

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
SEZIONE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO : CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESPROPRIATIVA N.234/09 PROMOSSA DALLA  
soc. Unicredit Credit Manag. Bank s.pa (già U.G.C. Banca SPA);

contro

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Io sottoscritto arch. Francesco di Palma, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Torre Annunziata al n.141, in qualità di C.T.U. nella procedura Esecutiva n.234/09 presso il Tribunale di Torre Annunziata, a carico della sig.ra promossa dalla soc. Unicredit Credit Manag. Bank s.pa (già U.G.C. Banca SPA); ad integrazione della ctu, in riferimento ai quesiti posti in data 09.04.15, dal G.E. dott.ssa Anna Maria Diana, espone quanto segue

QUESITI

1. Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.-(estratto del catasto, cert. delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato...
2. Descrizione immobile pignorato,
3. Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati....., a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento...
4. Provveda all'identificazione catastale dell'immobile,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



5. Accerti la conformità tra l'attuale descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento..
6. Verifica se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite pignorato contenuto nell'atto di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.
7. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include anche porzioni aliene o non pignorate..
8. Precisi se l'immobile deriva da infra-maggiore consistenza...
9. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,
10. Indichi la conformità o meno della costruzione a alle autorizzazione o concessioni amministrative, in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del titolo autorizzativo, la rispondenza della costruzione rispetto al titolo, .....
11. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti..
12. Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura...
13. Accerti se l'immobile è libero o occupato....,
14. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione..
15. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici...oneri di natura condominiale ...in particolare, qualora sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente
  - Tipologia degli abusi,
  - sanabilità sotto il profilo tecnico amministrativo,
  - Presenza di vincoli e sanabilità rispetto a quest'ultimi..In caso di pendenza di istanze di sanatoria già presentate ..., bisognerà quantificare i costi per la definizione della pratica.



## Risposta ai quesiti

### Premessa

L'IMMOBILE appartiene per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà alla sig.ra  
(esecutata); l'altra metà appartiene al coniuge

la quota appartenente al coniuge , è acquisita alla procedura  
fallimentare di quest'ultimo, in atto presso il Tribunale di Torre Annunziata.  
sez. fallimentare.

Si precisa che la porzione di terreno (mq. 260)- f.13, part.IIIa 237,  
acquisita alla procedura, rappresenta l'area di sedime del fabbricato  
sopra descritto

### 1. completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma-

in riferimento a tale quesito, lo scrivente ctu, indipendentemente da  
quando riportato dalla documentazione depositata dal creditore  
precedente , ha effettuato tutte le necessarie ricerche ipocatastali, con  
acquisizione delle visure ipotecarie e visure storiche catastali con  
acquisizione e verifica dei titoli di provenienza fino a quello anteriore al  
ventennio (SI ALLEGANO)

- ❖ in data 05.01.2016, 19.07.2011 ed in data 01.07.2015 ho effettuate  
ispezione ipotecaria - vd. Ricevute, dalla quale si evidenziano  
trascrizioni ed iscrizioni dell'immobile pignorato, nonché i titoli di  
provenienza anteriormente al ventennio rispetto alla data del  
pignoramento, in particolare si rileva

### trascrizioni contro

- trascrizione del 22.02.2010- registro particolare 5547 registro  
generale 8359, atto giudiziario, repertorio 1172-2009 del  
28.11.2009 costituito da verbale di pignoramento immobili sito  
nel Comune di Boscotrecase, PUBBLICO UFFICIALE  
UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORRE ANNUNZIATA.

## **FABBRICATI**

- foglio 13 particella 237 sub.2, cons. mq. 187,59, via Carlo Alberto sn- laboratorio artigianale ,

## **TERRENI**

- foglio 13 particella 237 ARE 2,64, via Carlo Alberto

**A FAVORE DI ASPRA FINANCE SPA, CON SEDE IN MILANO,**

per la quota di  $\frac{1}{2}$

**Contro**

relativamente alla quota di  $\frac{1}{2}$

- trascrizione del 09.04.2004, registro particolare 12866 registro generale 17642, pubblico ufficiale TRIBUNALE ,repertorio 67-3 del 02.10.2003 sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa creditori -fallimento , in atto presso il Tribunale di Torre Ann.ta- sez. fallimentare, contro

), gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  degli immobili pignorati.

- Iscrizione di ipoteca legale n.27227-4666 del giorno 1.07.2002 di euro 140.917,22 a favore del servizio -riscossione tributi prov. Napoli commissario governativo banco di Napoli spa, contro e gravante per la quota di  $\frac{1}{2}$  di sua proprietà sull'immobile pignorato.
- Iscrizione di ipoteca volontaria n.22235-3009 del giorno 24.07.1996 di lire 280.000.000 a favore della Banca di Roma spa, contro **esecutata-**, gravanti sull'immobile pignorato, ciascuno per la quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$

**TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- in allegato alla presente è riportato il titolo di provenienza , risalente alla data antecedente al ventennio rispetto all'epoca del pignoramento, in particolare L'IMMOBILE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATA per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  , a seguito dell'acquisto fatto dal coniuge, in regime di comunione legale dei beni, bene acquistato dal

, giusto atto del notaio Raffaele Matrone di Pisciotta **in data 26.8.1981**, trascritto il giorno 1.09.1981 ai m. 21547/18812 di formalità.

**SI ALLEGA TITOLO ACQUISITO E RALATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE**

VISURE CATASTALI STORICHE  
DALL'ESAME DELLA VISURA STORICA CATASTALE ESEGUITA  
IN DATA , EMERGE CHE:

**VISURA CATASTO URBANO**

L'unità identificato al NCEU di Boscotrecase dal foglio 13 particella 237 sub. 2, cat. C/2, classe 1, cors. 193 mq., rendita E.318,96;

Il piccolo spazio scoperto è identificato alla Partia A (beni comini non censibili) dal foglio 13 particella 237 sub.1.

- classamento in atti del 22.11.1985- epoca di dichiarazione dell'unità al Catasto.
- La planimetria catastale non è presente all'archivio censuario del catasto (VD. ispezione negativa)

**VISURA CATASTO TERRENI**

Così come riportato nelle integrazioni precedente alla CTU, era emerso che :

- ❖ Incongruenza della mappa catastale : la particella sulla quale insite il manufatto edificato anzicchè essere identificata dalla dalla particella

(pignorata) n.237, è riportata (ERRONEAMENTE) con il numero 231.

All'uopo lo scrivente si è attivato richiedendo al Catasto di rettificare le anomalie riscontrate, in particolare ripristinando in mappa l'esatto identificativo catastale n.237, allegando gli atti necessari (TITOLI DI PROVENIENZA DAI QUALI SI RILEVA L'ORIGINARIA CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE) a comprovare l'errore catastale.

**ALL'ESITO DELLA SUDETTA RICHIESTA L'UFFICIO CATASTALE HA PROVVEDUTO AD ALLINEARE LA MAPPA RETTIFICANDO L'ERRORE PRESENTE.**

**PERTANTO ALLO STATO LA PARTICELLA DI TERRENO PIGNORATA n.237 E' STATA ALLINEATA NELL'ARCHIVIO CENSUARIO CATASTALE E PRESENTE IN MAPPA.**

- ❖ L'ingombro del fabbricato pignorato **NON** era presente nella mappa catastale, (di seguito è riportata l'ortofoto, indicante la sagoma del fabbricato in esame).

Tale assenza non consentiva di presentare la planimetria catastale dell'immobile mancante in atti. (TALE ANOMALIA NON E' UN ERRORE CATASTALE MA L'AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA E' UN ATTO CHE LA PARTE INTERESSATA DEVE PRESENTARE)

**Pertanto, lo scrivente ha provveduto a recuperare documenti cartacei inerenti la sagoma del fabbricato individuata sulla mappa e richiedendo all' UTE il relativo aggiornamento.**

**ALL'ESITO LA MAPPA CATASTALE E' STATA AGGIORNATA (SI ALLEGA)**



**Resta ora quale ultimo passaggio la presentazione sempre al catasto della planimetria mancante, dove è necessaria specifica autorizzazione del G.E.**



## ATTO DI MATRIMONIO

L'atto di matrimonio è già presente in atti.

+++++



## 2. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

La presente descrizione riporta l'ordine di cui al punto 2 dei quesiti:

L'IMMOBILE pignorato appartiene per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà alla sig.ra (esecutata); l'atra metà appartiene al coniuge

*- si precisa che la quota appartenente al coniuge è acquisita alla procedura fallimentare di quest'ultimo, in atto presso il Tribunale di Torre Ann.ta-sez. fallimentare.*

**Tipologia,** trattasi di un immobile ad uso artigianale

**Ubicazione** Comune di Boscotrecase, alla via Carlo Alberto sn., già via S. D'Acquisto 5, piano terra,

**Accesso :** dalla strada principale (via Carlo Alberto), si accede all'immobile, prima attraverso una piccola corte, poi in prosecuzione, attraverso un piccolo viottolo comune pedonale.

### **Confini**

L'unità in esame confina ad ovest con viale condominiale, a nord con beni , a sud-est con beni eredi

## D) Dati catastali

L'unità identificato al NCEU di Boscotrecase dal foglio 13 particella 237 sub. 2, cat. C/2, classe 1, cons. 193 mq., rendita E.318,96;

Il piccolo spazio scoperto è identificato alla Partia A (beni comini non censibili) dal foglio 13 particella 237 sub.1.

**Non sono presenti parti comuni e quindi millesimi di proprietà.**



L'immobile è ubicato in un contesto di fabbricati con edificazione risalente alla metà del 1900 e di epoca recente, in una zona di delimitazione tra un contesto fortemente urbanizzato (a sud) prospiciente alla strada principale, ed una zona agricola posta nord, non sono presenti particolari servizi, tranne le opere di urbanizzazioni primaria (strade) ed urbanizzazione secondaria (scuola primaria ed uffici postali e comunali)

**Consistenza** l'immobile costituito da unico ambiente, con annesso piccolo servizio igienico, avente una superficie utile complessiva di mq. 176,20; oltre un piccolo corridoio scoperto di mq. 24,00, dal quale si accede direttamente nel locale detto; **il quale assume un'altezza interna di ml. 2,90 .**

E' annesso al locale un vano scala coperto provvisoriamente con lamiera gregate, da questo si accede al lastrico solare non calpestabile; mentre è predisposto un rampante per l'accesso al locale di cui sopra, manca il solo vano di accesso al locale. L'immobile risulta realizzato con struttura mista c.a e muratura.

Non sono presenti posti auto (l'accesso è pedonale), ne giardino o altre pertinenze e/o impianti condominiali.

Nello specifico

-l'altezza utile interna risulta di ml.2,90

L'immobile ha le seguenti superfici :

S.U. - sup. utile netta = 176,20 mq.

S.n.r. - (spazio est.) . = 24,00 mq.

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale risulta pari ad 1 per la sup. interna utile ed 0,33 per le superfici esterni pertinenziali, in particolare:

S.U. - sup. utile =  $176,20 \times 100\% = \text{mq. } 176,20$

S.n.r. - =  $24 \text{ mq.} \times 33\% = \text{mq. } 7,92$

**TOTALE SUPERFICIE UTILE RAGGUAGLIATA : mq. 184,12**

**ESPOSIZIONE:** l'immobile prospetta con ampie finestre sul vialetto pedonale dio accesso posto ad ovest, con ulteriori due vani finestrati ad est.

### **Condizioni di Manutenzione**

**L'immobile si presenta in mediocri condizioni in quanto in completo stato di abbandono da anni.**

### **Caratteristiche strutturali**

**L'immobile è stato realizzato con una struttura mista (muratura perimetrali e pilstri in c.a) non si denotano segni strutturali di degrado.**

### **Stato di manutenzione**

L'unità immobiliare, si presente in pessime condizioni di rifinitura, presenta un lato addossato al terrapieno con estese macchie di umidità, il pavimento risulta in cls liscio, gli infissi in legno e metallo in condizioni di degrado. Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco a stucco, non tinteggiate, gli impianti non sono rispondenti alla vigente normativa, in particolare gli impianti elettrici risultano per tratti fuori traccia, privi delle necessari protezioni, comunque non conforme alla legge 37/04,

**Il costo di adeguamento viene stimato in euro 4.000,00**

Nello specifico il lotto è identificato secondo il seguente prospetto sintetico

### **LOTTO UNICO**

La piena proprietà corrispondente alla quota di  $\frac{1}{2}$ , **indivisa**, di un locale ad uso artigianale ubicato nel Comune di Boscotrecase, alla via Carlo Alberto sn., già via S. D'Acquisto 5,- scala---, piano terra, int---; l'immobile è esteso mq. 176,20; oltre un piccolo corridoio scoperto di

mq. 24,00; **confina** ad ovest con viale condominiale, a nord con beni  
, a sud-est con beni eredi ; riportato al NCEU di  
Boscotrecase alla partita 5329; in ditta

foglio 13 particella 237 sub. 2, cat. C/2,  
classe 1, cons. 193 mq., rendita E.318,96;

Il piccolo spazio scoperto è identificato alla Partia A (beni comini non  
censibili) dal foglio 13 particella 237 sub.1,

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- Risulta esservi concessione edilizia in sanatoria ai sensi della  
L.47/85, prot. 9104 del 27.05.86, mod. 47-85 D, OPERE AD USO  
NON RESIDENZIALE - PRATICA IN CORSO DI  
DEFINIZIONE, la cui istanza per superfici e consistenza è  
conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto essendo pendente istanza di sanatoria ex lege 47/85, **non  
ricorrono le condizioni di istanza** di accertamento di conformità ex  
artt.36 e 37 DPR 380/01, giusta l'art.46 comma 5 DPR 380/01, ovvero  
mediante condono ai sensi dell'art.40, comma 6 L.47/85 e dell'art.32  
del D.L.30/09/2003, n.269, conv. Con mod. in L24 Nov. 2003 n.326.

Non sono presenti ordinanze di demolizioni

La quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuta ad essa sig.ra in virtù :

- acquisto in comunione legale del suolo (successivamente edificato), da  
parte del coniuge

giusto atto del notaio Raffaele Matrone di Pisciotta in data 26.8.1981,  
trascritto il giorno 1.09.1981 ai nn. 21547/18812 di formalità.

**Relativamente alla determinazione del prezzo base si rimanda a pag.  
dopo le susseguenti considerazioni in ordine alle spese per alla  
conformità urbanistica.**





QUESITO N.3

**Descrizione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati....., a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento...**

dalle visure presso il registro immobiliare Napoli II, eseguite dallo scrivente, si accerta quanto segue



La quota pari ad  $\frac{1}{2}$  è pervenuta ad essa sig.ra \_\_\_\_\_ a seguito dell'acquisto fatto dal coniuge,

\_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, bene acquistato dal \_\_\_\_\_ giusto atto del notaio Raffaele Matrone di Pisciotta in data 26.8.1981, trascritto il giorno 1.09.1981 ai nn. 21547/18812 di formalità.

**In particolare di una zona di terreno di are 2 e centiare 64, confinante con viottolo comune, beni \_\_\_\_\_, beni \_\_\_\_\_, individuato al ct. dal foglio 13 particella 234 are 2,64**

-Successivamente all'acquisto del suolo è stato edificato il locale in esame.

Andando ancora a ritroso oltre il ventennio, il terreno perviene al venditore : \_\_\_\_\_ e per averlo acquistato da

\_\_\_\_\_ atto del 08.06.1956, per notaio Raffaele Pirozzi di Sicignano degli Alburni, reg. a Postiglione l'11 detto al n.412 e trascritto a Napoli il 12 medesimi, n. 18399-13739.

**(SI ALLEGA IL TITOLO DI PROPRIETA' DEL 1981, RISALENTE LA DATA ANTECEDENTE AL VENTENNIO RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)**

Si segnala altresì:

- che a seguito dell'edificazione del fabbricato (ANNO 1982) sul terreno acquistato, lo stesso è stato denunciato AL NCEU, SUCCESSIVAMENTE non sono intervenuti altri frazionamenti e variazioni catastali, che il manufatto edilizio insiste sulla particella di terreno n.237, in quanto riportata nell'atto del 1981 (antecedente al ventennio), , all'uopo sono stati acquisiti estratti catastali, mentre non si rinvergono le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto urbano , in relazione alle incongruenze sopra riscontrate, così come non si rinviene la scheda catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Inoltre in relazione alle ispezioni ipotecarie eseguite si rileva altresì:

la restante quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ , appartenente al coniuge dell'esecutata

è acquisita alla procedura fallimentare " [REDACTED]

[REDACTED] in atto presso il Tribunale di Torre Ann.ta-sez. fallimentare,  
non risultano altri pignoramenti.

#### QUESITO N.4

##### Identificazione catastale dell'immobile

L'unità immobiliare è identificato al NCEU di Boscotrecase dal foglio 13  
particella 237 sub. 2, cat. C/2, classe 1, cons. 193 mq., rendita E.318,96;

Il piccolo spazio scoperto è identificato alla Partita A (beni comini non  
censibili) dal foglio 13 particella 237 sub.1.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al CT. Dal foglio 13  
particella 237, are 2,64.

I dati catastali sopra riportati corrispondono a quanto riportato nell'atto di  
pignoramento

**SIA ALLEGA VISURA CATASTALE STORICA AGGIORNATA  
A SEGUITO DELLE INCONGRUENZE DI CUI SOPRA ED  
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.**

SONO ALTREST' PRESENTI LE SEGUENTI INCONCRUENZE :

- Mancanza in atti planimetria catastale dell'immobile, (per la  
presentazione è necessaria autorizzazione del G.E, per poterla  
firmare quale richiedente principale.;



## VISTA FABBRICATO - ORTOFOTO



### ESTRATTO DI MAPPA PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO

STRALCO CASTASTALE - CT. FOGLIO 13, PART. LLA 231 (IN LUOGO DELLA PARTICELLA 237 RIPORTATA NEI TITOLI DI PROPRIETA' ED ACQUISITA ALLA PROCEDURA)

-ASSENZA DELLA SAGOMA DEL FABBRICATO IN MAPPA-



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



CT. FOGLIO 13- PARTICELLA 237



## QUESITO N.5

- accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

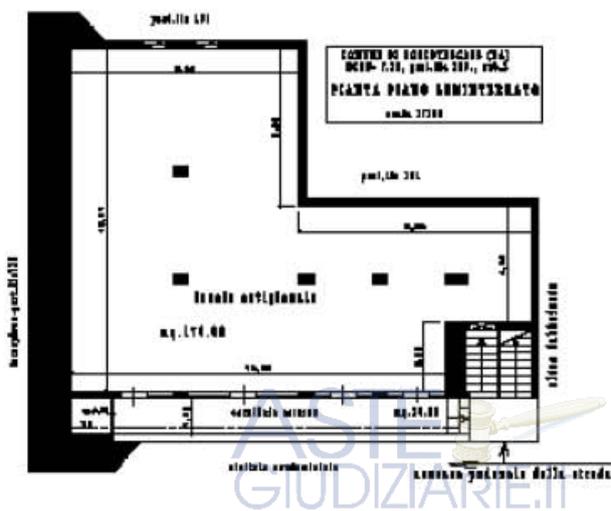
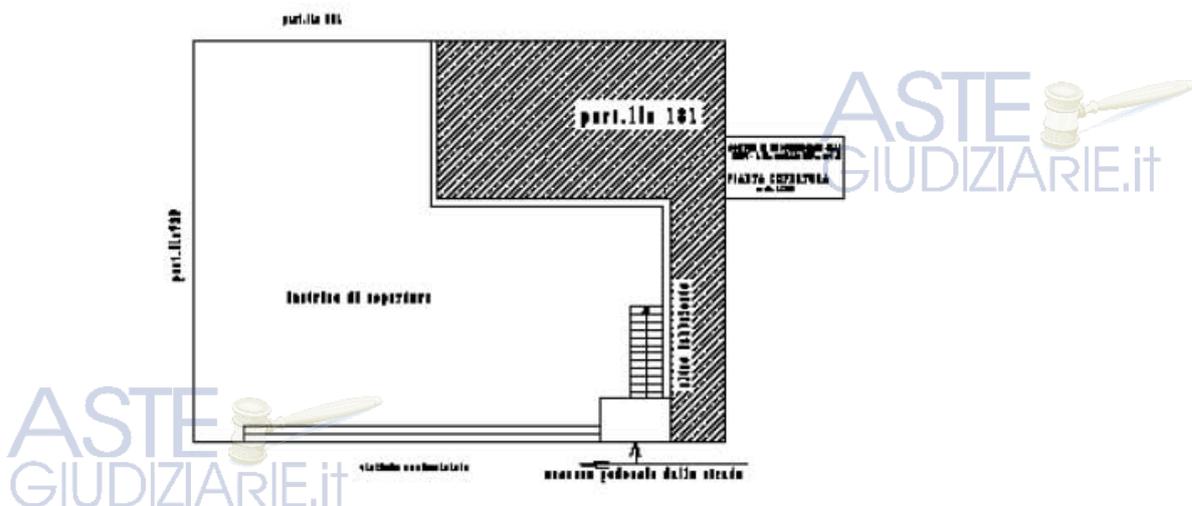


### **Descrizione del bene**

- La piena proprietà corrispondente alla quota di  $\frac{1}{2}$ , di un locale ad uso artigianale avente una superficie interna di circa mq. 176, con annesso piccolo spiazzo scoperto, sito nel Comune di Boscotrecase, alla via Carlo Alberto sn., già via S. D'Acquisto; è identificato al NCEU di Boscotrecase dal foglio 13 particella 237 sub. 2, cat. C/2, classe 1, cons. 193 mq., rendita E.318,96;
- Il piccolo spazio scoperto è identificato alla Partia A (beni comini non censibili) dal foglio 13 particella 237 sub.1.
- Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al CT. Dal foglio 13 particella 237, are 2,64.

Confini, L'unità in esame confina con viale condominiale, beni  
beni eredi.





### Descrizione del bene contenuto nel pignoramento.

- Locale al piano seminterrato ad uso laboratorio artigiano di mq. 187,59, con annessa corte pertinenziale di circa mq. 76,41.
- Dati catastali , foglio 13, particella 237, sub.2
- Terreno su cui insiste la suddetta unità immobiliare foglio 13 particella 237, are 2,64.
- Confini, viottolo comune, beni ] , beni

Pertanto i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'identificazione dell'immobile e consentono l'individuazione del bene.



## QUESITO N.6

**Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite pignorato contenuto nell'atto di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.**

- L'atto di provenienza del 1981, riporta la sola consistenza del terreno, in quanto l'edificazione del manufatto è avvenuta in successivamente all'acquisto (anno 1982).

Il manufatto realizzato e ubicato all'interno della proprietà acquistata non si rilevano sconfinamenti, pertanto non si prevedono opere di separazione o quant'altro.

Non è possibile un confronto con la planimetria catastale in quanto questa non presente in atti, tuttavia dal rilievo dello stato dei luoghi e l'esame della mappa catastale, si conferma che non si evidenziano sconfinamenti.

## QUESITO N.7

**Segnalazione identificativo qualora includa anche porzioni di altri fabbricati**

- L'identificativo catastale ricomprende l'intera consistenza dell'immobile pignorato, non appartengono ad esso porzioni di immobili di altra proprietà o non pignorati.

**QUESITO N.8- precisazioni su eventuali variazioni catastali avvenute**

L'immobile pignorato è stato realizzato interamente sulla zona di terreno acquistata, non deriva da frazionamenti conseguenti a cessioni o porzioni di esso o da variazioni catastali, non è stato pignorato altresì con un identificativo differente contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

**QUESITO N.9- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**



L'immobile è adibito ad uso artigianale, così come riportato nell'istanza di condono edilizio, che la destinazione è compatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico.



**QUESITO N.10 - Conformità urbanistica dell'immobile**

- Il locale in esame è stato costruito nell'anno 1982, in assenza di concessione edilizia , è stata inoltrata a nome del sig  
coniuge dell'esecutata- istanza di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 9104 del 27.05.86, mod. 47-85 D, OPERE AD USO NON RESIDENZIALE , è stata condonata una superficie di mq. 187,89 ed una volumetria di mc.627,20, con pagamento dell'oblazione pari a vecchie lire 3.882.000; somma interamente pagata rispetto a quanto denunciata nel modello 47/R-85.
- Il pagamento dell'oblazione risulta congruo rispetto alla dichiarazione dell'abuso,
- Non risultano versati gli oneri concessori, dall'esame della pratica gli stessi ammontano a circa euro 5.000,00.
- All'esito della definizione della pratica dovrà essere versata l' **indennità risarcitoria** da corrispondere secondo l'ex art.146 del D.lvo n.42/2004, corrispondente a circa euro 3.000,00;
- È necessaria completare la pratica edilizia con l'ausilio di un tecnico abilitato, secondo i dettami di cui all'art.35 della L.47-85, il costo è così determinato:
  - Aggiornamento atti di rilievo dell'immobile, relazione descrittiva, perizia giurata sulla dimensione e stato delle opere, certificato di idoneità statico-sismico, rilievo fotografico, relazione tecnica ambientale.



- Il costo per la redazione della pratica ammonta ad euro 4.000,00.
- Aggiornamento catastale euro 2.400,00.

**TOTALE ONERI EURO 14.400,00**

Trattandosi inoltre che il territorio comunale è tutelato dal piano paesistico dei comuni vesuviani, istituito con D.M. del 4.07.2002, è NECESSARIO RICHIEDERE l'Autorizzazione paesaggistica ed il parere ex articolo 32 legge 28 febbraio 1985 n. 47.

In data 21.10.2015, viene rilasciata certificazione da parte del dirigente V settore del Comune di Boscotrecase, circa lo stato definizione della pratica di condono (si allega).

Essendo pendente istanza di sanatoria ex lege 47/85, **non ricorrono le condizioni di istanza** di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 DPR 380/01, giusta l'art.46 comma 5 DPR 380/01, ovvero mediante condono ai sensi dell'art.40, comma 6 L.47/85 e dell'art.32 del D.L.30/09/2003, n.269, conv. Con mod. in L. 24 Nov. 2003 n.326.

- non è presente l'attestato di certificazione energetica ex D.Lgs n.311/2006 e succ. modifiche.

**QUESITO N.11 – possibilità di suddividere il beni in più lotti.**

Le caratteristiche di destinazione d'uso, di conformazione planimetria ed in particolare dell'unico accesso, non consentono di frazionare l'immobile in più lotti.

**QUESITO N.12 – quota e divisibilità in natura**

Per le ragioni di cui al punto 11, l'immobile non è divisibile ne lo stesso è identificato da una pro quota, e comunque nella ipotesi di divisibilità dello stesso sarebbero necessari cospicui lavori edili non autorizzabili per la pendenza dell'istanza di condono, questo vale anche nell'ipotesi di divisibilità materiale delle due quote appartenente all'esecutata ed al

coniuge.

**QUESITO N.13-14 - stato di occupazione dell'immobile.**

Attualmente l'immobile è chiuso con lucchetto dall'esterno e non in uso, ne dall'esecutata, ne dal coniuge od altri soggetti, in quanto l'attività artigianale è stata dismessa. pertanto si ritiene che lo stesso non sia occupato.

**QUESITO N.15 - esistenza di vincoli artistici, storici...ed oneri**

- Non sono presenti sull'immobile specifici vincoli di natura artistica, storici ecc, è presente il vincolo territoriale comunale relativo al piano paesistico dei comuni vesuviani, istituito con D.M. del 4.07.2002-
- Non sono presenti altresì oneri condominiali,
- Non sono presenti domande giudiziali o provvedimenti giudiziali di diritti demaniali, affrancazioni o riscatti.

Per quanto concerne l'esistenza di opere abusive, l'immobile è stato realizzato nell'anno 1982 in assenza di concessione edilizia, , è stata inoltrata a nome del sig. \_\_\_\_\_ coniuge dell'esecutata-istanza di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 9104 del 27.05.86, mod. 47-85 D, OPERE AD USO NON RESIDENZIALE , come meglio specificato al punto 10.

- Non sono presenti altresì oneri condominiali,
- Non sono presenti domande giudiziali o provvedimenti giudiziali di diritti demaniali o usi civici, censi o livelli ne affrancazioni o riscatti.

**Per quanto concerne l'esistenza di opere abusive, l'immobile è stato** realizzato nell'anno 1982 in assenza di concessione edilizia, , è stata inoltrata a nome del sig. \_\_\_\_\_ coniuge dell'esecutata-istanza di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 9104 del 27.05.86, mod. 47-85 D, OPERE AD USO NON

RESIDENZIALE ,

- per quanto concerne la Tipologia degli abusi e le opere effettuate, si precisa che l'abuso riguarda l'intero immobile, per il quale è stata presentata istanza di sanatoria di cui sopra;
- le opere non sono conformi allo strumento urbanistico comunale, tuttavia l'istanza di sanatoria ex L.47/85 deroga dalle suddette norme, quindi salvo l'esito positivo dei pareri in materia paesaggistica l'immobile sotto il profilo tecnico-amministrativo è sanabile,
- L'immobile è stato realizzato abusivamente nel 1982, ed in violazione alle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.lgs 42/04 e succ. modf.

è presente il vincolo territoriale comunale relativo al piano paesistico dei comuni vesuviani, istituito con D.M. del 4.07.2002, pertanto per la sanabilità dell'abuso è necessario richiedere l'Autorizzazione paesaggistica ed il parere ex articolo 32 legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Rilevato che per l'immobile in esame è stata presentata nei termini istanza di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 9104 del 27.05.86, **non ricorrono le condizioni di istanza di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 DPR 380/01, giusta l'art.46 comma 5 DPR 380/01, ovvero mediante condono ai sensi dell'art.40, comma 6 L.47/85 e dell'art.32 del D.L.30/09/2003, n.269, conv. Con mod. in L. 24 Nov. 2003 n.326.**

- Relativamente alla pendenza dell'istanza di concessione in sanatoria:
  - è stata acquisita presso il Comune, attestato dell'oblazione e copia conforme dell'istanza, nonché relativa certificazione sullo stato della pratica, come evidenzia al punto 10,
- Il pagamento dell'oblazione risulta congruo rispetto alla dichiarazione dell'abuso,



- Non risultano versati gli oneri concessori, dall'esame della pratica gli stessi ammontano a circa euro 5.000,00.
- All'esito della definizione della pratica dovrà essere versata l' **indennità risarcitoria** da corrispondere secondo l'ex art.146 del D.lvo n.42/2004, corrispondente a circa euro 3.000,00;
- È necessaria completare la pratica edilizia con l'ausilio di un tecnico abilitato, secondo i dettami di cui all'art.35 della L.47-85, il costo è così determinato:
  - Aggiornamento atti di rilievo dell'immobile, relazione descrittiva, perizia giurata sulla dimensione e stato delle opere, certificato di idoneità statico-sismico, rilievo fotografico, relazione tecnica ambientale.
  - Il costo per la redazione della pratica ammonta ad euro 4.000,00.
  - Aggiornamento catastale euro 2.400,00.

**TOTALE ONERI EURO 14.400,00**

Per l'immobile in esame non è stata emessa alcuna ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale; ne ordinanze di demolizione.

## 16- RIEPILOGO DEI COSTI

-costo relativo alla definizione della pratica di condono:

**TOTALE ONERI EURO 14.400,00**

- relativamente al costo determinato in euro 4.000,00 relativo all'adeguamento dell'impianto elettrico interno, lo stesso è assorbito dal valore di stima il quale tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile.
- Il valore di stima relativa alla quota pignorata è stato determinato dal CTU in **EURO 51.975,00** ; a questo salva determinazione del G.E. dovrà essere sottratto l'importo di euro 14.400,00 relativo alla definizione della pratica

di condono., ottenendo un valore a base d'asta pari ad  
euro 37.575,00.



Tanto si relaziona ad integrazione resto a disposizione per quanto altro utile a  
chiarire, ad integrare il mio operato, ed in fede firmo.

Pimonte/Torre Ann.ta li 06.05.16

Si allega :



- ❖ Visure ipo-catastali;
- ❖ Titolo di provenienza

il CTU

Arch. Francesco di Palma

