stato dei luoghi **in situ**

Scheda sub9 alieno al pignoramento



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si intende per:

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

Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine post **supranisfalsati** (con assenza affaccio diretto)

Infine, si assila la lieve rotazione del fondo rispetto ai punti cardinali ad una piena ortogonalità

Confini sub 7/P.T

- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con strada di accesso Via Appia e con interni sub 9/p.lla 5393
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con interni sub 9/p.lla 5393, per aderenza orizzontale e affaccio indiretto della trincea terminale con segmento di area cortilizia esclusiva sub 9/p.lla 5393
- a Sud per aderenza orizzontale con p.lla laterali/fabbricati p.llo 8/p.lla 5546, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte terranea comune p.lla 5393
- a Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena sub 11/P.T/p.lla 5393 e con scala rampante esclusiva Merola Maddalena, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune e androne terraneo p.lla 5393

Il sub 7 occupa un'ampia porzione dell'impianto basamentale del nucleo originario del fabbricato, nell'area orientale dello stesso, per un'estensione di circa mq 593 netti interni e mq 675 commerciali; attualmente è servito dal fianco Est previo immissione nell'area cortilizia dell'attiguo sub 9/p.lla 5393 e attraversamento di un corpo di fabbrica di invito ricadente su medesima corte sub 9, giustapposto al fianco Est del bene, alle cui porzioni esclusive resta alieno

Il sub 7 presenta un lungo impianto planimetrico ad L risultante dall'intersezione di due rettangoli di diverse dimensioni, con sviluppo nelle direzioni ortogonali N/S-E/W, e, al pari del nucleo originario del fabbricato, attesta struttura portante in muratura di tufo.

Presenta una successione di corpi di fabbrica in muratura portante di **diversa volumetria, profili altimetrici e configurazione delle coperture** - a solaipianie a falde in lamiera - ad altezze singole nella porzione iniziale e terminale del lungo impianto di base a L (vani 1. -2.-3. iniziali e vani 6.-7-8- terminali), e a doppia altezza nella porzione baricentrica (vani 4.- 5.); il tutto come meglio schematizzato nei grafici di pianta redatti dall'esponente e nella documentazione grafica plano- altimetrica allegata alla pratica urbanistica abilitativa (Stato di fatto PdC n. 16/2005)

In ragione della legittima fusione con l'attigua struttura di ampliamento, **iservizi igienici** - originariamente ubicati in una modesta estroflessione, esclusiva sub 7, sul fianco Est cortilizio - sono diversamente dislocati in una porzione basamentale del corpo di ampliamento, aliena alle consistenze esclusive del bene staggito, per cui nella separazione del sub 7 dal complesso commerciale - **previo perimetrazione dell'area disdime esclusiva dell'estroflessione demolita** - il gruppo servizi asserviti al sub 7 andrà riprogettato e riedificato opportunamente nell'area originaria .

Il cespitesi articolato su un unico livello, ma, come sudetto, ivan ibaricentrici 4.-5.-attestano maggior altezza netta interna e copertura a falda: la peculiare configurazione altimetrica del bene offre pertanto l'occasione di utilizzo della maggior volumetria per la realizzazione di un solaio intermedio a sormonto dei predetti vani

In particolare:

- Il vano 4., circa mq 117,95 commerciali, è **interamente sopalcabile** stante la maggior altezza utile netta interna complessiva - Hmax ml 8,30 – Hmin 7,50: in tale volumetria è pertanto plausibile la formazione di due livelli utili di H ml 3,50/P.T. - H media 3,50/P.I
- Il vano 5., circa mq 106,68 commerciali, è **parzialmente sopalcabile** stante la minor altezza utile netta interna complessiva - Hmax ml 5,50 – Hmin 4,50: in tale volumetria è pertanto plausibile la formazione di due livelli utili di H ml 3,50/P.T. - H media 3,50/P.I

Caratteristiche dimensionali in situ:

Quadrature:

- mq 593 netti interni, mq 675 commerciali, mq 0,00 superficie esclusiva esterna/ornamentale

Altezze nette d'interpiano:

- Ufficio – H ml 4,20
- Vano 1. – H ml 4,20
- Vano 2. – H ml 4,20
- Vano 3. – H ml 4,30
- Vano 4. – Hmax ml 8,30 – Hmin 7,50
- Vano 5. – Hmax ml 5,50 – Hmin 4,50
- Vano 6. – H ml 3,90
- Vano 7. – H ml 3,90
- Vano 8. – Hmax ml 3,48 – Hmin 2,00

Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livelli olievemente più che sufficiente

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

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

Nel caso di specie, in ragione dell'articolazione funzionale del bene,
attesochela superficie commerciale NON omogeneizzata è pari a mq 686

siritiene di poter distinguere tra:

- Quadratura commerciale interna principale / intera superficie destinata alla vendita - conformemente alle superfici abilitate da giusti titoli = mq 606,70 al 100% = mq 606,70 in ragione della funzione principale esercitata
- Quadratura commerciale interna pertinenziale / ufficio = mq 21,83 al 100% = mq 21,83 in ragione della funzione principale esplicata, della comoda accessibilità e contiguità all'area principale di vendita
- Quadratura commerciale interna pertinenziale terranea a livello / deposito, stoccaggio e lavorazione - conformemente alle superfici abilitate da giusti titoli = mq 57,62 al 80% = mq 46,10 in ragione della funzione secondaria esplicata, della comoda accessibilità e contiguità all'area principale di vendita
- Quadratura commerciale interna principale piano primo, a sormonto del VANO 4. - area interamentesoppalcabile per maggior altezza utile netta interna complessiva del vano 4. in oggetto - H_{max} ml 8,30 - H_{min} 7,50 = mq 117,95 al 100% = mq 117,95. Anche il vano in soppalco può svolgere funzione principale, in ragione dell'altezza d'interpiano realizzabile : H_{ml} 3,50/P.T. - H_{media} 3,50/P.I., oltre lo spessore di solaio intermedio e la coibentazione del tetto
- Quadratura commerciale interna accessoria piano primo, a sormonto del VANO 5 - area parzialmentesoppalcabile per minor altezza utile netta interna complessiva del vano 5 in oggetto - H_{max} ml 5,50 - H_{min} 4,50 - = mq 106,68 al 50% = mq 53,34. Il vano in soppalco può svolgere funzione secondaria/accessoria, in ragione della limitata altezza d'interpiano realizzabile

NB. La superficie utile in oggetto - sia principale che accessoria - viene **ESTROMESSA** dal calcolo della superficie globale oggetto di stima in quanto sebbene esclusiva SUB 7/P.I., di fatto non risulta ancora acquisita nelle superficie utili interne: l'effettivo incremento di valore del bene derivante dall'addizione della predetta superficie potenzialmente acquisibile, è compensata dai costi diretti e indiretti di realizzazione dei solai intermedi, incluso la pratica urbanistica per la relativa abilitazione (NB. Come accennato, la realizzazione del livello commerciale intermedio al piano primo di H_{netta} interna ml 3,50, coperto da solaio piano impraticabile alla quota di estradosso di ml 8,00, esteso a contestuale copertura del terrazzo sub 7/P.I., è oggetto della I autorizzazione urbanistica di cui al PdC n. 16 del 04.02.2005; successivamente, con la DIA in variante del 08.03.2006 si rinuncia al predetto doppio interpiano, recuperando la minor volumetria originaria unitamente alla sagola a falde della copertura).

- Quadratura commerciale esterna pertinenziale a livello / Piano terra - eventuale parcheggio esclusivo e aree tecniche = mq 0,00 in ragione della mancata attribuzione in proprietà esclusiva o comune della predetta area di parcheggio ricadente sull'attigua unità commerciale sub 9/p.la 5393 + sub 1/p.la 5576, estranea al pignoramento

Sub 7/P.T - Quadratura commerciale globale oggetto di stima =
mq 606,70 + mq 21,83 + mq 46,10 = mq 674,66 approssimabile a mq 675

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL COMPLESSO DI PERTINENZA DEL CESPITE TAGGITO

F.LIO 8 / P.LLA 5393 - P.LLA 5576 - VIA APPIA I TRATTO n. 218 / MADDALONI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

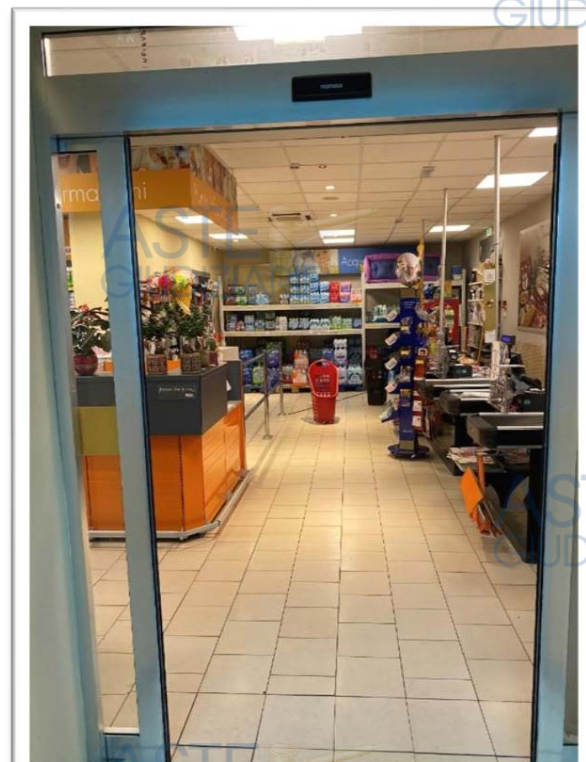
ASTE
GIUDIZIARIE®

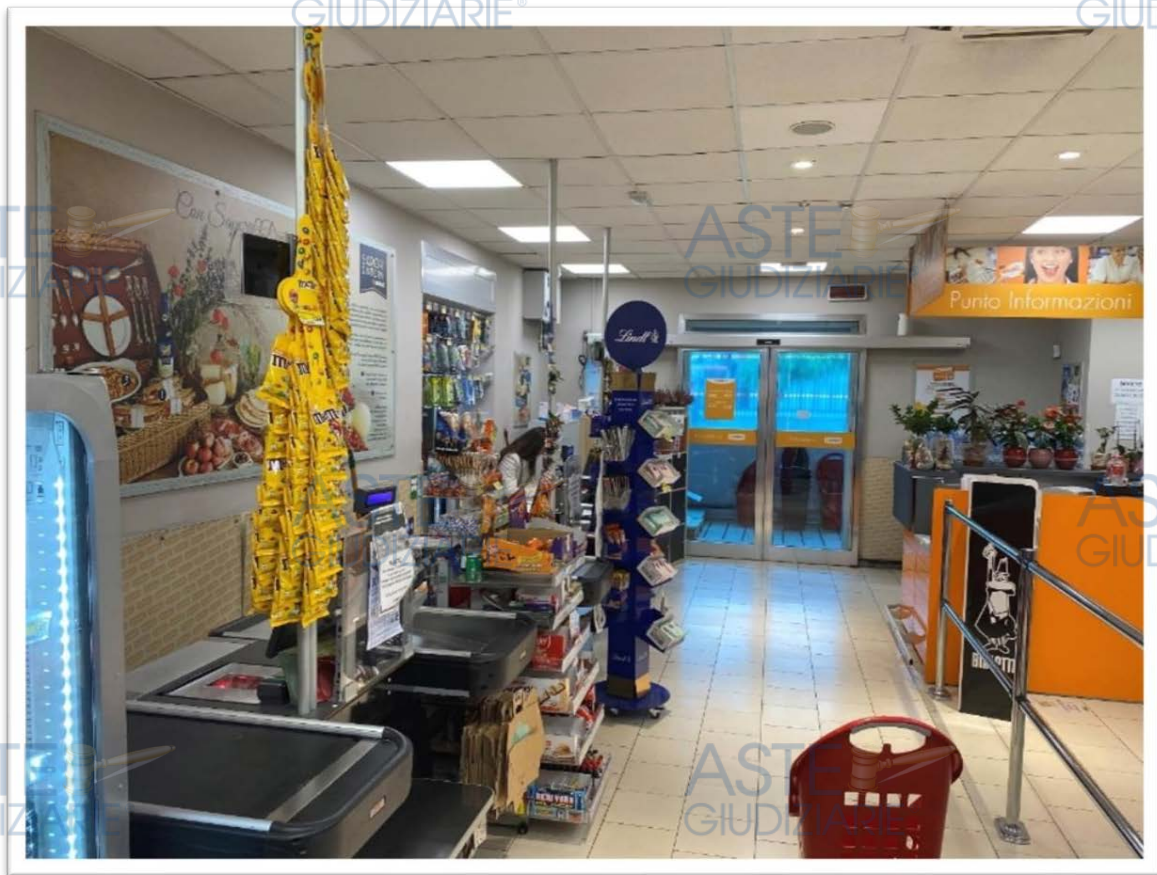
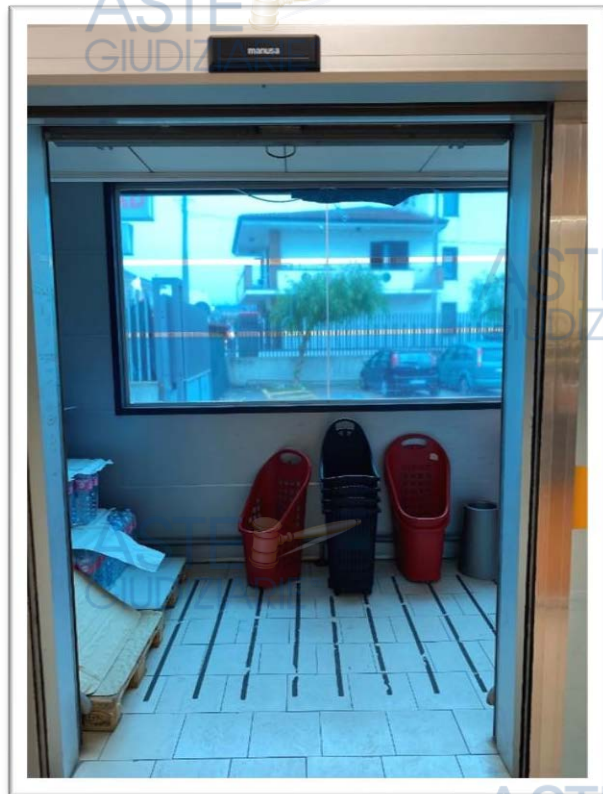
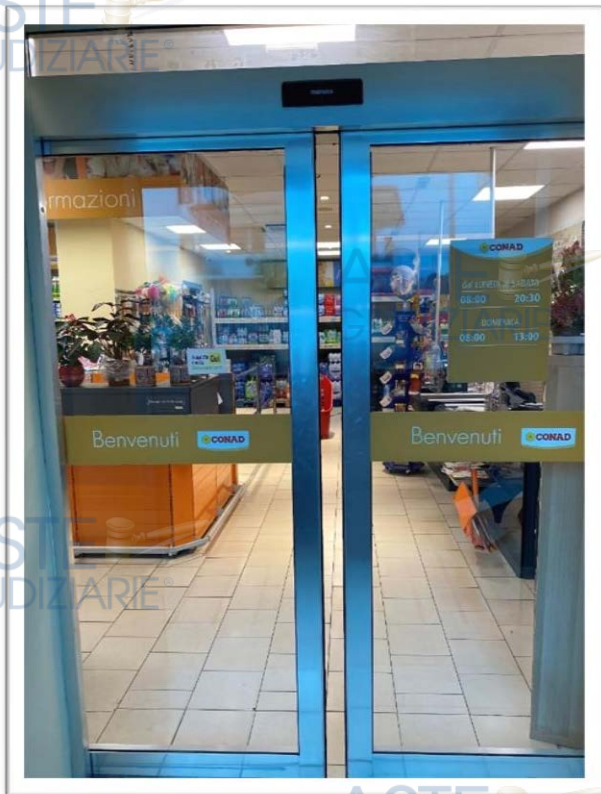
ASTE
GIUDIZIARIE®











ASTE
GIUDIZIARIE®



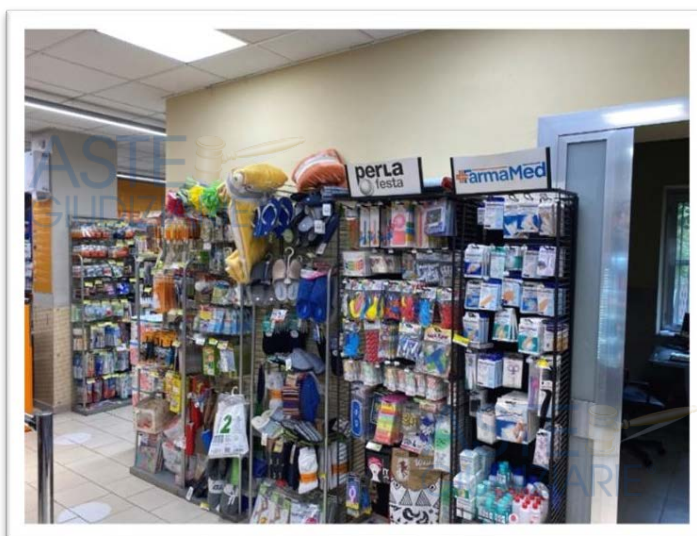
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

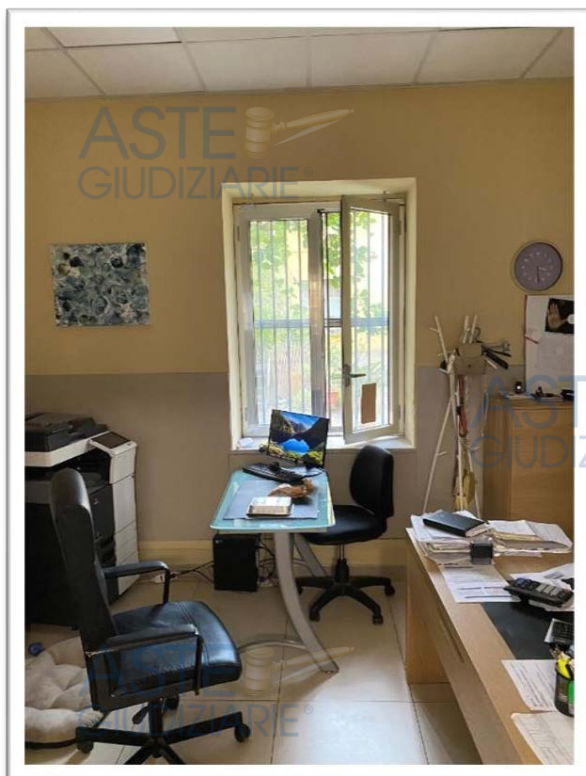
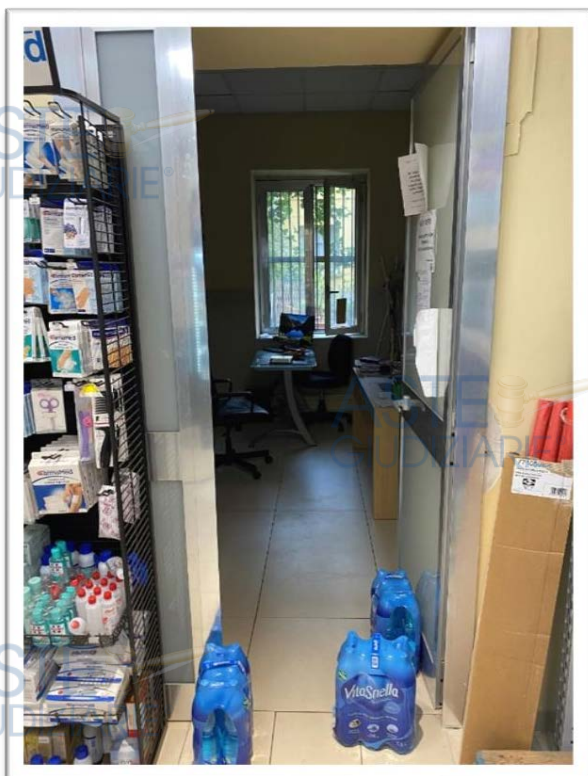
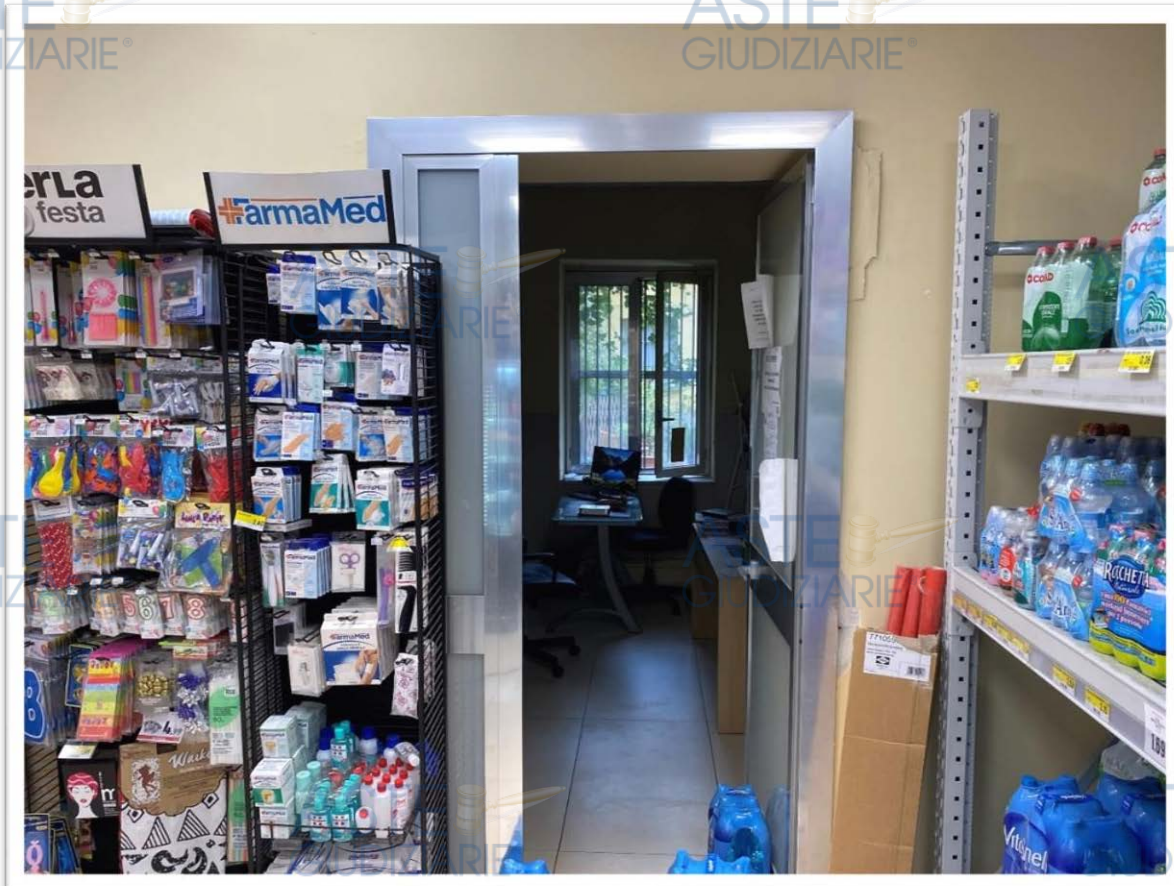


ASTE
GIUDIZIARIE®

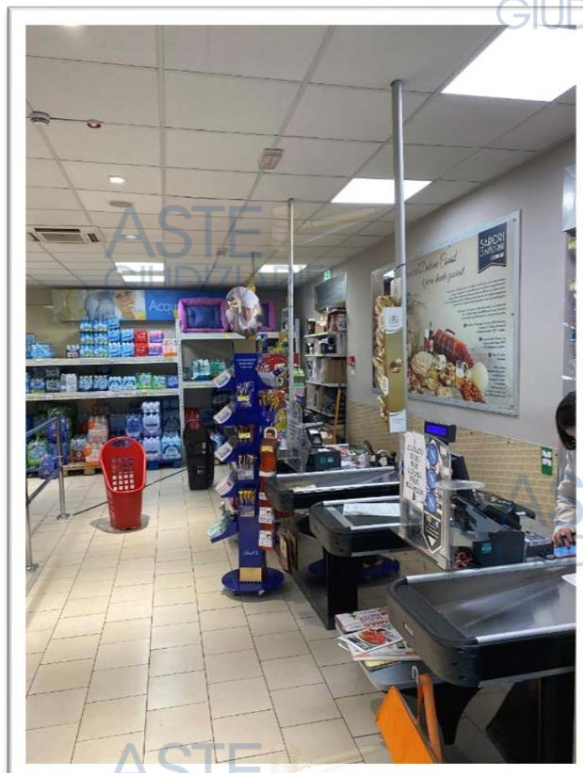
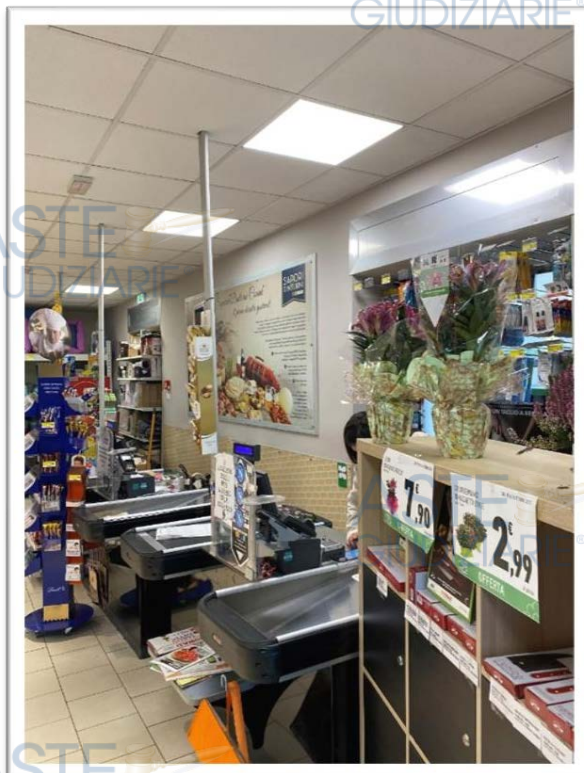
ASTE
GIUDIZIARIE®

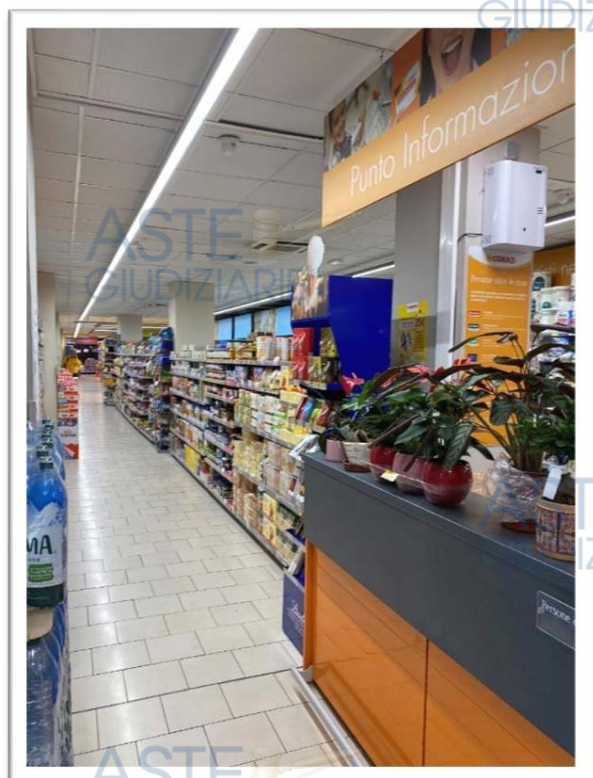
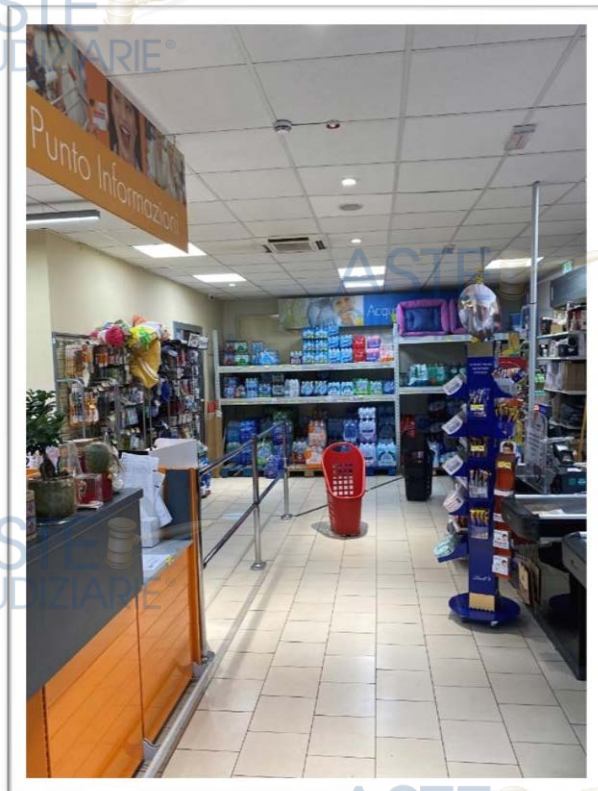
ASTE
GIUDIZIARIE®

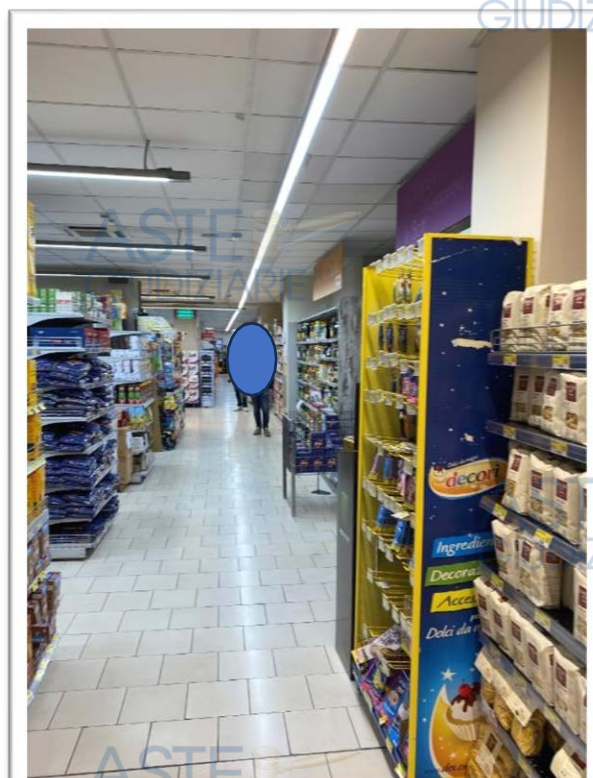
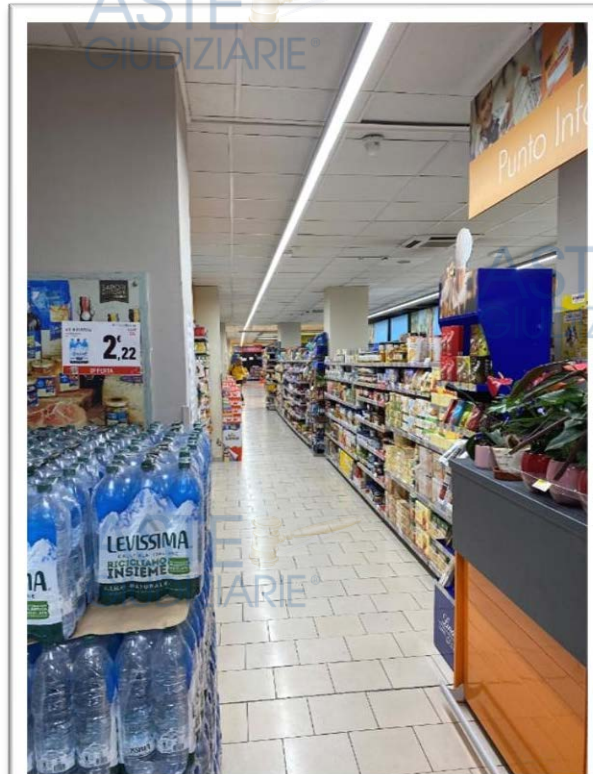
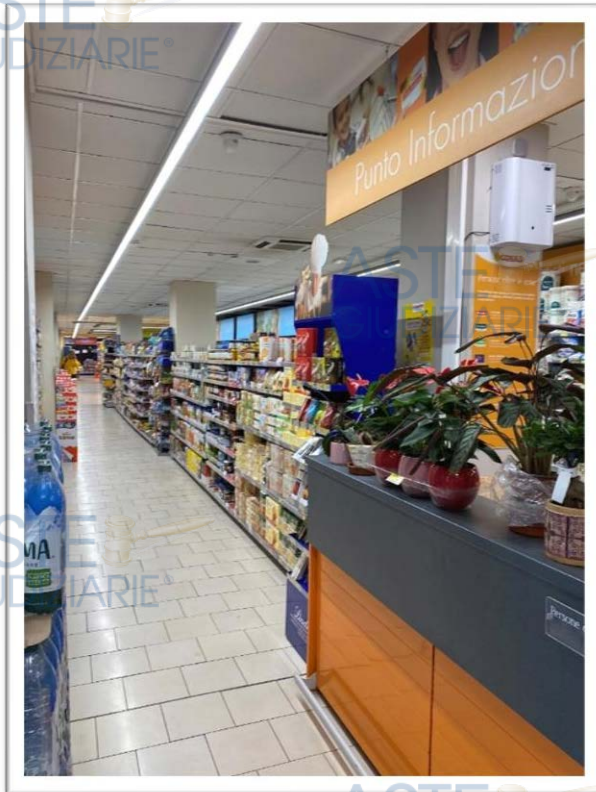
ASTE
GIUDIZIARIE®



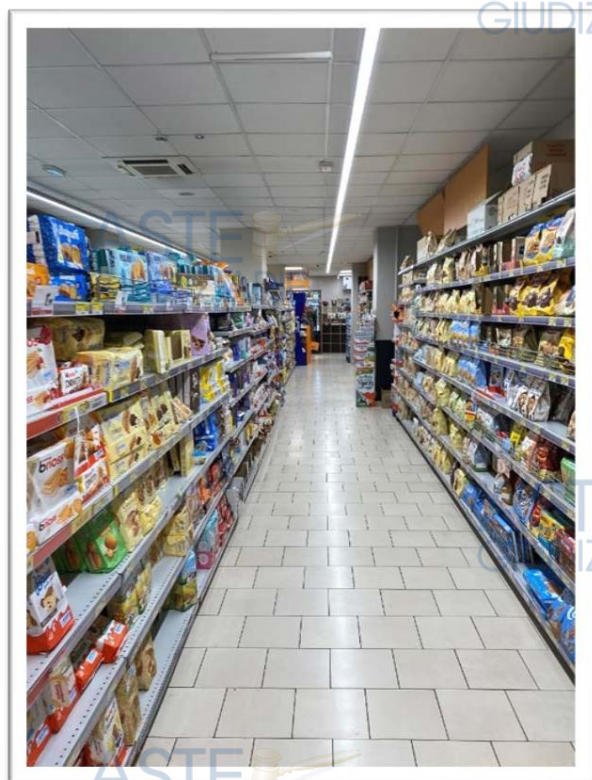


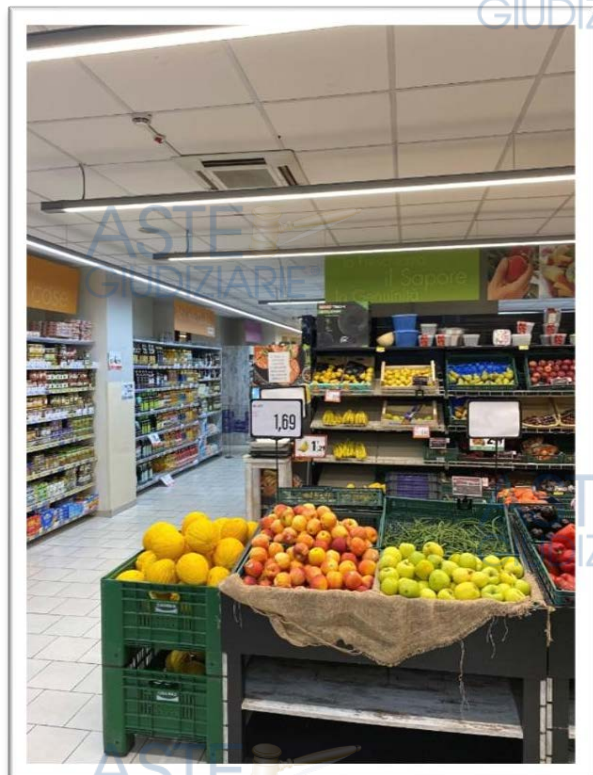
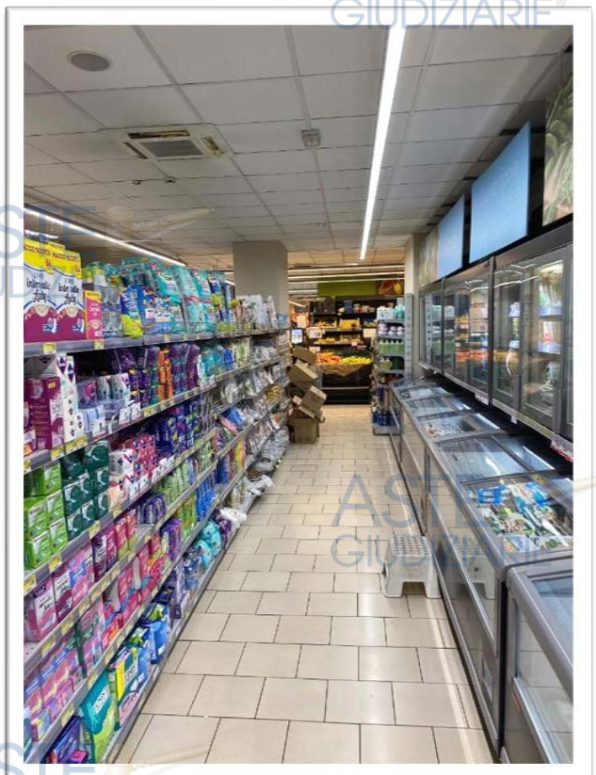
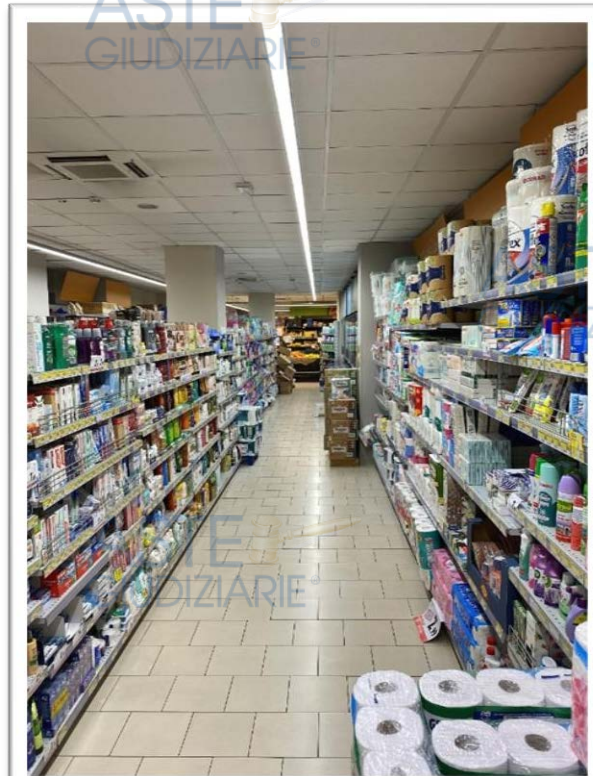


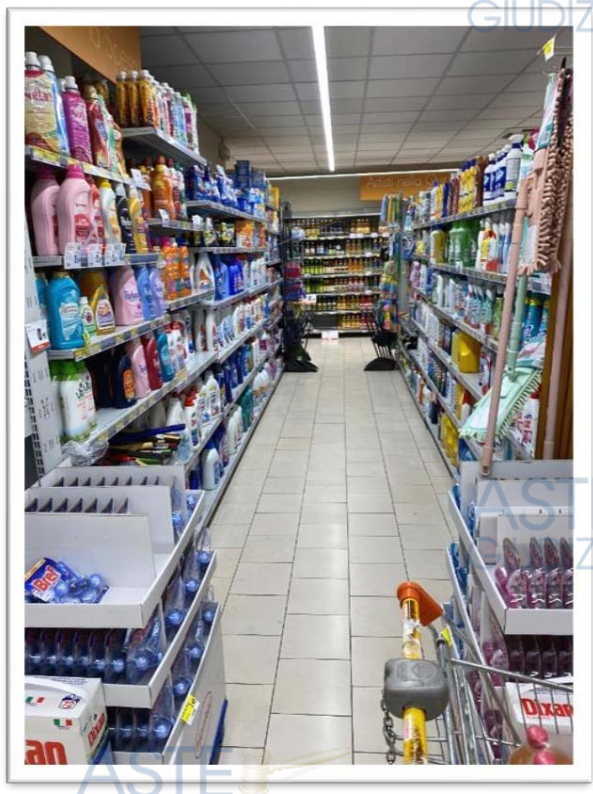
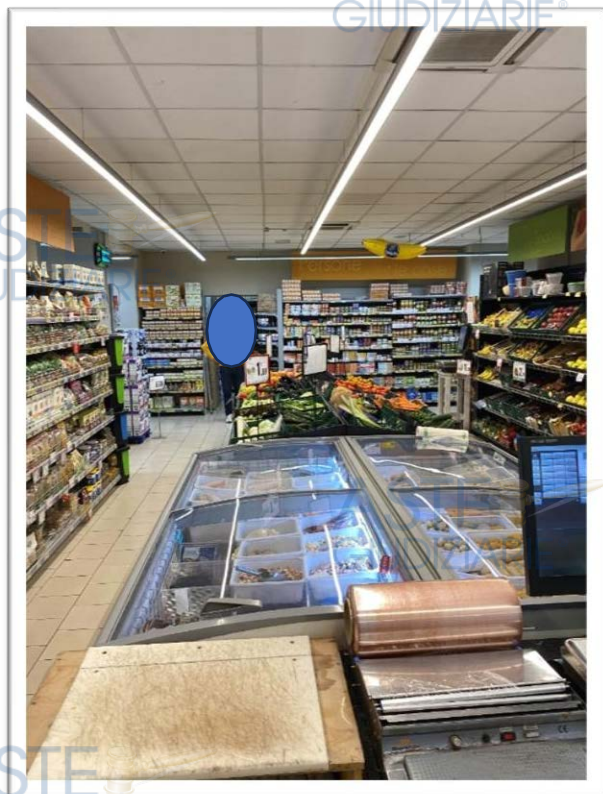
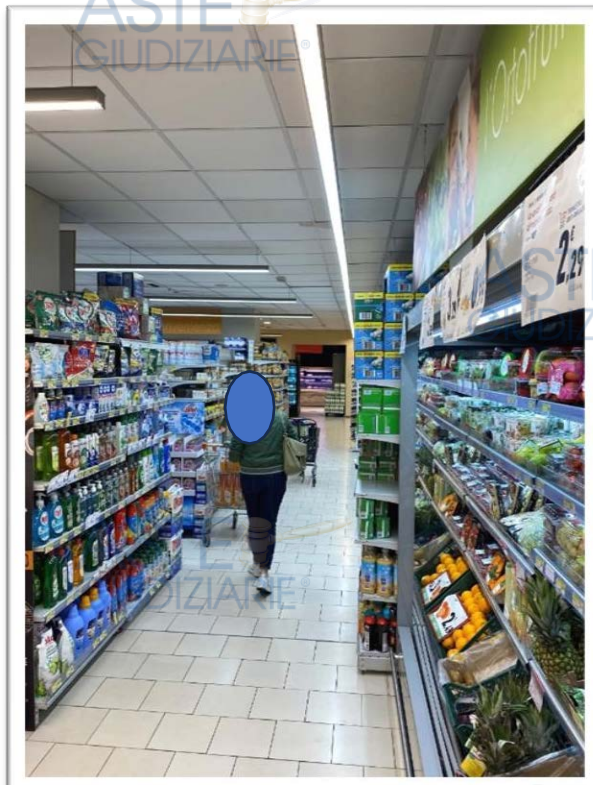
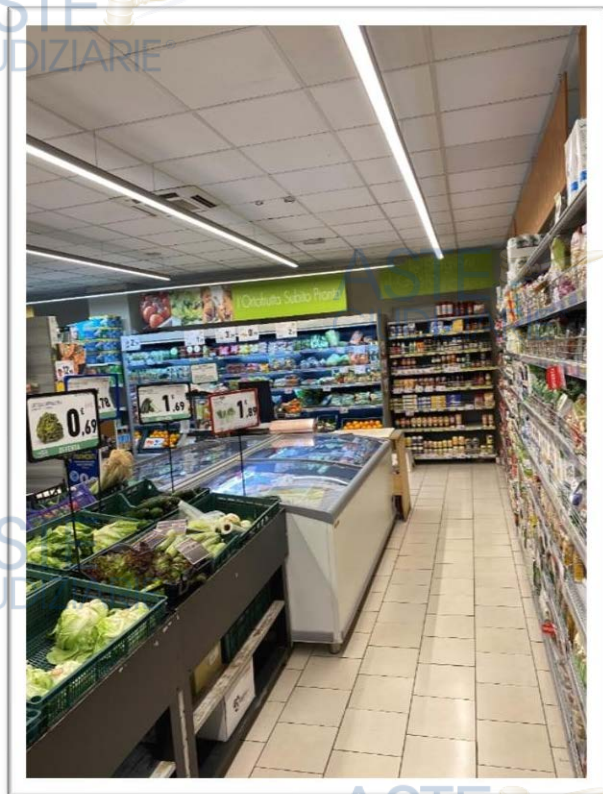












ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

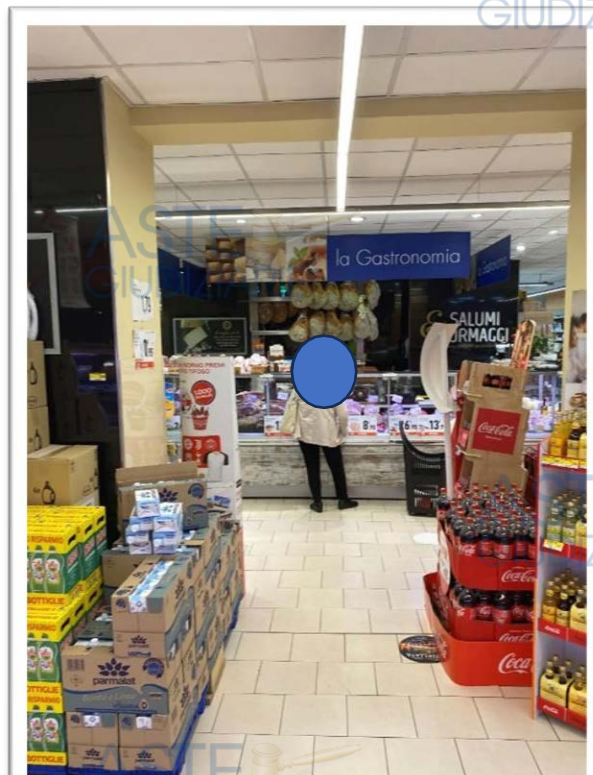
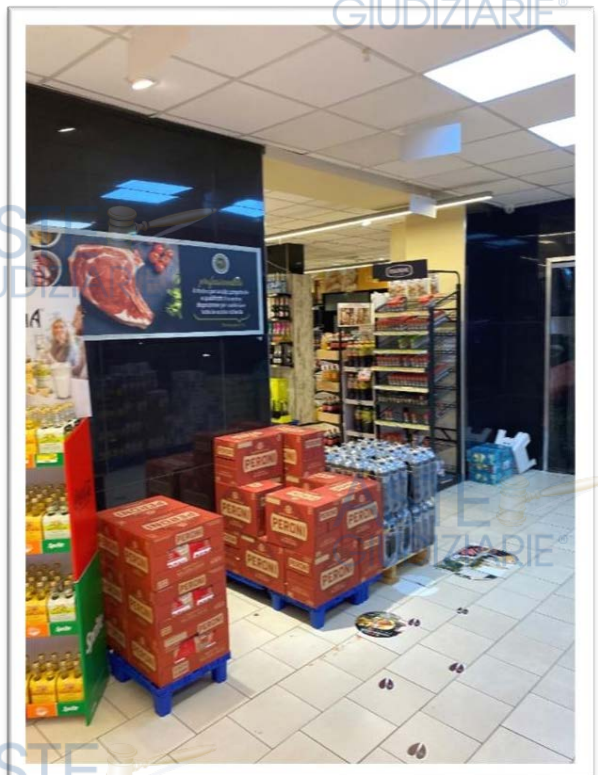
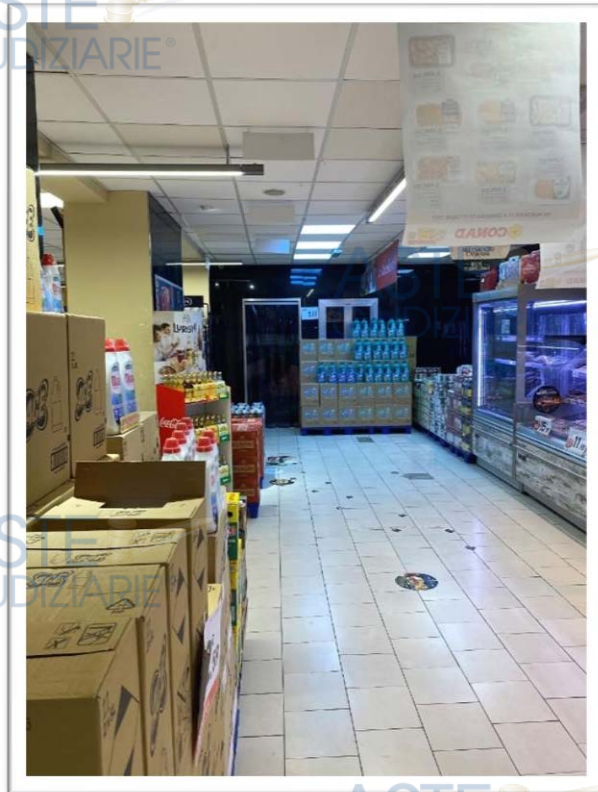


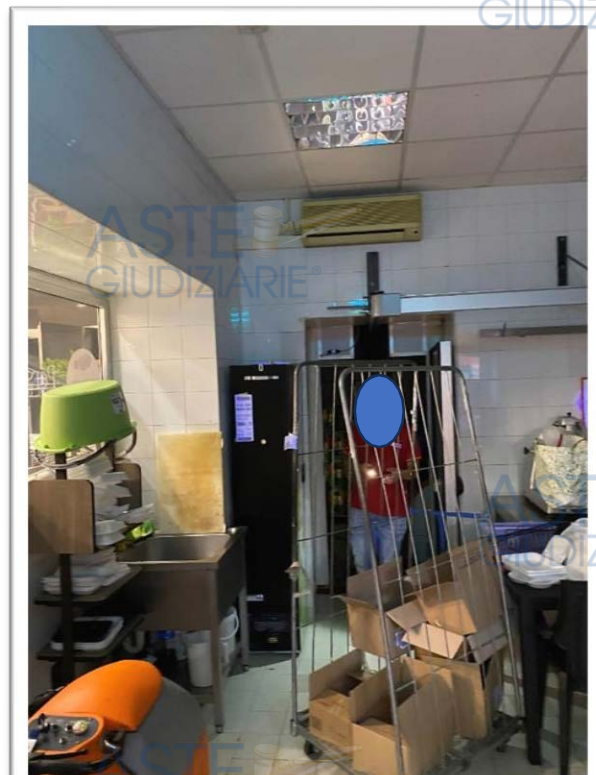
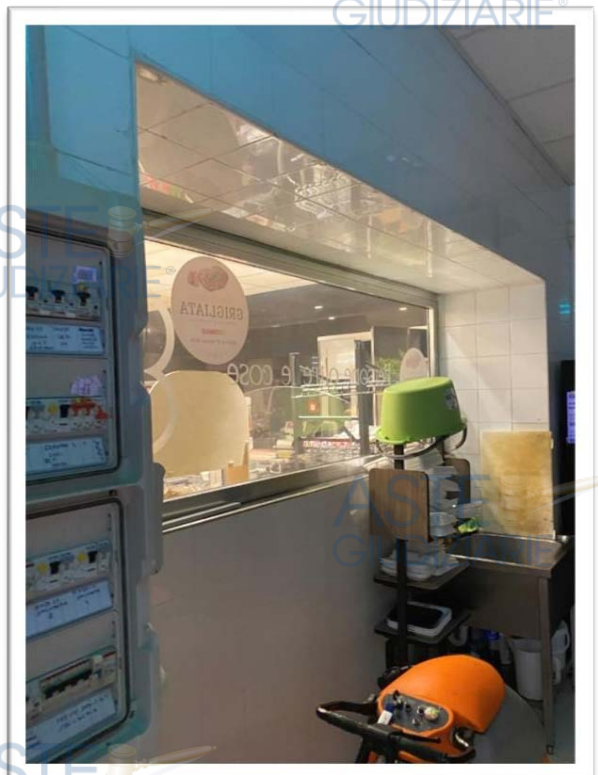
ASTE
GIUDIZIARIE®

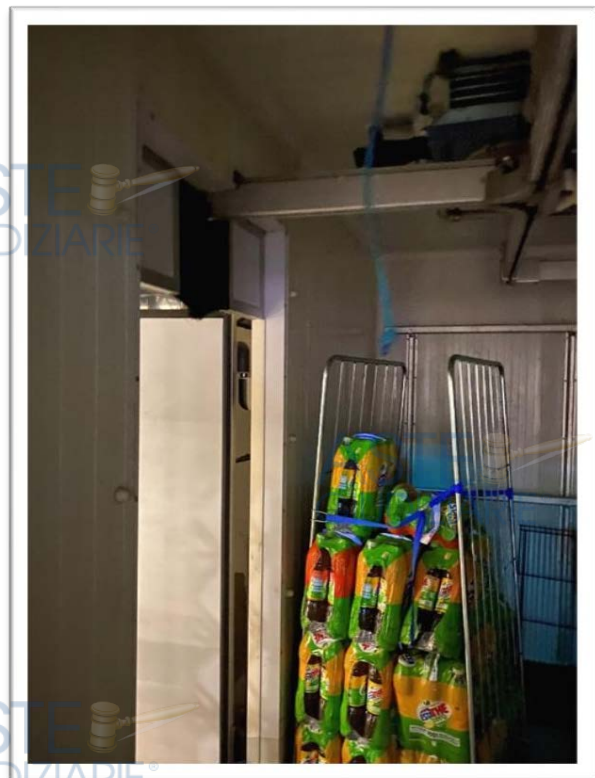
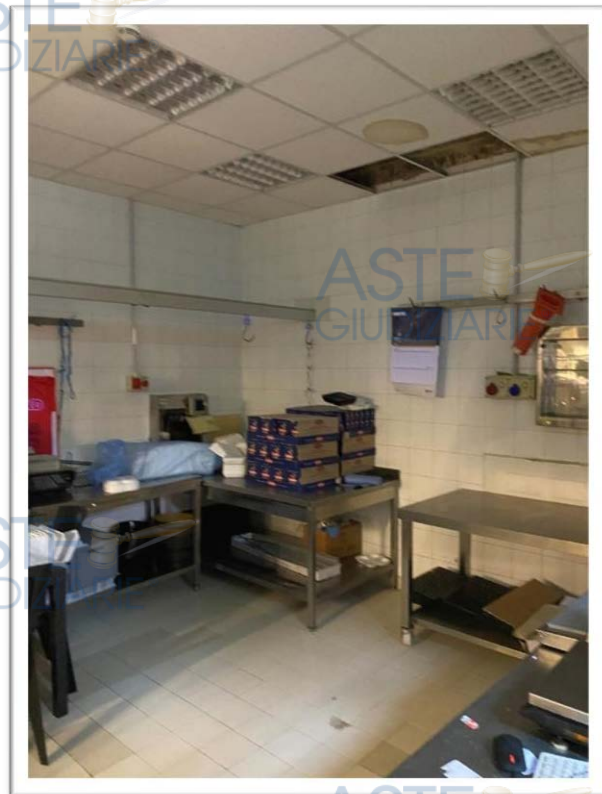
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

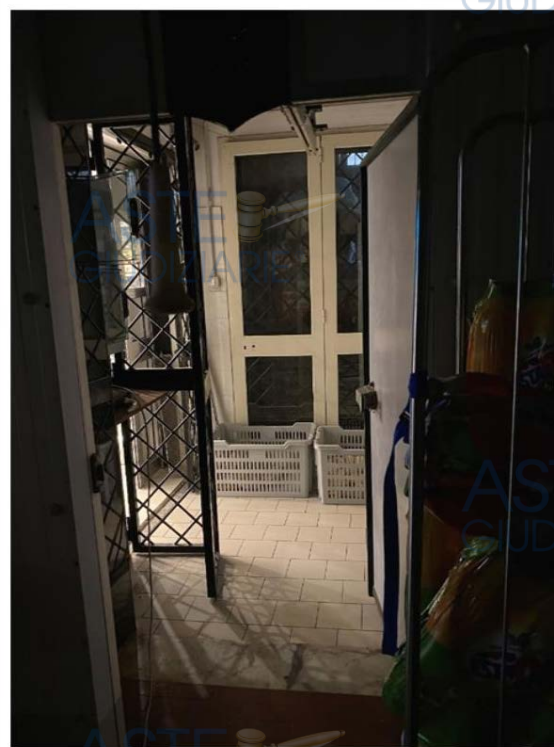
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune, censuario, foglio, p.lla e subalterno)

che siano state eventualmente richieste dall'esecutore o da terzi e disposte dall'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Analisi di conformità al Catasto Terreni e al Catasto Urbano del Comune di Maddaloni tra:

Dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINE CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Maddaloni

F.lio 8, p.lla terreni 5393

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 03.08.2023 prot. T321780/2023
- Visura storica terreni - F.lio 8, p.lla terreni 5393, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 5393

- Elenco Immobili - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 7/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 7/P.T del 06.05.1996 prot. n. 2130/B.1/1996

INDAGINE CATASTALI DIAUSILIO

CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni

- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 9+p.lla fabbricati 5576/SUB 1-P.T-I-II**
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 9+p.lla fabbricati 5576/SUB 1-P.T-I-II** del 18/05/2006 prot. n. CE0146639
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 4
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 4
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 5
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 5
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 8
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 8
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 11
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 11
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 12
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 12
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 13
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 13
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 14
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 14
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 16
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 16
- Visura storica fabbricati - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 17
- Scheda planimetrica - F.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 17



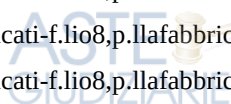
INDAGINE CATASTALI SUBALTERNI SOPPRESSI



CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 220

- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB1
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB7
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB8
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB12



INDAGINE CATASTALI DIAUSILIO A FINE DELL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE



CATASTO FABBRICATI - Comune di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 5072

- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB8
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB8
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB9
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB9
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB10
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB10
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB12
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB12
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB16
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB16
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB17
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB17



DISAMINAZIONE CATASTO TERRENI - F.lio 8, p.lla terreni 5393



P.LLA 95393

Assenza di dati soggettivi in Visura:

Assenza di dati soggettivi storici in Visura identificativi della titolarità ultravventennale del terreno p.lla 5393/ex 215

Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023/2024, in merito a: *foglio, p.lla, qualità /ente urbano, superficie catastale (ad un esame non strumentale).*



Sirileva in oltre derivazione della p.lla 5394 dal:

I frazionamento del **26.03.1988** in atti dal 08/03/1994 (n. 17.2/1988) della p.lla 215/ente urbano di più ampia consistenza mq 2.637 (in atti dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 alla partita 1.) da cui si genera:

- p.lla 215/mq 2.521
- p.lla 722/mq 116

Denuncia di tipo mappale della p.lla 215/mq 2.521 in data 06/05/1996 Pratica n. 135693 in atti dal 27/05/2002 con causale: **ampliamento** (n. 304311.1/1996) (NB Parallelamente al NCEU si genera il sub 12/p.lla 220 surrogato dal sub 7/p.lla 220 per poi generare il sub 7/p.lla 5393 staggito)

Denuncia di tipo mappale della p.lla 5393/mq 2.521 in medesima data 06/05/1996 Pratica n. 135743 in atti dal 27/05/2002 con causale: **collegamento** NCT-NCEU (n. 304311.1/1996)

Denuncia di tipo mappale della p.lla 5393/mq 2.521 in data 01/12/2005 Pratica n. CE0300651 in atti dal 01/12/2005 con **sottintesa causale** : **ampliamento** (n. 300651.1/2005) - all'esito dell'ampliamento del centro commerciale

Intalevariazionesidenuncia:

- **soppressione** p.lla 723
- **costituzione** p.lla 5576

Parziale conformità oggettiva in VAX:

Approssimativa conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del fabbricato e del terreno rinvenuto in situ e sagoma rappresentata in vax

DISAMINACATA STOFABBRICATI-SUB 7/P.TI

Disamina dati di visura

- Piena conformità soggettiva attuale:

Piena conformità sul piano soggettivo attuale in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in favore dell'attuale giusta atto di conferimento in società del 10.06.2008 Rep. 229724, Racc. 25209 per notaio Concetta Palermi in SMCV trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 03.07.2008 ai nn. 31078/21454

Parimenti corretta è l'intestazione pregressa in capo a denunciata, tuttavia, a far data dal 06.05.1996, laddove l'acquisto del bene è retrodatabile al 31.12.1991 con atto Rep. 34684 Racc. 2434 per notaio Concetta Palermi in Sant'Antimo, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 30.01.1992 ai nn. 5476/5050.

- Piena conformità oggettiva:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura rispetto ai luoghi insitu per quanto attiene: f.llo, p.llo, subalterno, categoria, classe, altezza di piano, toponomastica a meno del civico

Disamina datigrafica di scheda

Confronto tra luoghi insitu/2023-2024 e scheda catastale del 05.06.1996 n. 2130/B.1/1996

Come anticipato al **punto a)** delle **“Precisazioni”**, la scheda planimetrica agli atti - congelata ai luoghi del '96, antecedenti la trasformazione derivante dall'ampliamento del centro commerciale, attesta una serie di **carenze sostanziali, OMETTENDO la denuncia di:**

- **Fusione del sub 7/p.llo 5393 con l'attiguo subalterno composto - sub 9/p.llo, 5393 sub 1/p.llo 5576** – generato dall'ampliamento del centro commerciale, sui fianchi *Est e Nord cortilizi* dello stesso
- **Parziale modifica del profilo espositivo del sub 7** per afferenza della maggior parte dei preesistenti vani luce - fronti *Est e Nord cortilizi* - negli interni della nuova struttura
- **Demolizione del piccolo corpo servizi - estroflesso dal fianco Est del sub 7 staggito e allo stesso attribuito in proprietà esclusiva** dai dati di scheda del '96 -, e **assorbimento della relativa area di sedime negli interni della nuova struttura di ampliamento** - sub 9/p.llo 5393 - sub 1/p.llo 5576 - aliena al pignoramento

Inoltre, i dati grafici di scheda del sub 7 rilevano:

- **Erronea omogeneizzazione altimetrica** del bene all'interpiano costante Hml 3,90, in luogo delle differenti altezze rinvenute in situ - conforme alla descrizione della struttura nell'atto per notaio Palermi del '91 e allo stato di fatto di cui alla pratica urbanistica abilitativa all'ampliamento del centro commerciale /2005-2006 -
- **Erronea rappresentazione**, sui fianchi *Est e Nord interni del bene*, di un' **area cortilizia inedita** attualmente sopraffatta dalla struttura di ampliamento eretta tra 2005 e 2006 a occlusione pressoché totale dei predetti prospetti
- **Mancata rappresentazione delle coperture** in proprietà esclusiva

Sirima da pertanto integralmente a quanto esposto in prefazione al **punto a)** delle **precisazioni** titolato: **Incompletezze nella rappresentazione dei luoghi catastali del sub 7, oggetto di puntualizzazione ai fini dell'accertamento della consistenza legittima - sul piano privatistico - da porre in vendita**

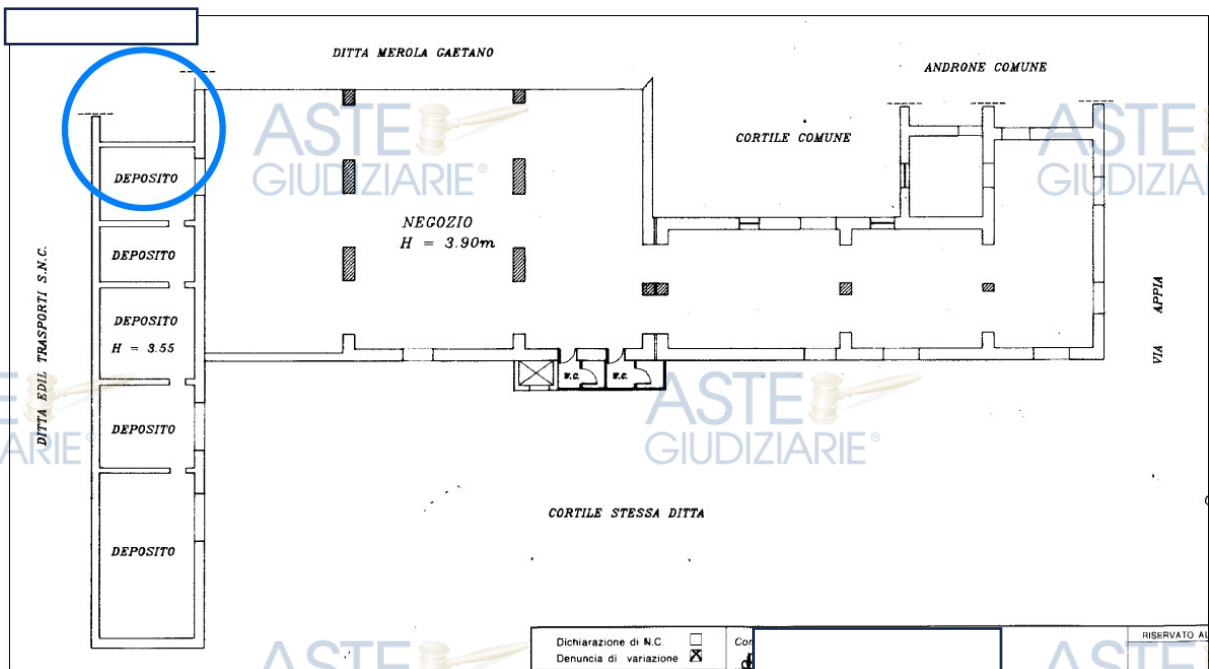
Intesa del sedes sia aggiunge unicamente che **trale approssimazioni dell'impianto di scheda** si rileva un disallineamento del **confine Ovest di scheda** del corpo terminale/vano 7. **maggiore** di quanto rinvenuto in situ, come meglio desumibile dalla sovrapposizione grafica allegata

Orbene:

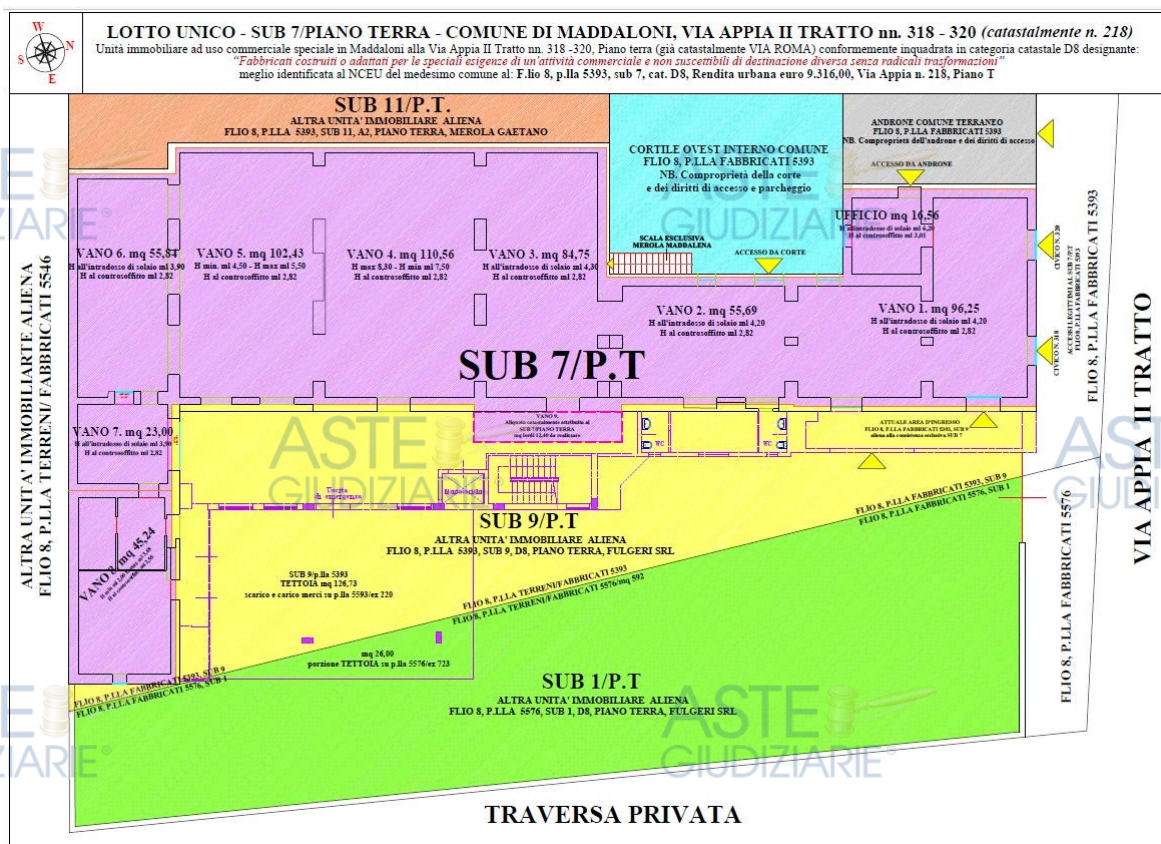
attes che il disallineamento catastale non trova corrispondenza neanche nella documentazione grafica a corredo della pratica urbanistica abilitativa, **previa raccolta della scheda catastale dell'attiguo sub 11/P. Tin** legittima

titolarità del germano...../alieno al pignoramento, si confermail disallineamento riscontrato in situ, addebitando a mera approssimazione grafica il maggior sfalsamento catastale denunciato

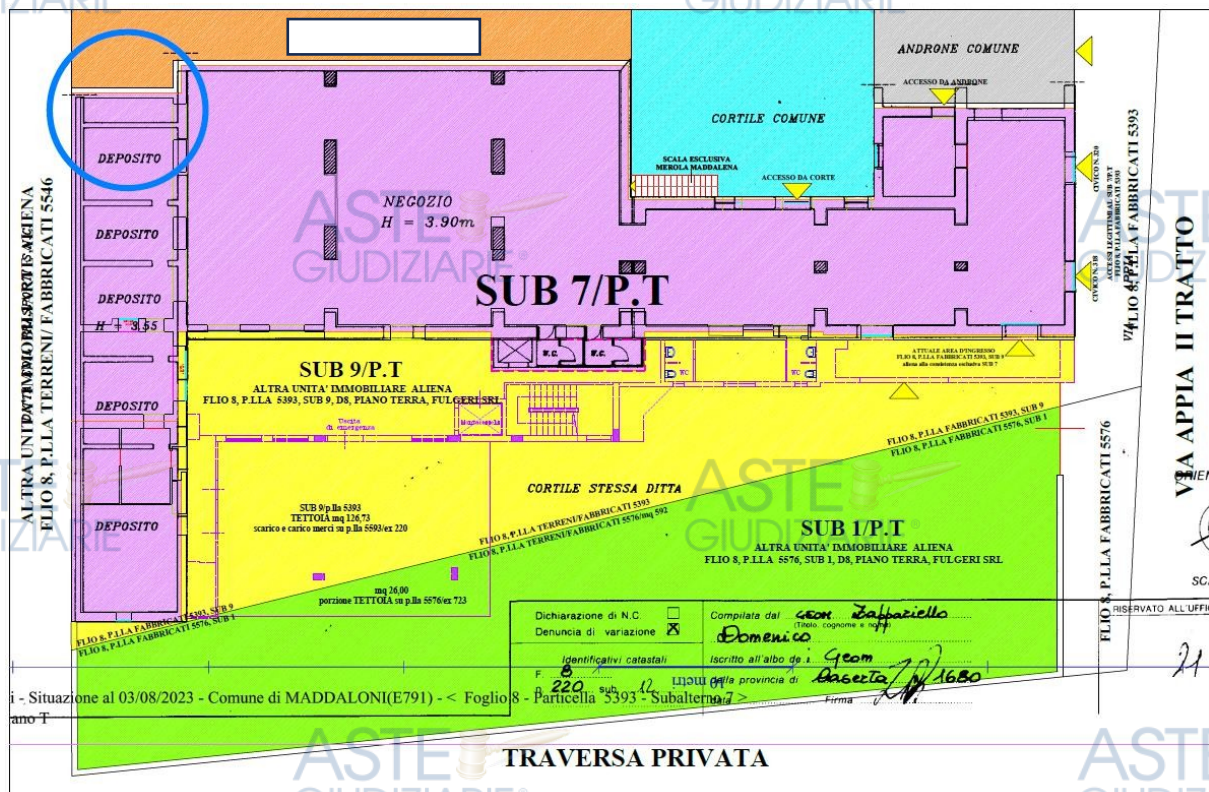
LUOGHI DI SCHEDA/1996



LUOGHI IN SITU/2023-2024



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2023-2024 AL LUOGO CATASTALI/1996



La **regolarizzazione catastale** del sub 7 staggiorispetto ai luoghi in situ – **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi**- seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

Si rileva infine la mancata immissione in banca dati dell'**elaborato planimetrico** del fabbricato; si stima la quota di oneria carico del sub 7 per l'inserimento in banca dati della predetta documentazione catastale

ONERICATASTALI

€ 2.000: "Costi di rettifica e aggiornamento al NCEU per parziale allineamento dei **dati grafici oggettivi di scheda ai luoghi privatistici in situ**, preventivamente regolarizzati sul piano urbanistico. Si include, altresì, l'aggiornamento del civico e la quota di oneri a carico del sub 7 per la presentazione dell'elaborato planimetrico della p.l. fabbricati 5393, attualmente inesistente. Il tutto incluso diritti catastali"

Il predetto onere catastale non è stato opportunamente computato nei tratti in fase estimativa

QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio a ventennaria di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritti di usufrutto sui beni pignorati.

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

Sirimanda alla disamina ipotecaria approntata in prefazione/ CAPITOLO 1.

QUESITO n. 5:

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 5, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 o verodall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se visiva stata affranconata da talipesa, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o verodiventa da alcuni dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fissate di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹." Indicherà altresì:

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

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

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

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

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendola nella planimetria sia in forma di nota nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in forma di ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

Interzolo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria – che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – scegliendo il tipo di pignorato – i suoi beni in condizione prevista dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A

quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Al livello pianificativo comunale

Atteso che con Delibera Commissariale n. 123 del 30.07.1986 di accoglimento parziale delle osservazioni, venivano approvati:

- Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- RUEC (Regolamento Edilizio Comunale)

Atteso che le relative copie conformi erano rilasciate - previa definitiva approvazione - con Decreto del Presidente dell'Amministrazione della Provincia di Caserta n. 660 del 23.06.1988

Atteso che gli artt. da 38 a 51 inclusi regolamentano l'attività trasformativa nelle 14 distinte ZONE OMOGENEE del territorio comunale distinte in:

- ZONAD1 - Centro integrato art. 38
- ZONAD2 - Insediamenti produttivi industriali di piccola e media dimensione connessi all'attività primaria - art. 39
- ZONAD3 - Mercato ortofrutticolo - art. 40
- ZONAD4 - Forboario e mattatoio - art. 41
- ZONAD5 - Attrezzature agricole consortili - art. 42
- ZONAD6 - Insediamenti produttivi terziari - Centro direzionale al livello sub-comprensoriale - art. 43
- ZONAD7 - Insediamenti produttivi turistico/alberghieri - art. 44
- ZONAD8 - Svago - art. 45
- ZONAD9 - Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso - art. 46
- ZONAD10 - Nodo di scambio intermodale - art. 47
- ZONAD11 - Ufficio doganale terziari - art. 48

- ZONAD12–Insediamenti commerciali-art. 49
- ZONAD13–Ricerca scientifica e servizi di attività primaria-art.50
- ZONAD14–Attività estrattiva-art. 51

Ciò premesso, dalla predetta data di esecutorietà del **PRGC**, vigente tutt'oggi, lap. llat. terreni 5393/exp. lla220, flio8 di pertinenza del fabbricato sede del cespite staggito, è inquadrata in:

- **ZONA D9 — Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso** la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 46NTA

La zona D9 identifica le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di impianti produttivi a carattere industriale manifatturiero, artigianale e commerciale all'ingrosso. In essa non è ammessa la destinazione residenziale ex novo, eccetto l'abitazione del custode

Per le sole aree centrali (aliene alla zona di pertinenza del cespite staggito) il rilascio di concessione a edificare (PdC) è subordinato alla sua approvazione di **pianificazione attuativa particolareggiata**. Per tutte le altre l'iter abilitativo è diretto

Per quanto detto, per il cespite staggito legittimamente edificato, come vedremo, attraverso la parziale variazione di un originario complesso di piccole unità commerciali, e alieno all'area centrale soggetta alla redazione dei PPE /piani particolareggiati di esecuzione, sono ammessi, mediante INTERVENTO DIRETTO, opere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia *semplice e composita - come definita dall'art.3, comma 1, lettera d), D.P.R. n.380/01* - ivi incluso il cambio di destinazione - *anche parziale e anche in assenza di opere edili* - con vincolo di conformità alle predette destinazioni - produttiva, industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso, sostituzioni edilizie e variazioni planimetriche e di sagoma nel pieno rispetto dei **limiti parametrici** di zona
- Non è ammesso il cambio di destinazione per uso residenziale
- È ammessa la costruzione ex novo sul lotto liberico completamente sul lotto insaturato ex art.3, comma 1., lettera e), D.P.R. n. 380/01

Principali parametri edilizi in ZONA D9:

- **Itmax/indice territoriale max ammissibile = mc/mq 2,00**
- **Ifmax/indice di fabbricabilità max ammissibile = mc/mq 3,00**
- **Rcmax/rapporto di copertura max ammissibile = mq/mq 1:2**
- **Umi/unità minima d'intervento = mq 2.000**
- **Altezza max assoluta = ml 8,00**

- **H minima assoluta = ml 1,00**
- **Distacco minimo tra edifici = ml 10,00 (per immobili soggettati C.E.)**
- **Distacco minimo tra edificio e confine = ml 5,00 (per immobili soggettati C.E.)**

Vincoli impostati dal PUC

Sul pianopaesaggistico lap.lla fondiaria 5393 NON gode di alcun affaccio di pregio, altrettanto il fabbricato/p.lla urbana 5393 non gode di specifico rilievo storico/artistico, né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, ma, dal 1988 con l'entrata in vigore del PRGC unicamente

- **INTERESSE ARCHEOLOGICO** per un'ampia fascia a perimetrazione della strada di accesso /Via Appia, antichissimo tracciato romano, coinvolgente **quota parte della p.lla terreni 5393** (circa metà estensione), in forza del quale gli interventi aventi a oggetto **scavi nel sottosuolo** (per quel che concerne il cespite staggito, in particolare, per l'area sottesa ai vani 1.e2.) sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Caserta
- **INTERESSE MONUMENTALE** per l'intero tracciato della strada di accesso /Via Appia, in forza del quale gli interventi aventi a oggetto la predetta strada sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali di Caserta

Prospetto vincoli:

Lap.lla terreni 5393/f.llo 8 - Comuni di Maddaloni
dal 1988 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della **ZONA D9/PRGC 1988 - Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso** la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 46 NTA
- Rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico generico
- L'asse viario di accesso rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse monumentale
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico - difrango - idraulico
- Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:
 - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.Lgs 42/2004
 - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142/D.Lgs 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali

Pertanto, la p.lla terreni NON è soggetta a vincoli paesaggistici - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - subordinata a tutti gli interventi di cui è prevista la tutela nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e in caso di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali. Lap.lla resta estranea anche

alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -

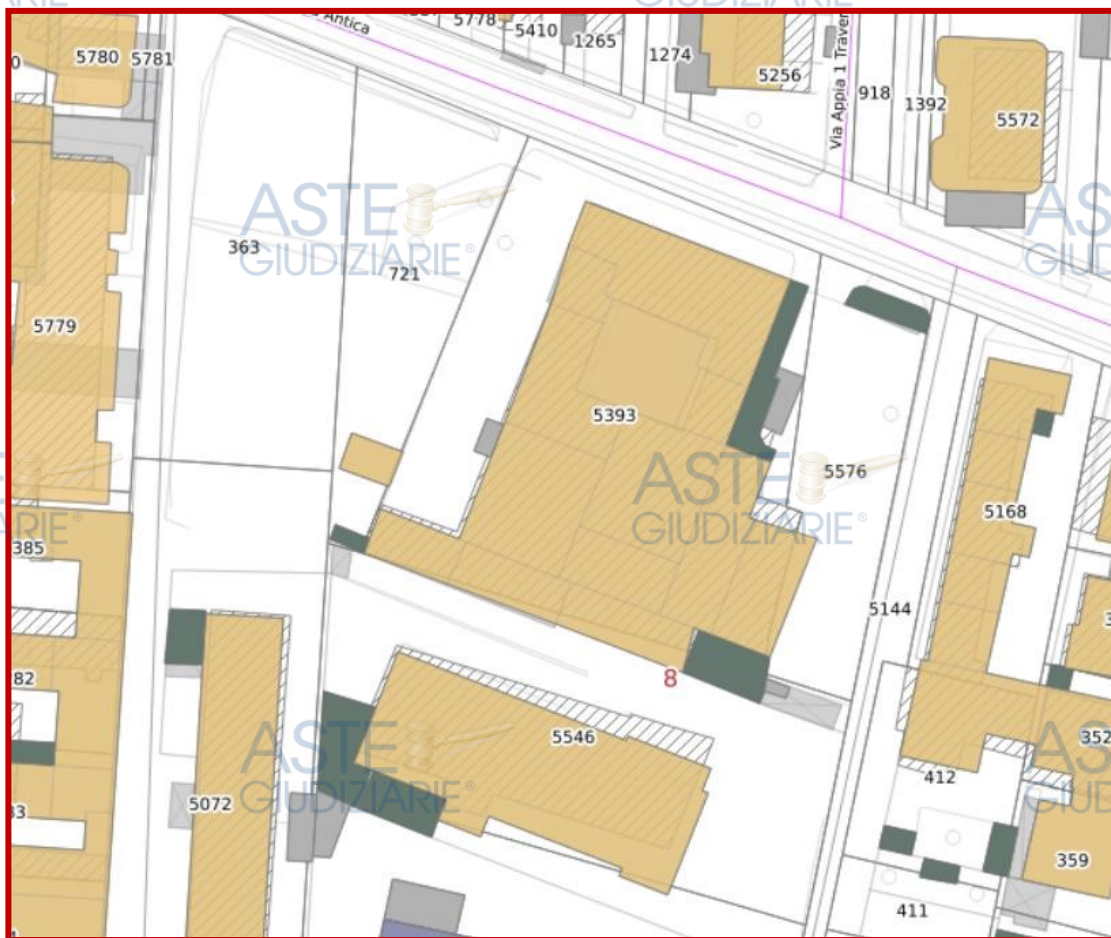
- La p.lla fabbricati di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d’impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
- La p.lla terreni ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella “Gazzetta Ufficiale” del 21 marzo 1974, n. 76)
- Lap.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di alienabilità e indivisibilità
- Lap.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o di civici, censo o livello.
- Lap.lla terreni e relativi p.lla fabbricati non sono soggetti ad alcun ulteriore quadro vincolistico

Oltre il su indicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcun ulteriore limitazione specifica-relativa e/o assoluta - dell’attività edificatoria, normata dall’art. 46 PRGC.

Seguono:

- ZONIZZAZIONE PRGC/1988
- NTA-ZONA D9
- PROSPETTO VINCOLI

INQUADRAMENTO CATASTALE



ASTE
GIUDIZIARIE

ZONIZZAZIONE PRGC/1988 VIGENTE

ASTE
GIUDIZIARIE

ZONA D9 Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso art. 46 NTA

APPROVATO CON DECRETO N. 620 DEL 23/6/1988 DAL PRESIDENTE DELL'AMM/NE
PROVINCIALE DI CASERTA

STUDIO DI INGEGNERIA
G. MARINO & A. TURCO

caserta - corso trieste, parco del corso - tel. ce 0823 - 326057 - na 081 - 486029
p. iva 00160290615 na 081 - 482574

P.R.G.C. DI MADDALONI
(PROVINCIA DI CASERTA)

ZONIZZAZIONE E RETE VIARIA

scala

1:2000

il progettista :
dott. ing. giuseppe marino

visto:

allegato

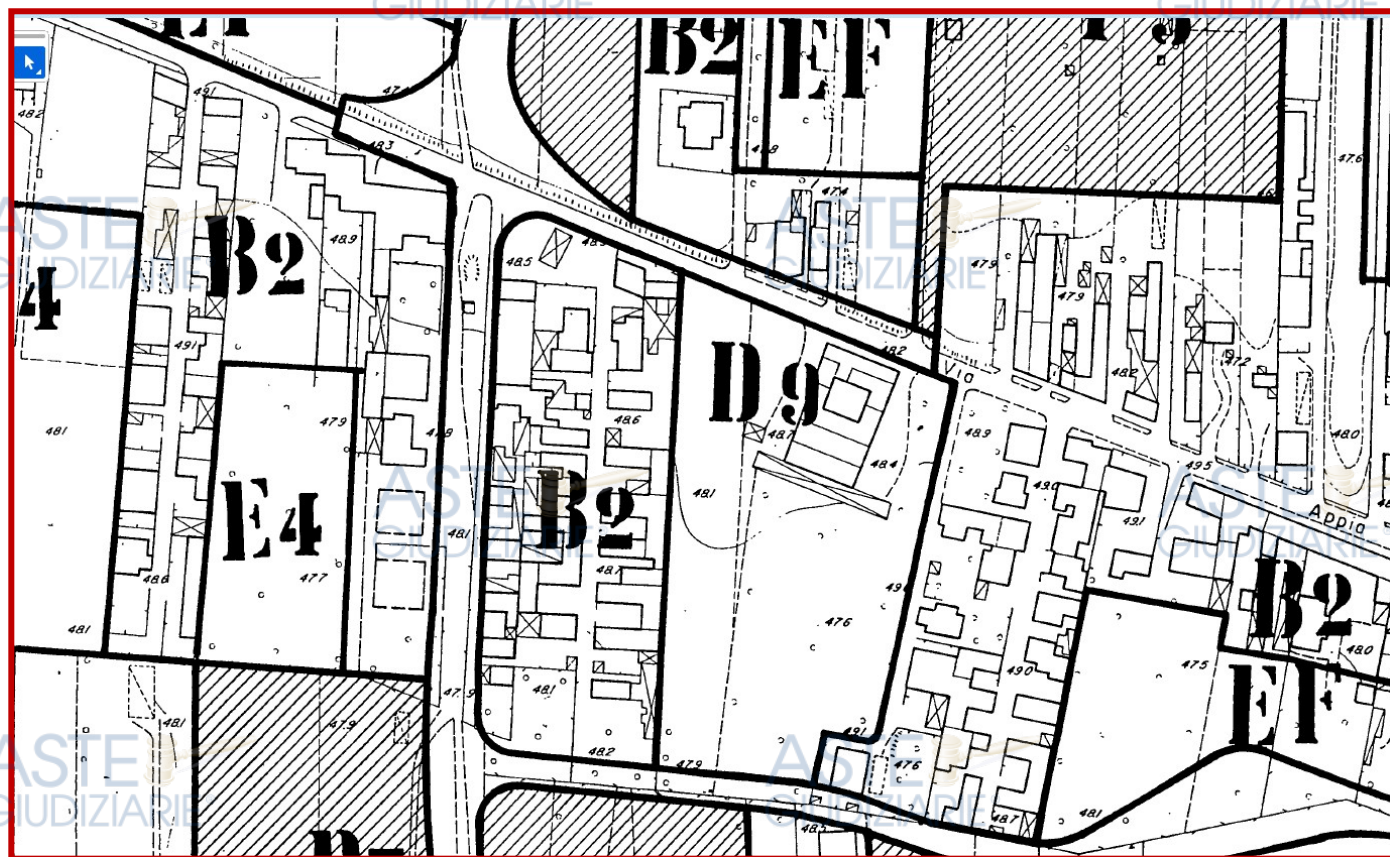
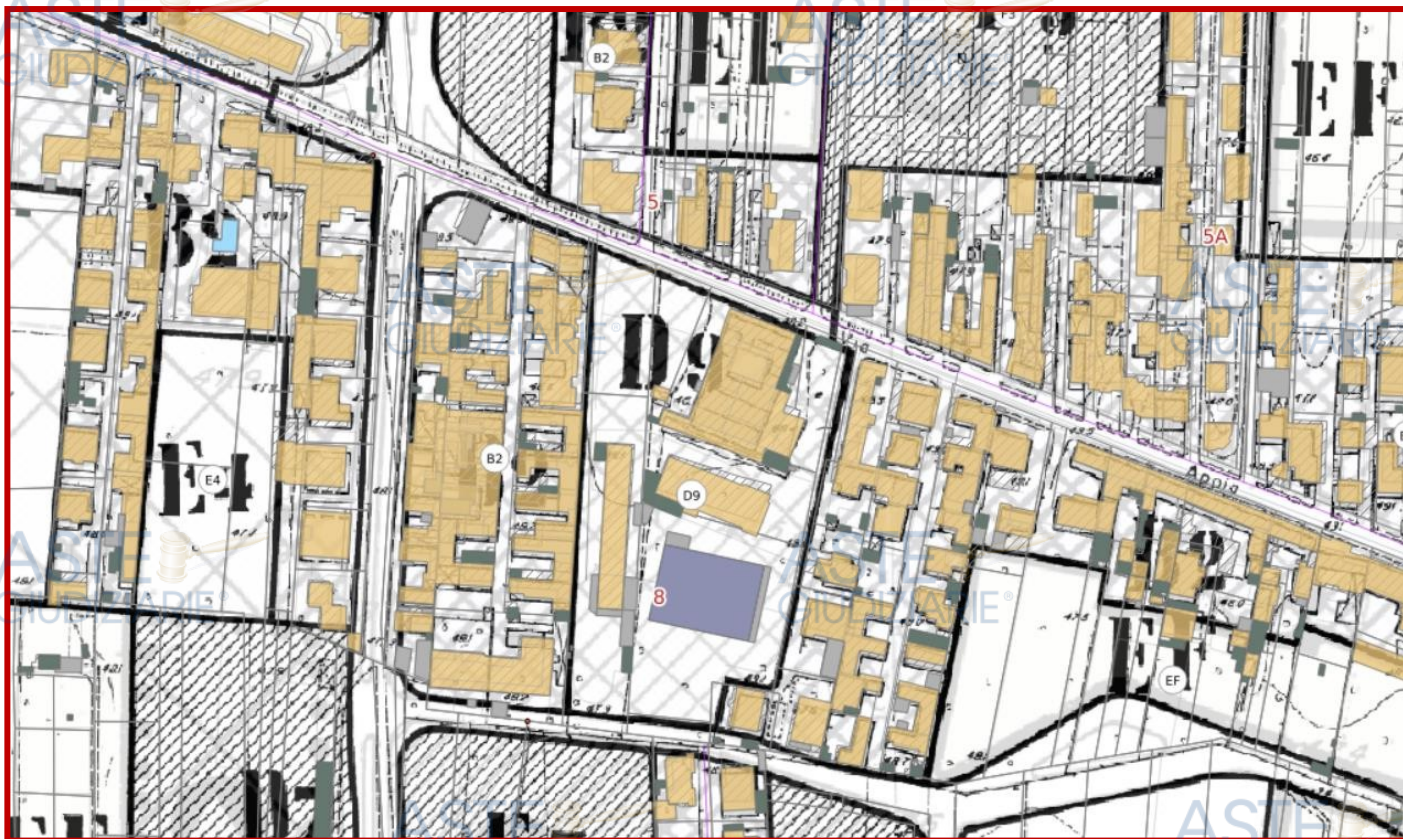
tavola

4B

data

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





VINCOLO ARCHEOLOGICO



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

96
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLO MONUMENTALE SU VIA APPIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO SATELLITARE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Amministrazione Provinciale di Caserta
Copia conforme all'originale
Amministratore Provinciale
Tel. 23-6-88
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. Marcello CARRELLI

COMUNE DI MADDALONI
PROT. 26237
31 OTT. 1988
ALL. CAT. CLAS. FASC.

COMUNE DI MADDALONI
UFFICIO TECNICO
Protocollo n. 7307

REGOLAMENTO DEL LAVORO DI MADDALONI (aggiornato
da deliberazione del Consiglio Comunale di Caserta
del 14/10/1988) - art. 17 del D.L. 11/1/1986
DE ACCORDO PARZIALE DELLE OSSERVAZIONI

STUDIO DI INGEGNERIA
G. MARINO & A. TURCO
caserta - corso trieste, parco del corso - tel. ce 0823 - 326057 - na 081 - 486029
p. iva 00160290615 - na 081 - 482574

P.R.G.C. DI MADDALONI
(PROVINCIA DI CASERTA)

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Art. 46 - Zona omogenea D9 - insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso.

Territorio destinato alla realizzazione di impianti produttivi a carattere industriale manifatturiero, artigianale o commerciale all'ingrosso. Non è ammessa la destinazione residenziale salvo che per l'abitazione del custode. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione per le sole aree (le più cospicue e accentrate), che si svolgono lungo la Nazionale 265 da Caserta Sud, nel tratto compreso tra il nuovo svincolo di progetto con l'asse di andata a lavoro ed il foro boario.

Normativa di attuazione

It massimo	mc/mq. 2.00
If massimo	mc/mq. 3.00 -
Rc massimo	mq/mq 1:3/2
Umi	mq. 2000.00
H assoluta massima	ml. 8.00
H1 massima	1.00
Distacco minimo De	ml. 20.00 (*)
Distacco minimo Da	ml. 10.00 (*)
Distacco minimo Ds	nota (5)
Distacco minimo Dp	nota (3)
Distacco minimo Dc	nota (3)
Distacco minimo Di	nota (6)

(*) Nota: tali distacchi si riferiscono ai manufatti compresi nella area oggetto di piano particolareggiato. Per i manufatti esterni, oggetto di sola C.E. i distacchi minimi predetti sono De = ml. 10.00 e Da = ml. 5.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Distacco minimo Df	nota (7)
Distacco minimo Dap	m.l. 5,00
Spv	1 mq/20 mc.
Spp	1 mq/10 mc
Indice di piantumazione	alb/ha 100
Strumento di attuazione	P.P. o C.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DISAMINADILEGITTIMITA' URBANISTICA



Dall'analisi congiunti:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultravventennio dal pignoramento, dall'acquisto del terreno alla sua edificazione
- Indagini urbanistiche e ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e N.C.T. con raccolta delle schede di tutti i beni componenti l'area fabbricati 5393
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato



In primis: presunta anteriorità dell'edificazione del complesso alladataspartiacquedel 01 settembre 1967



Termine entrato in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 – modificando l'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 altri termini l'inesistenza di titolo abilitativo per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato è riconducibile verosimilmente alla suddetta anteriorità edificatoria del fabbricato alladataspartiacquedel 01.09.1967, retrodatazione discriminante per l'accertamento della legittimità urbanistica dei beni alienati al centro abitato, quale è certamente la zona di pertinenza del cespite staggiato, attut'oggi ricadente in zona marginale e periferica rispetto al centro abitato.



In secundis: esistenza di un articolato iter urbanistico a corredo del processo amplificativo di una sezione di fabbricato a destinazione commerciale di cui è parte il cespite staggiato - sub 7/p.la 5393 - sub 9/p.la 5393 - sub 1/p.la 5576 -



- **PdCn. 16 del 04.02.2004 prot. n. 3894/890 Dir. 2 cronologico con. 12852** richiestedal sig. in qualità di amministratore unico della , ed esclusivo titolare per la quota intera del diritto di piena proprietà su una porzione di fabbricato oggetto d'intervento alla via Appia II Tratto n. 218, Comune di Maddaloni, meglio identificata al:

- NCEU-f.lia 8, p.la 5393/sub 7, cat. D8
- NCT-f.lia 8, p.la 723, mq 592



il tutto ricadente in **ZONA D9 del PRGC - Insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso**, la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 46 NTA, per:



Lavori di ampliamento delle predette sezioni di fabbricato, aparità di destinazione commerciale, e contestuale sanatoria dell'esistente tettoia metallica ricadente sul piazzale cortilizio, a Est del sub 7, a protezione di macchinari e mezzi meccanici, il tutto secondo grafici abilitativi - statodifatto ed ipoprogetto - a firma dell'arch.

.....

All'uopo resta vincolato al corpo di ampliamento, il terreno attiguo /p.lla 723 (attuale 5576)/ mq 592 e la relativa capacità edificatoria giusta:

- **Attounilaterale d'obbligo edilizio** del 22.11.2004 per notaio Concetta Palermi in SMCV, trascritto pressola Conservatoriato di SMCV il 17.12.2004 al n. 59119/42940, con cui al fine di ottenere il predetto PdC per la radicale trasformazione in direzione commerciale della suindicata porzione di fabbricato, ha asservito il terreno p.lla 723/mq 592 (attuale 5576) **vincolandolo al manufatto generato, alla cui genesi amplificativa devolve interamente la propria capacità edificatoria**
- **Altresì vincola le superfici del manufatto di ampliamento generato - ricadente su entrambi i fondi attigui p.lla 5393 e 5576 /ex 723- al seguente impiego:**

- superficie totale disponibile particella 723 (ricadente in zona "D9") = mq 592,00
- superficie scoperta p.lla 723 destinata a parcheggio pubblico = mq 285,00
- superficie scoperta p.lla 723 destinata a parcheggio privato = mq 180,00
- superficie scoperta a liberap.lla 723 destinata a camminamenti = mq 100,35
- superficie coperta p.lla 723 destinata alla tettoia (superficie di ampliamento) = mq 26,65
- superficie coperta p.lla 5393 destinata all'ampliamento della struttura commerciale e alla tettoia = mq 233,95
- superficie totale di ampliamento su p.lle 723 e 5393 = mq 260,60 (= mq lordi 233,95 su p.lla 5393 + mq 26,65 sup.lla 723)

Pertanto, considerando che le predette superfici configurano la consistenza dell'unità meglio identificata al NCEU del comune di Maddaloni al sub 9/p.lla 5393 - sub 1/p.lla 5576, si conclude che il terreno 723 /attuale 5576 - sul piano urbanistico - è asservito unicamente al predetto subalterno composto derivato, escludendo alcuna relazione di servitù e/o legame pertinenziale con il sub 7 staggito.

Stato dei luoghi in opera

Lo stato dei luoghi in opera all'intervento si articola in:

- **SUB 7/P.LLA 5393:** successione di corpi di fabbrica in muratura portante di tufo di diversa volumetria, profili altimetrici e configurazione delle coperture - a solai piani e a falde in lamiera -, meglio schematizzati nei grafici di pianta e sezione allegati al PdC - ad altezze singole nella porzione iniziale e terminale dell'ungo impianto di base L (vani 1. - 2.- 3. iniziali e vani 6.- 7- 8- terminali), e a doppia altezza nella porzione baricentrica (vani 4.- 5.).
- **TETTOIA METALLICA** circa 100/mq estesa prevalentemente sull'area cortilizia/p.lla 5393, in aderenza all'angolo interno N/E del sub 7

— AREALIBERAEDIFICABILE in medesima destinazione commerciale/ZONAD9, appartenente all'area fondiaria 723, estesa circa mq 592 catastali, contigua alla superficie cortilizia

Il tutto già impiegato per attività commerciale di discount commerciale all'ingrosso, giusta Autorizzazione Sanitaria n. 495 del 04.05.1998 precedenti, e pertanto già dotata di infrastrutture idonee ad ospitare la funzione commerciale

Statodeiluoghi post-operam

Lo statodeiluoghi di progetto prevede l'amplificazione e adeguamento dell'attuale struttura commerciale giusta:

Formazione di una più ampia volumetria baricentrica, interna al sub 7 e articolata su due livelli, originata dalla:

- realizzazione di un **solaio intermedio** divisorio della maggior volumetria dei vani a doppia altezza 4.- 5. all'origine delle genesi di un *doppio interpiano*
- regolarizzazione del *profilo a falde a copertura del corpo baricentrico* - vani 4. -5. - giusta sostituzione con **solaio piano impraticabile** alla maggior quota di estradosso Hml 8,00, a copertura dei predetti due vani centrali, **prolungato** sino all'attiguo **terrazzo nord**, a sormonto del vano 3. di altezza singola, generando un ulteriore ampio ambiente al P.I ad uso **deposito** (alieno alla consistenza del sub 7)

In altri termini con PdC n. 16/2005, il sub 7 è soggetto ad una **sostanziale modifica volumetrica** della porzione baricentrica inerente i vani 3. - 4.- 5. - giusta:

- Divisione e lieve incremento delle volumetrie dei vani 4.-5- in due livelli utili - I interpiano H ml 4,00 e II interpiano Hml 3,50, al netto dello spessore dei solaio piano di calpestio e copertura, per una complessiva altezza lorda H ml 8,00, in conformità con l'art. 46 PRGC per la ZONA D9 di appartenenza.
- Prolungamento del solaio piano di copertura anche sull'attiguo terrazzo a sormonto del vano 3./sub 7 – *coinvolto nel processo trasformativo* - generando un secondo livello ad uso **deposito** di H netto di interpiano H ml 3,20, giusta contestuale demolizione del *piccolo manufatto* ubicato nell'angolo S/E, esteso originariamente **mq 10,00**

L'insieme delle predette trasformazioni genera una nuova volumetria parallelepipeda a due livelli comprensiva dei vani 3. -4.-5. – piani terrae primo – coperti da un unico solaio piano in c.a. impraticabile e forato al centro con apposito lucernaio per l'immissione di luce

Formazione di una nuova volumetria eccentrica, esterna al sub 7, e parimenti articolata su due livelli, originata dalla:

- Realizzazione di un **corpo di ampliamento in c.a.** giustapposto al fianco cortilizio N/E del sub 7, esteso in parte sull'area di corte in parte sull'area di sedime della tettoia preesistente, che ridimensionata, sarà impiegata solo per lo smistamento di merci in arrivo e il riparo di mezzi e persone

La **nuova volumetria di ampliamento**, interamente concepita in c.a., si articola su due livelli e accoglie una Hall terranea, il gruppo dei collegamenti verticali (scala, scala mobile, montacarichi e ascensore) i servizi igienici, un deposito e un ufficio

Formazione di ampia area di parcheggio pubblico e privato e superficie di camminamento sull'ap.lla 723 come pattuito e sottoscritto nel predetto atto unilaterale d'obbligo edilizio

L'iter abilitativo alla trasformazione del complesso, tuttavia, non ottempera le indicazioni di progetto di cui al PdC n. 16/2005, ma una serie di **VARIANTI MARGINALI** abilitate con n. 4 successive **DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ**:

- **DIA invariante del 04.03.2005**
- **DIA invariante del 06.09.2005**
- **DIA invariante del 08.03.2006**
- **DIA invariante del 11.12.2006**

Le predette denunce hanno ad oggetto:

- **Variazioni non sostanziali del nuovo corpo di ampliamento/frontera Est**, in merito all'ubicazione dei servizi igienici, al dimensionamento e allocazione del sistema di collegamenti verticali, mentre, in particolare la **DIA in variante del 08.03.2006** rinnega l'aspirazione amplificativa del sub 7, riportandolo alla configurazione originaria:

Con il predetto titolo, nella fattispecie, il sub 7 rinuncia al summenzionato incremento di volumetria con variazione di sagoma e profilo altimetrico, lasciando invariata la legittima cubatura originaria dei vani 4.-5. con relative configurazioni di falda, conservando unicamente il solaio piano in c.a. di progetto a copertura dell'attiguo terrazzo fronte Nord inserito nella trasformazione dei luoghi, destinandolo a *terrazzo coperto* in luogo dell'uso a *deposito* abilitato con PdC.

Pertanto, il corpo baricentrico a doppia altezza del sub 7 riacquista la **minor configurazione volumetrica originaria a doppia falda con interpiano unico a doppia altezza a minor cubatura complessiva**, rinunciando sia alla formazione del solaio intermedio di progetto - all'origine della genesi di un livello loggiato apposto ai vani 4.-5. - che al solaio piano di copertura con lieve incremento di altezza ad imposta (Hml 7,80 circa)

NB. Per il terrazzo Nord /P.I in oggetto (alieno alla consistenza del sub 7 staggiato e dal 2019 autonomamente accatastato al **sub 14/P.I** unitamente ad un *piccolo deposito pertinenziale* sullo stesso insistente), l'accesso in situ ha attestato la formazione di copertura in lamiera in luogo del solaio piano in c.a. e la contestuale chiusura del terrazzo per la formazione di un ampio vano utile, accessorio alla residenza.

Nello specifico con:

DIA in variante del 04.03.2005 - lasciando invariato il progetto di trasformazione del sub 7 - si denunciano varianti marginali in corso d'opera al PdC n. 16/2005, dal momento che :

- Il lavoro di cui al PdC n. 16/2005 non ha ancora ricevuto il nulla osta dalla Soprintendenza (verosimilmente per lo scavo fondiale in sottosuolo)
- In fase di calcolo strutturale è emersa la necessità di apportare modifiche marginali consistenti nella diversa realizzazione della scala interna e nella riconfigurazione della tettoia con struttura metallica

DIA in variante del 06.09.2005 - lasciando invariato il progetto di trasformazione del sub 7 - si denunciano varianti marginali in corso d'opera al PdC n. 16/2005 e alla pregressa DIA n. 04.03.2005 con riguardo unicamente al **corpo di ampliamento/lato Est**, nel rispetto dei valori piano-volumetrici assentiti, senza alcun ulteriore incremento di superficie coperta e dei volumi già abilitati

DIA in variante del 08.03.2006 - con cui si modifica radicalmente il progetto di trasformazione del sub 7 come sopra descritto: la predetta denuncia di varianti marginali in corso d'opera al PdC n. 16/2005, alle pregresse DIA n. 04.03.2005 e DIA del 06.09.2005, produce una **riduzione dei valori piano-volumetrici assentiti** in quanto si rinuncia all'amplificazione del corpo baricentrico del sub 7.

DIA in variante del 11.12.2006 - lasciando invariato l'**assetto originario** del sub 7 - si denunciano ulteriori varianti marginali in corso d'opera al PdC n. 16/2005, alle pregresse DIA n. 04.03.2005, DIA del 06.09.2005, DIA del 08.03.2006 riguardando unicamente il **corpo di ampliamento/lato Est**, nel rispetto dei valori piano-volumetrici assentiti, giusta aggiunta del **corpo servizi** in estroflessione dalla volumetria di ampliamento

L'iter abilitativo risulta corredato da:

Collaudo statico riferito alle strutture in conglomerato cementizio dell'**edificio di ampliamento-sub 9/p.la 5393 + sub 1/p.la 5576** - afferma dell'ing., datato il 24.04.2006, depositato al Genio Civile di Caserta il 28.04.2006 al prot. n. 2006.0377197, trasmesso con nota dell' 11.07.2006 prot. n. 13548/3051 Direz. 2.

Certificato di agibilità parziale dell'**edificio di ampliamento - sub 9/p.la 5393 + sub 1/p.la 5576** - seguente la richiesta prot. n. 20905/4954 Dir. 2 dell' 11.07.2006, rilasciato il 21.09.2006 con prot. 27504 Direz. 2

Comunicazione di ultimazione lavori limitatamente all'edificio di ampliamento - sub 9/p.la 5393 + sub 1/p.la 5576 - eseguiti in conformità ai titoli permissivi".



Per il compendio di atti e documenti specifici SUB 7/P.T. 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 ulteriore ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile, né l'effettivo compimento del progetto originario né la dichiarazione di chiusura lavori nell'attuale configurazione rinvenuta in conformità all'intero iter abilitativo.



DISAMINALEGITTIMITÀURBANISTICASUB7STAGGITO

Ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiati della comprensione delle entità trasformative rinvenute all'interno dello specifico sub 7/P.T. staggiato, il temine di confronto è tra:

- Grafici dell'intero iter abilitativo, con particolare riguardo allo STATO DI FATTO e DI PROGETTO di cui al P.d.C. n. 16/2005 e alla DIA IN VARIANTE del 08.03.2006 che recupera l'originaria configurazione piano-volumetrica del sub 7, lasciandola invariata nell'ultimo titolo abilitativo – DIA IN VARIANTE del 11.12.2006
- Grafici stato dei luoghi in situ/2023-2024 all'atto dell'accesso
- Grafici stato dei luoghi catastali

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai predetti grafici abilitativi inerenti lo specifico SUB 7 staggiato - A PARITÀ di destinazione d'uso, perimetrazione, sagoma, quadratura netta interna del nucleo originario, configurazione piano-volumetrica e altimetrica, accessi, altezze di piano e altezze d'interpiano, e AMENODI talune approssimazioni rappresentative nei grafici di pianta, sezione e prospetto allegati all'iter urbanistico abilitativo, si rileva unicamente:

- Lieve difformità distributiva interna per Eliminazione e/o aggiunta di talune tramezzature interne - vano 1. con decremento della zona ufficio vano 8. terminale
- Parziale modifica del sistema portante murario sub 7 derivante da:
Variazioni della muratura Est portante di confinamento vano 5. e sub 9 derivante da:
 - lieve riduzione di sezione muraria utile
 - trasformazione delle due finestre interne in aperture da terra

Variazioni della muratura Est portante di confinamento vano 6. e vano 7. derivante da:

- aperture di finestre interne nello spessore murario portante

Disallineamento tra luoghi in situ e luoghi di progetto derivante da:

- posizionamento e spessore della muratura separatoria vano 7. - vano 8.: il vano 7 dei luoghi urbanistici presenta maggior lunghezza rispetto ai luoghi in situ - Lu ml 5,75 contro Lu ml 4,25 riscontrati in situ (per conseguenza il successivo vano 8. attesta minor lunghezza dei luoghi in situ); inoltre la predetta muratura divisoria denunciata attesta *minor sezione* rispetto ai luoghi in situ - Sp ml 0,30 circa dichiarati in luogo di Sp ml 0,73 circa rinvenuti - e non presenta varchi interni di collegamento
- Per il vano 7. si rileva inoltre la traslazione dell'ampia apertura da terra architravata afferente al sub 9 dal fianco nord, il contestuale ampliamento di luce da La ml circa 2,30 denunciati a ml 2,80 in situ e la trasformazione fisionomica del varco murario da apertura da terra in vano finestrato e munito di vetro

Variazione della muratura Est portante di confine tra vano 2. e sub 9. derivante da:

- Chiusura delle due aperture preesistenti e apertura di un unico varco architravato baricentrico

- Parziale modifica prospettica fronte Est vano 8. terminale per
Apertura di porta/finestra in afferenza diretta allo spicchio cortilizio terminale del sub 9/p.la 5393

NB. La variazione della muratura Est portante di confine tra vano 3. e sub 9. nell'area destinata a zona servizi esclusivi dell'unità staggita, derivante da chiusura delle due piccole aperture e formazione di un unico varco architravato baricentrico, è oggetto dell'ultima DIA INVARIANTE del 11.12.2006: pertanto la modifica è abilitata con giusto titolo

In merito alla retrodatazione delle predette variazioni:

Unicamente per la parziale variazione del sistema strutturale murario del SUB 7 non può non ipotizzarsi la contestualità dell'attesa alla fase esecutiva dei lavori di edificazione e completamento dell'ampliamento commerciale-2005-2006

Pertanto, assunta l'inesistenza di titoli abilitativi POSTUMI al rilascio dell'ultima DIA INVARIANTE del 11.12.2006, atteso altresì il rilascio di certificati di agibilità parziale dell'attiguo edifici di ampliamento-sub 9/p.la 5393+sub 1/p.la 5576-seguito alla richiesta di prot.n. 20905/4954 Dir. 2 del 11.07.2006 rilasciato il 21.09.2006 con prot. 27504 - Direz. 2- in qualità di titoli di legittimazione in extremis delle modifiche ritenute tollerabili relativamente al bene alieno al pignoramento- non può concludersi per l'abilitazione di fatto delle parziali variazioni strutturali inerenti il SUB 7, in quanto l'unità staggita nel processo trasformativo e amplificativo dei luoghi viene rappresentata sostanzialmente aliena ad alcuna variazione strutturale, avendo conservato l'impianto architettonico, prospettico e divisorio originario.

A riguardo si rammenta che l'intervento edilizio come configurato nell'ultimo e riassuntivo titolo abilitativo, autorizza la formazione di una struttura di ampliamento in cemento armato, semplicemente accostata alla preesistente muratura portante/SUB 7 con preposto giunto di dilatazione.

Sul piano meramente statico, pertanto, la struttura muraria del sub 7 -in linea di principio - NON è coinvolta nel processo di edificazione del bene attiguo

Per tale ragione, le variazioni riscontrate alle murature del sub 7- retrodatabili alla fase esecutiva dei lavori di ampliamento e fusione del sub 7 con il sub 9, in qualità di ulteriori varianti in corso d'opera non corredate di titolo, permangono a tutt'oggi in condizioni di illiceità sul piano urbanistico e strutturale.

Si presume che al medesimo periodo siano retrodatabili le ulteriori modifiche rilevate, main assenza di altra documentazione diversamente comprovante, si anticipano alla data di accesso 2023

In merito alla sanabilità urbanistica ex post delle modifiche rinvenute:

Atteso che:

- Dal 1988 a tutt'oggi, sul piano urbanistico, ai fini della verifica della doppia conformità normativa – esecutivo il PRGC a regolamentazione dell'attività trasformativa sull'intero territorio comunale
- L'attività trasformativa per LA ZONA D9 in cui rientra il cespite staggito è disciplinata dall'art. 46 NTA ammettente interventi sino alla ristrutturazione edilizia semplice e composita con variazioni di sagome e ampliamenti piano-volumetrici "nei limiti della capienza edificatoria del fondo" come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - fermo restando il vincolo destinativo tra le funzioni indicate / commerciale, artigianale e produttiva all'ingrosso -, nonché costruzioni ex novo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001, per lotti liberi e non asserviti

Sul piano urbanistico

- La variazione del sistema strutturale è sempre ammissibile potendo annoverarsi, sul piano urbanistico, in un intervento minore di ristrutturazione edilizia semplice non interferente con il computo delle superfici max ammissibili, in ogni caso non comportante incremento di volume tra i limiti assentiti dal rilascio dei predetti titoli e pertanto ragione volmente sanabile in accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001, sussistendo doppia congruenza degli illeciti alla NTA vigente in entrambe le epoche (2005- 2023), giusta deposito sismico in sanatoria per la verifica statica dell'esistente, alla luce della normativa antisismica.
- Per tutti gli illeciti minori - parziali variazioni prospettiche interne e diversa distribuzione di spazi interni - si prevede parimenti sanatoria ordinaria ex art. 37 DPR 380/2001, sussistendo doppia conformità degli illeciti alla NTA vigente in entrambe le epoche (2005- 2023)

Sul piano privatistico

- La variazione prospettica del vano 8. terminale/fronte Est - sempre ammissibile sul piano urbanistico in qualità di intervento di minore ristrutturazione edilizia semplice - NON è viceversa ammissibile sul piano privatistico nella prospettiva dello smembramento della titolarità soggettiva sui due subalterni. **Non risultando sanata per via ordinaria alla data di trascrizione di pignoramento**, non può invocarsi, a parere dell'esponente, neanche il diritto di veduta indiretta, dovendosi prevedere la totale occlusione

Infine, una volta effettuata la sanatoria ordinaria del bene secondo il prospetto su indicato, deve provvedersi alla:

Denuncia di frazionamento materiale del complesso commerciale, giusta separazione amministrativa e materiale del sub staggito - **come perimetrato nei dati di scheda del '96** - dall'attigua struttura di ampliamento meglio identificata nel subalterni composto - sub 9/p.la 5393 + sub 1/p.la 5576 - e l'acquisizione nelle consistenze esclusive del sub 7 della

piccola cubatura di scheda, estroflessa dal corpo principale fronte Est, e inglobata nella volumetria di ampliamento del sub 9.

NB. DEMANDA NO AL GEOGNAL TRADIVERSA DETERMINAZIONE

siritienechel'incongruenza privatistica generata per:

- Mancato aggiornamento dei dati di scheda del sub 7 staggito all'indomani dell'ampliamento della struttura commerciale, segnalando - con preposto accatastamento - la riduzione di superficie complessiva del sub 7 per frazionamento e cessione della piccola estroflessione Est esclusiva (destinata originariamente ai servizi) negli interni utili del sub 9 generato
- Contestuale immissione in banca dati del solo subalterno composto, designante l'unità di ampliamento nelle cui consistenze, viceversa, è denunciato l'inglobamento della predetta superficie

NON ANNULLI LA PIENA TITOLARITÀ DEL SUB 7 STAGGITO SULLA PREDETTA CUBATURA

Impossibilità invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 es. m.i.

Si accerta contestualmente nell'impossibilità invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6, L. 47/85, ai fini della sanatoria straordinaria degli illeciti rinvenuti (in ogni caso sanabili ordinariamente) 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)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico specifico di inedificabilità relativa e/o assoluta imposto anteriormente al predetto illecito maggiore

Dicontra si rileva:

- Incongruenza rispetto ai limiti temporali previsti dai tre condoni, per posteriorità della data di accertamento dell'ultimazione delle opere abusive /2019 e il termine ultimo per il completamento al rustico delle stesse, stabilito inderogabilmente da ciascuno dei tre condoni invocabili al 1983, 1993, 2003, ai fini dell'ammissione alla sanatoria
- Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle date di entrata in vigore dei tre condoni - 1985, 1994, 2003 - : specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono L. 326/2003 - 31.03.2003 - e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **11.04.2014** ai nn. 19411/872 derivante da **atto di mutuo fondiario** del **03.04.2014** Rep. 245143 Racc. 36386 per notaio Concetta Palermi in favore di contro E a garanzia

delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale €450.000 per un totale €900.000 all'asso d'interesse annuo 5,16 % da restituire in anni 15 **acarico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul SUB 7 in premessa

PROSPETTODISANABILITÀEX POST SUB7/P.T

Attesa la sanabilità ordinaria di tutti gli illeciti intervenuti, ai fini della regolarizzazione urbanistica del sub 7, alla luce del quadro normativo su indicato, si computano i costi delle seguenti procedure abilitative obbligatorie:

ONERI URBANISTICI

€10.000: Onere di regolarizzazione urbanistica previo:

Accertamento di doppia conformità di tutte le **illiceità** di cui alla precedente disamina (parziale difformità strutturale e prospettica interna, e parziale difformità distributiva) in qualità di modifiche sanabili ex post in regime ordinario ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, incluso sanzione amministrativa, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e relazione descrittiva finalizzata all'accertamento della piena rispondenza - sul piano piano-volumetrico complessivo - dei luoghi insitu ai luoghi dell'iter abilitativo di cui al PdCn. 16 del 04.02.2005 e alle successive quattro DIA IN VARIANTE

Deposito sismico al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R.n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R.n. 380/01 per la verifica delle **condizioni di staticità** derivanti dalle riscontrate variazioni strutturali in corso d'opera

Il tutto comprensivo di:

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

Denuncia di frazionamento materiale del complesso commerciale, giusta separazione amministrativa e materiale del sub 7 staggito - **come perimetrato nei dati di scheda del '96** - dall'attigua struttura di ampliamento, meglio identificata nel subalterno composto - sub 9/p.la 5393 + sub 1 /p.la 5576- e riacquisizione nelle consistenze esclusive del sub 7 della piccola cubatura di scheda deputata ai servizi igienici, estoflessa dal corpo principale fronte Este attualmente inglobata nella volumetria di ampliamento del sub 9.

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI - €10.000

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

Ipotesi di stima non statai puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA PRINCIPALI

PALI ATTI DELL'ITER ABILITATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico con.12852 TITOLO

**Comune di Maddaloni**
PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024 Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

URBAN/PERMESSO DI COSTRUIRE/MEROLA GIOVANNI
Prot. n. 3894/890 Dir. 2 Maddaloni, 5.2.FER.2005

- Cronologico n.12852

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16.



ALBO PRETORIO - SEDE-
COMANDO VV.UU. - SEDE-
UFFICIO TRIBUTI - SEDE-
ASL - CE /I
Via Roma (La Piazzetta)
- MADDALONI -

SERVIZI TRIBUTI MINORI
GESTIONE GESTOR S.p.A.
Via F. Imposimato, 48/4
- MADDALONI -

SOPRINTENDENZA B.A.A.S.
Palazzo Reale-CASERTA

INAIL
Piazzale E. Maiorana
- CASERTA -

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA



ottenere in questo Comune, alla Via Appia, mappale 723 e 5393 sub 7 del foglio 8,

1



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

Permesso di Costruire per lavori di ampliamento dell'esistente sezione di fabbricato ubicato alla via Appia, 218, avente destinazione commerciale; nonché sanatoria della tettoia metallica ricadente sull'esistente piazzale, a protezione dei mezzi meccanici e macchinari, secondo i

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia

- Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia urbanistica;
- Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64 per l'osservanza delle norme sismiche;
- Vista la legge regionale n. 9 del 7 gennaio 1983;
- Vista la Legge Regionale del 28/11/2001 n. 19;
- Vista la dichiarazione di cui alla Legge 13/89;
- Visto lo strumento urbanistico vigente;
- Visto il D.P.R. del 06/06/2001 n. 380;
- Visto la determina del Resp. Settore Urbanistica del 4/08/2004 prot.n. 23953/5718 Direz.2;
- Visto la delega del Dirigente della Direzione 2 del 20.04.2004 prot.n.2699 Direz.2;
- Viste le integrazioni del 13.07.2004 prot.n. 21716/5243 Direz.2; del 27.09.2004 prot.n.27923/6808 Direz.2 e del 25/11/2004 prot. n. 35497/8669 Direz.2;
- Visto l'assenso della Sig. [redacted] sovrastante i locali della [redacted] s.r.l., trasmesso con nota del [redacted];
- Visto l'assenso del Sig. [redacted] adiacente a quello oggetto dell'intervento, trasmesso con nota del 23/09/2004 prot. n. 27923/6808 Direz.2;
- Visto il parere dell'Ufficio Sanitario del 17/01/2005 prot. n. 2924 /UOPC acquisito al prot. n.1852/456 Dir.2 del 19/01/2005;
- Visto l'atto di Asservimento redatto dal notaio Concetta Palermi in data 22.11.2004, repertorio n. 205.847 racc.16768, con cui rimane vincolato al fabbricato autorizzato con la presente il terreno impegnato secondo la seguente utilizzazione:

- Super. coperta del fabbricato ricadente sulla particella 723	= mq. 26,65
(Super.coperta ricadente sulla particella 5395 mq.233,95)	
(Superficie ampliamento mq. 261,60)	
- Superficie a parcheggio pubblico	= mq. 285,00
- Superficie a parcheggio privato	= mq. 180,00
- Superficie libera, a verde e per camminamenti	= mq. 100,35
Superficie Totale del lotto -ricadente in zona "D9"	mq. 592,00
Particella 723	
- Accertato che è stato soddisfatto l'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della Legge 28.1.1977 n. 10 e D.P.R. n. 380 /2001 nel modo seguente:

- contribuito oneri di urbanizzazione, pari a Euro 6330,40, mediante versamento della prima rata, pari a Euro 1582,60 a mezzo di bollettino di ccp. n.vey 0432 del 24.11.04 e polizza fidejussoria della Società "CATTOLICA" Assicurazioni Soc. Coop. n. 145.91.388924 dell'11/11/2004, a garanzia dell'importo di Euro 4747,80, da versare con tre rate semestrali



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

di importo cadauna pari a Euro 1582,60, con inizio dalla data della prima, e precisamente:

II° rata di Euro 1582,60 entro il 24/05/05;
III° " " Euro 1582,60 " il 24/11/05;
IV° " " Euro 1582,60 " il 24/05/06;

} fino alla DIA 8/3/2006
pagati il 22/8/2006

- contributo costo di costruzione, pari a Euro 4784,76, per il quale è stata presentata a garanzia polizza fidejussoria della Società "CATTOLICA" Assicurazioni Soc. Coop. n. 145.91.388925 dell'11/11/04 il cui importo dovrà essere versato entro 30 gg. dall'ultimazione dei lavori e comunque non oltre il termine di validità del presente Permesso di Costruire, scadente alla fine del terzo anno dalla data di inizio lavori;

Copie delle ricevute delle rate per il pagamento del contributo di costruzione devono essere trasmesse all'U.T.C.;

- Preso atto che il richiedente ha titolo al permesso di costruire ;
RILASCIA il presente

PERMESSO DI COSTRUIRE

n. 770, che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data del presente Permesso di Costruire ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro tre anni dalla data di inizio degli stessi.

Dell'inizio dei lavori dovrà essere fatta comunicazione scritta, in cui saranno indicati i nomi e le residenze del progettista delle strutture, del Direttore dei Lavori e dell'appaltatore ed allegando Vi l'attestazione del Genio Civile dell'avvenuto deposito del progetto strutturale per le zone sismiche, senza la quale i lavori non possono iniziarsi.

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

Il Titolare del Permesso di Costruire, il Committente e il Costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel D.P.R. n. 380/01, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

L'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle Varianti in corso d'opera, fornendo al Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario il Dirigente segnalerà al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo Professionale da tre mesi a due anni.

CONDIZIONI - GENERALI

- 1- I diritti dei terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati ;
- 2- Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose;
- 3- Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme ;
- 4- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni titolare del permesso di costruire-impresa-progettista -direttore dei lavori - estremi del presente permesso di costruire- destinazione d'uso e unità immobiliari consentite ;
- 5- Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e spazi devono essere restituiti nel ripristino dello stato, a lavori ultimati o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 6- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
- 7- Il rilascio del permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc. in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto dalla legge e regolamenti.
- 8 - Il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità, è subordinato alla presentazione della copia del certificato di collaudo recante l'attestazione del Genio Civile, ai sensi della legge 5/11/1971 n. 1086.
- 9- La validità del permesso di costruire è subordinata alla perfetta esecuzione dei disegni in scala e alla veridicità delle quote in esso indicate.
- 10- Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati il permesso di costruire si intenderà decaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda da presentarsi ai sensi dell'art. 17 del R.E. del P.R.G.C. . Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

- istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, che riflette la parte non ultimata.
- 11- Il titolare del permesso di costruire, il Direttore dei lavori e l'assuntore, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive nel presente permesso di costruire.

CONDIZIONI SPECIALI

- venga trasmesso, prima dell'inizio dei lavori il N.O. della Soprintendenza ai B.B.A.A. A.S.S.;
- vengano rispettate le condizioni di cui all'art. 31 comma 1 lettera (d) del R.E. annesso al P.R.G.C.;
- vengano fatti salvi i diritti dei terzi, dei confinanti e dei comproprietari dell'intero fabbricato;
- venga presentata, contestualmente alla comunicazioni di inizio lavori, nota, in originale, dell'avvenuta trascrizione dell'atto di asservimento del notaio Palermi Concetta del 22/11/04 Rep. n. 205.848 Racc. 16.768;
- Contestualmente all'inizio dei Lavori
 - a - venga presentata, ai sensi del D. Lvo n. 22/97, idonea documentazione comprovante il corretto smaltimento di rifiuti inerti derivanti dall'attività di cui al presente Permesso di Costruire, il nominativo della Ditta autorizzata per il trasporto, nonché quello dell'impianto autorizzato per la discarica, ovvero dichiarazione del Direttore dei Lavori che non si producono rifiuti inerti da smaltire.
 - b - vengano comunicati gli estremi dell'avvenuto deposito presso il Genio Civile di Caserta degli elaborati grafici esecutivi redatti nel rispetto della normativa sismica vigente, nominativo del Direttore dei Lavori ed estremi della Ditta assuntrice degli stessi ed il certificato di regolarità contributiva della Ditta attestante il rispetto dei relativi oneri previdenziali, assicurativi e di Cassa Edile;
 - c - venga restituita al Comune, debitamente compilata e firmata, copia dell'allegata nota riportante la prova dell'avvenuto invio all'Ispettorato Provinciale del Lavoro di Caserta, come da Circolare Prefettura di Caserta dell'8.3.95 prot.n. 1270/16.9 Div. Gab.;
 - d - vengano comunicati gli estremi dell'avvenuto deposito del Piano di sicurezza ai sensi del D.L. 494/96;
- Prima dell'installazione dell'impianto di riscaldamento venga depositata documentazione ai sensi della Legge 10/91, del D.P.R. n. 412/93 e del D.M.-MICA del 13.12.93, relativamente al contenimento energetico;
- Ad ultimazione dei lavori venga presentata il certificato di collaudo statico a firma di tecnico abilitato vistato dal Genio Civile di Caserta;
- I lavori vengano eseguiti in conformità alle prescrizioni e disposizioni previste dalle leggi n. 13 del 09/01/89 e n. 46 del 5.3.1990;
- Il presente Permesso di costruire viene rilasciato con la condizione che il permesso di uso ad



Comune di Maddaloni

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza Matteotti, 9 - C.A.P. 81024

Cod. Fisc.: 80004330611 - Partita IVA: 00136920618

opere eseguite, sarà rilasciato solo dopo aver verificato il rispetto della Legge 46/90 sugli impianti installati a corredo dell'edificio e dopo che sia stata esibita ricevuta dell'avvenuta denuncia di accatastamento completa di piantine catastali presso il N. C. E. U. di Caserta;

- Al momento della richiesta di allacciamento idrico deve essere allegato lo schema dell'impianto per consentire la verifica da parte dell'Ufficio acquedotto prevedendo l'installazione del contatore al piano terra del fabbricato;
- L'allacciamento nella fogna comunale nel tratto interessanti manufatti e suolo pubblico, deve avvenire a cura di Ditta incaricata dal Comune e a spesa del richiedente.

L'inosservanza di una sola delle suddette condizioni, comporta la immediata sospensione dei lavori con relativi provvedimenti contravvenzionali repressivi, a norma della vigente disciplina urbanistica.

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE
(geom. *Michela Sivo*)

IL RESPONSABILE SETTORE
URBANISTICA
Funziionario
(geom. *Luciano Desiato*)

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Maddaloni, 24 FEB. 2005

IL TITOLARE DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE



PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico con.12852 DOCUMENTAZIONE

GRAFICA

Permessi di costruire
n° 16 del 02 FEB 2005
a la parte

Studio de Santis
arch. Giovanni De Santis via S. Francesco d'Assisi 158, 01024 Maddaloni (CE)
tel./fax 0823 437453

COMUNE DI MADDALONI
(Prov. di Caserta)

**LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI
FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE
E SANATORIA DELLA TETTOIA METALLICA RICADENTE
SUL PIAZZALE A PROTEZIONE DI MEZZI MECCANICI
E MACCHINARI**

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n° 218
In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

TAV. 1

GRAFICI

● RILIEVO LOTTO	Rapp. 1/200
● DISTANZE DAI CONFINI (ante e post operam)	Rapp. 1/200
● PLANOVOLUMETRICO (ante e post operam)	Rapp. 1/200
● SCHEMA UTILIZZAZIONE LOTTO	Rapp. 1/200
● SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO	Rapp. 1/200
● PROFILI ANTE E POST OPERAM	Rapp. 1/200

PROGETTISTA/RILEVATORE
arch. Giovanni De Santis

Architetto della Provincia di Caserta
ARCHITETTO GIOVANNI DE SANTIS
ISCRITTO AL R. ORDINE
N. 12000

Richiedente

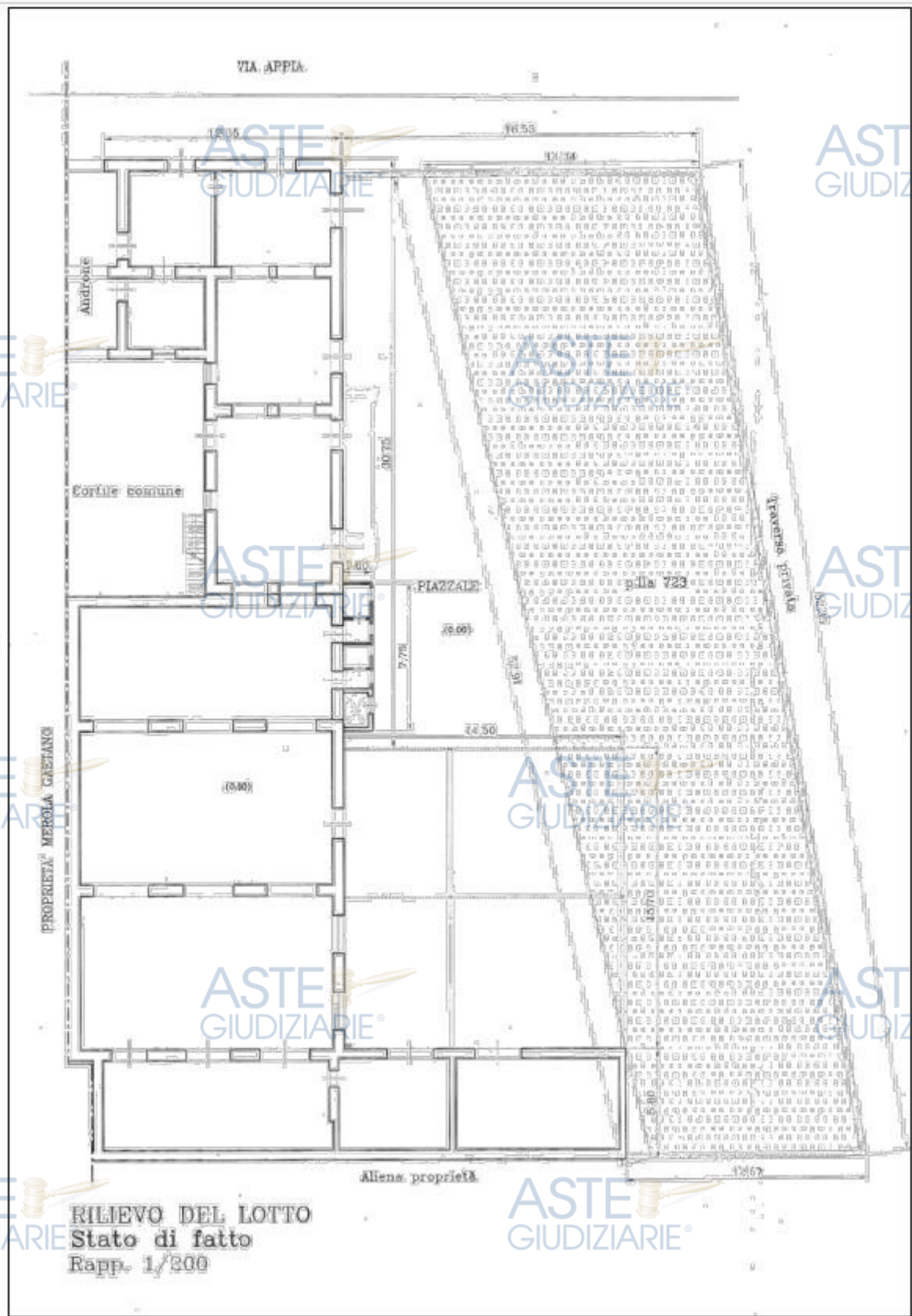
Maddaloni, 07 GEN. 2004

ASTE
GIUDIZIARIE®

PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico n.12852 STATO

DI FATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

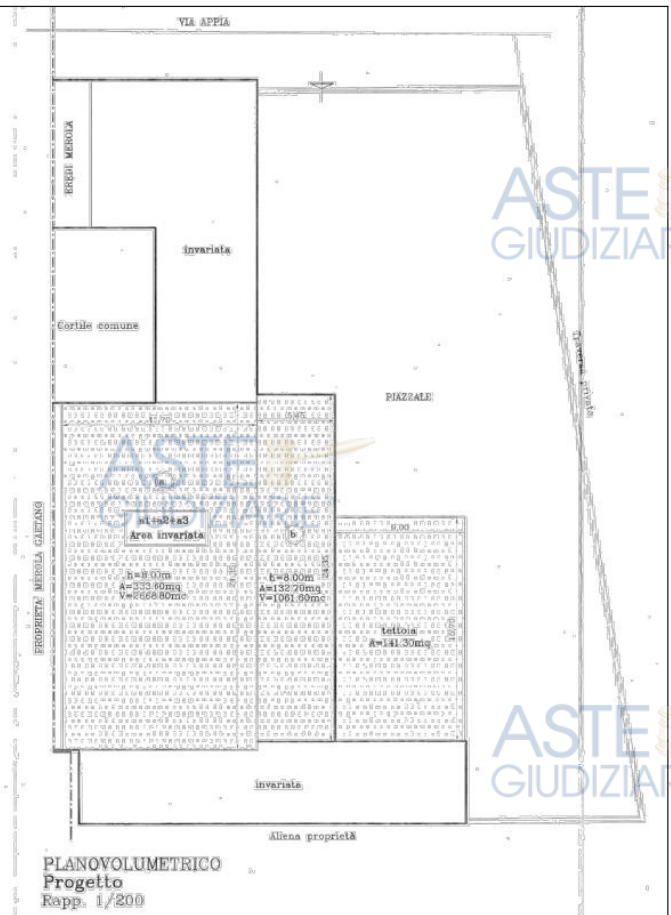
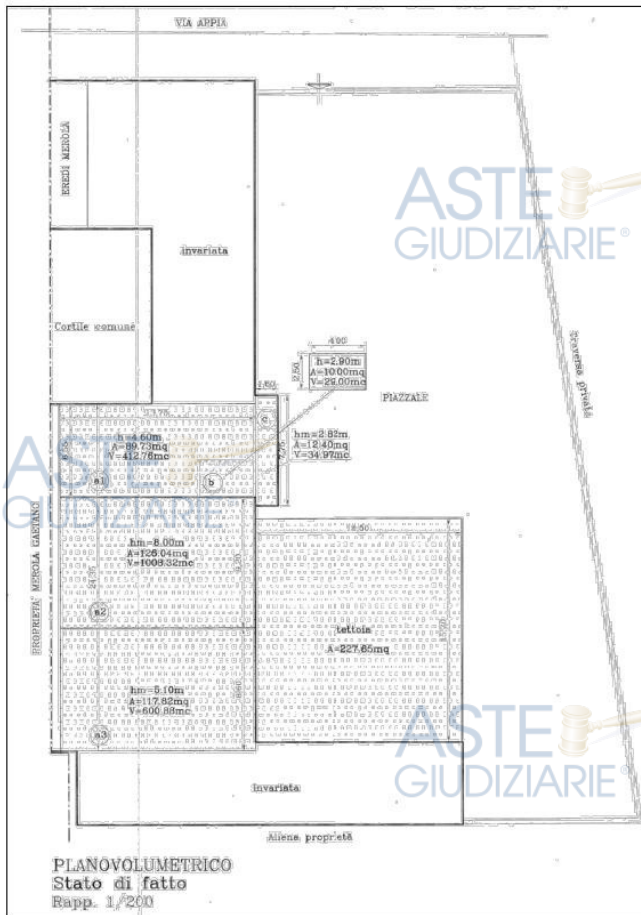
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

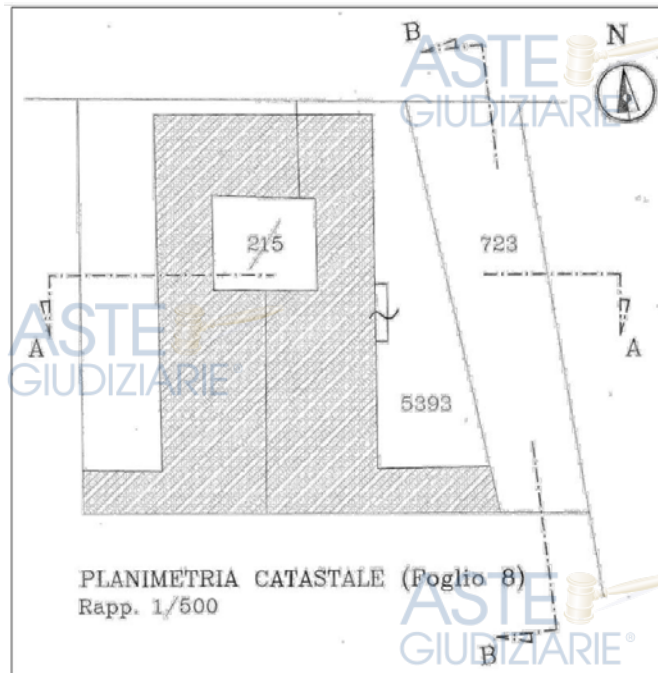
ASTE
GIUDIZIARIE®

PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico n.12852 STATO

DI FATTO E DI PROGETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Paola
MiragliaParcoComolaRicci122-
Napoli
Tel/fax:081/3186758Cell:388/9362398
e-mail:paolamiraglia@libero.it

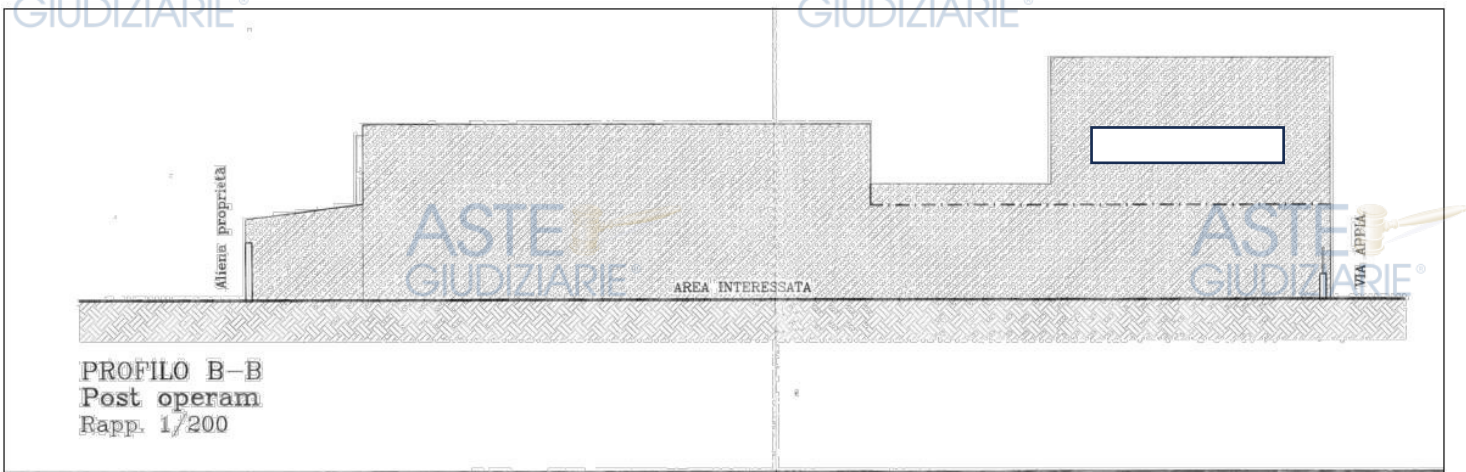
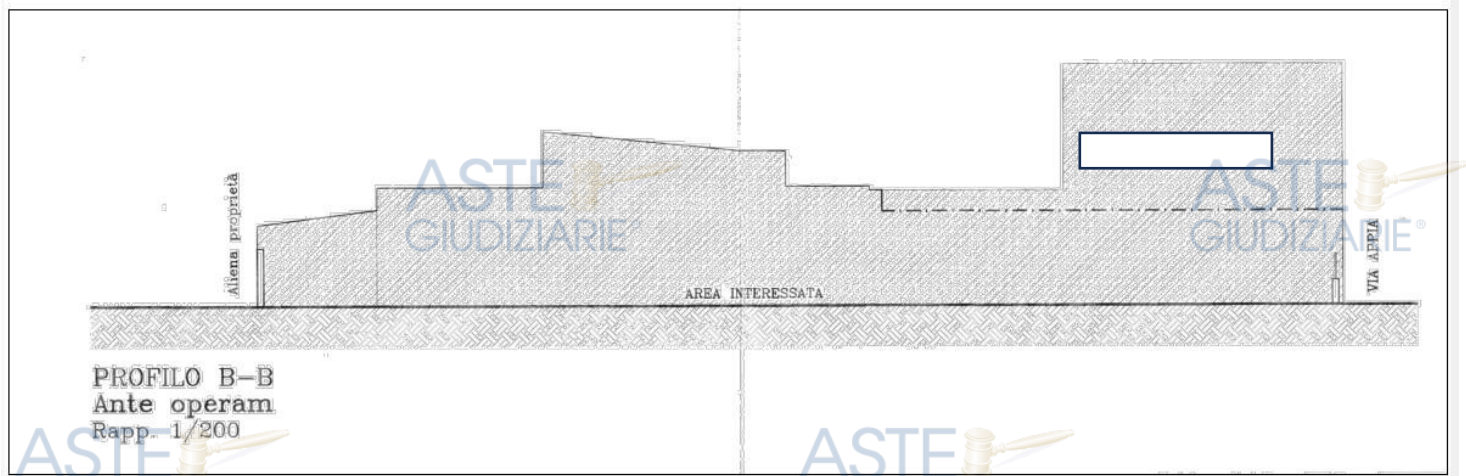
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico con.12852 STATO

DI FATTO E DI PROGETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico con.12852 STATO

DI FATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio de Santis
arch. Giovanni De Santis via S. Francesco d'Assisi 156, 81024 Maddaloni (BN)
tel./fax 0823 437453

Permesso di costruire
n° 10 del 22 FEB 2005

Comune di Maddaloni
(Prov. di Caserta)

**LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI
FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE
E SANATORIA DELLA TETTOIA METALLICA RICADENTE
SUL PIAZZALE A PROTEZIONE DI MEZZI MECCANICI
E MACCHINARI**

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n°. 218
In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

TAV. 2

GRAFICI
STATO DI FATTO
● Pianta, Prospetti e Sezioni Rapp. 1/100

PROGETTISTA/RILEVATORE
arch. Giovanni De Santis

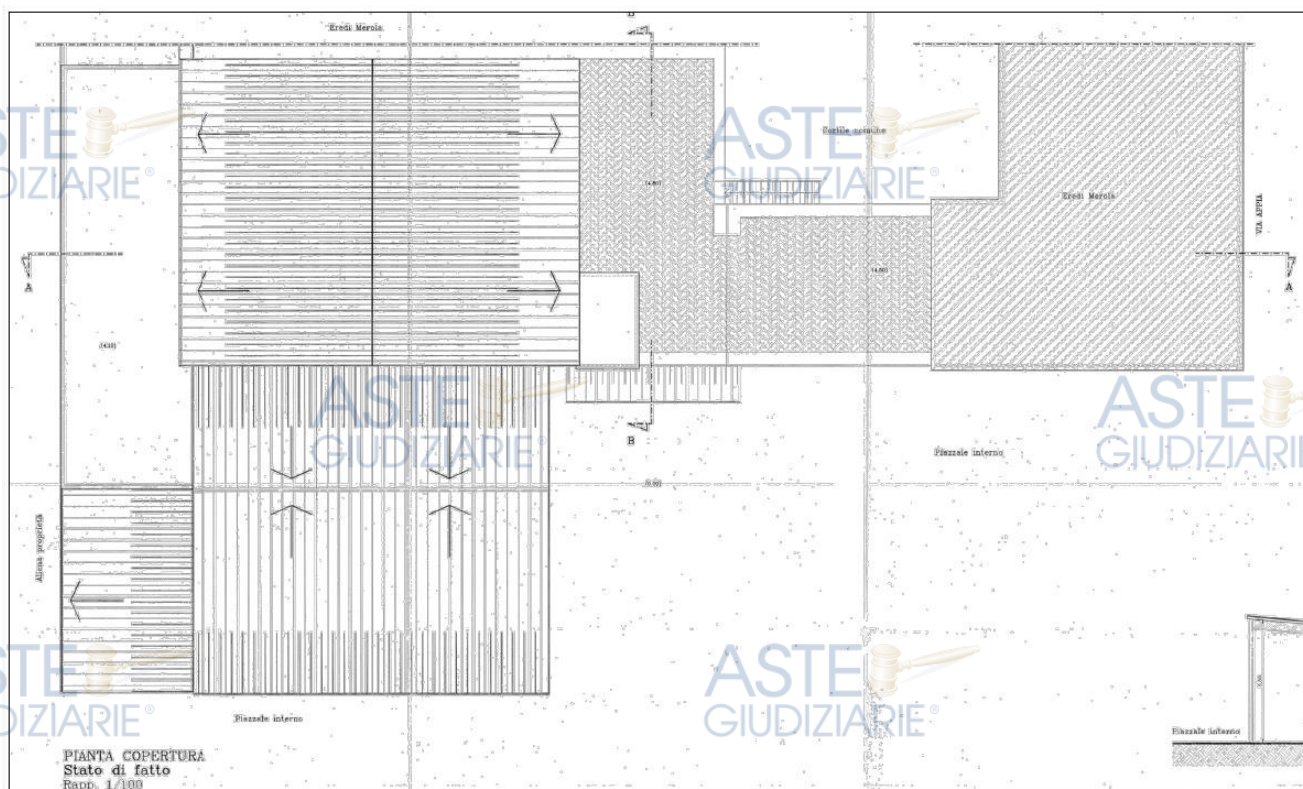
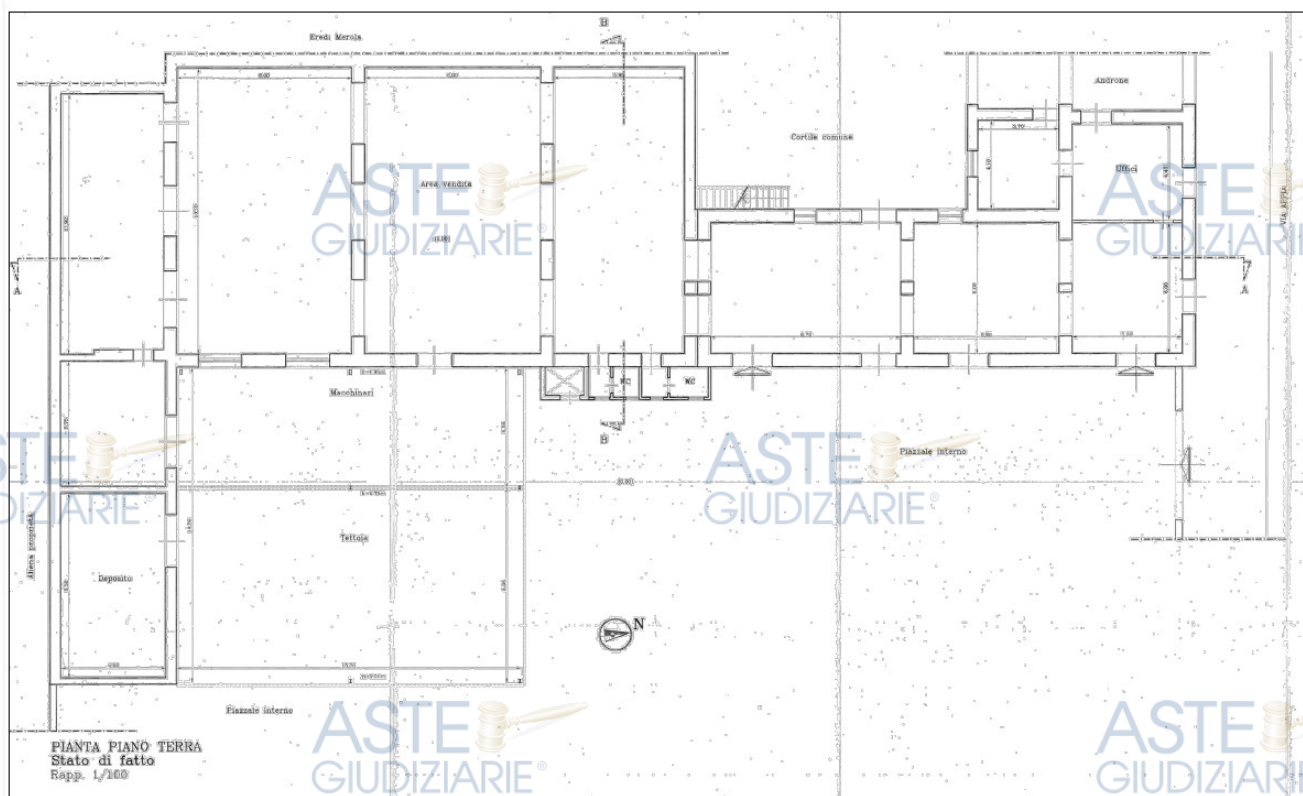
Richiedente

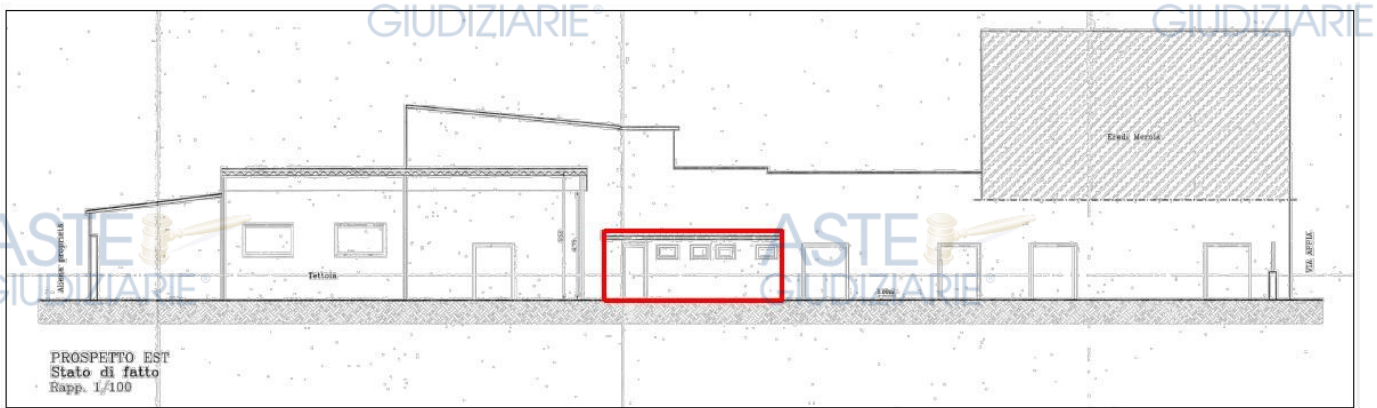
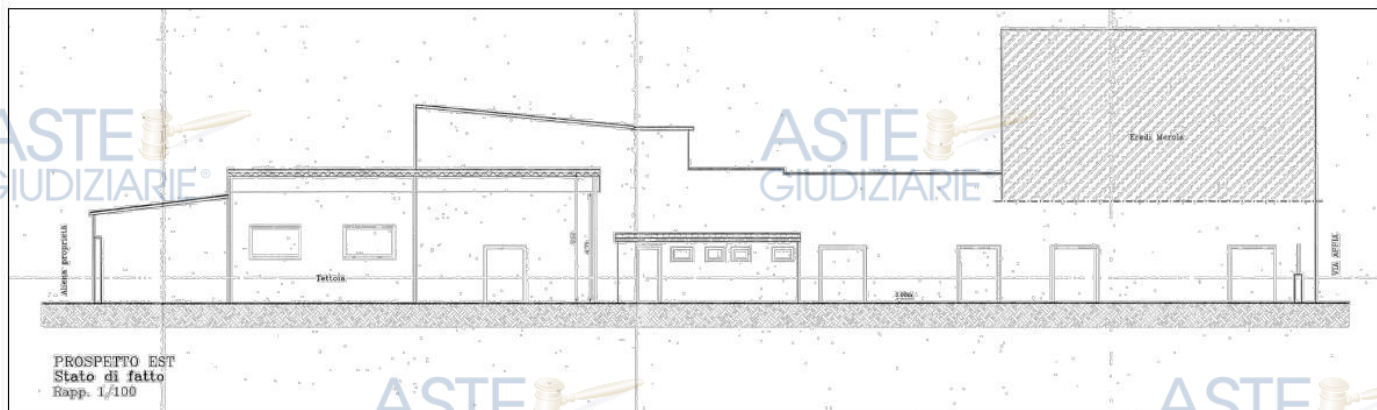
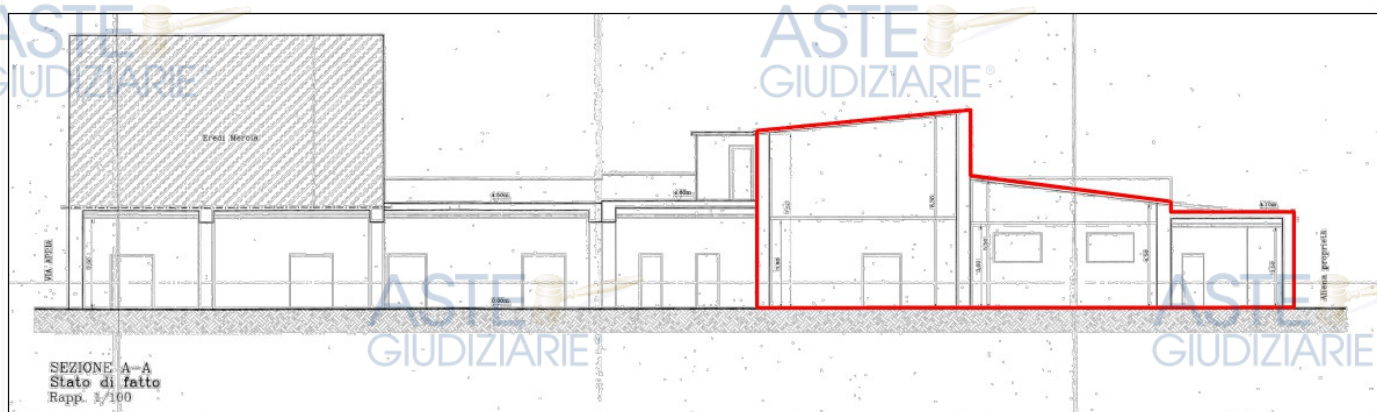
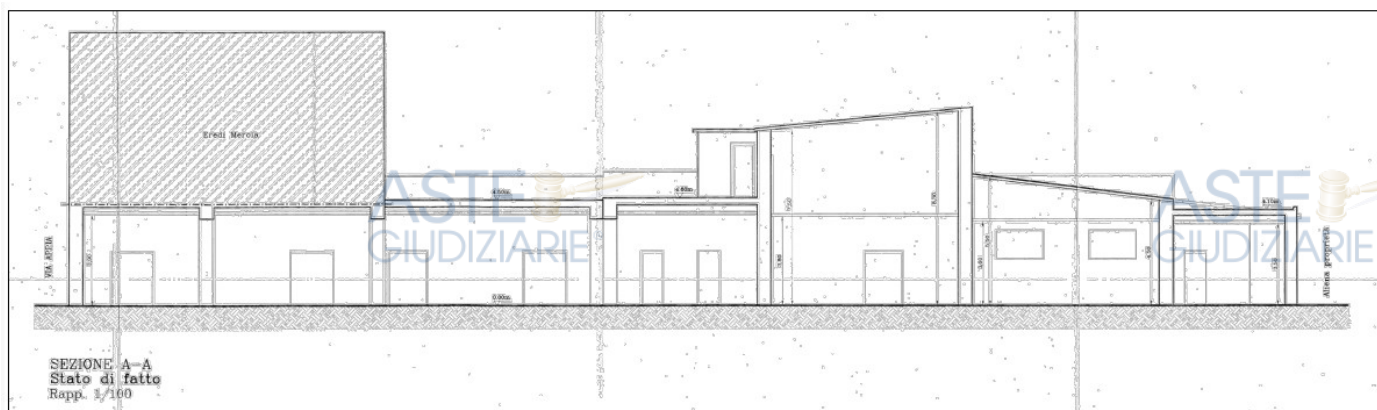
Maddaloni, 07 GEN. 2006

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

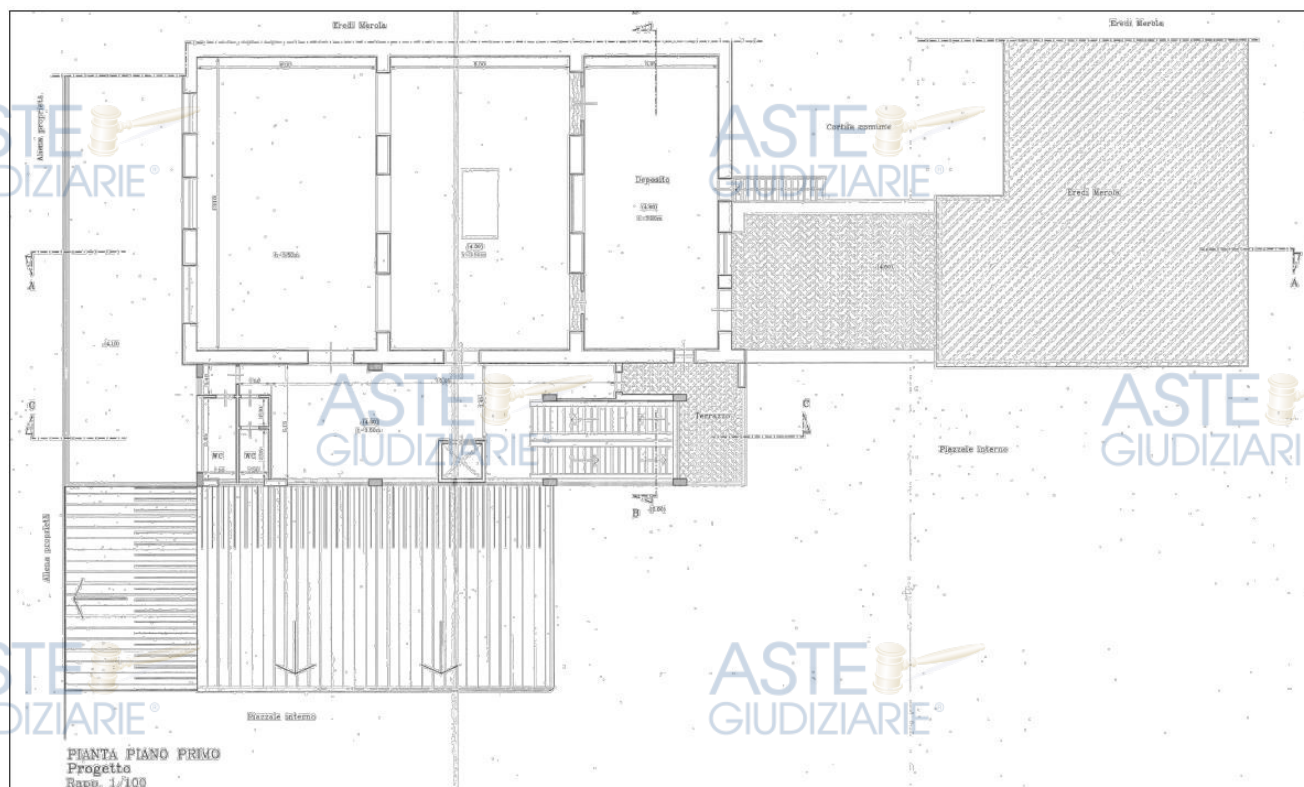
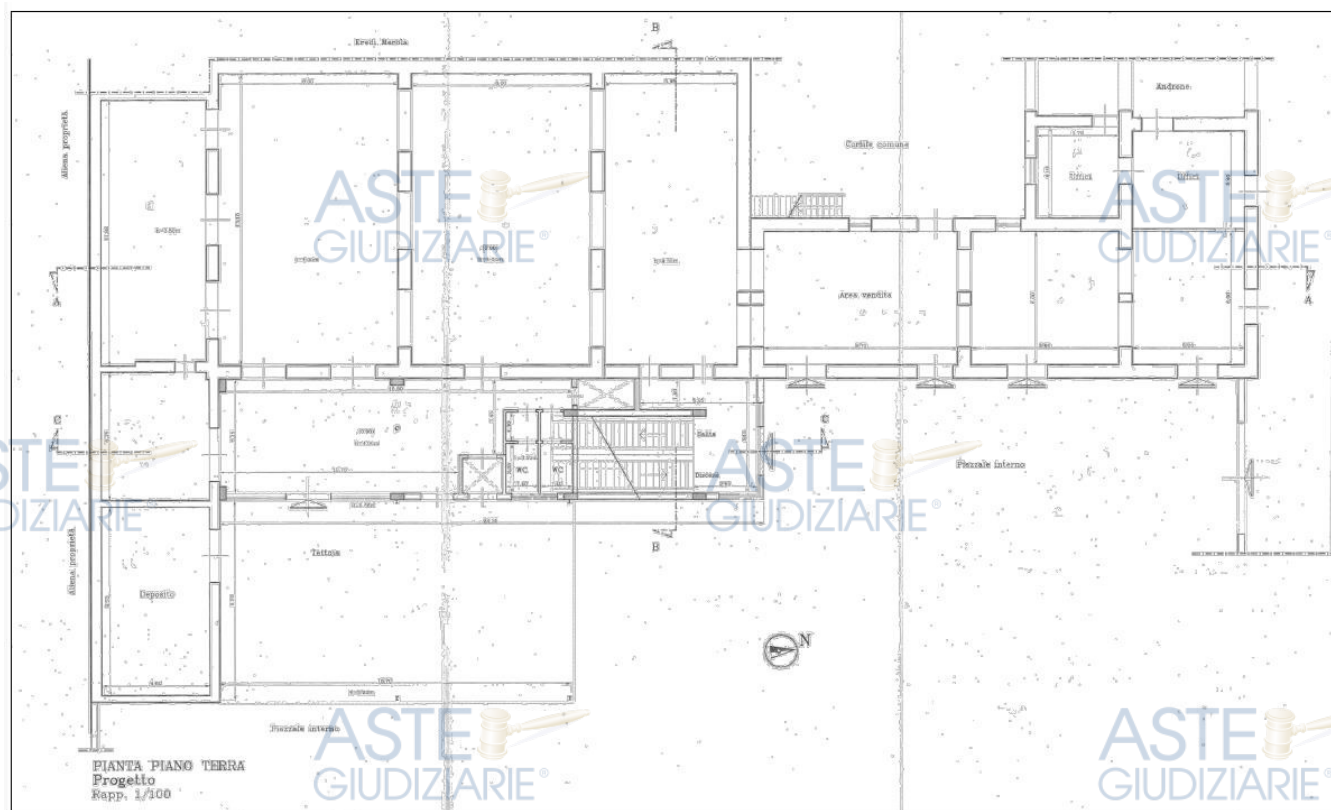
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

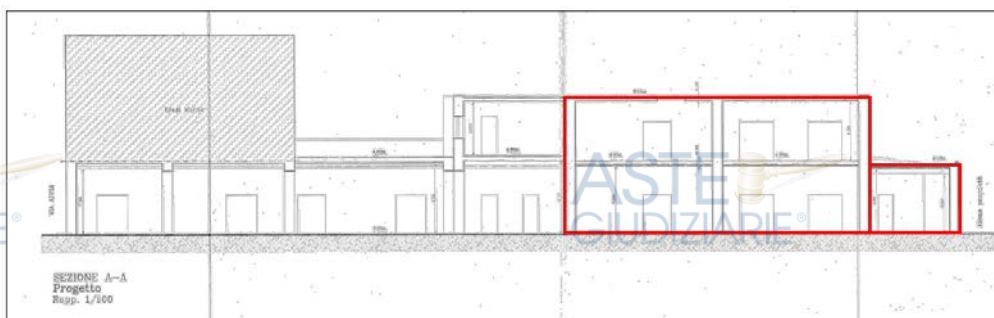
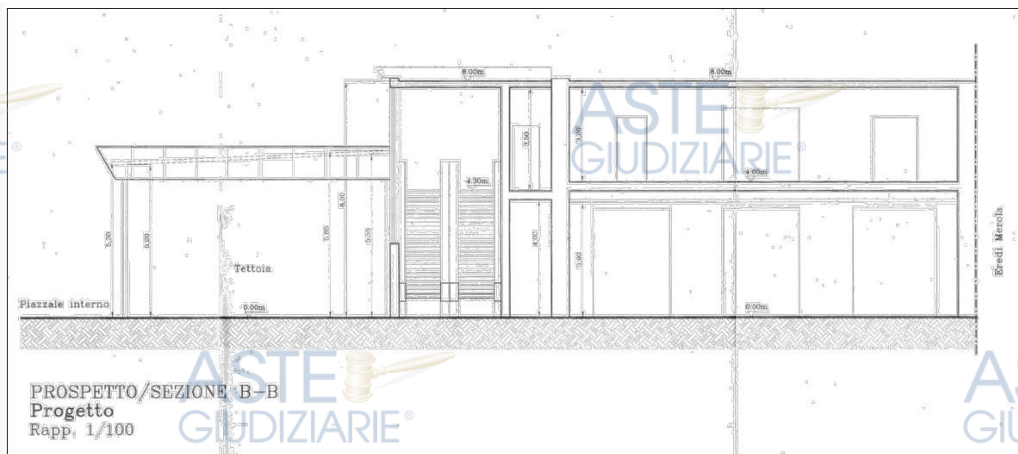
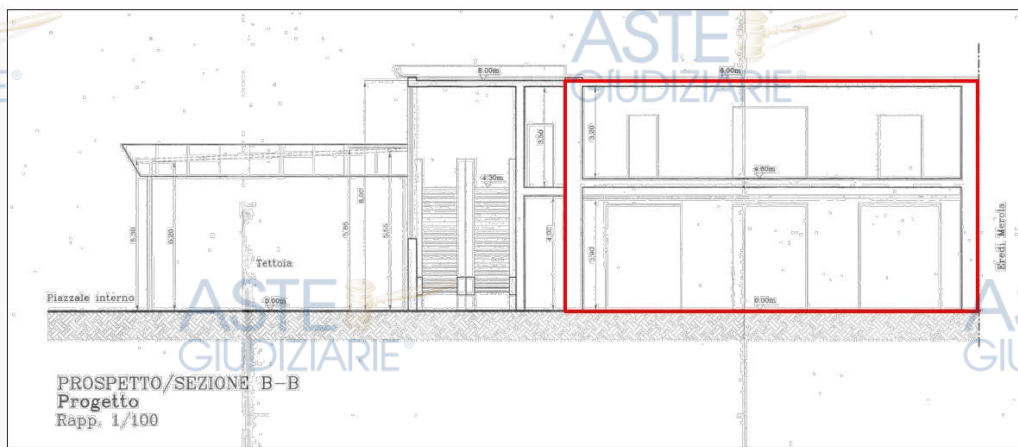
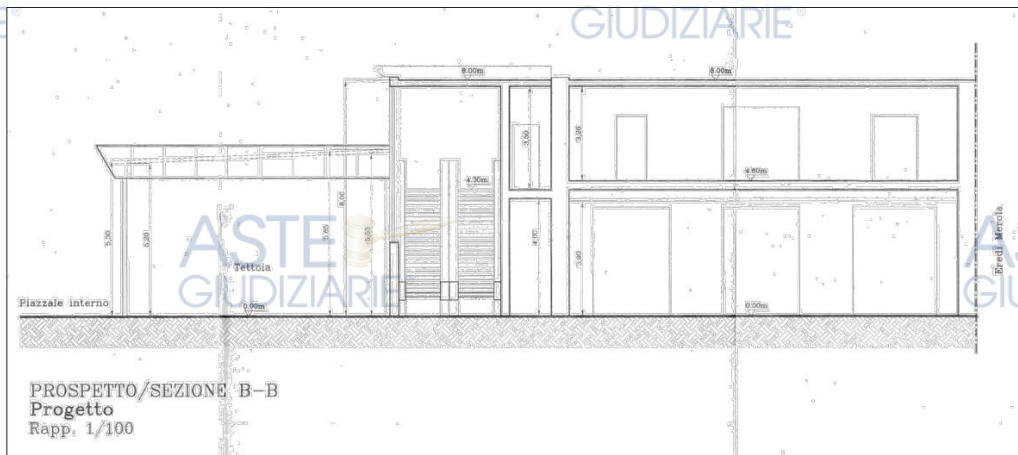




 Studio De Santis Permessi di costruire n° 16 del 4 FEB. 2005 arch. Giovanni De Santis via S. Francesco d'Assisi 156, 81024 Maddaloni (CE) tel./fax 0824 437453	
<i>Trasmissione con nota n° 27923/6808 Al n° 2 del 21/09/04 in ottemperanza alla deliberazione n° 23853/5718 del 6/6/04</i>	
COMUNE DI MADDALONI (Prov. di Caserta)	
LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E SANATORIA DELLA TETTOIA METALLICA RICADENTE SUL PIAZZALE A PROTEZIONE DI MEZZI MECCANICI E MACCHINARI	
Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n° 218 In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7	
INTEGRAZIONE: Risccontro determina U.T.C. del 04.08.04	
TAV. 3	GRAFICI PROGETTO ● Pianta, Prospetti e Sezioni Rapp. 1/100
PROGETTISTA/RILEVATORE arch. Giovanni De Santis  	Richiedente Maddaloni,



PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico con.12852- STATO DI PROGETTO



DI IN VARIANTE DEL 04.03.2005 TITOLO



Al **DIRIGENTE UTC DI
MADDALONI**
Arch. Vincenzo Pellegrino

Oggetto: **Denuncia di Inizio Attività**

Variante marginale in corso d'opera

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16 del 04.02.2005 PER LAVORI DI
AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON
DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n. 218

In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

premesse:

- che i lavori relativi al Permesso di Costruire non hanno ancora avuto inizio a causa dell'atteso N.O. della Soprintendenza;
- che in fase di calcolo strutturale, è emersa la necessità di apportare alcune modifiche marginali consistenti nella diversa realizzazione della scala interna e nella ricostruzione della prevista tettoia con struttura metallica.

Tanto premesso,

DENUNCIA

che ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, previa presentazione della documentazione di rito ai competenti Uffici, provvederà nei modi e nei tempi previsti per legge, ad apportare al progetto licenziato le variazioni marginali e non sostanziali sopra elencate.

Allega **Relazione Tecnica Asseverata** dell'intervento di variante e relativi grafici di progetto redatti dall'arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 770, con studio professionale in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi 156.

All'uopo elegge unico domicilio, per ogni atto relativo alla Denuncia di Inizio Attività, presso lo studio del tecnico progettista arch. Giovanni De Santis, con sede in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi n. 156.

Allega:

- *Progetto architettonico*
- *Relazione Tecnica Asseverata*
- *Versamento per diritti di segreteria*

Maddaloni, lì 24 febbraio 2005

 **studio de santis**
arch. Giovanni De Santis - via S. Francesco d'Assisi 156, 81024 Maddaloni (CE)
tel./fax 0823 437453

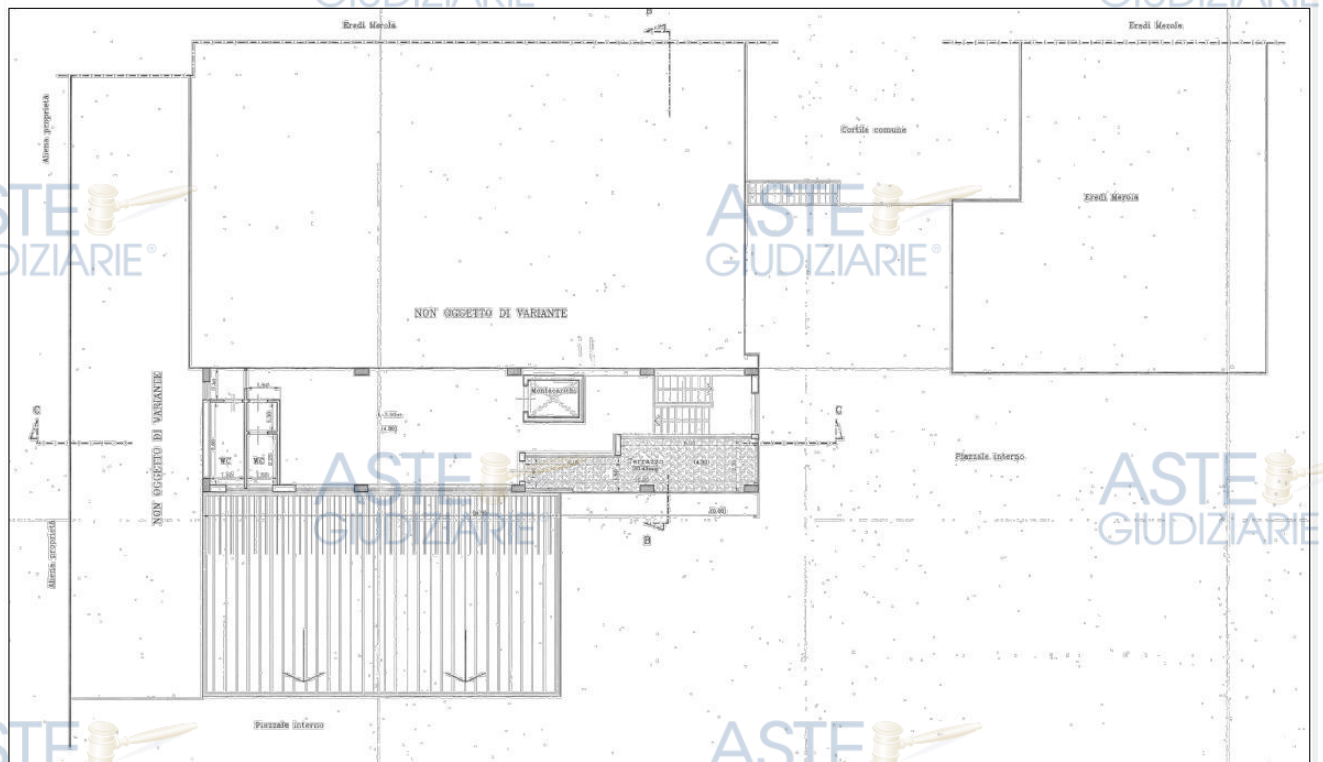
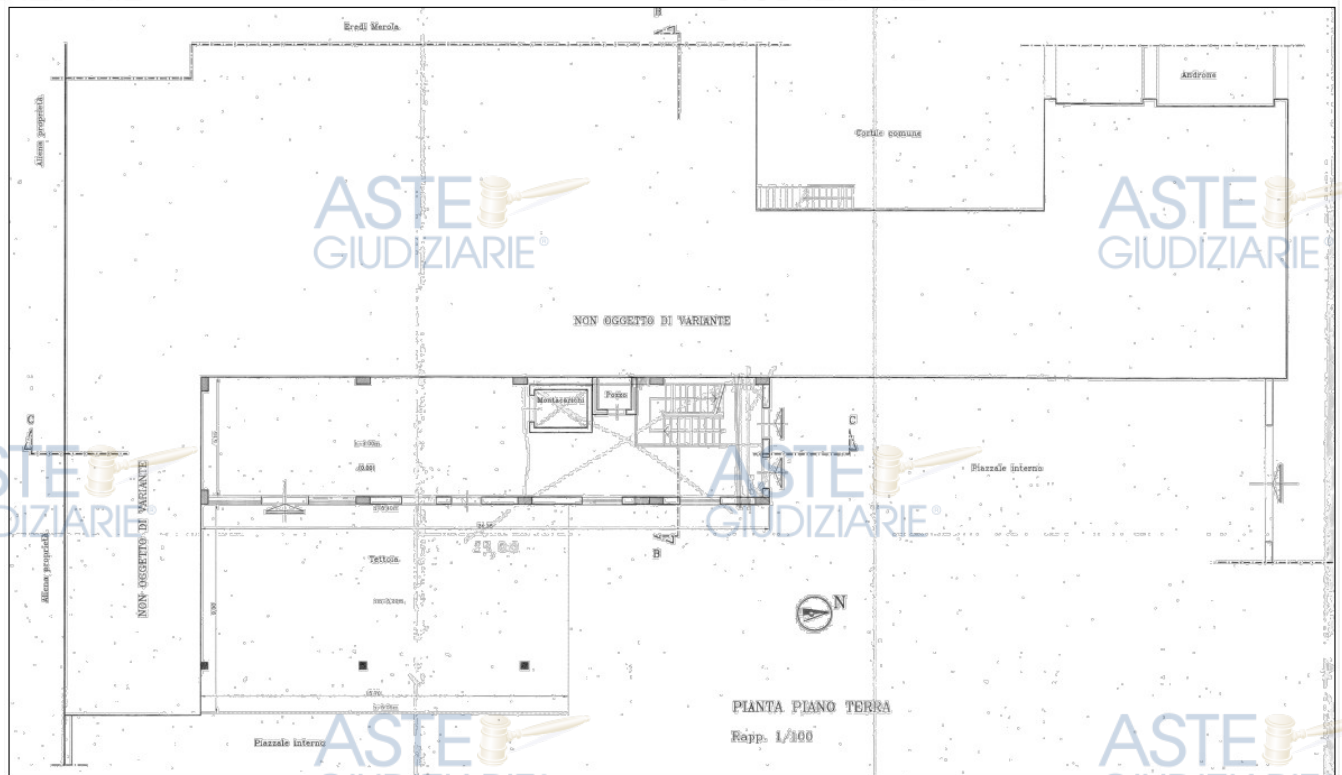
COMUNE DI MADDALONI
(Prov. di Caserta)
- Variante marginale in corso d'opera -
(Permesso di Costruire n. 16 del 04/02/2005)

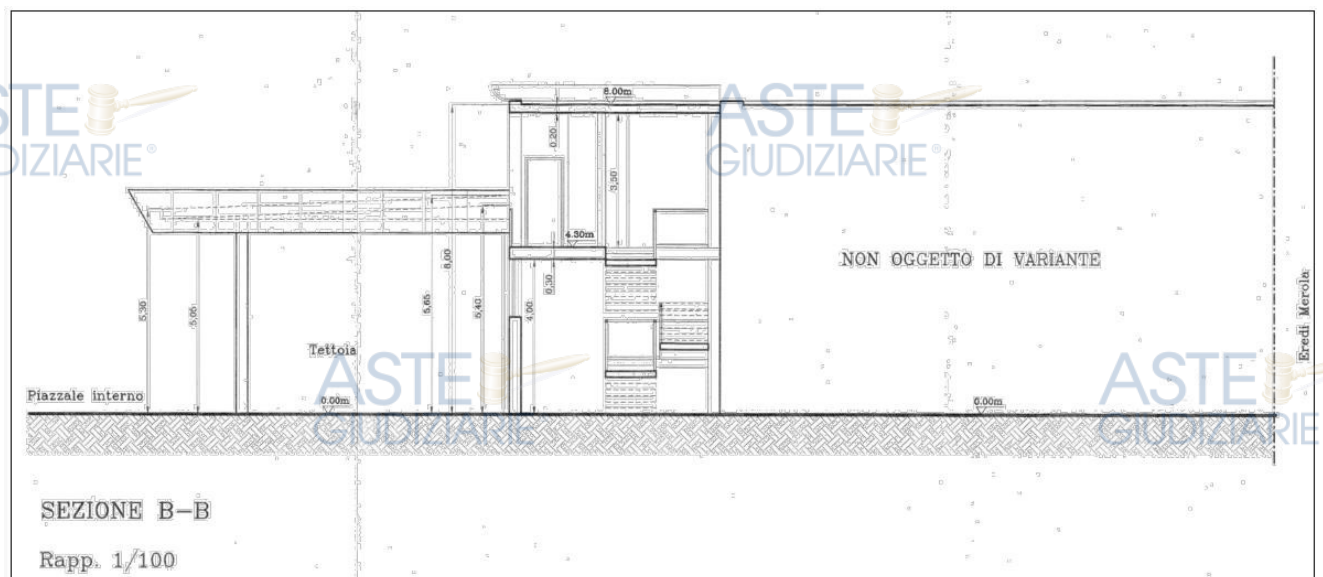
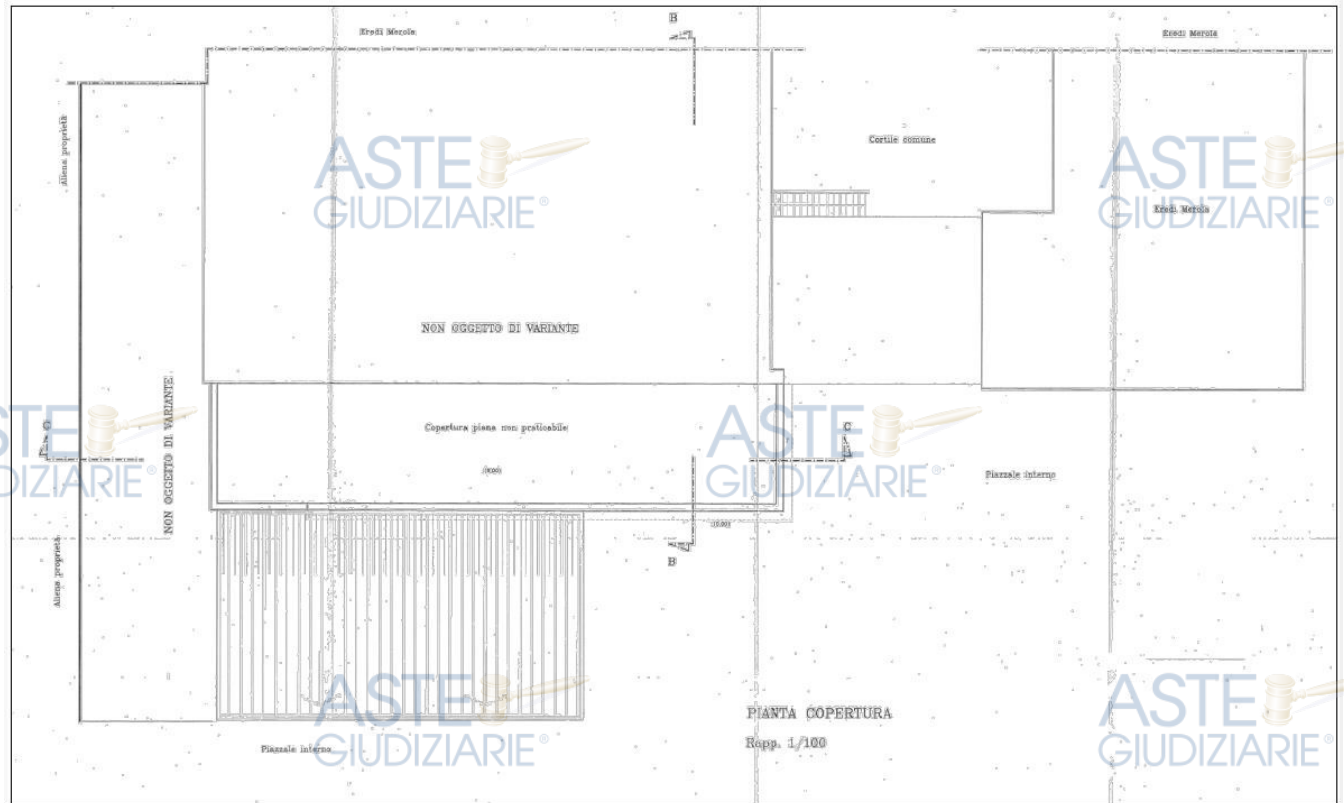
**LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI
FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE**

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n°. 218
In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

● **Piante, Prospetti e Sezioni** Rapp. 1/100

Il Tecnico	Richiedente
arch. Giovanni De Santis  	 Maddaloni, 14 FEB 2015





DIA INVARIANTE DEL 06.09.2005 TITOLO



Al
**DIRIGENTE UTC DI
MADDALONI**
Arch. Vincenza Pellegrino

Oggetto: **Denuncia di Inizio Attività**
Variante marginale in corso d'opera

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16 del 04.02.2005 E SUCCESSIVA DIA DI
VARIANTE del 07.03.2005 prot. n. 6898/1796 Dir.2 PER LAVORI DI
AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON
DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n. 218

In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

Cron. n. 12852-13298

premesse:

- che i lavori relativi al Permesso di Costruire ed alla successiva variante hanno avuto inizio il 30.06.2005 ;
- che l'incarico di Direttore dei Lavori è stato assunto dall'arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 770, con studio in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi 156;
- che l'incarico di Collaudatore in c.o. è stato assunto dall'ing. Salvatore Migliore, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 9554, con studio in Napoli alla via Nuova Bagnoli n. 494;
- che l'impresa esecutrice è la Ditta TEDESCO Costruzioni Srl, con sede legale in Maddaloni (CE), alla via Appia, 411, Codice Fiscale e P. IVA 02825720616.

Tanto premesso,

DENUNCIA

che ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, previa presentazione della documentazione di rito ai competenti Uffici, provvederà nei modi e nei tempi previsti per legge, ad apportare al progetto licenziato le variazioni marginali e non sostanziali sopra elencate.

Allega Relazione Tecnica Asseverata dell'intervento di variante e relativi grafici di progetto redatti dall'arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 770.

Precisa che copia del progetto di variante sarà trasmessa per opportuna conoscenza alla Soprintendenza ai B.B.A.A.S.S., impegnandosi ad inviare all'UTC copia a dimostrazione dell'avvenuta trasmissione.

All'uopo elegge unico domicilio, per ogni atto relativo alla Denuncia di Inizio Attività, presso lo studio del tecnico progettista arch. Giovanni De Santis, con sede in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi n. 156.

Allega:

- Progetto architettonico
- Relazione Tecnica Asseverata
- Versamento per diritti di segreteria

Maddaloni, lì 5 settembre 2005

Il Dichiarante



20 SET. 2005

Spett.le Soprintendenza Archeologica
B.A.A.S. di Napoli
Piazza Museo, n. 19
NAPOLI

Oggetto: **Trasmissione copia progetto DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** del 06.09.2005 di variante marginale in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 16 del 04.02.2005, cron. 12852 e successiva D.I.A. del 07.03.2005 prot. n. 6898/1796 Dir.2
LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE.
Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n. 218
In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

[Redacted]

[Redacted]

04.02.2005, rilasciato dal Comune di Maddaloni (CE),
premesse:

- che per i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 16 del 04.02.2005, cron. 12852, fu rilasciato parere favorevole con Vs. nota del 14.06.2005 prot. n. 18718;
- che per i lavori di cui alla variante marginale al Permesso di Costruire n. 16/05, richiesta con D.I.A. del 07.03.2005 prot. n. 6898/1796 Dir.2, fu rilasciato N.O. con Vs. nota del 12.09.2005 prot. n. 26593;

per opportuna conoscenza, trasmette alla S.V. il progetto di variante marginale (opere interne e copertura torrino scale) per l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto.
All'uopo elegge domicilio, per ogni atto relativo alla presente richiesta, presso lo studio del tecnico rilevatore/progettista arch. Giovanni De Santis, con sede in Maddaloni (Ce) alla via S. Francesco d'Assisi n. 156, cap 81024, tel.fax 0823/437453.
Maddaloni, li 16 settembre 2005

Allega copia:

- Relazione Tecnico-Esplicativa
- Progetto Architettonico
- Denuncia di Inizio Attività

[Redacted]

ARCHITETTO
GIOVANNI
DE SANTIS
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 770
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CASERTA

DI IN VARIANTE DEL 06.09.2005

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Studio de Santis
arch. Giovanni De Santis via S. Francesco d'Assisi 156, 81024 Maddaloni (CE)
tel./fax 0823 437453

COMUNE DI MADDALONI
(Prov. di Caserta)
- Variante marginale in corso d'opera -
(Permesso di Costruire n. 16 del 04/02/2005)

**LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI
FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE**

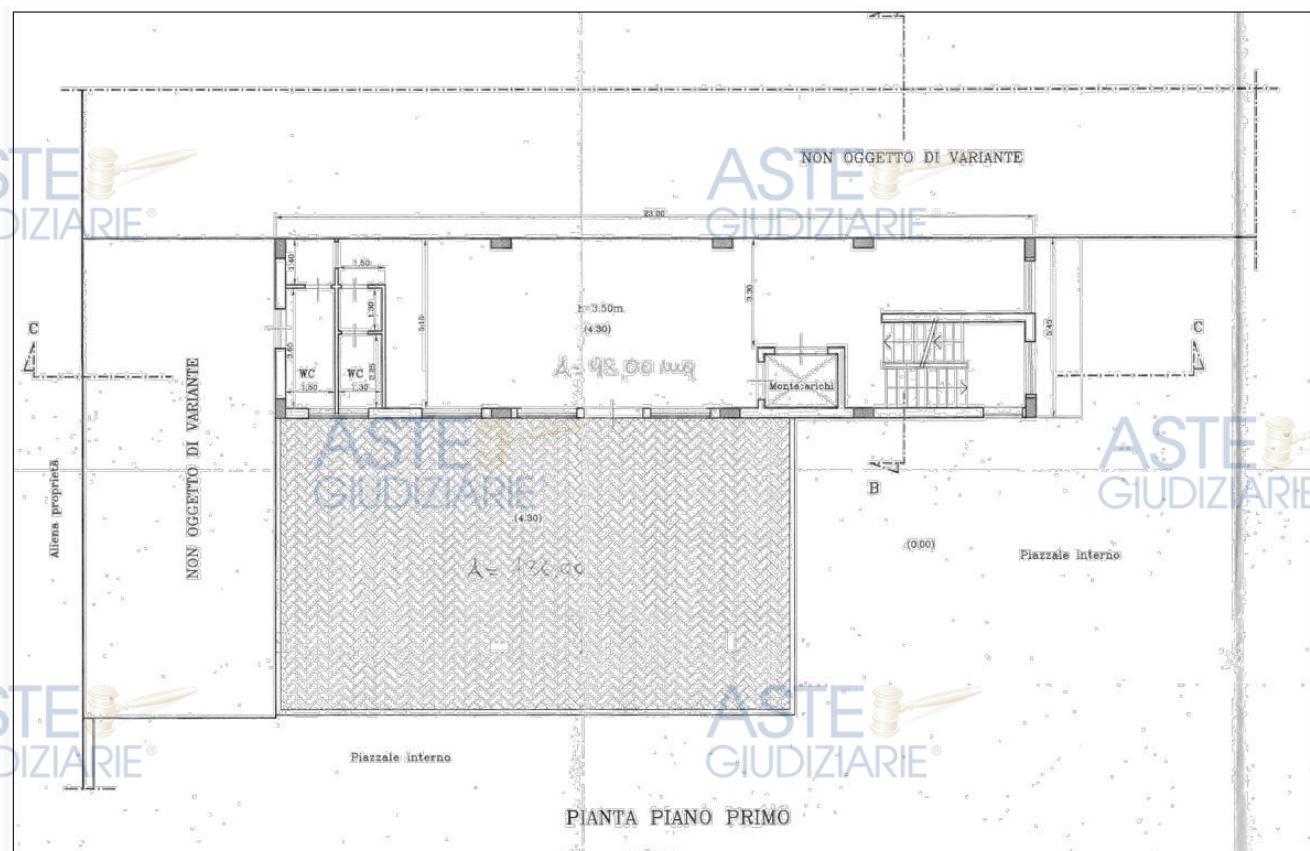
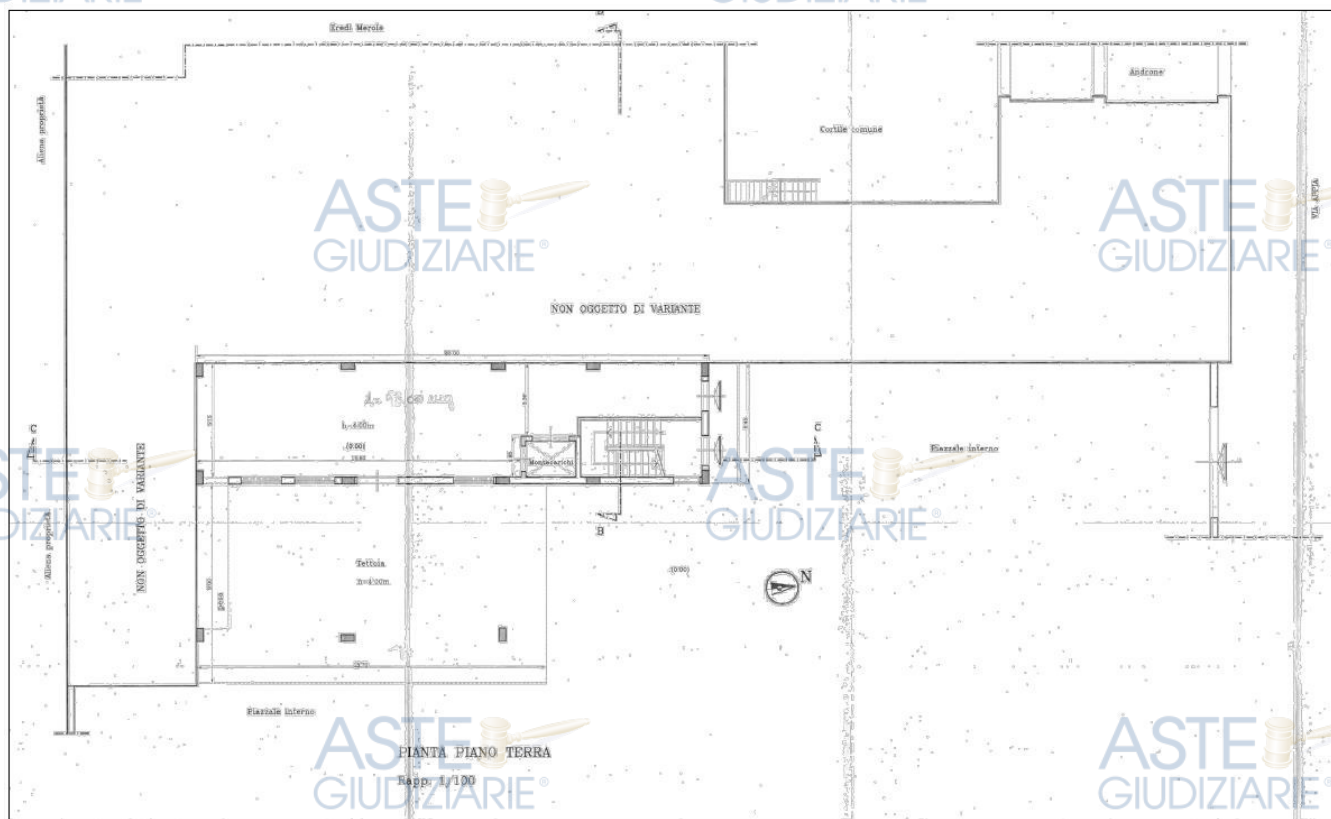
Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n°. 218
In Catasto Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

• Piante, Prospetti e Sezioni Rapp. 1/100

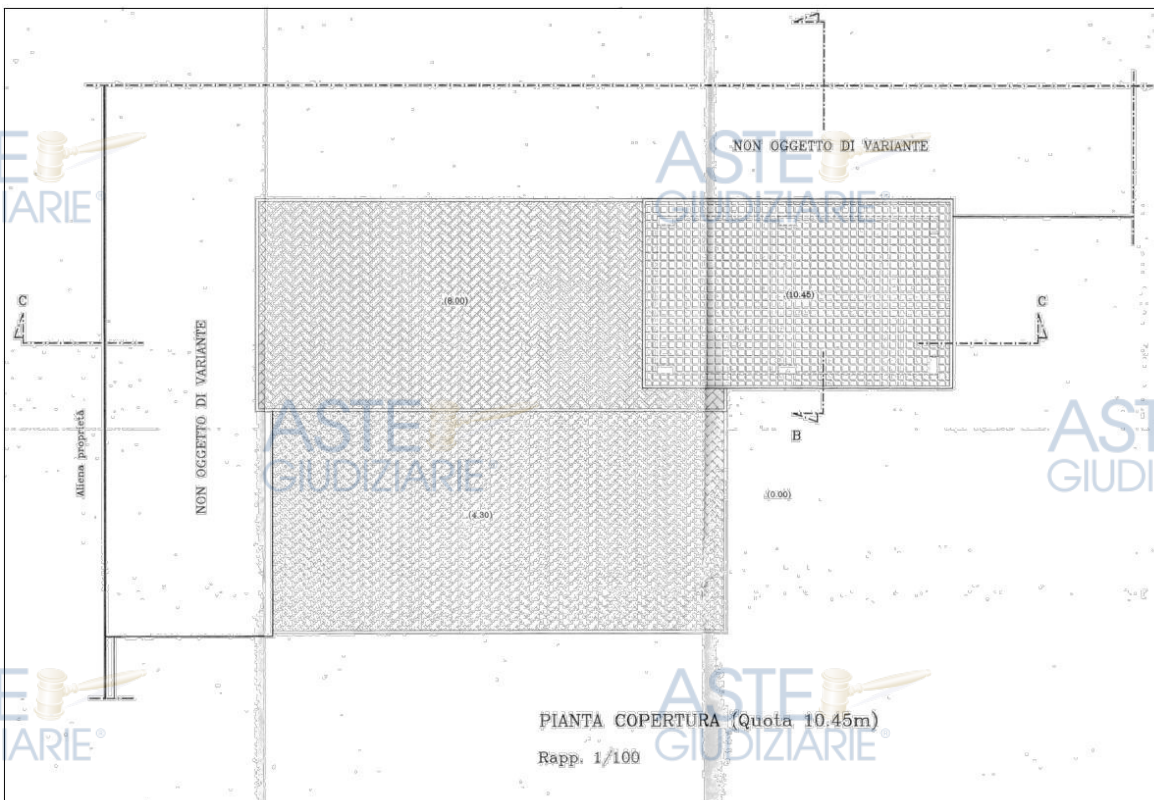
Il Tecnico
arch. Giovanni De Santis

Richiedente

Maddaloni, 5 SET. 2005



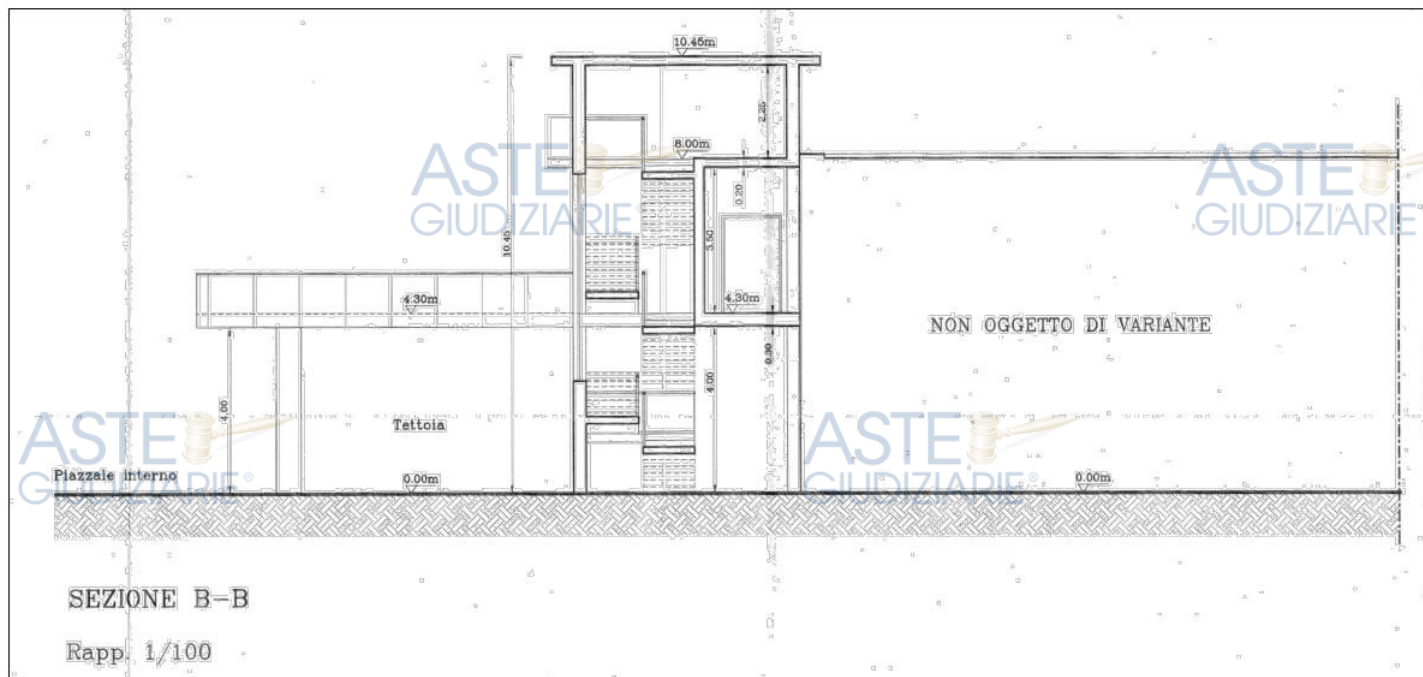
DI PROGETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

DI IN VARIANTE DEL 06.09.2005 STATO

DI PROGETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIA INVARIANTE DEL 08.03.2006 TITOLO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Al

DIRIGENTE UTC DI
MADDALONI
Arch. Vincenza Pellegrino

Oggetto: **Denuncia di Inizio Attività**

Variante marginale in corso d'opera

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16 del 04.02.2005 e SUCCESSIVE DIA DI
VARIANTE del 04.03.2005 e DIA DI VARIANTE del 06.09.2005

LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON
DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n. 218

In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

Cron. n. 12852-13298

4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



premesse:

- che i lavori relativi al Permesso di Costruire ed alle successive varianti hanno avuto inizio il 30.06.2005 ;
- che l'incarico di Direttore dei Lavori è stato assunto dall'arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 770, con studio in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi 156;
- che l'incarico di Collaudatore in c.o. è stato assunto dall'ing. Salvatore Migliore, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 9554, con studio in Napoli alla via Nuova Bagnoli n. 494;
- che l'impresa esecutrice è la Ditta TEDESCO Costruzioni Srl, con sede legale in Maddaloni (CE), alla via Appia, 411, Codice Fiscale e P. IVA 02825720616.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto premesso,

DENUNCIA

che ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, previa presentazione della documentazione di rito ai competenti Uffici, provvederà nei modi e nei tempi previsti per legge, ad apportare al progetto licenziato le variazioni marginali e non sostanziali sopra elencate, oltre quelle già ad oggi realizzate.

Allega Relazione Tecnica Asseverata dell'intervento di variante e relativi grafici di progetto redatti dall'arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 770.

Precisa che copia del progetto di variante non sarà trasmessa per opportuna conoscenza alla Soprintendenza ai B.B.A.A.S.S., poiché la stessa con nota prot. n. 29293 del 05.10.2005, già nella precedente DIA aveva ritenuto inutile esprimersi vista la natura delle opere a farsi.

All'uopo elegge unico domicilio, per ogni atto relativo alla Denuncia di Inizio Attività, presso lo studio del tecnico progettista/rilevatore arch. Giovanni De Santis, con sede in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi n. 156.

Allega:

- Progetto architettonico
- Relazione Tecnica Asseverata
- Documentazione fotografica
- Versamento per diritti di segreteria
- Versamento della sanzione prevista pari a € 516,00

Maddaloni, lì 6 marzo 2006



DI AIN VARIANTE DEL 08.03.2006

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

studio de santis
arch. Giovanni De Santis - via S. Francesco d'Assisi 156, 81029 Maddaloni (CE)
tel./fax 0823 437933

COMUNE DI MADDALONI
(Prov. di Caserta)
- Variante marginale in corso d'opera -
(Permesso di Costruire n. 16 del 04/02/2005)
(Dia del 04/03/2005 e Dia del 06/09/05)

**LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI
FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE**

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n°. 218
In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7

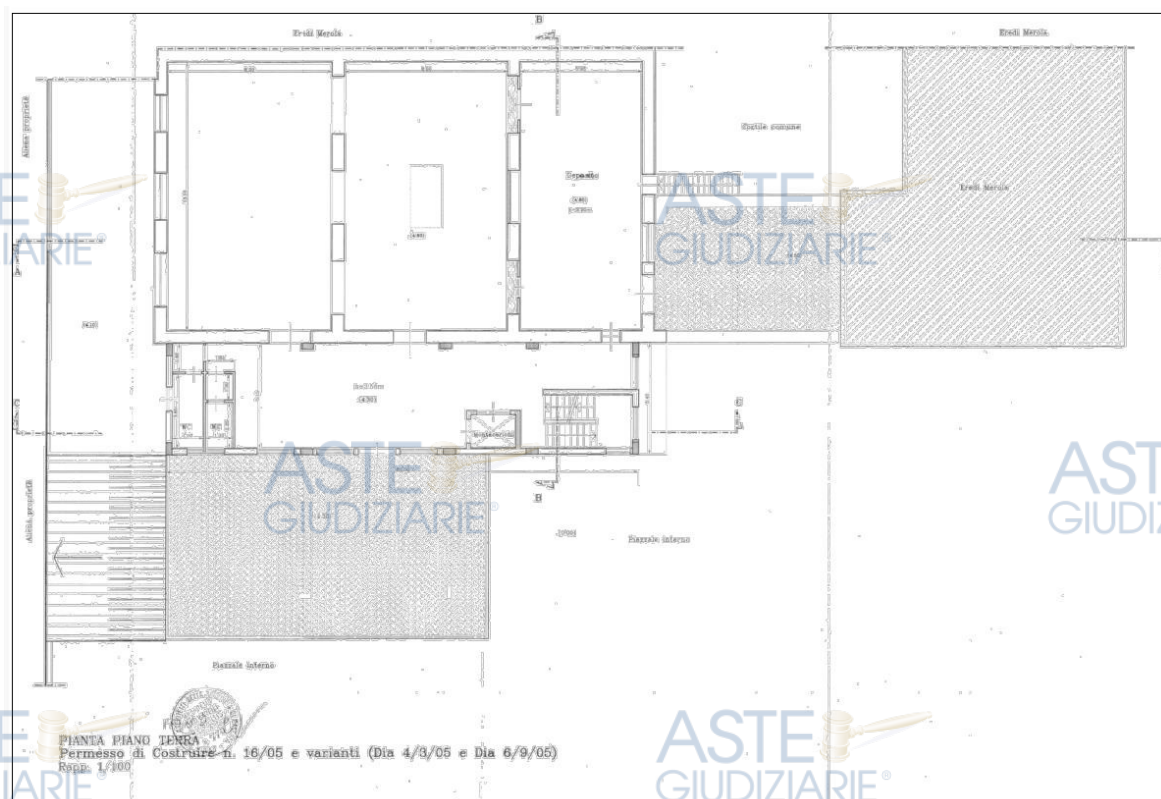
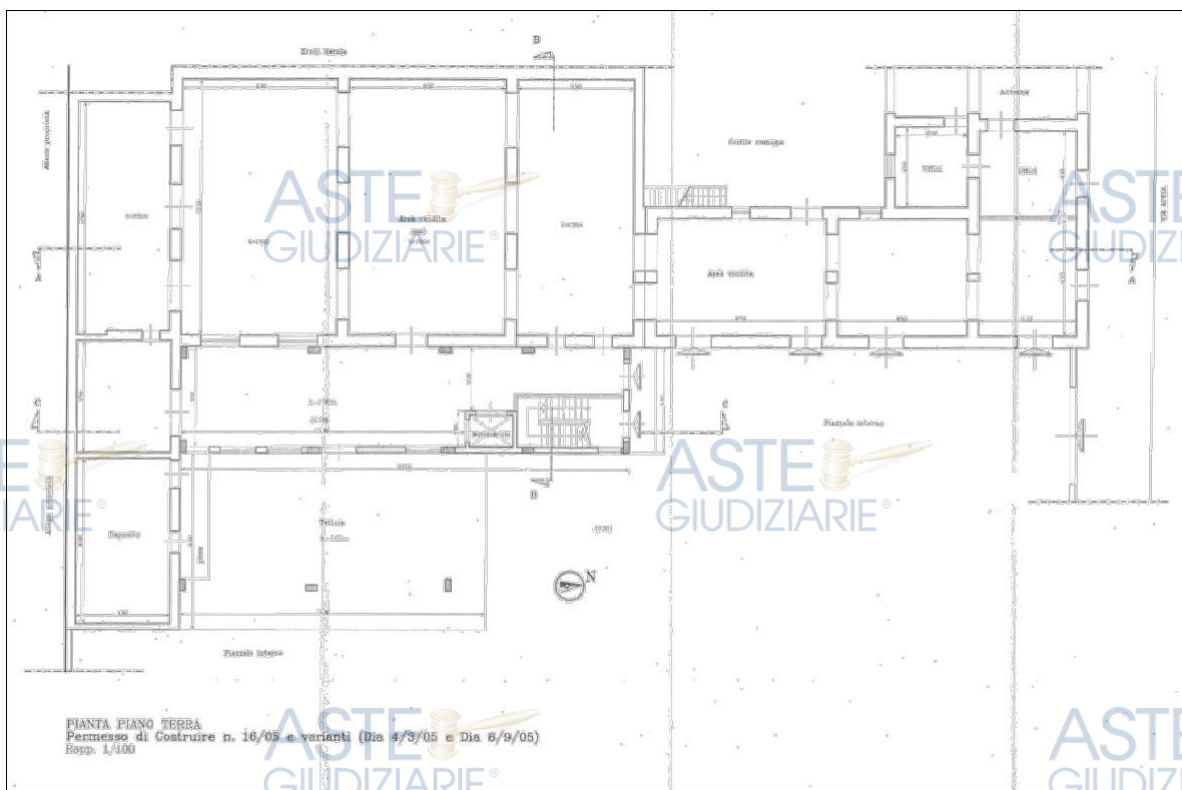
TAV. 1

GRAFICI
• PIANTE Rapp. 1/100

Il Tecnico
arch. Giovanni De Santis

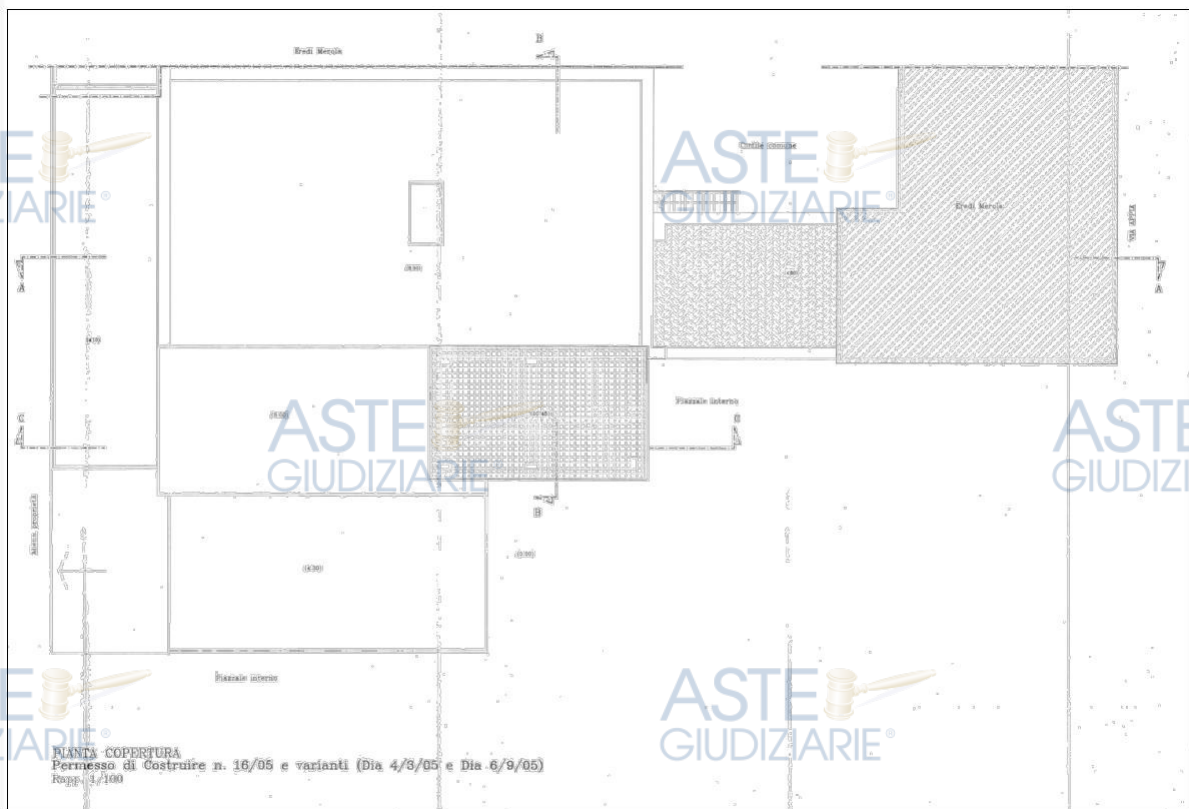
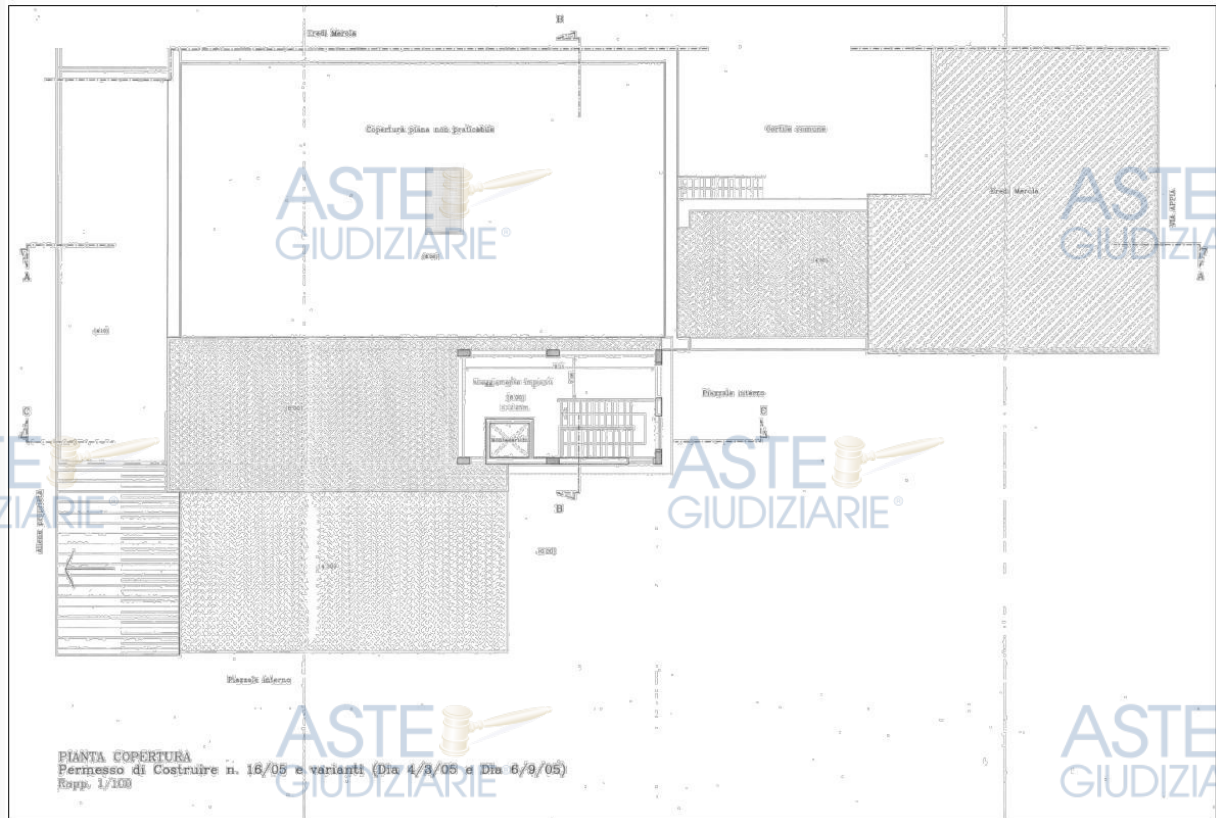
Richiedente
Maddaloni, 06/03/2006

DI IN VARIANTE DEL 08.03.2006 STATO
DI FATTO PREGRESSO



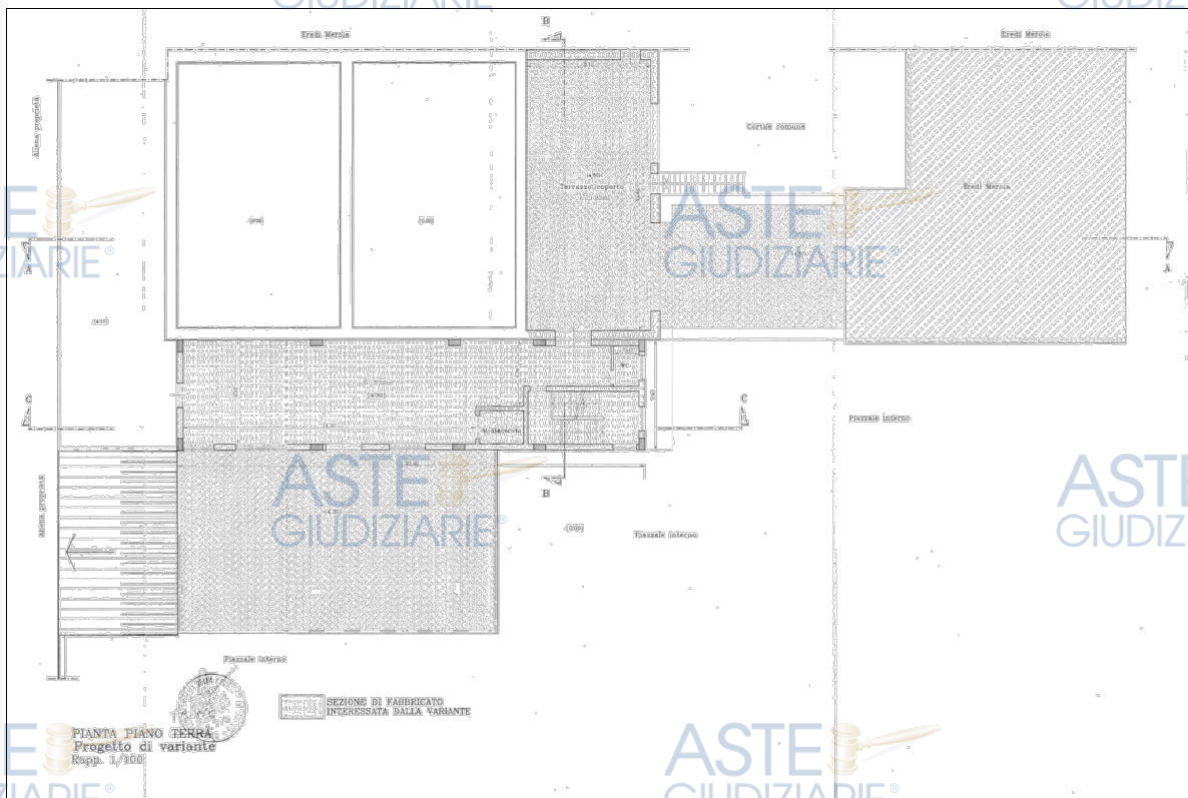
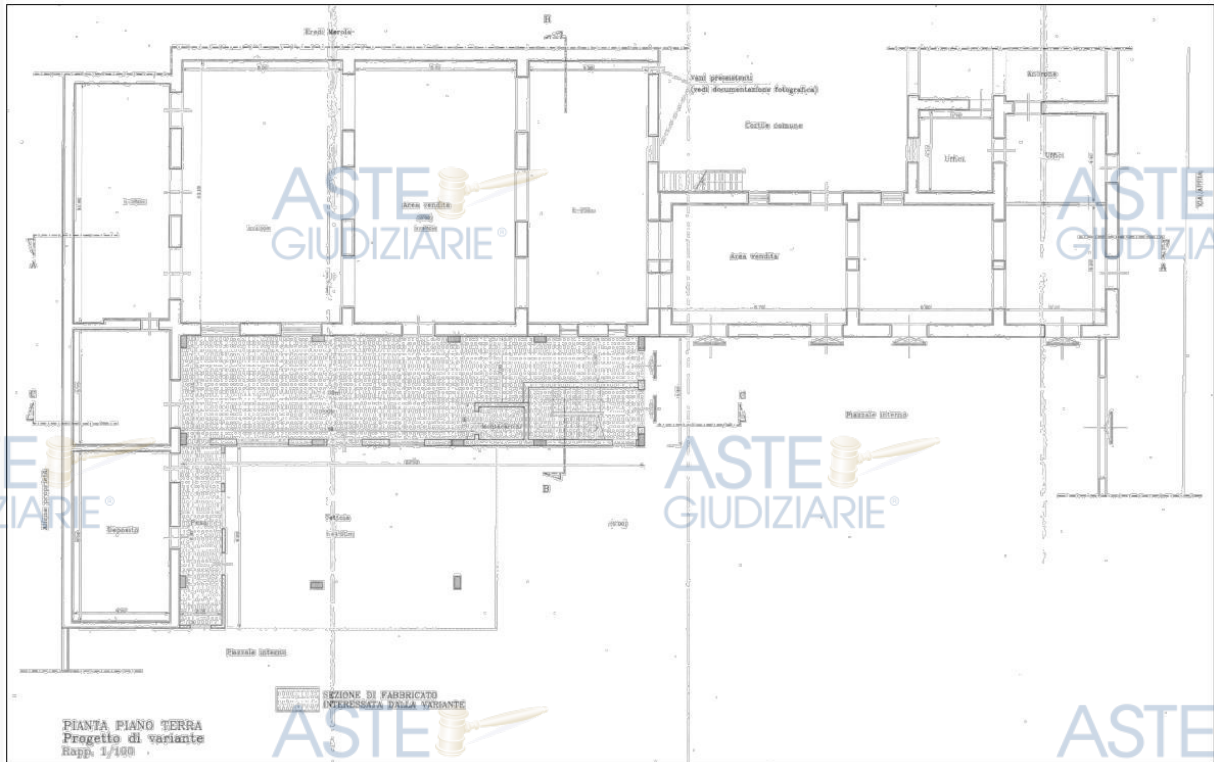
ASTE
GIUDIZIARIE®

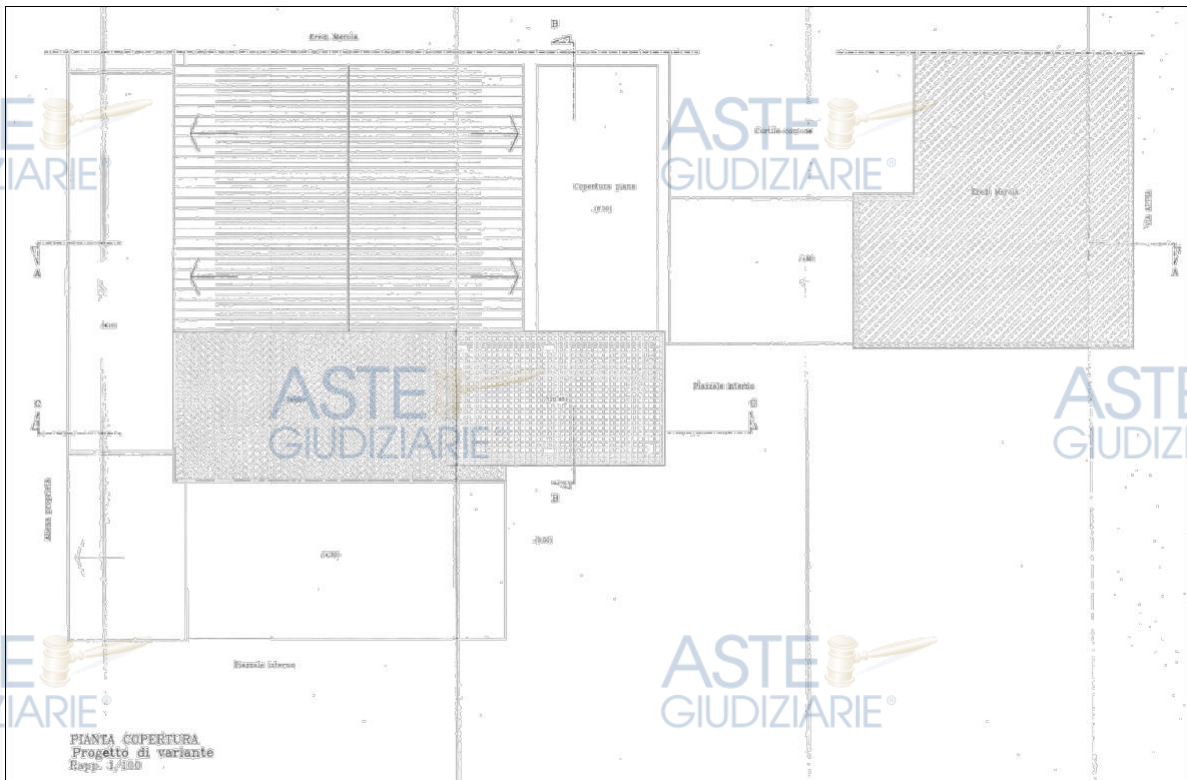
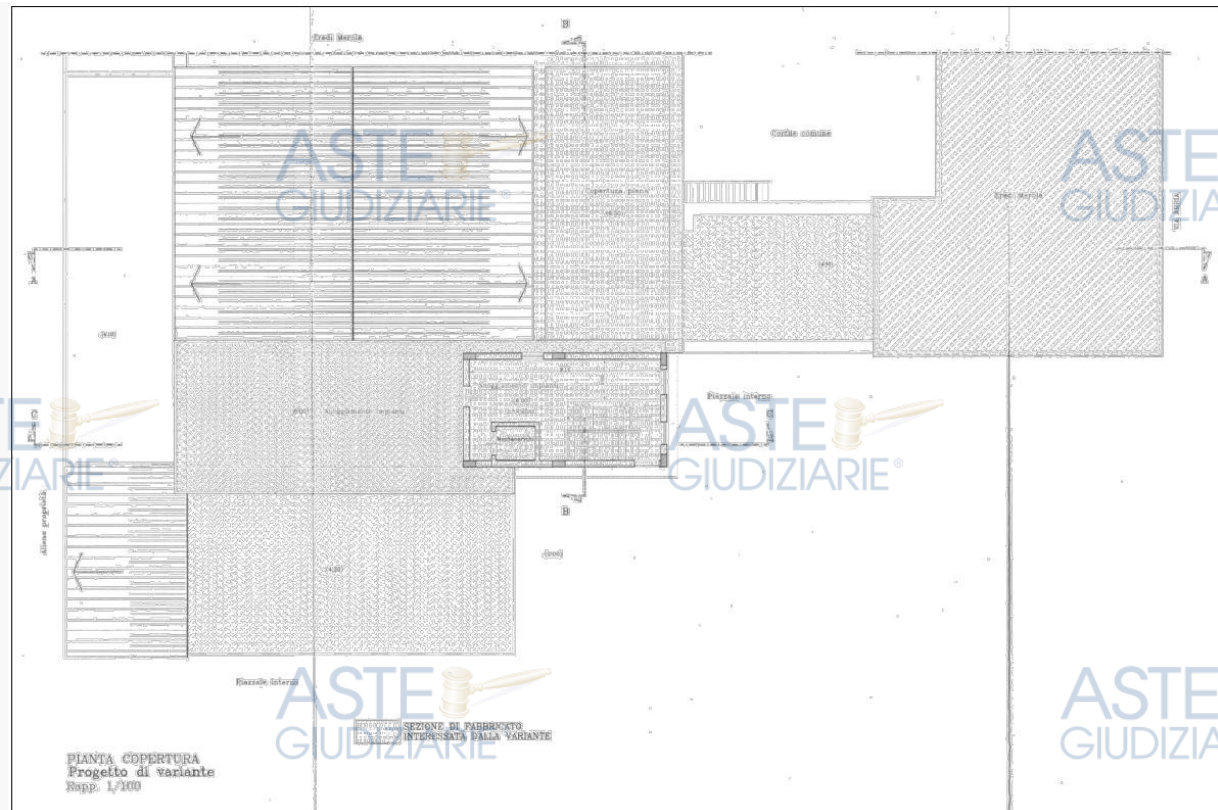
DI IN VARIANTE DEL 08.03.2006 STATO
DI FATTO PREGRESSO



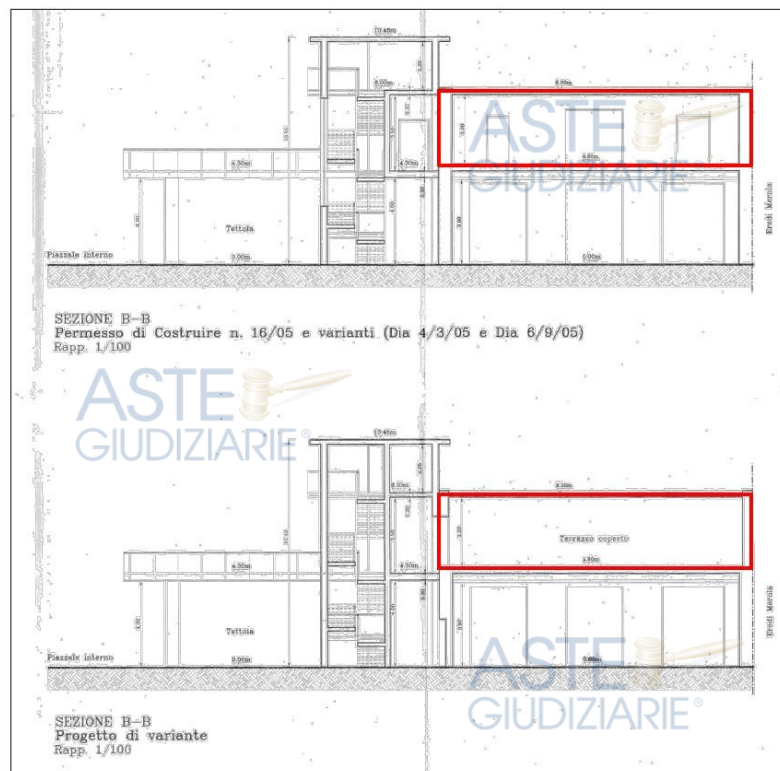
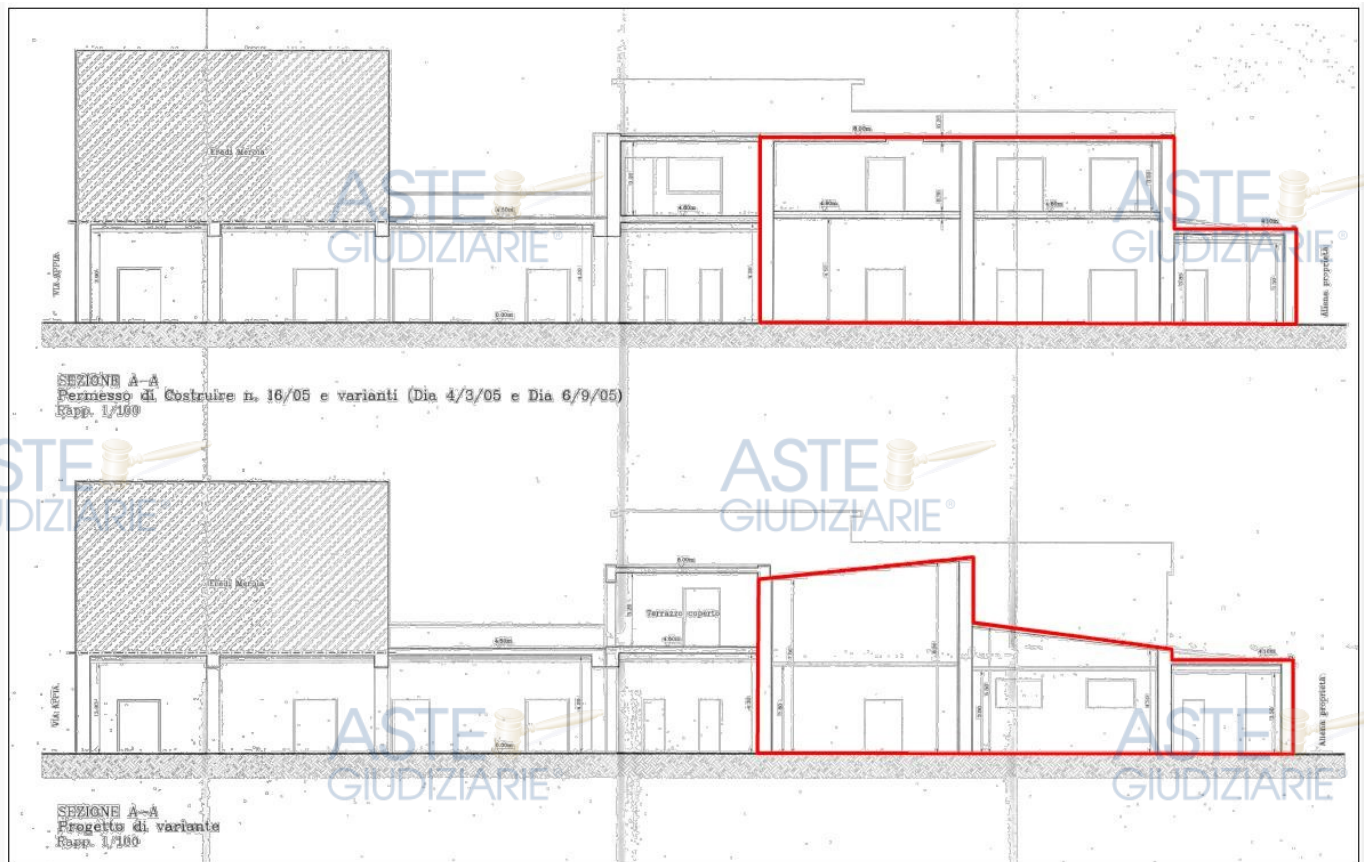
ASTE
GIUDIZIARIE®

DI IN VARIANTE DEL 08.03.2006 STATO
DI PROGETTO





 Studio de santis arch. Giovanni De Santis via S. Francesco d'Assisi 156, 81024 Maddaloni (CE) tel./fax 0823 437453	
COMUNE DI MADDALONI (Prov. di Caserta) - Variante marginale in corso d'opera - (Permesso di Costruire n. 16 del 04/02/2005) (Dia del 04/03/2005 e Dia del 06/09/05.) LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n°. 218 In Catasto: Foglio 8 particelle 723 e 5393 sub 7 	
TAV. 2	GRAFICI • PROSPETTI E SEZIONI Rapp. 1/100
Il Tecnico arch. Giovanni De Santis  	Richiedente Maddaloni, 06/03/2006



DI IN VARIANTE DELL'11.12.2006 TITOLO

COMUNE DI MADDALONI
Prot. Gen. N. 3065
11 DIC 2006
ALL 2
Cat. CL CL CL Fasc. CL

Al **DIRIGENTE UTC DI
MADDALONI**
Arch. Vincenza Pellegrino

Oggetto: **Denuncia di Inizio Attività**

Variante marginale in corso d'opera

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16 del 04.02.2005 e SUCCESSIVE DIA DI
VARIANTE del 04.03.2005, DIA DI VARIANTE del 06.09.2005 e DIA DI VARIANTE
del 08.03.2006

LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON
DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n. 218

In Catasto: Foglio 8 part.lla 5393 sub 9 - 5576 sub 1 (ex 723) e 5393 sub 7.

Cron. n. 12852-13298

premesse:

- che i lavori relativi al Permesso di Costruire ed alle successive varianti hanno avuto inizio il 30.06.2005 ;
- che per gli stessi, l'incarico di Direttore dei Lavori è stato assunto dall'arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 770, con studio in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi 156;
- che l'impresa esecutrice è la Ditta TEDESCO Costruzioni Srl, con sede legale in Maddaloni (CE), alla via Appia, 411, Codice Fiscale e P. IVA 02825720616.

Tanto premesso,

DENUNCIA

che ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, previa presentazione della documentazione di rito ai competenti Uffici, provvederà nei modi e

nei tempi previsti per legge, ad apportare al progetto licenziato le variazioni marginali e non sostanziali sopra elencate, oltre quelle già ad oggi realizzate in assenza di autorizzazione.

Allega Relazione Tecnica Asseverata dell'intervento di variante e relativi grafici di rilievo e progetto redatti dall'arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 770.

Precisa che copia del progetto di variante non sarà trasmessa per opportuna conoscenza alla Soprintendenza ai B.B.A.A.S.S., poichè la stessa con nota prot. n. 29293 del 05.10.2005, già nella precedente DIA aveva ritenuto inutile esprimersi vista la natura delle opere a farsi.

All'uopo elegge unico domicilio, per ogni atto relativo alla Denuncia di Inizio Attività, presso lo studio del tecnico progettista/rilevatore arch. Giovanni De Santis, con sede in Maddaloni alla via S. Francesco d'Assisi n. 156.

Allega:

- Progetto architettonico
- Relazione Tecnica Asseverata
- Documentazione fotografica

Maddaloni, li 9 dicembre 2006

Il Dichiarante



studio de santis
arch. Giovanni De Santis via S. Francesco d'Assisi 156, 81024 Maddaloni (CE)
tel./fax 0823 437453

COMUNE DI MADDALONI
(Prov. di Caserta)
- Variante marginale in corso d'opera -
(Permesso di Costruire n. 16 del 04/02/2005)
(Dia del 04/03/2005, Dia del 06/09/05 e Dia del 08/03/2006)

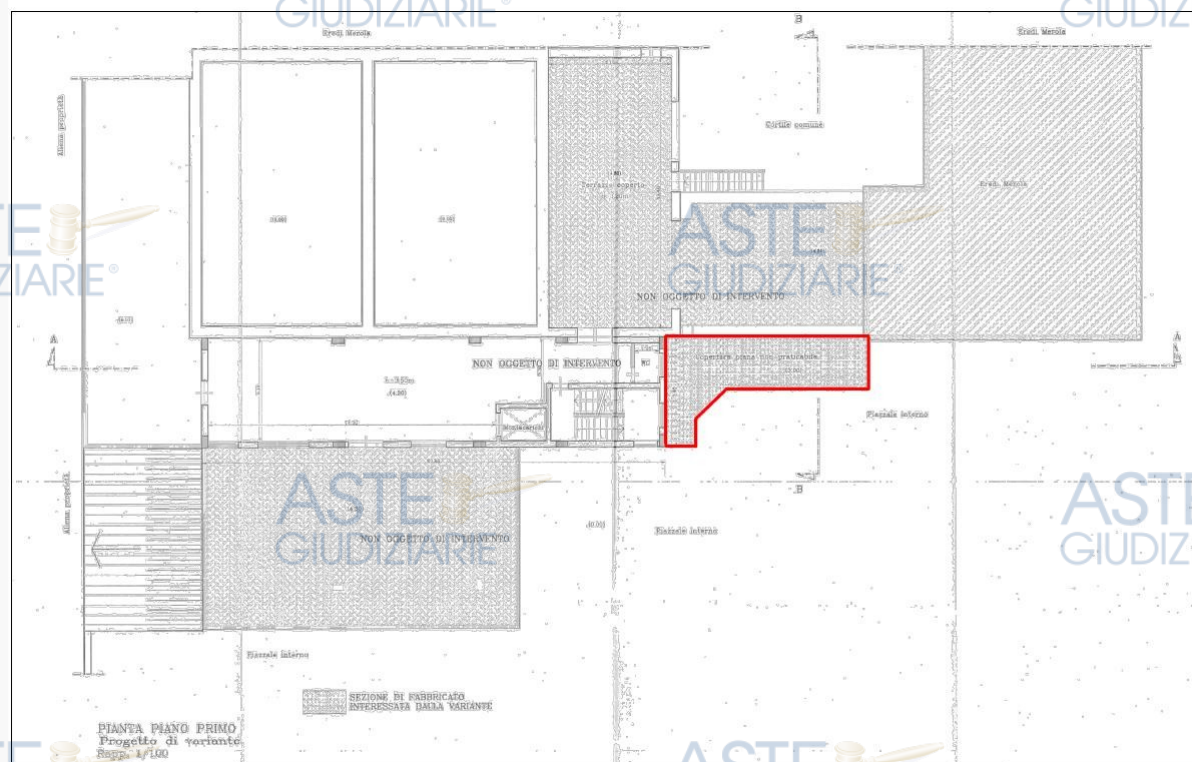
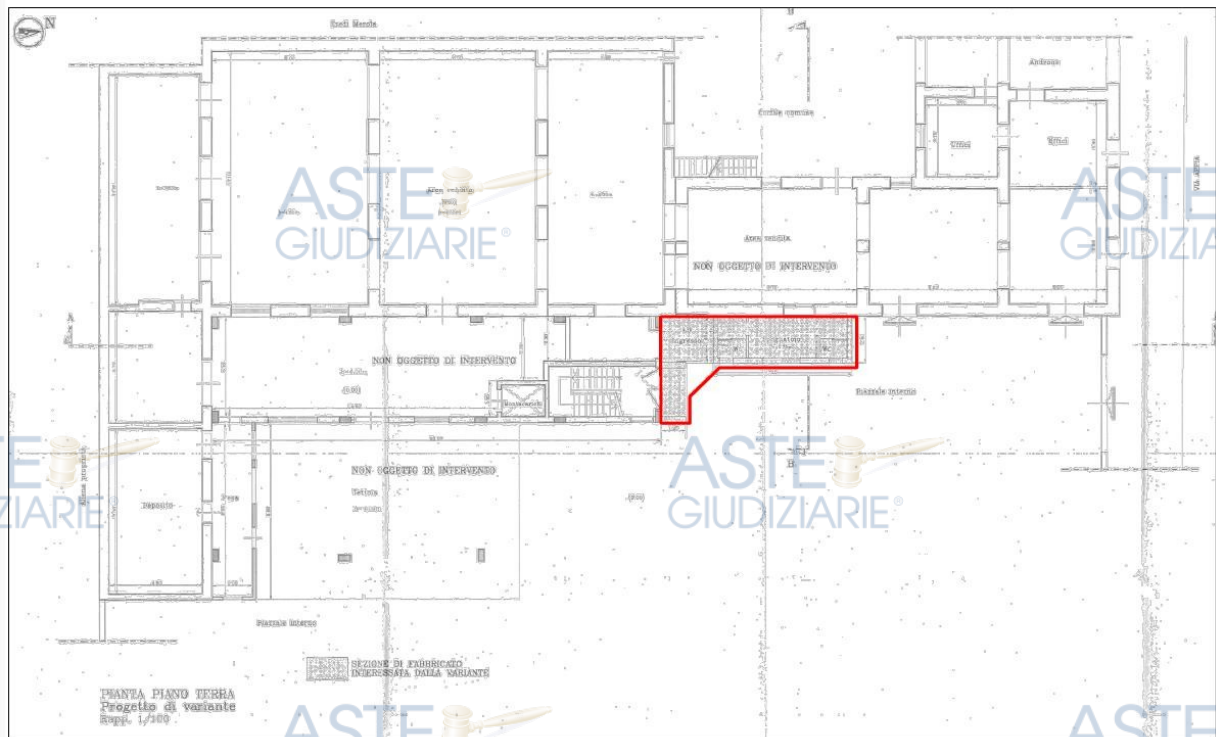
LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA SEZIONE DI FABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

Ubicazione: COMUNE DI MADDALONI, via Appia 2° Tratto n° 218
Dati Catastali: Foglio 8 part. 5393 sub. 9-5576 sub. 1 (ex 723) e
5393 sub. 7

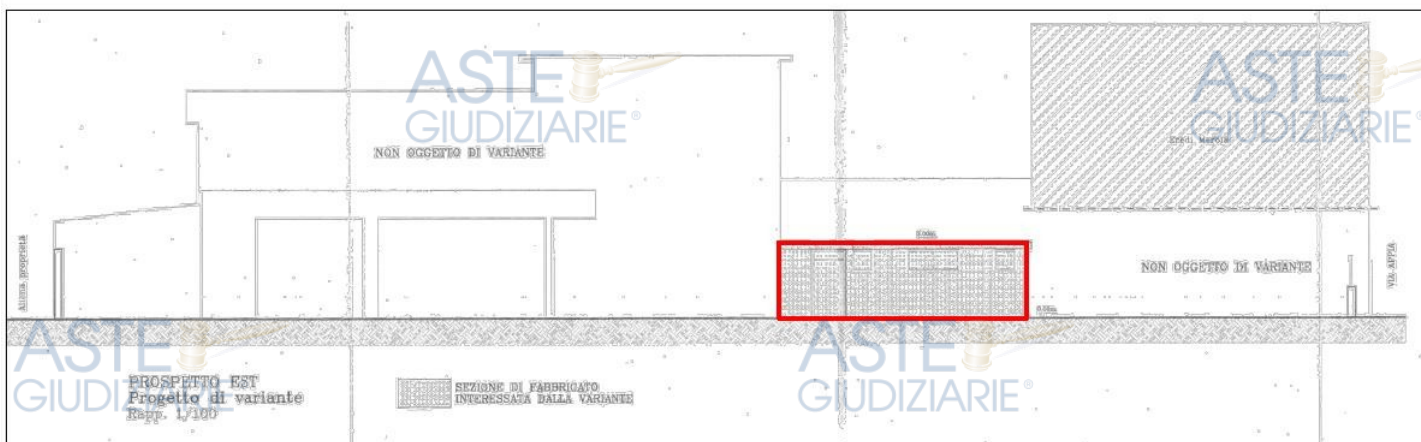
TAV. UNICA • **GRAFICI** • **PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI** Rapp. 1/100

Il Tecnico/Rilevatore
arch. Giovanni De Santis

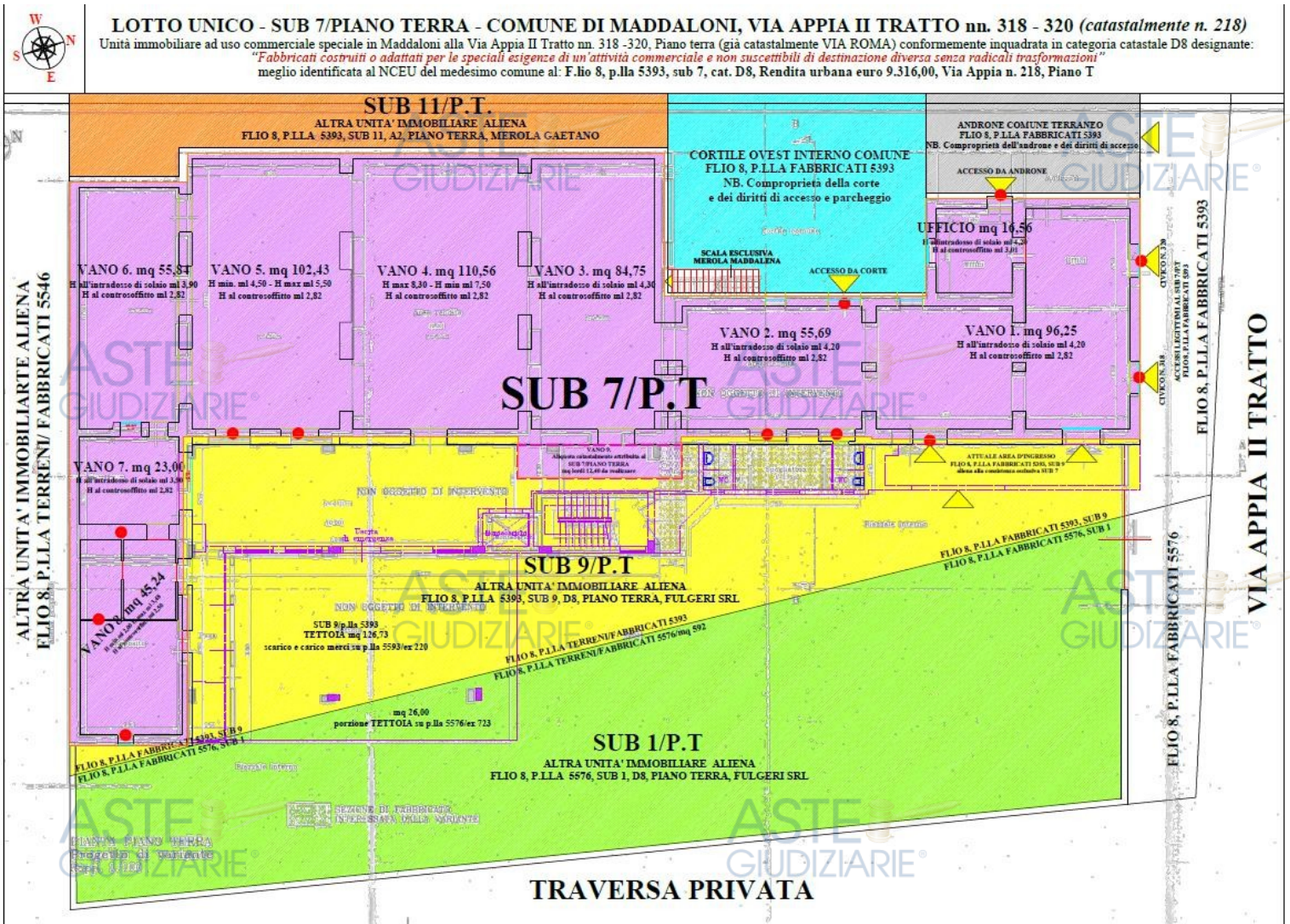
Il Proprietario/Richiedente
Maddaloni,



TATO DI PROGETTO



**SOVRAPPOSIZIONE DEI LUOGHI INSITUALI PROGETTO DEFINITIVO DI VIA IN
VARIANTE DEL 08.03.2006**



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 titoli ad esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

All'atto dell'accesso il sub 7/p.lla 5393 staggito, unito di fatto al sub 9/p.lla 5393 + sub 1/5576 – insieme ad altre 6 unità porzioni della distinta p.lla 5072, risultava condotto in locazione dalla Omissis come meglio appreso puntualizzato dal custode giudiziario, in virtù di atto ultranovennale di locazione, ben anteriormente la trascrizione del pignoramento Rep. 10924/2020 per cui si interviene, risalente al 21/01/2021 ai nn. 1847/1286

Più esattamente il contratto di locazione ha ad oggetto i 2 subalterni a destinazione commerciale speciale D8 porzioni della p.lla 5393 e 5576 del fabbricato alla via Appia II Tratto, catastalmente nn. 218 e 227, e 6 subalterni – di cui n. 2 a destinazione commerciale speciale D8, n. 3 ad uso magazzino C2 e n. 1 ad uso abitativo A2, porzioni della p.lla 5072 alla via Appia II Tratto, catastalmente n. 316, e precisamente:

- F.lio 8, p.lla 5393, sub 7, cat. D8, Via Appia II Tratto n. 218, Piano T
- F.lio 8, p.lla 5393, sub 9 - p.lla 5576, sub 1, cat. D8, Via Appia II Tratto n. 227, Piano T-I
- F.lio 8, p.lla 5072, sub 8, cat. A2, Via Appia n. 316
- F.lio 8, p.lla 5072, sub 9, cat. C2, mq 114, Via Appia n. 316
- F.lio 8, p.lla 5072, sub 10, cat. C2, mq 54, Via Appia n. 316
- F.lio 8, p.lla 5072, sub 12, cat. C2, mq 76, Via Appia n. 316

ASTE
GIUDIZIARIE

- F.lio 8, p.lla 5072, sub 15, cat. D8, Via Appian. 316

- F.lio 8, p.lla 5072, sub 16, cat. D8, Via Appian. 316

ASTE
GIUDIZIARIE

Il canone di locazione per l'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE è stabilito in euro 24.000,00 (euro ventiquattromilavirgolazero) annuo da pagarsi, senza interessi, in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 (euro duemilavirgolazero) ciascuna.

Il predetto contratto stabilisce una durata locativa del complesso di beni ad uso commerciale di anni 20 a decorrere dal 30.12.2015 al 29.12.2035, non rescindibile anticipatamente dalla parte locataria, ma solo dal conduttore per gravi e motivate ragioni

Attesa l'**opponibilità ex art. 2923 comma 1. c.c.** del predetto contratto alla procedura, in ragione dell'antiorità della data di trascrizione dell'atto di locazione in premessa - 30.12.2015 - alla data di trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023 - 14.04.2023 - e attesa la sua validità per ulteriori anni 10 e mesi 7 circa (mesi 127) a decorrere dalla prox data di udienza - 16.05.2024 - sino al legittimo termine di scadenza contrattuale - 29.12.2035 - (*complessiva durata locativa di anni 20 con decorrenza originaria dal 30.12.2015 e scadenza al 29.12.2035*),

**al fine di consentire al G.E. all'aggiudicatario
di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. -
per inferiorità del canone registrato e dichiarato al 1/3 del più probabile canone ordinario,**

L'esponente procede alla verifica della congruità del canone di locazione dichiarato tenendo conto che il quantum denunciato inerisce la redditività annuale dell'intero compendio per un totale di **n. 8 unità complementari sul piano funzionale**, di cui una sola oggetto di pignoramento;

Orbene:

Al fine di procedere con fondatezza alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ., si valuta la redditività espressa dal bene in qualità di porzione del complesso - condizione nella quale è stato trascritto il contratto di locazione ultranovennale - corredato, cioè, dell'apporto sinergico dei beni sussidiari, relazionando il quantum risultante al complessivo canone dichiarato

Stante, infatti, la denuncia di un canone cumulativo per n. 8 unità - di cui n. 4 ad uso commerciale speciale (e di cui una - sub 16/p.lla 5072 - locata per metà estensione), n. 3 a deposito e n. 1 ad abitazione - indipendentemente dall'esatta cognizione dei luoghi locatiziali in alla procedura (ben 7 su 8) e prescindendo dalla sinergia aziendale di fatto espressa dal compendio nella sua interezza (di cui il sub 7 costituisce il punto vendita a piccola porzione di deposito retrostante), si determina il più probabile canone di locazione del sub 7 come inventato in situ - quale parte di una più ampia struttura commerciale - condizione di massima efficienza e optionalizzazione del bene stagitato -

ASTE GIUDIZIARIE®

Si rileva che:

- In linea di mero principio, a differenza della valutazione del più probabile *valore di mercato* di un bene, per la cui stima si computano esclusivamente le ***superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso al netto dei costi di regolarizzazione di tutti gli abusi - urbanistici e privatistici*** -, viceversa per la definizione della congruità del canone di locazione si computa l'effettiva realtà riscontrata e il rapporto di sinergia, in particolare, con l'attiguo sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576
- Valutazione della superficie convenzionale oggetto di locazione - *lorda commerciale globale* come indicato dalle alleghe rilevazioni OMI -, coincidente con la sommatoria delle *superfici lorde interne e accessorie + superfici nette ornamentali eventualmente attribuite al bene e opportunamente omogeneizzate*

ASTE

ASTE 



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE 

ASTE 

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Banca dati delle quotazioni immobiliari- Risultato

Risultati interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MADDALONI

Fascia/zona: Periferica / ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE Codice

zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione:

Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqx mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	750	1500	L	5,8	11,6	L

Ai fini dell'individuazione della fascia di mercato locativo di appartenenza (Mercato Elementare Omogeneo)

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

- *Natura urbana semicentrale del sito*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Congruo e legittimo inquadramento dell'unità in categoria commerciale speciale D8, in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del compendio di pertinenza e del cespite staggito*
- *Più che commisurata a quadratura interna, per l'espletamento di attività commerciale speciale (supermercato alimentare)*

Orbene

Nella **condizione rinvenuta e denunciata** - corrodo del complesso di ulteriori 7 beni di cui uno contiguo e intrinsecamente connesso all'attività commerciale principale espletata dal sub 7- **su cui è stato pattuito il canone locatizio di €/anno 24.000 - €/mese 2.000** -, bilanciando i predetti fattori, e sempre in ipotesi estimativa prudentiale, si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea locativa cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il **valore medio** per negozi in condizioni normali

Unità commerciali in condizioni conservative normali
ricadenti in fascia D3 PERIFERICA DI ESPANSIONE di Maddaloni
min. 5,8€/mq al mese - max 11,6€/mq al mese = **medio 8,7€/mq al mese**

Valore unitario di locazione per unità ad uso commerciale in condizioni normali, in
Maddaloni alla Via Appia n. 218 = **8,7 €/mq al mese**

parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona, commisurato alla SUPERFICIE LORDA, come indicato dal rilevamento OMI.

Applicando e sostituendo gli appropriati valori numerici nella formula sintetica, si ha: Valore
locativo = V unitario locazione x S convenzionale

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = mq 675
V unitario locazione = 8,7 €/mq - aprile 2024

V locativo = V unitario di locazione x S. convenzionale

V locativo = 8,7 €/mq * mq 675 = 5.872,50 €/mese **approssimabile a 5.900 €/mese**

Il più probabile canone di locazione del solo sub 7 P.T - quale parte di un più ampio complesso commerciale sinergico corredato dall'unione di fatto all'attiguo sub 9/p.lla 5393 e altresì al sub 1/p.lla 5576 e dall'apporto funzionale degli altri 6 beni ricadenti in sub 5072 - in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) - è 5.900 €/mese.

Orbene:

Pur attribuendo al SUB 7 la maggior capacità di reddito dell'intero

complesso commerciale di cui è parte, ovvero ipotizzando che il solo bene staggito, in qualità di unità principale, restituisca una rendita pari ad 1/2 dell'intero canone dichiarato - 1/2 €/mese 2.000 = €/mese 1.000 -

supponendo pertanto che le altre 7 unità solidalmente rendano

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mensilmente un canone locatizio *direstanti €/mese 1.000-*, anche in tale estrema ed improbabile ipotesi reddituale, il canone imputabile al SUB 7 è **6 volte inferiore** al più probabile canone ordinario del singolo bene **-€/mese 5.900-** configurandosi in qualità di **"canone vile"**, per inferiorità dello stesso ad $1/3$ della predetta rendita ordinaria: $1/3$ *
***€/mese 5.900 = €/mese 1.966 > €/mese 1.000**

Si conclude accertando l'INCONGRUENZA del canone locatizio dell'intero compendio e del presunto canone attribuibile solo SUB 7, in quanto il solo benestaguito - nella riscontrata condizione di appartenenza - ad un più ampio contesto commerciale e locato al MEDIO canone unitario registrato per la zona di appartenenza -, restituisce da solo una redditività tripla rispetto all'intero compendio (ulteriori 7 unità di cui 3 fabbricati commerciali, 3 depositi e 1 abitazione) dichiarata in €/mese 2.000

Inoltre, la max aliquota reddituale locativa imputabile al solo sub 7 - in qualità di porzione maggiormente produttiva del più ampio complesso - €/mese 1.000 - è inferiore ad $1/3$ del più probabile canone ordinario - $1/3$ *
€/mese 5.900 = €/mese 1.966

Si conclude accertando:

- *Incongruenza del canone cumulativo registrato*
- *Incongruenza della max aliquota imputabile al sub 7 nella misura di $1/2$ dell'intero canone*
- *Viltà del canone di locazione registrato ex art. 2923, terzo comma, cod. civ., per inferiorità del canone registrato e dichiarato ad $1/3$ del più probabile canone ordinario*

INDAGINATA SULL'IDAGINAZIONE A FINI DELL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTI
DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

CATASTO FABBRICATI - Comuni di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 5072

- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 8
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 8
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 9
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 9
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 10
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 10
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 12
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 12
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 16
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 16
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 17
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 17

QUESITO n.7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

4) 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 su indicati,

la scrivente assevera con certezza:



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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Lievi difformità urbanistiche

Difformità catastali



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



QUESITO n.8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo al foglio 8, p.la terreni 5393 del NCT del comune di Maddaloni né tanto meno il fabbricato di pertinenza del SUB 7 staggito su di esso insistente - al NCEU medesimo foglio 8, p.la 5393 - ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n.9:

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

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

Né il fondo al foglio 8, p.la terreni 5393 del NCT del comune di Maddaloni né tanto meno il fabbricato di pertinenza del SUB 7 staggito su di esso insistente - al NCEU medesimo foglio 8, p.la 5393 - ricadono su area gravata da **censo, livello o uso civico**.

QUESITO n.10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fissate 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.*

Non risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita.

QUESITO n.11:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice a tutto 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 delle fonti di acquisizione dei 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. **INNESSUN CASO**

L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARERECORSO A MERE FORMULE DISTILI QUALI "IN BASE ALL'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 i retali 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 pregiudizievole al carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti in 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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo o medianterilanci in sede di gara.

STIMA LOTTO UNICO – MADDALONI

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI

MERCATO: SINTETICO/DIRETTO

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 alla funzione commerciale e assenti ad agii titoli, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittimamente 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:

- SUPERFICIE PRINCIPALI (COPEPTE) 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, ad limitazione dell'unità dall'ambiente esterno, non eccedente cm 50;
 - muratura separatoria di proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;
- SUPERFICIE DI PERTINENZA (ACCESSORIE) omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- SUPERFICIE DI ORNAMENTO (COPEPTE e SCOPTE) 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 paria all'unità: $K=1$. L'applicazione di tali coefficienti-

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

Per la determinazione di tali coefficienti correttivi ci si è riferiti, oltre che a pregiate pubblicazioni tecniche -*Marcello Orefice - Vol.2 “Estimo Civile”*-, anche alle indicazioni contenute nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 26 marzo 1966 n.12480*, la quale, sebbene relativa alla stesura delle *Tabelle millesimali condominiali*, fornisce criteri di lettura e identificazione dei coefficienti indispensabili per l’inquadramento delle valenze di un immobile in relazione alla realtà condominiale di pertinenza: esse 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 sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguaglio -, si sono selezionati **cinque coefficienti essenziali**:

- Un globale riferito al fabbricato e destrinseco
- Quattro specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.

- K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
- K_a = Coefficiente di altezza di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- K_e = Coefficiente di “esposizione” ed “prospetto” prevalente dell’unità
- K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità

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

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

- **K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità**

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

- **K_a = Coefficiente di altezza 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 privilegiate 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” ed “prospetto” prevalente dell’unità**

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

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

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

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

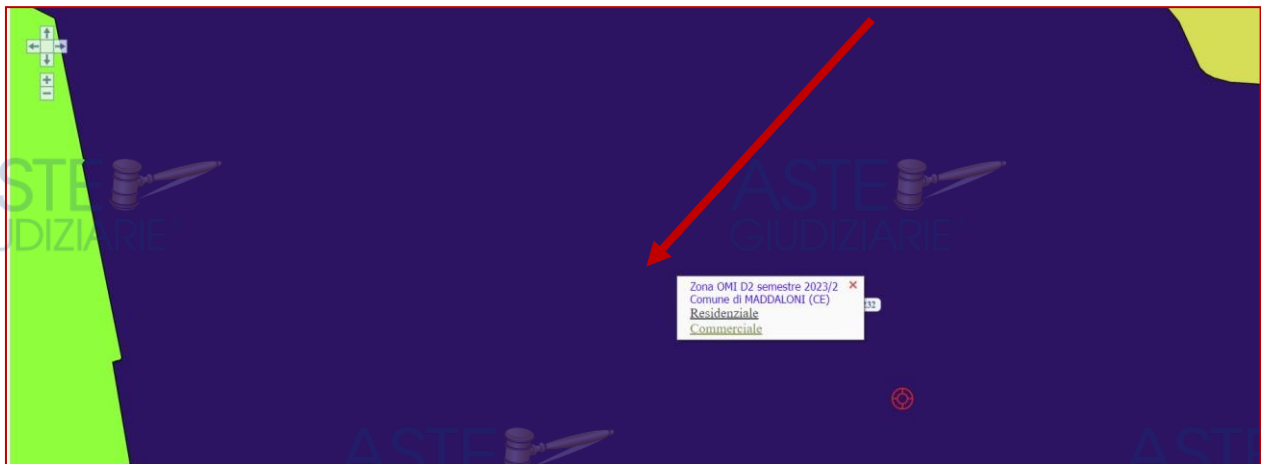
Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni di manutenzione del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo ed dipenderà dalla condizione di manutenzione di riferimento, distinguendo tra:

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

VALORE di MERCATO - UNITA' COMMERCIALI - NEGOZI - MADDALONI -

VIA APPIA II TRATTO NN. 318 - 320

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEPOI - (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) CODICE DI
ZONA B3 - CENTRO / CALVIZZANO



Bancadati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultati interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MADDALONI

Fascia/zona: Periferica / ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione:

Residenziale

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqx mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	750	1500	L	5,8	11,6	L

- Negozi in condizioni conservative normali ricadenti in fascia D2 PERIFERICA DI ESPANSIONE in MADDALONI:
Min. 750€/mq / max 1.500€/mq = medio 1.125€/mq

Orbene:

A fini dell'individuazione della FASCIADIMERCATO di appartenenza
(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- Natura urbanaperiferica del sito
- Medio grado del tessuto edilizio di zona
- Congruo e legittimo inquadramento dell'unità in categoria commerciale speciale D8, in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del compendio di pertinenza e del cespite staggito

Bilanciando i predetti fattori, **tenendo conto altresì della natura "speciale" della struttura commerciale in oggetto, della maggior quadratura e livello di complessità funzionale rispetto ad un'ordinaria attività commerciale**, anche all'esito della separazione dal più ampio complesso di cui è parte, si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il valore inferiore alla media per negozi in condizioni normali, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare ancor più opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito.

Unità commerciali all'ingrosso in condizioni conservative normali
ricadenti in fascia D2 Periferica di espansione in Maddaloni = **1.050€/mq**

Valore unitario di mercato per unità ad uso commerciale all'ingrosso in condizioni normali, in
Maddaloni, alla Via Appia nn. 318- 320 / catastalmente n. 218 = **€/mq 1.050**

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

- per il fabbricato di appartenenza: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc..-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità aggrigata: altezza di piano in relazione alla funzione espletata, dotazione di servizi - ascensore, area di parcheggio - stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione.

Si ritiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per negozie unità commerciali speciali perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- 714€/mq, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato 1.050€/mq x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 0,68**

STIMASUB 7/P.T

VALORE COMMERCIALE LEGITTIMO OGGETTO DISTRIMA

Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica e privatistica, e altresì del quadro normativo vigente, si computano esclusivamente le superfici interne legittime sul piano privatistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio allegate alla presente, private del corredo di superfici di parcheggio preposta all'esercizio commerciale - esclusiva e/o in comune - in quanto appartenente ad unità in medesima titolarità della (sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576), ma estranea dal pignoramento.

Al valore così desunto, si sottrarranno oltre gli oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa condominiale e per garanzia da vizi occulti, anche gli oneri di regolarizzazione privatistica e adeguamento all'autonomia funzionale:

Costi di materiale separazione del sub 7 staggiato dall'attigua unità commerciale sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576, estranea dal pignoramento, e adeguamento del solo sub 7 all'autonomo espletamento della funzione commerciale, previo:

Materiale divisione delle due unità, giusta formazione di nuova muratura di separazione e frazionamento e contestuale trasformazione fisionomica delle aperture del sub 7 condivise con il sub 9, secondo il seguente prospetto:

- Occlusione completa di tutti i varchi immettenti negli interni legittimi del sub 9
- Conservazione delle aperture originarie a tutt'altezza sui fianchi:

- **Nord/fronte strada** - originariamente deputate all'ingresso principale e attualmente impiegate a vetrine espositive, previo adeguamento degli infissi
- **Est/fronte corte** - attualmente occluso dalla struttura di disimpegno e accesso al supermercato, interamente ricadente sull'area cortilizia esclusiva sub 9/p.lla 5393 alieno al pignoramento, in ragione dell'illegittimità urbanistica del predetto manufatto alla data di trascrizione di pignoramento/2023: le due legittime aperture da terra del sub 7 afferiscono alla corte del sub 9 sia nei dati di scheda del '91 del bene che nella pratica urbanistica autorizzativa all'ampliamento del centro commerciale. Pertanto – subordinatamente a diverse determinazioni giudiziali – si ritiene corretta la conservazione delle due predette aperture da terra in affaccio diretto su fondo finitimo, previo adeguamento degli infissi
- **In via subordinata** si ritiene invocabile il diritto di veduta indiretta giusta formazione di lumi ingredienti, conformemente alla normativa privatistica e regolamentazione delle vedute e affacci tra fondi finitimi.

-Occlusione completa dell'apertura da terra fronte Est terminale SUB 7/ vano 8. ultimo locale in fondo a sinistra percorrendo il sub 7 da Nord a Sud, in ragione dell'illegittimità urbanistica della predetta buca da terra alla data di trascrizione di pignoramento

- Formazione di nuovi servizi igienici opportunamente collocati nell'estro flessione Est, come da indicazioni discheggiate graficamente e fatte allegare alla pratica di PdCn. 16 del 04.02.2005 giusta autonomo innesto in pozzetto fognario alieno all'area di sedime dell'attigua unità sub 9/p.lla 5393 + sub 1/p.lla 5576, in ragione della mancata costituzione di una servitù passiva di attraversamento di condotta in favore del sub 7 staggito a carico dell'attigua sub 9/p.lla 5393- sub 1/p.lla 5576
- Formazione di area tecnica interna al sub 7 per l'indipendenza degli impianti – eventualmente collocabili nei locali di sgombero dell'impianto a L /vani 7. - 8., o previo realizzazione di area di soppalco nella volumetria a doppia altezza a sormonto dei vani 4. - 5. NB. La possibilità di ventilazione, areazione e illuminazione resta sempre garantita dalla potenziale apertura di lucernai sulle coperture esclusive
- Adeguamento impianto elettrico
- Adeguamento impianto idraulico e igienico-sanitario
- Adeguamento impianto antincendio

Il tutto incluso oneri tecnici e amministrativi

NB. Il maggior onere per la risoluzione delle problematiche conservative del bene leghete alla:

- tipologia e stato di manutenzione di alcune coperture
- condizione strutturale delle solai odicalpestio deivanidiaccesso, condiviso con il sottostante cantinato sub 5/p.lla 5393 in comproprietà con il germano
- generale stato di manutenzione e conservazione degli interni staggiti

è stato opportunamente calibrato nella quantizzazione del coefficiente di manutenzione dell'unità - Kmu

Quadratura commerciale globale oggetto di stima

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**

- Superficie commerciale unità commerciale di tipo speciale - Criterio generale di misurazione

L'ipermercato ed il supermercato - sia in qualità di struttura isolata, sia come parte di un intero edificio - è costituito dalla: SUPERFICIE DESTINATA ALLA VENDITA + SUPERFICI PERTINENZIALI

Il tutto rientra nella cosiddetta G.L.A. - GROSS LEASEABLE AREA – superficie lorda abitabile indica il totale della superficie lorda di pavimento utilizzabile, ottenuta comprendendo “superficie di vendita” + “superfici pertinenziali”

- magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc.

Alla superficie lorda abitabile - G.L.A. - va aggiunta, laddove esistente e previo opportuna omogeneizzazione:

- aree esterne - eventuali autorimesse, parcheggio esterno privato coperto e/o scoperto, piazzali, aree per carico e scarico merci, ecc
- superfici tecniche per impianti - cabine elettriche, scale mobili ecc. -

Orbene

La “Superficie di vendita” comprende le aree:

- destinate all’accesso e alla permanenza del pubblico;
- occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;

La “Superficie pertinenziale” comprende le superfici utili interne (anche di livellate non necessariamente attigue):

- uffici
- depositi magazzini di stoccaggio delle merci
- spazi di ristoro (mensa) / ristoro / bar per la clientela
- spazi per le varie esigenze del personale dipendente e dei clienti
- infermerie, postomedico, alloggi custode, box guardiania, ecc.
- gallerie interne

La superficie commerciale globale è pertanto risultante della somma di:

Superficie principale di vendita calcolata al 100%

Superficie pertinenziale esclusiva interna opportunamente omogeneizzata alla superficie principale

Superficie pertinenziale esclusiva esterna opportunamente omogeneizzata alla superficie principale

Il coefficiente di ragguaglio alla superficie interna principale è funzione della:

- destinazione d’uso della superficie pertinenziale
- ubicazione della stessa

Il criterio di misurazione della superficie lorda abitabile, come anticipato in prefazione, prevede il calcolo della:

- quadratura lorda interna incluso l’ingombro delle murature interne portanti per uno spessore non superiore a cm 50;
- murature perimetrali non in comunione, al delimitazione dell’unità dall’ambiente esterno, non eccedente cm 50;
- murature separatorie di proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;

In fine, può ritenersi coerente - in ragione della destinazione d'uso commerciale speciale D8 legittimamente esplicita - calcolare il volume "vuoto per pieno" o comunque tenere conto dell'incidenza della maggior volumetria di talune campiture interne nel calcolo della superficie commerciale complessiva

TUTTO CIO' PREMESSO

nel caso di specie, in ragione dell'articolazione funzionale del bene, atteso che la superficie commerciale NON omogeneizzata è pari a mq 686, si ritiene di poter distinguere tra:

- Quadratura commerciale interna principale / intera superficie destinata alla vendita - conformemente alle superfici abilitate da giusti titoli = mq 606,70 al 100% = mq 606,70 in ragione della funzione principale esercitata
- Quadratura commerciale interna pertinenziale / ufficio = mq 21,83 al 100% = mq 21,83 in ragione della funzione principale esplicita, della comoda accessibilità e contiguità all'area principale di vendita
- Quadratura commerciale interna pertinenziale terranea a livello / deposito, stoccaggio e lavorazione - conformemente alle superfici abilitate da giusti titoli = mq 57,62 al 80% = mq 46,10 in ragione della funzione secondaria esplicita, della comoda accessibilità e contiguità all'area principale di vendita
- Quadratura commerciale interna principale piano primo, a sormonto del VANO 4. - area interamente soppalcabile per maggior altezza utile netta interna complessiva del vano 4. in oggetto - H_{max} ml 8,30 - H_{min} 7,50 = mq 117,95 al 100% = mq 117,95. Anche il vano in soppalco può svolgere funzione principale, in ragione dell'altezza d'interpiano realizzabile: H_{ml} 3,50/P.T. - H_{media} 3,50/P.I., oltre lo spessore di solaio intermedio e la coibentazione del tetto
- Quadratura commerciale interna accessoria piano primo, a sormonto del VANO 5 - area parzialmente soppalcabile per minor altezza utile netta interna complessiva del vano 5 in oggetto - H_{max} ml 5,50 - H_{min} 4,50 - = mq 106,68 al 50% = mq 53,34. Il vano in soppalco può svolgere funzione secondaria/accessoria, in ragione della limitata altezza d'interpiano realizzabile

NB. La superficie utile in oggetto - sia principale che accessoria - viene **ESTROMESSA** dal calcolo della superficie globale oggetto di stima in quanto sebbene esclusiva SUB 7/P.I., di fatto non risulta ancora acquisita nelle superficie utili interne: l'effettivo incremento di valore del bene derivante dall'addizione della predetta superficie potenzialmente acquisibile, è compensata dai costi diretti e indiretti di realizzazione dei solai intermedi, incluso la pratica urbanistica per la relativa abilitazione (NB. Come accennato, la realizzazione del livello commerciale intermedio al piano primo di H_{netta} interna ml 3,50, coperto da solaio piano impraticabile alla quota di estradosso di ml 8,00, esteso a contestuale copertura del terrazzo sub 7/P.I., è oggetto della I autorizzazione urbanistica di cui al PdC n. 16 del 04.02.2005; successivamente, con la DIA in variante del 08.03.2006 si rinuncia al predetto doppio interpiano, recuperando la minor volumetria originaria unitamente alla sagola a falde della copertura).

— Quadratura commerciale esterna pertinenziale a livello /Piano terra - eventuale parcheggio esclusivo e area tecnica = mq 0,00 in ragione della mancata attribuzione in proprietà esclusiva o comune della predetta area di parcheggio ricadente sull'attigua unità commerciale sub 9/p.la 5393 + sub 1/p.la 5576, estranea al pignoramento

Sub 7/P.T-Quadratura commerciale globale oggetto di stima =
mq 606,70 + mq 21,83 + mq 46,10 = mq 674,66 approssimabile a mq 675

Valore immobiliare di mercato:

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

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = 1.050 euro/mq - aprile 2024

Sc = (Six Ki) + (Spx Kdp) + (Sax Kda) = superficie convenzionale vendibile = mq 675

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

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato a destinazione mista di cui è parte il cespite staggiato, la dimensione e la compostezza costruttiva conservata anche nell'intervento di ampliamento dell'originario manufatto, la logica distributiva delle unità all'interno del fabbricato, con una netta distinzione tra:

- area commerciale - lato Est
- area residenziale - lati Nord e Ovest

Bilanciando altresì con il discreto valore architettonico del complesso e della medesima struttura commerciale - alieno alla scarsità del linguaggio dei capannoni commerciali e/o produttivi -, con il livello conservativo più che sufficiente delle **porzioni comuni** - androne, corte Ovest, facciate esterne e interne cortilizie - con la sostanziale assenza di superfetazioni, limitate - per la porzione orientale del fabbricato - alla strutturina di accesso al supermercato, esterna al corpo di fabbrica e ricadente nella perimetrazione del sub 9/p.la 5393, si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

Kmf = 1,00 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando l'assenza di corridoi e aree di parcheggio esclusiva e l'incidenza discriminante del predetto deficit sulla complessiva funzionalità commerciale del bene - dallo scarico e carico merci alla fruibilità dell'utenza -, si assume per il coefficiente in oggetto valore nettamente decrescente

Kms = 0,75 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

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

In relazione all’ubicazione del cespite al piano terra, tenuto conto della:

- comodità di accesso fronte strada
- influenza della mancata dotazione di sistema meccanizzato di risalita al piano
- destinazione commerciale (ordinariamente espletata al livello terreno)

Bilanciando il tutto si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

$K_a = 1,00$ Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell’unità rispetto al suolo

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

Il cespite agitato presenta fronti di affacci diretti a Nord, a Sudea Ovest; affacci diretti si riscontrano anche in direzione **Est e Nord** negli **interni del sub 9** - oggetto di **futura interdizione** per separazione dall’attiguo sub 9, alieno al pignoramento. In relazione alla funzione commerciale espletata, si rileva il buon affacci principale a Nord fronte strada con due ampie aperture da terra.

NB. In previsione della divisione materiale e privatistica del complesso immobiliare, si presume che la trasformazione delle attuali aperture da terra del sub 7 - sui fianchi Est e Nord condivisi con l’attiguo sub 9/p.la 5393 – sia effettuata secondo il prospetto sopra indicato

Considerando che la variazione sostanziale del profilo espositivo e illuminativo del bene deriva dalla giustapposizione della struttura di ampliamento ad occlusione pressoché totale degli originari affacci diretti fronti Est e Nord cortilizi, e che la predetta condizione è stata ulteriormente inficiata dall’apposizione della superfetazione cortilizia fronte Est - illegittima sul piano urbanistico - antistante le prime due aperture da terra del sub 7

Considerando altresì la necessità di occlusione totale delle predette aperture condivise con gli interni legittimi dell’attiguo sub 9 sui fianchi Est e Nord cortilizi e valutando altresì che le predette aperture non costituiscono più fonti di illuminazione né diretta né indiretta a seguito edificazione della struttura di ampliamento

Ciò premesso, si conclude che la futura condizione espositiva del bene è in ogni caso migliorabile rispetto all’attuale attraverso:

- conservazione e recupero delle due aperture fianco Nord fronte strada, su cui sarà necessariamente spostato l’accesso
- conservazione e recupero delle prime due aperture cortilizie fianco Est
- conservazione e recupero delle luci dirette fronte Ovest cortilizio comune
- legittima possibilità di apertura di lucerna dalle coperture esclusive della porzione baricentrica terminale

Bilanciando il tutto si assume per tale coefficiente valore limitatamente decrescente

$K_e = 0,97$ Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità

K_{mu} = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione, manutenzione e finitura interni**, all'atto dell'accesso, risulta sufficiente, mentre peggiore è lo stato di conservazione dell'intradosso del solaio di calpestio del sub 7/vani di ingresso visionato dal sottopostocantinato/sub 5; altrettanto scadente è la **tipologia costruttiva** **e lo stato di conservazione** delle coperture esclusive dei vani 4.- 5.- 8. in lamiera grecata.

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore meno unitario:

K_{mu} = 0,94 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

K_m = 1,00

K_s = 0,75

K_a = 1,00

K_e = 0,97

K_{mu} = 0,94

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

K_i = 0,68

Sostituendo nella formula i valori ricavati: **V_{im}**

= **V_{um} x S_c x K_i**

V_{um} = euro/mq 1.050 - aprile 2024 S_c =

mq 675

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

V_{im} = V_{um} x S_c x K_i

V_{im} = € / mq 1.050 * mq 675 * 0,68 V_{im} =

€ / mq 714 * mq 675

V_{im} = € 481.950 approssimabile a € 482.000

VALORE DI MERCATO

UNITÀ COMMERCIALE SPECIALE SUB 7 - PIANO TERRA - COPERTURE VIA

APPIA II TRATTO NN. 318-320 - MADDALONI

Superficie legittime escluse oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, privatistiche, catastali,

locative, condominiali, vizi occulti = € 482.000

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

applicando al VALORE DI MERCATO del SUB 7 = € 482.000

le DECURTAZIONI PARZIALI sommate complessivamente = € 72.000

si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: **V_{im} = € 410.000**

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 7

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

€10.000+€50.000+€2.000+€0,00+€10.000=€72.000

- ONERI URBANISTICI
- ONERI PRIVATISTICI E DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

€10.000: Oneri di regolarizzazione urbanistica previo:

Accertamento di doppia conformità di tutte le **illiceità** dicui alla precedente disamina (parziale di conformità strutturale e prospettica interna, e parziale di conformità distributiva) in qualità di modifiche sanabili ex post in regime ordinario ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, incluso sanzione amministrativa, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e relazione descrittiva finalizzata all'accertamento della piena rispondenza - sul piano piano-volumetrico complessivo - dei luoghi insitu ai luoghi dell'iter abilitativo dicui al PdCn. 16 del 04.02.2005 e alle successive quattro DIA IN VARIANTE

Deposito sismico al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R.n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R.n. 380/01 per la verifica delle **condizioni di staticità** derivanti dalle riscontrate variazioni strutturali in corso d'opera

Il tutto comprensivo di:

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

Denuncia di frazionamento materiale del complesso commerciale, giusta separazione amministrativa e materiale del sub 7 staggito - **come perimetrato nei dati di scheda del '96** - dall'attigua struttura di ampliamento, meglio identificata nel subalterno composto - sub 9/p.la 5393 + sub 1 /p.la 5576- e riacquisizione nelle consistenze esclusive del sub 7 della piccola cubatura di scheda deputata ai servizi igienici, estroflessa dal corpo principale fronte Est e attualmente inglobata nella volumetria di ampliamento del sub 9.

ONERI PRIVATISTICI E DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE

€50.000: "Costi di materiale separazione del sub 7 staggito dall'attigua unità commerciale sub 9/p.la 5393 + sub 1/p.la 5576, estranea dal pignoramento, e adeguamento del solo sub 7 all'autonomo espletamento della funzione commerciale, come dettagliatamente esposto in prefazione, incluso oneri tecnici e amministrativi"

ONERI CATASTALI

€ 2.000: “Costi di rettifica e aggiornamento al NCEU per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di scheda ai luoghi privati in situ, preventivamente regolarizzati sul piano urbanistico. Si include, altresì, l'aggiornamento del civico e la quota di oneri a carico del sub 7 per la presentazione dell'elaborato planimetrico della planimetria fabbricati 5393, attualmente inesistente. Il tutto incluso diritti catastali”

ONERI LOCATIVI

Attesa l'opponibilità ex art. 2923, comma 1 c.c. del contratto di locazione del sub 7/P.T alla procedura, in ragione dell'antiorità della data di trascrizione del relativo atto di locazione – 30.12.2015 - alla data di trascrizione del pignoramento Rep. 1587/2023 - 14.04.2023 - e attesa la sua validità per ulteriori anni 10 e mesi 7 circa (mesi 127) a decorrere dalla prox data di udienza - 16.05.2024 - sino al legittimo termine di scadenza contrattuale – 29.12.2035 - (complessiva durata locativa di anni 20 con decorrenza originaria dal 30.12.2015 e scadenza al 29.12.2035)

Ciò premesso, arigitore

il bene andrebbe stimato corredato da contratto opponibile alla procedura sino al 2035, giusta applicazione di una consistente decurtazione percentuale al più probabile valore di mercato, commisurata all'indisponibilità del cespite per i prossimi 127 mesi e altresì alla bassa e incongrua redditività esplicata nel predetto periodo, in ragione della modestia del complessivo canone di locazione pattuito in € 24.000 annui con incremento annuale sub base ISTAT, per un numero totale di n. 8 unità di cui:

- n. 4 di natura commerciale - di cui il sub 16/p.lla 5072 locato solo per metà estensione -
- n. 1 di natura abitativa
- n. 3 ad uso magazzino-deposito

Tuttavia:

- in ragione dell'accertata “viltà” del canone di locazione registrato ex art. 2923, comma 3 c.c., per inferiorità dello stesso ad 1/3 del più probabile canone ordinario, il bene è passibile di ordine di liberazione del GE

Attesa pertanto l'opponibilità ex art. 2923 comma 1. cod. civ. del contratto di locazione del sub 7/P.T alla procedura, e **DEMANDANDO OGNI ALTRA DIVERSA DETERMINAZIONE AL G.E.**, l'esponente dal canto proprio ritiene sussistano tutti gli elementi per la liberazione dell'immobile sulla base dell'accertata viltà del canone di locazione dichiarato ex art. 2923 comma 3. cod. civ.

Salvo diverse determinazioni del GE, si esclude, pertanto,

alcuna percentuale riduttiva del più probabile valore di mercato del bene

commisurata all'indisponibilità dello stesso per ulteriori anni 10 e mesi 7 circa (mesi 127) a decorrere dalla prox data di udienza - 16.05.2024 - sino al legittimo termine di scadenza contrattuale - 29.12.2035 e alla modesta redditività esplicabile nel predetto periodo, nonostante le attualizzazioni Istat, in ragione della modestia del complessivo canone locativo dichiarato - €/annui 24.000 * 8 cespiti -

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: “Quantum risultante dalla dichiarata assenza di oneri insoluti da parte del locatario, a fronte dell’inesistenza di Amministrazione condominiale formalmente costituita”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 10.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato del bene staggito, nella misura arrotondata del 2% di **€ 482.000**, 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**”

Pertutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “valore base d’asta” del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sul SUB 7/P.T, **unità immobiliare ad uso commerciale speciale** in Maddaloni alla Via Appia II Tratto nn. 318 -320 (catastalmenten. 218), conformemente inquadrata in categoria catastale D8 designante: “*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*”, corredato da coperture esclusive e dalla maggior volumetria della porzione baricentrica - vani 4.5. - come meglio esemplificato nello schema grafico allegato -, e da **diritti di comproprietà** (proporzionali ai millesimi di proprietà) sull’androne e corte interna comune/fronte Ovest con relativo diritto di accesso e parcheggio, il tutto attualmente identificato al NCEU del medesimo comune al:

— **F.lio 8, p.lla 5393, sub 7, cat. D8, Rendita urbana euro 9.316,00 Via Appia n. 218, Piano T**
valutato nel mese di aprile 2024 con metodo sintetico di diretto e comparazione dei valori tipici,

in ipotesi di applicabilità art. 560, comma 3, c.p.c.

sulla base dell’ accertata validità del canone di locazione dichiarato ex art. 2923, comma 3 c.c., è:

Vim = € 410.000

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

QUESITO n. 12:

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

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

Il caso in oggetto NON rientra nell'ipotesi configurata dal quesito

QUESITO n. 13:

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato distato 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 delle certificazioni.

L'esperto non può invece far riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto di 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.

Il bene perviene nella piena proprietà del dante causa della debitrice esecutata, in regime di celibato, come desumibile dall'allegato estratto di matrimonio

All'atto del trasferimento in società del predetto bene il predetto dante causa era in regime di separazione patrimoniale. Si allega

Certificato della Camera di Commercio della



*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 da coefficienti correttivi; Valore complessivo;

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



Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;

Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;

Adeguate percentuale di decremento di valore per assenza di garanzie e servizi occulti; Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; Prospetto condominiale;



La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegnala presente relazione, ringraziandola S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovessene necessitare.



Napoli-SMCV, lì 01.05.2024



Infede

L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia





ALLEGATI



ELABORATIGRAFICI

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 03.08.2023 prot. T321780/2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del 06.05.1996 prot. n. 2130/B.1/1996
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023-2024 a grafici urbanistici abilitativi - **pianta sezioni e prospetti** -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile



INDAGINICATASTALI

CATASTO TERRENI - Comuni di Maddaloni

F.lio 8, p.lla terreni 5393

- Impianto terreni attuale stampato in data 03.08.2023 prot. T321780/2023
- Visura storica terreni - F.lio 8, p.lla terreni 5393, Ente Urbano



CATASTO FABBRICATI - Comuni di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 5393

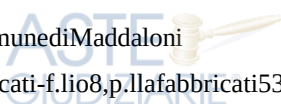
- Elenco Immobili - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 7/P.T**
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 7/P.T** del 06.05.1996 prot. n. 2130/B.1/1996



INDAGINICATASTALI DIAUSILIO

CATASTO FABBRICATI - Comuni di Maddaloni

- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 9+p.lla fabbricati 5576/SUB 1-P.T-I-II**
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 9+p.lla fabbricati 5576/SUB 1-P.T-I-II** del 18/05/2006 prot. n. CE0146639
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 4**
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 4**
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 5**
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 5**
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 8**
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, **SUB 8**



- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 11
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 11
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 12
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 12
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 13
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 13
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 14
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 14
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 16
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 16
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 17
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5393, SUB 17

INDAGINATE ALI SUBALTERNI SOPPRESSI

CATASTO FABBRICATI - Comuni di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 220

- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 1
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 7
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 8
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 220, SUB 12

INDAGINATE ALI DIAUSILIO A FINI DELL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

CATASTO FABBRICATI - Comuni di Maddaloni

F.lio 8, p.lla fabbricati 5072

- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 8
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 8
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 9
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 9
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 10
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 10
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 12
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 12
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 16
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 16
- Visura storica fabbricati - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 17
- Scheda planimetrica - f.lio 8, p.lla fabbricati 5072, SUB 17



ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO



- Ispezione ipotecaria su soggetto:
- Ispezione ipotecaria su soggetto:
- Certificato Camerale di Commercio -



ISPEZIONI MATRIMONIO



- Estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni marginali / Comune di Maddaloni /

P

ROVENIENZA - TRASCRIZIONE A FAVORE



- Atto di compravendita del **31.12.1991 Rep. 34684 Racc. 2434** per notaio *Concetta Palermi* in Sant'Antimo, registrato a Caserta il 20.01.1992 al n. 1930, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **30.01.1992** ai nn. 5476/5050
- Nota di trascrizione presso la Conservatoria di SMCV del **30.01.1992** ai nn. 5476/5050 derivante da atto di compravendita del 31.12.1991 Rep. 34684 Racc. 2434 per notaio *Concetta Palermi* in Sant'Antimo
- Atto di conferimento in società del **10.06.2008** Rep. 229724, Racc. 25209 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 03.07.2008 ai nn. 31078/21454



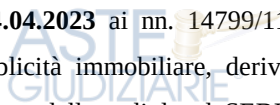
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **11.04.2014** ai nn. 19411/872 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta / Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da **atto di mutuo fondiario** del **03.04.2014** Rep. 245143 Racc. 36386 per notaio *Concetta Palermi*
- Nota di trascrizione di contratto di locazione ultraventennale del **28.01.2016** ai nn. 2801/2282 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta / Servizio di pubblicità immobiliare derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del **29.12.2015** Rep. 248538 Racc. 38828 per notaio *Concetta Palermi* (parzialmente rettificata - limitatamente alle lettere "b" e "h" aventi a oggetto clausole inerenti la p.lla 5072 aliena al cespite taggito - con nuova iscrizione del 02.03.2016 ai nn. 6785/5213)
- Nota di trascrizione di contratto di locazione ultraventennale del **02.03.2016** ai nn. 6785/5213 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta / Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 02.02.2016 Rep. 248707 Racc. 38963 per medesimo notaio *Concetta Palermi*



- Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **14.04.2023** ai nn. 14799/11663 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta / Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 22.03.2023 Rep. 1587/2023 emesso dal Tribunale di SMCV e richiesto dallo studio legale SEBISRL per conto CRIF codice fiscale 107 208 31006 Via Accademia dei Virtuosi n. 39, Roma





TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE SUMANUFATTI DI AMPLIAMENTO

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** del 22.11.2004 per notaio *Concetta Palermi* in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 17.12.2004 ai nn. 59119/42940

INDAGINE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

RICHIESTE E SOLLECITI PECU.T.C. Maddaloni - Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo

RISULTANZE

- **PdCn.16 del 04.02.2004 prot.n.3894/890 Dir.2-cronologico n.12852 - titolo e grafici-**
 - **DIA invariante del 04.03.2005 - titolo e grafici-**
 - **DIA invariante del 06.09.2005 - titolo e grafici-**
 - **DIA invariante del 08.03.2006 - titolo e grafici-**
 - **DIA invariante del 11.12.2006 - titolo e grafici-**
- **Disaminagrafica:** sovrapposizione nei luoghi in situ ai luoghi di licenza - grafici di pianta, sezione e prospetto

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- ZONIZZAZIONE PRGC/1988
- NTA-ZONAD9-ART. 46
- PROSPETTO VINCOLI

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIE DEL TERRITORIO: Anno 2023/II Semestre/Comune MADDALONI-ZONAD2/PERIFERICA DI ESPANSIONE