



Relazione di Consulenza

Tecnica d'Ufficio



Tribunale di Torre Annunziata

Fallimento n. 15/2022



Abitazione in San Giuseppe

Vesuviano (Na)



CTU

Ing. Michele Russo



Sommario

Sommario.....	2
PREMESSA 4	
OPERAZIONI PERITALI	6
QUESITO 1. Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto	8
QUESITO 2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà della società fallita o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi.....	10
QUESITO 3. descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate	11
QUESITO 4. provveda alla voltura catastale in ditta della fallita ovvero all'accatamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatamento o di frazionamento. 23	
QUESITO 5. verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85.	24
QUESITO 6. accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione. 25	
QUESITO 7. indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.....	26
Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di San Giuseppe Vesuviano e consiste in un fabbricato per civile abitazione, con retrostante appezzamento di terreno, sito al Cortile II Casilli n° 27 di San Giuseppe Vesuviano (NA). La consistenza all'attualità risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio N° 19, particella N° 65 sub 3, per il fabbricato, ed al foglio N° 19 particella N° 57 per l'appezzamento di terreno.....	26
QUESITO 8. verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio.....	30
QUESITO 9. provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(".jpg").	31
NOTE CONCLUSIVE.....	32
BIBLIOGRAFIA	33
ELENCO ALLEGATI PERIZIA	34
ALLEGATO 1 - Fotografie da 1 a 41	35
ALLEGATO 2 ATTO NOTARILE di compravendita del 9/10/2012 per Notaio Angela Antonietta Miano rep. 9275 racc. 7445	57
ALLEGATO 3 RILIEVO STATO DEI LUOGHI CON SUPERFICI E DESTINAZIONI.....	68
ALLEGATO 4 VISURA CATASTALE STORICA FG 19 MAPPALE 65 SUB 3	69
ALLEGATO 5 VISURA CATASTALE STORICA FG 19 P.LLA 57	72



ALLEGATO 6 RELAZIONE VENTENNALE NOTAIO IACCARINO.....	74
ALLEGATO 7 PLANIMETRIA MAPPA CATASTALE.....	79
ALLEGATO 8 STRALCIO PRG VIGENTE.....	80
ALLEGATO 9 STRALCIO PUC ADOTTATO.....	81
ALLEGATO 10 RAPPORTO DITTA INDAGINE SU COPERTURA.....	82
ALLEGATO 11 ESTRATTO VALORI OMI.....	85
ALLEGATO 12 PLANIMETRIA E DATI CATASTALI AGGIORNATI.....	87
ALLEGATO 13 APE E ATTESTAZIONE DEPOSITO REGIONE.....	93



Firmato Da: MICHELE RUSSO Emesso Da: Intesi Group EU Qualified Electronic Signature CA G2 Serial#: 2a2e741152ab53c3



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Michele Russo, con studio tecnico professionale in Scafati (Sa) alla via Martiri d'Ungheria 209, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al n. 2466, tel. 081.850.33.38 mail: ingegnererusso@libero.it, è stato incaricato in data 07/04/2023 dal Curatore Fallimentare preg.mo Dott. Vincenzo Di Paolo su autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Dott. Amleto Pisapia, mediante verbale redatto e controfirmato in pari data dal curatore e dal sottoscritto.

L'incarico prevede la redazione di una perizia di stima asseverata sui seguenti immobili acquisiti alla massa del fallimento n. 15/22 a carico c

4

- a) Immobile categoria catastale D/1 sito nel Comune di Poggiomarino (NA) alla via Longola snc, identificato catastalmente al foglio 9 p.lla 305 rendita catastale 17.817,00.
- b) Immobile categoria catastale A/4 sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) Cortile secondo Casilli n. 27 piano T-1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 65, sub 3, consistenza 7 vani, rendita catastale 303,68.

La presente perizia si riferisce all'immobile di cui alla lettera b).

I quesiti formulati allo scrivente nel verbale sono i seguenti:

1. ***Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.***
2. ***Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà della società fallita o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi.***
3. ***Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate.***
4. ***Provveda alla voltura catastale in ditta della fallita ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento.***



5. *Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85.*
6. *Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione.*
7. *Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.*

5

8. *Verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio.*
9. *Provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(".jpg").*



OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto effettuava alla presenza del curatore un primo accesso solo esterno all'immobile in San Giuseppe Vesuviano, in data 07/04/2023.

Con nota del 17/04/2023 si chiedevano al curatore i seguenti documenti se nella disponibilità della procedura o eventualmente del fallito:

- Atti di provenienza della proprietà immobiliare,
- Titoli autorizzativi edilizi,
- Eventuali documenti/riferimenti a pratiche edilizie in corso,
- Certificazioni di agibilità,
- Contratti di locazione/godimento dei beni a terzi.

In data 19/04/2023 si poteva avere accesso all'interno del fabbricato, in quanto si era resa necessaria l'assistenza di operaio per forzare la porta di ingresso al piano terra, non disponendo delle chiavi di apertura.

Si procedeva ad effettuare una prima ispezione e rilievi fotografici all'unità immobiliare ed al retrostante cortiletto, quest'ultimo caratterizzato da una folta vegetazione che lo rendeva di fatto inaccessibile.

Nel corso del sopralluogo si scorgeva che nel cortile retrostante era presente un cancello dal quale si accedeva ad un terreno con alberi da frutto, che appariva connesso al bene da stimare. A seguito di una visura catastale storica effettuata dallo scrivente si segnalava alla curatela che il terreno riportato in catasto al foglio 19 particella 57, risultava intestato alla _____, per cui seppur non indicato nel verbale di conferimento doveva ritenersi parte del compendio da stimare. Il curatore interpellato in merito confermava di dover procedere alla stima ed ai rilievi del caso anche per tale piccolo appezzamento di terreno.

Si evidenziava, inoltre, che sull'unità immobiliare mappale 65 sub 3 composta catastalmente da piano terra e piano primo, esiste un locale con copertura in lastre di fibrocemento, al secondo piano, non accessibile.

Sia il cortiletto retrostante che il terreno erano caratterizzati da una folta vegetazione spontanea, per cui ai fini dell'accessibilità si rendeva necessario commissionare da parte del curatore la pulizia di tutta l'area.

A seguito dell'intervento di pulizia, in data 26/05/2023 si effettuava un nuovo sopralluogo nel corso del quale oltre a rilevare nel dettaglio il fabbricato anche all'esterno si poteva ac-

cedere al cortile ed al terreno per i relativi rilievi metrici e fotografici.

Con nota del 1° Giugno 2023 lo scrivente rappresentava alla curatela la necessità di accedere al locale sottotetto con idoneo mezzo, vista l'assenza di qualsiasi scala anche sul retro, nonché si chiedeva che venisse incaricato un laboratorio specializzato per prelevare ed analizzare un campione delle lastre di copertura, che visivamente non lasciavano escludere la presenza di amianto.

In data 12/09/2023, a seguito dell'incarico conferito dalla curatela a ditta specializzata, si effettuava un ulteriore accesso, nel corso del quale si ispezionava visivamente il sottotetto dall'alto e dall'esterno, grazie ad automezzo con cestello, nonché veniva prelevato un campione da una lastra di copertura per gli accertamenti di laboratorio.

Lo scrivente si recava presso lo Studio del notaio Angela Antonietta Miano in Acerra per ottenere copia dell'atto di provenienza dei beni in oggetto, atto del 9/10/2012 rep. 9275 raccolta 7445, con il quale il bene era stato acquistato da Italia Immobiliare s.r.l. e trasferito alla

QUESITO 1. VERIFICHI SE LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI CORRISPONDA A QUELLO INDICATO NEL TITOLO DI PROVENIENZA TRASCRITTO

L'Immobile è pervenuto alla | mediante atto di fusione per incorporazione del notaio Normale Irene di Marigliano del 19/12/2018 trascritto alla RRII di Napoli 2 in data 31/12/2018 ai n. 58666/45138 con cui ha trasferito la piena proprietà dell'immobile in oggetto alla
La società | aveva acquistato l'immobile da nata a San Giuseppe Vesuviano il 1° Gennaio 1941, con atto per Notaio Angela Antonietta Miano il 9/10/2012 rep. 9275 raccolta 7445 registrato a Casoria il 7/11/2012 ak n. 4905 serie 1T.

(Allegato 2).

Nell'atto notarile di acquisto dell'immobile lo stesso viene descritto come "A) *Fabbricato in pessime condizioni statiche, composto da due vani intercomunicanti e due vani sovrastanti riportato in catasto foglio 19 p.lla 65 sub 3 via Casilli Il cortile n. 27 piano T-1 ... B) spiazzo di terreno della superficie di circa are 2,15 (are due e centiare quindici) attiguo al fabbricato innanzi descritto ... riportato nel catasto terreni del Comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio 19 particella 57 are 2.15 frutteto*".

La descrizione dei beni nel titolo di acquisto risulta alquanto sintetica ed in parte incompleta, per quanto di seguito descritto.

Il fabbricato è composto da due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, oltre a un sottotetto non accessibile, un cortile retrostante ed un piccolo appezzamento di terreno. Al piano terra si trovano due vani intercomunicanti, un piccolo cucinino, un wc e un ripostiglio. Questi ultimi - wc e ripostiglio - sono al di sotto di una scala esterna aperta che dal cortile conduce al primo piano dove si trovano altri due vani anch'essi intercomunicanti, posti sopra i corrispondenti vani del piano terra. Sul pianerottolo intermedio della scala esterna esiste un piccolo wc. In copertura, al secondo piano, per tutta la superficie delle sottostanti stanze, si sviluppa un sottotetto a due falde inclinate, nel verso sud-nord, privo di scala fissa di collegamento, con possibilità di accedere unicamente da un'apertura sul fronte sud raggiungibile con idonei mezzi di sollevamento.

Deve aggiungersi che il fabbricato per quanto descritto corrisponde alle planimetrie catastali ed il sottotetto seppur non riportato sulle stesse e nella descrizione dell'atto notarile, è sicuramente di remota costruzione e comunque precedente allo stesso atto in quanto la copertura è in lastre di cemento-amianto materiale non più in produzione dalla metà degli anni '90 del secolo scorso. Con le precisazioni di cui innanzi, si può affermare che lo stato

dei luoghi non è stato oggetto di modifiche urbanistiche ed edilizie rispetto a quello esistente e descritto, sommariamente, nel titolo di provenienza.



QUESITO 2. ACCERTI SE L'IMMOBILE SIA DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA O IN COMPROPRIETÀ CON TERZI ESTRANEI AL FALLIMENTO DETERMINANDO E VALUTANDO IN DETTE ULTIME IPOTESI, LA QUOTA A VENDERSI.

Sulla base degli atti disponibili ed acquisiti, direttamente dallo scrivente, visura catastale storica, l'immobile oggetto della presente di categoria catastale A/4 sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) Cortile secondo Casilli n. 27 piano T-1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 65, sub 3, consistenza 7 vani, ed il retrostante appezzamento di terreno spiazzo di terreno della superficie di circa are 2,15 (are due e centiare quindici) riportato nel catasto terreni del Comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio 19 particella 57 are 2.15 frutteto risultano di esclusiva proprietà della società fallita.

(Allegati 4 e 5).

E' stata fornita, allo scrivente, successivamente la relazione ipocatale redatta al Notaio Iaccarino Maria, in data 15/11/2023, ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c.p.c. e sm.i. dalla quale si evince che fabbricato e terreno, innanzi descritti e identificati, appartengono per la quota di 1000/1000 alla _____ per cui la quota a vendersi è pari all'intero.

(Allegato 6)

QUESITO 3. DESCRIVA COMPIUTAMENTE I BENI IMMOBILI, EVENTUALMENTE DIVIDENDOLI IN LOTTI, INDICANDO PER CIASCUNO DI ESSI, LA PRECISA UBICAZIONE, L'ACCESSO, I CONFINI (ALMENO TRE), I DATI CATASTALI E DEPOSITI CERTIFICATI E PLANIMETRIE AGGIORNATE

Il bene immobile oggetto della presente procedura è situato nel territorio del Comune di San Giuseppe Vesuviano e consiste in un fabbricato per civile abitazione, con retrostante appezzamento di terreno, sito al Cortile II Casilli n° 27 di San Giuseppe Vesuviano (NA) avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche tali da non poter essere suddiviso per lotti. **(All. fot. foto N° 01)** La consistenza all'attualità risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio N° 19, particella N° 65 sub 3, per il fabbricato, ed al foglio N° 19 particella N° 57 per l'appezzamento di terreno.

(Allegati 3, 7, 8 e 9)

L'immobile in parola è costituito da un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra, un sottotetto, un'area pertinenziale retrostante ed un piccolo appezzamento di terreno, il tutto posto all'interno del centro abitato del territorio del Comune di San Giuseppe Vesuviano e ricadente:

nell'ambito del vigente PRG approvato con D.P.R.G.C. n° 8327 del 17/10/83, in Ambito 5 con indice territoriale di 0,23 mc/mq, non edificabile in quanto gli Ambiti sono soggetti preventivamente all'approvazione dei P.P.E. (Piani Particolareggiati di Esecuzione). Gli interventi ammissibili in assenza dei P.P.E. sono regolamentati dalle Norme Tecniche di Attuazione che all'art. 5 stabiliscono

• Art. 5 Lavori ammessi in assenza di P.P.E.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo sugli edifici esistenti, previa concessione edilizia se richiesta, come definito all'art. 31 della legge 5/8/78 n. 457.

Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne senza aumento di volume di superficie coperta, nonché la demolizione e successiva ricostruzione, purché il nuovo edificio non abbia un volume superiore 70% (settanta per cento) di quello preesistente, non determini aumento della superficie coperta e rispetti le distanze e le altre norme edilizie prescritte dal regolamento edilizio. Le ristrutturazioni e le ricostruzioni saranno in ogni caso consentite solo per quei fabbricati per i quali non sia stata prevista dal P.R.G. la parziale o totale demolizione, ovvero non ricadano in aree destinate a fasce di rispetto.

Non è inoltre consentita alcuna modifica alla esistente destinazione d'uso se non per adeguarla a quella prevista dal P.R.G.

nell'ambito del PUC adottato il 04/01/2024 in Zona B1 – Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati regolamentati dalle Norme Tecniche di Attuazione che nello specifico prevedono

Art.13. Definizione Delle Destinazioni D'uso

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti, ovvero dalla documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:
 - a) Destinazioni Residenziali;
 - b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
 - c) Destinazioni Produttive e Direzionali;
 - d) Destinazioni Commerciali;
 - e) Destinazioni Rurali;
 - f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Le sub-destinazione d'uso suddivise per categoria funzionale sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI Residenziali (DR)	
DR1	Residenza. Utilizzo degli spazi a fini della permanenza abitativa delle persone e dei nuclei familiari.
DR2	Residenza collettiva non turistica. Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di strutture di servizio sociale, Bed and Breakfast (per il caso di residenza del proprietario).
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. nr. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
DT2	Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. nr. 17/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast (per il caso di domicilio del proprietario).
Omissis.....	
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	
Omissis....	
DP5	Uffici e studi professionali. Sedi preposte alle attività di contenuta dimensione che non richiedono un'alta specializzazione degli spazi ed attengono i seguenti settori: x Consulenza intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale; x Consulenza produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari; x Consulenza assistenza ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali; Fornitura di beni e servizi immateriali in genere.
DP6	Intermediazione monetaria e finanziaria. Comprende le attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250).
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500).
Omissis.....	
DC4	Pubblici esercizi, quali esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), esercizi dove si svolgono giochi o altre attività ricreative (es. sale pubbliche da biliardo), esercizi cosiddetti "Internet Point".

Firmato Da: MICHELE RUSSO Emesso Da: Intesi Group EU Qualified Electronic Signature CA G2 Serial#: 2a2e741152ab53c3



DC5	Servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
DC6	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.
	Omissis.....
	Omissis.....
	SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE PUBBLICO (SP)
	Omissis.....
SP11	Attività ricreative. Attività di tipo ricreativo, per il gioco, il riposo, l'incontro, le iniziative culturali e educative svolte in aree aperte prevalentemente non edificate e organizzate a verde in funzione delle specifiche attività, con eventuali attrezzature ludiche o per lo sport ed eventuali costruzioni di modesta dimensione funzionali allo svolgimento delle attività ammesse.
SP12	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria. Aree attrezzate o edifici per la sosta temporanea dei veicoli.
	Omissis.....

5. Con Delibera di Consiglio Comunale possono essere aggiunte per analogia, qualora se ne ravveda la necessità, nuove destinazioni d'uso non previste dalla precedente tabella.

6. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma 3, quando previsto o consentito dalle presenti norme, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, sono considerati cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, che dovrà essere soggetto alla richiesta di idoneo titolo abilitativo.

Omissis.....

• **Art.32. Le Disposizioni Strutturali Del P.U.C. Generalità**

1. Il Piano Strutturale definisce nell'elaborato "Tav. B.3 La disciplina strutturale del P.U.C." le direttive di sviluppo del territorio comunale valide a tempo indeterminato.

2. Le direttive di sviluppo sono individuate in considerazione dei caratteri e dei valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi ed infrastrutturali, individuati nel Quadro Conoscitivo del P.U.C., e definiscono le modalità di uso e di manutenzione del territorio, indirizzate verso uno sviluppo sostenibile, tali da garantire la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio comunale.

3. In particolare il Piano Strutturale:

a) Delinea le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione Programmatica, Attuativa e Settoriale comunale;

b) Definisce gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.

4. Il Piano Programmatico dovrà recepire le direttive contenute nel Piano Strutturale in merito alle azioni previste così come riportate nella cartografia di Piano e nella presente normativa.

• **Art.33. Le Zone Territoriali Omogenee**

1. La disciplina del territorio comunale definita dal P.U.C. negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:

Il Sistema Insediativo e Relazionale;

Il Sistema Produttivo;

Il Sistema Naturale;

Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture.

2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del Piano Strutturale, e a loro volta sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RIFERIMENTO AL D.M. NR. 1444/1968

INSEDIATIVO E RELAZIONALE

Zone A - Centro Storico

Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Zone - B Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

B1 - Insediamenti urbani prevalentemente consolidati

B2 - Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione paesaggistica

Zone F - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.

F1 - Luoghi delle grandi attrezzature della città

F2 - Luoghi centrali a scala urbana

F3 - Luoghi di uso pubblico a scala urbana

PRODUTTIVO

Zone D - Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).



D1 - Insediamenti produttivi
NATURALE

Zone E - Parti del territorio destinate ad usi agricoli

E1 - Aree di eccezionale interesse paesaggistico

E2 - Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica

E3 - Aree agricole di particolare rilevanza agronomica

E4 - Aree agricole periurbane

E5 - Parco dei Regi Lagni del Vesuvio

E6 - Aree agricole di protezione del sistema infrastrutturale

MOBILITÀ E IN- FRASTRUTTURE

- Spazi destinati alla mobilità

Infrastrutture ferroviarie

Infrastrutture viarie

- Spazi destinati ad infrastrutture

Impianti di distribuzione carburanti

Impianti tecnologici

3. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:

Destinazioni d'uso:

- Modi di intervento;
- Parametri edificatori;
- Caratteri degli interventi;
- Disposizioni particolari riferite a singole zone.

Omissis.....

• **Art.35. Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati (B1)**

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.

2. In tale Z.T.O. il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR): TUTTE

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT): DT1, DT2

DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP): DP5, DP6

DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC): DC1, DC2, DC4, DC5, DC6

SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP): SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, sono:

a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

b) Ristrutturazione edilizia;

c) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;

Tutti gli interventi non potranno generare un aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi residenziali.

5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IC (%): Pari al valore maggiore tra IC esistente e 30%

IPF (%): 70%

HE (ML): H del contesto di riferimento (o 7,50 ml in assenza di contesto)

DC (ML): 5,00 (o inferiore se legittimamente preesistente)

DF (ML): 10,00

DS (ML): 5,00

Il IC e l'IPF si applicano negli interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, possono essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard, quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. Il prescritto IPF può essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione della superficie del lotto di intervento non coperta e delle superfici permeabili che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

Per interventi di demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'immobile esistente è maggiore di quanto prescritto, può rimanere inalterata.



6. Nella Z.T.O. B1 sono consentiti tramite I.E.C. interventi di nuova costruzione da realizzare a cura e spese dei privati tesi alla creazione di nuovi "Luoghi di uso pubblico a scala urbana" esclusivamente SP11-SP12. Gli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico e dovranno definire chiaramente i servizi a rete e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati); gli stessi dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto è allegata una convenzione in cui devono essere specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. I progetti degli interventi dovranno rispettare quanto stabilito all'ART.39.

Inoltre, rientra fra le zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana, nello specifico in "Zona rossa ad alto rischio vulcanico" che sono soggette alla LEGGE REGIONALE DEL 10 DICEMBRE 2003 N. 21 e s.m.i. che regola le norme urbanistiche e che nello specifico prevede:

• **Art. 1.**

La presente legge si applica ai comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile prefettura di Napoli osservatorio vesuviano.

La pianificazione di cui al comma 1 e le variazioni successive sono parte integrante della presente legge.

• **Art. 2.**

Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni di cui all'Art. 1 non possono contenere disposizioni che consentano l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai paesi insediativi nei rispettivi territori.

A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge è vietato alle amministrazioni competenti assumere provvedimenti di approvazione o di esecutività, previsti da disposizioni di legge vigenti in materia, degli strumenti attuativi dei piani regolatori generali dei comuni individuati all'Art. 1, comportanti incrementi delle edificazioni a scopo residenziale.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la provincia di Napoli, d'intesa con la Regione e con i comuni di cui all'Art. 1, provvede alla redazione di un piano strategico operativo da approvare in consiglio regionale, al fine di determinare e definire:

le aree e gli insediamenti da sottoporre a programmi di interventi e di opere finalizzate alla decompressione della densità insediativa presente, nonché al potenziamento e miglioramento delle vie di fuga anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, di demolizione senza ricostruzione, di riqualificazione e di recupero ambientale, di valorizzazione dei centri storici, e di rifunzionalizzazione in favore delle attività produttive, turistico ricettive, terziarie ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

le eventuali possibilità di attuazione di interventi compensativi, nelle aree e per gli interventi già destinati negli strumenti urbanistici vigenti a scopo residenziale di cui alla lettera a), nell'ambito degli obiettivi per la eliminazione di case ed insediamenti malsani, degradati o comunque per processi di riqualificazione urbana, purché non comportanti pesi residenziali aggiuntivi incompatibili con le finalità della presente legge.

• **Art. 3.**

I comuni di cui all'Art. 1 sono tenuti ad adeguare al divieto sancito dall'Art. 2 gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, che alla data di entrata in vigore della presente legge sono sia in corso di formazione che adottati.

• **Art. 4.**

Entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni di cui all'Art. 1 sono tenuti ad adeguare al divieto previsto dall'Art. 2, mediante apposite varianti, gli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti.

Le varianti di cui al comma 1, al fine di implementare le vie di fuga, dispongono la demolizione dei volumi incongrui.

Decorso il suddetto termine, vi provvede il presidente dell'amministrazione provinciale, a mezzo di commissari ad acta.

• **Art. 5.**

Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'Art. 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'Art. 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'Art. 4, nei comuni individuati all'Art. 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'Art. 2.

Restano esclusi dal divieto di cui al comma 1, gli adeguamenti funzionali e di natura igienico-sanitaria degli immobili esistenti.

• **Art. 6.**

Nei comuni di cui all'Art. 1 e consentito, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili residenziali da adibire all'esercizio di attività turistico-ricettive o di pubblica utilità produttive, commerciali, 2. Nei comuni di cui all'Art. 1 è vietato, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo.

• **Art. 7.**

Ai soci assegnatari delle cooperative anche non residenti e ai cittadini residenti da almeno cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge nei comuni di cui all'Art. 1 ed in possesso dei requisiti indicati all'Art. 2 della legge regionale 2 luglio 1997, n. 18, è riservato, al fine di incentivare il trasferimento in altri comuni della regione, fino al venti per cento dell'aliquota complessiva di alloggi di edilizia residenziale pubblica prevista dalla legge regionale n. 18/1997, Art. 13, comma 1,

Con delibera di giunta regionale sono definite le procedure per l'assegnazione degli alloggi riservati ai sensi del comma 1. 3. La riserva di cui al comma 1 ha efficacia per quindici anni decorrenti dall'entrata in vigore della presente legge.

• **Art. 8.**

Agli oneri finanziari per gli adempimenti di competenza delle amministrazioni comunali e provinciali di cui all'Art. 2 si fa fronte con apposito stanziamento di bilancio.

• **Art. 9.**

La presente legge, a norma degli articoli 43 e 45 dello statuto, è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Campania.

16

Ed è ricompreso nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani che regolamenta gli interventi nelle aree ad alto valore paesistico e che prevede:

TITOLOI-DISPOSIZIONI GENERALI

• **Articolo 1-Finalità e contenuti del piano.**

1. La presente normativa di piano detta norme e prescrizioni riguardanti i territori dei Comuni Vesuviani di: San Giorgio a Cremano, Portici, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata, Pompei, Boscoreale, Boscotrecase, Trecase, Terzigno, San Giuseppe Vesuviano, Ottaviano, Somma Vesuviana, Sant'Anastasia, Cercola, Massa di Somma, Pollena Trocchia, San Sebastiano al Vesuvio, Nola-Castel Cicala, sottoposti alle disposizioni dell'art. 1 quinquies della legge 8 agosto 1985 n. 431.

2. Il presente Piano Territoriale Paesistico, redatto ai sensi dell'art. I bis della legge 8 agosto 1985 n. 431, è costituito dalle norme di attuazione e dalle tavole di zonizzazione.

• **Articolo 2-Delimitazione dell'ambito di piano.**

1. L'ambito cui si applica la presente normativa è quello definito dall'intero territorio dei comuni di San Giorgio a Cremano, Portici, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata, Boscotrecase, Trecase, San Sebastiano al Vesuvio, Massa di Somma, nonché da parte del territorio dei comuni di Pompei, Boscoreale, Terzigno, San Giuseppe Vesuviano, Ottaviano, Somma Vesuviana, Sant'Anastasia, Pollena Trocchia, Cercola e Nola-Castel Cicala, così come individuati dal D.M. 28 marzo 1985, relativo alle aree ed ai beni individuati ai sensi dell'art. 2 del D.M. 21 settembre 1984.

2. Le aree regolate dal presente piano sono distinte in zone, secondo le perimetrazioni e le normative specificate negli articoli del successivo Titolo II. La distinzione di tali zone di piano è stata determinata dal valore differenziato degli elementi costitutivi riconosciuti in sede di analisi. A tali valori corrispondono diversi gradi di tutela paesistica.

• **Articolo 3-Categorie dei beni oggetto della tutela regolata dal presente piano.**

1. Per l'ambito sopra delimitato le categorie di beni da tutelare sono quelle individuate dall'art. I della legge 29 giugno 1939 n. 1497 c dall'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431.

• **Articolo 4-Norme di tutela e suddivisione in zone.**

1. Nelle zone individuate e perimetrare nel Titolo II della presente normativa si applicano le seguenti norme di tutela:

P.I.: Protezione Integrale. P.I.R. Protezione Integrale con Restauro Paesistico-Ambientale. R.U.A.: Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale. A.I.: Recupero delle Aree Industriali. S.L.: Norme per le zone Sature Interne. S.C. Norme per le zone Sature Costiere.

R.A.C. Recupero Ambientale delle aree di Cava di Torre del Greco e Terzigno.

R.A.I: Recupero Ambientale degli Insediamenti non industriali in A.S.I.A.P.: Norme per le Aree Portuali

Tribunale di Torre Annunziata – Fall.to n. 15/2022

Perizia di stima immobile in San Giuseppe Vesuviano
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

• **Articolo 5-Efficacia delle norme e prescrizioni di piano.**

1. Il presente piano ha valore di Piano Territoriale Paesistico ai sensi e per gli effetti di cui al primo comma dell'art. 1 bis legge n. 431/85.

2. Il piano di cui al paragrafo precedente, in applicazione dell'art. 23 R.D. 1357/40, costituisce norma immediatamente vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali e nei confronti del P.T.C. ai sensi dell'art. 5 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dei piani di settore regionali. I piani regolatori generali e particolareggiati dovranno essere adeguati alla presente normativa di piano paesistico. In sede di adeguamento dei predetti strumenti urbanistici, ovvero in sede di elaborazione degli stessi per i Comuni che ne siano sprovvisti, di concerto con la Soprintendenza Archeologica competente per territorio, dovranno essere perimetrate le aree di interesse archeologico, nonché, di concerto con la Soprintendenza per i BB AA.AA. dovranno essere individuati e perimetrati i centri storici, i nuclei ed i complessi rurali di valore storico ed ambientale.

Le perimetrazioni dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, saranno approvate nelle forme e procedure previste dalla legge.

1. Le autorizzazioni di cui all'art. 7 legge n. 1497/39 nonché all'art. 1 legge n. 431/85 per i progetti riguardanti le cose e gli immobili compresi nei territori regolati dal presente piano sono rilasciate nel rispetto delle prescrizioni contenute nella presente normativa. Il Sindaco, previo parere consultivo obbligatorio della Commissione Edilizia Integrata ex lege R.C. n. 10/82, vigila sulla osservanza delle prescrizioni contenute nella presente normativa, dando immediata comunicazione alla Soprintendenza per i BB.AA.AA. delle autorizzazioni rilasciate trasmettendole contestualmente alla relativa documentazione ai sensi del quinto comma art. 1 legge n. 431/85

Per le aree di interesse archeologico, perimetrate come indicato al punto 2 del presente articolo, il parere della Soprintendenza Archeologica deve essere richiesto preventivamente al rilascio dell'autorizzazione ex art. 7 legge n. 1497/39.

4. Resta fermo l'interesse pubblico all'annullamento dell'autorizzazione sindacale ex art. 7 legge n. 1497/39, da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, come sancito dalla legge 8 agosto 1985 n. 431. La concessione edilizia dovrà essere rilasciata agli interessati soltanto dopo la scadenza del termine previsto dalla citata legge n. 431/85.

• **Articolo 6-Norme e disposizioni generali per tutte le zone.**

1. Il Piano detta norme per ognuna delle singole zone specificate nel successivo Titolo II. Le sottoelencate disposizioni generali sono valide per tutte le zone.

2. E vietata, lungo tutte le strade panoramiche e su entrambi i lati, l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, anche se provvisori. La collocazione della cartellonistica pubblicitaria dovrà essere regolamentata da apposito piano redatto a cura dei singoli Comuni, da sottoporre all'approvazione della competente Soprintendenza.

3. E vietata l'impermeabilizzazione delle aree scoperte, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone.

4. E vietata l'installazione di tende che impediscano la veduta panoramica dai luoghi accessibili al pubblico.

5. Tutte le vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, e godibili da luoghi accessibili al pubblico, sono oggetto di tutela e vengono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto previste dal punto 1) art. 23 del R.D. n. 1357/40.

6. Le aree risultanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizioni di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo dovrà essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione preveda interventi di riqualificazione ambientale.

7. I calpestii pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non dovranno essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, dovranno essere ripristinati i manti di calpestio originari e posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

8. Per tutti gli edifici le antenne televisive di qualunque tipo devono essere unificate per edifici o gruppi di edifici, in modo da non impedire le visuali panoramiche.

9. Per gli immobili di cui al punto 3 dell'art. 1 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 valgono le seguenti prescrizioni. Tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici devono essere compatibili con il decoro ambientale: i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubatura o condotto a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi di lamiera zincata o di rame, le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia, le ringhiere corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato. È vietato l'uso di alluminio anodizzato.

10. Per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico e ambientale, con esclusione degli edifici di recente impianto di cui al successivo art. 7 punto 6, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. I materiali da impiegare dovranno essere di tipo tradizionale per murature, infissi esterni, grondaie e doccioni, pluviali, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne. I manti di copertura tradizionali in coppi non possono essere sostituiti con altro materiale. L'impermeabilizzazione delle coperture a volta estradossata deve escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia, la cromia e le caratteristiche esterne delle volte stesse. Sono vietate le tinteggiature murarie delle su-

perfici esterne con resine sintetiche non traspiranti e rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici. Le opere lapidee non vanno tinteggiate ma devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive.

11. Per i fenomeni franosi ed erosivi sono consentiti interventi di consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica. Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari, venga certificato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità ambientale caso per caso

12. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti, in casi eccezionali, quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, esse dovranno essere rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

13. Le pavimentazioni delle aree scoperte, di pertinenza degli edifici, o comunque di spazi non edificati, devono escludere la impermeabilizzazione, utilizzando materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche.

• **Articolo 7-Categorie degli interventi di recupero.**

1. Ai fini della gestione della tutela dei beni vincolati, oggetto del presente piano, le categorie di interventi da prevedere con i Piani di Recupero ex lege n. 457/78 si definiscono come segue.

2. Manutenzione ordinaria. Per gli immobili di valore estetico tradizionale si applicano le prescrizioni di cui al punto 9 dell'art. 6 della normativa presente.

3. Manutenzione straordinaria, con riferimento all'art. 31 lettera b) legge n. 457/78, deve ammettere solo:

- interventi di consolidamento statico e di adeguamento antisismico, igienico-sanitario e funzionale, mediante rinnovazione o sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, senza modificazioni estetiche dell'aspetto esteriore degli edifici per gli immobili di valore estetico tradizionale. Realizzazione di servizi igienici e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.

4. Restauro, con riferimento all'art. 31 lettera c) legge n. 457/78, deve ammettere solo:

-interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Si applica per tutti gli immobili assoggettati al vincolo ex lege 1° giugno 1939 n. 1089 e per tutti gli altri edifici di valore storico- culturale cui sia riconoscibile l'appartenenza significativa alla storia dell'arte e dell'architettura, anche di datazione del XX secolo. In tutti i casi di immobili assoggettati esclusivamente a interventi di restauro, l'obbligo è esteso ai parchi e giardini di pertinenza, che formano elemento costitutivo del paesaggio urbano dei Comuni assoggettati alle norme del presente piano, come fusione tra natura e architettura.

5. Risanamento conservativo, con riferimento all'art. 31 lettera c) legge n. 457/78, dovrà contemplare soltanto quei casi di "risanamento" in cui gli immobili da tutelare, isolati o soprattutto inseriti in complessi stratificati, risultino fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili, da richiedere notevoli trasformazioni allo scopo di ripristinare la struttura tipologica e l'aspetto originario. Il risanamento conservativo può contemplare nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme.

6. Ristrutturazione edilizia, con riferimento all'art. 31 lettera d) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. I della legge n. 1497/39.

7. Ristrutturazione urbanistica, con riferimento all'art. 31 lettera c) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per le aree di recente impianto, con esclusione di impianti o parti di essi, aventi valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui al punto 3 dell'art. I della legge n. 1497/39

• **Articolo 8-Tutela dei litorali marini.**

1. Sul litorale marino, salvo diverse prescrizioni dettate per le singole zone, sono consentiti esclusivamente interventi volti alla riqualificazione e ripascimento delle spiagge e preservazione delle coste rocciose mediante una costante opera di manutenzione ordinaria cui è obbligato il Comune e i singoli privati proprietari, o i concessionari per la parte demaniale, sempre nel rispetto di eventuali presenze archeologiche. Eventuali interventi straordinari di difesa della costa devono essere preceduti da progetti esecutivi che prevedano l'uso di tecnologie d'ingegneria naturalistica che salvaguardino le caratteristiche ambientali e archeologiche. Qualora previa certificazione di istituti scientifici ed universitari, venga accertato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti altri interventi sempre che essi risultino compatibili con la tutela dei valori ambientali. Gli interventi di difesa della costa e degli abitati costieri, da eseguire in mare, devono essere preceduti da progetti esecutivi corredati da studi specialistici e meteomarini che assicurino la salvaguardia delle caratteristiche ambientali paesistiche e archeologiche del contesto marino e garantiscano, anche dopo la realizzazione dell'intervento la conservazione dell'andamento dell'attuale linea di costa e di battigia.

Le periodiche operazioni di ripristino e manutenzione delle scogliere esistenti dovranno prevedere le integrazioni e/o la sostituzione dei massi artificiali con elementi lapidei di origine vulcanica.

Tali interventi dovranno essere autorizzati ex art. 7 legge n. 1497/39, secondo le procedure del precedente art. 5, e dovranno essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza Archeologica per i controlli e le eventuali prescri-

zioni, se ricadenti nelle aree di interesse archeologico di cui all'art. 5, punto 2, ovvero in quelle già individuate dal presente piano.

2. Entro una fascia profonda 300 metri dalla linea di costa sono ammessi i seguenti interventi, salvo diverse prescrizioni dettate per le singole zone di cui al Titolo II:

- interventi di conservazione del manto vegetale costiero esistente, con particolare attenzione per la vegetazione psamofila e alofila, sia di costa sabbiosa che rocciosa e per quella retrostante, lungo le fasce di spiaggia e retrospiaggia;

- interventi per la riqualificazione e ricostituzione della vegetazione costiera con specie autoctone secondo requisiti fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;

- per gli stabilimenti balneari autorizzati dovrà essere verificata la compatibilità delle opere esistenti con i valori paesistici, ambientali e archeologici dell'area; sono consentiti solo adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi delle volumetrie esistenti;

- per i cantieri navali, per le altre industrie costiere, per gli esercizi commerciali e di ristorazione e per i circoli nautici esistenti dovrà essere verificata la compatibilità ai fini della tutela del paesaggio e della qualità dell'ambiente marino.

• **Articolo 9-Interventi consentiti per tutte le zone.**

Per tutte le zone, comprese nel presente piano, sono ammessi, anche in deroga alle norme e prescrizioni di tutela delle singole zone (titolo II), nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 6, 7, 8 della presente normativa e comunque sempre che non si arrechino danni alle essenze arboree di alto e medio fusto, i seguenti interventi:

a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia (da prevedersi limitatamente agli immobili di cui al punto 6 dell'art. 7 della presente normativa), che dovranno puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti; interventi per la demolizione e ricostruzione in situ, finanziati ai sensi della legge 219/81, per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1980 e 1981.

b) Interventi di sistemazione a verde, per le fasce di rispetto stradale ex D.M. n. 1404/ 68, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale. È vietato qualsiasi uso di tali fasce.

c) Interventi rivolti al ripristino ambientale del sistema vegetale, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei giardini e dei parchi.

d) Interventi di restauro, sondaggi e scavi archeologici e sistemazione delle relative aree, comprendendo le opere funzionali alla sicurezza, ai servizi utili per i visitatori e per l'esercizio delle attività istituzionali della Soprintendenza Archeologica.

e) Ampliamento delle aree cimiteriali esistenti e relative opere connesse ed indispensabili

f) Interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, per gli edifici esistenti. Detti interventi dovranno essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.

g) Interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate secondo le sottoelencate modalità:

- per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;

- per le aree a destinazione residenziale e diversa da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone del presente piano, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2 metri.

h) Interventi di sistemazione e adeguamento anche attraverso ampliamento della viabilità pedonale e carrabile con l'utilizzazione di quella esistente. Per i tratti panoramici della viabilità esistente, od esposti alle visuali panoramiche dei siti, le eventuali opere di ampliamento della sede viaria dovranno escludere muri di contenimento e strutture a sbalzo o su pilastri, tagli ed espunti di alberi di alto fusto.

i) Interventi per la riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, con: impiego di materiali lapidei e tecniche tradizionali; aiuole ed alberature; elementi di arredo urbano quali panchine, sedili, muretti, corpi illuminanti.

Per gli interventi di cui ai punti b), c), i) si dovranno utilizzare essenze mediterranee o essenze storicamente inserite nel paesaggio vesuviano.

• **Articolo 10-Adempimenti degli enti territoriali.**

1. I Comuni, la Provincia, la Regione e gli Enti di gestione statali e locali, sono tenuti, nella formazione, adozione e approvazione dei rispettivi strumenti di pianificazione a osservare norme e prescrizioni contenute nel presente piano. Le norme e prescrizioni del piano paesistico prevalgono nei confronti di tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica generale ed esecutivi, tanto regionali quanto sub regionali.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare e si sviluppa nel verso sud-nord con i due lati, est ed ovest di maggiore dimensione, posti in aderenza per tutto lo sviluppo verticale con altri fabbricati di altra proprietà. Il fronte sud affaccia sul Cortile II Casilli, (**All. fot. foto N° 02**) strada secondaria che si interseca con l'importante arteria viaria provinciale di Via Passanti che collega in linea retta il Comune di San Giuseppe con il confinante Comune di Terzigno fino a Boscoreale. Il fronte nord (**All. fot. foto N° 03**) apre su una piccola area pertinenziale esclusiva interna, a giardino, oltre la quale è posto un appezzamento di terreno. (**All. fot. foto N° 04**) L'accesso diretto al fabbricato è dal piano terra, (**All. fot. foto N° 05**) attraverso una porta sul Cortile II Casilli che immette in una ampia stanza (**All. fot. foto N° 06**) intercomunicante con un'altra posta in successione (**All. fot. foto N° 07**) ed ancora ad un piccolo cucinino (**All. fot. foto N° 08**) che apre a nord sull'area interna pertinenziale. Dal cucinino si accede a due piccoli vani destinati ciascuno a servizio igienico (**All. fot. foto N° 09**) e a ripostiglio. Questi ultimi sono sotto una scala esterna (**All. fot. foto N° 10**) che dal giardino conduce al piano superiore che si sviluppa con due stanze, anch'esse intercomunicanti, poste sopra le corrispondenti del piano terra. La scala ha nel pianerottolo intermedio un piccolo bagno (**All. fot. foto N° 11**) e smonta su di un terrazzino che copre il cucinino e dà accesso dalla stanza a nord al piano primo. (**All. fot. foto N° 12 e 13**) La stanza a sud affaccia sul Cortile Casilli per mezzo di un balcone (**All. fot. foto N° 14**) con piccola soletta aggettante. In copertura, per tutta la superficie delle sottostanti stanze, si sviluppa un sottotetto (**All. fot. foto N° 15**) a due falde inclinate nel verso sud-nord il cui accesso è possibile esclusivamente da una apertura posta sul fronte sud che non è non servita da alcuna scala. (**All. fot. foto N° 16**) Il piano terra, comprensivo delle due stanze e cucinino, al lordo della muratura, copre una superficie di circa 84 mq con un'altezza interna di circa mt 4,05. I due piccoli vani, servizio igienico e ripostiglio, hanno ciascuno una superficie di mq 4,60 e 4,30 mq. Al piano primo le due stanze coprono una superficie di circa 77 mq con una altezza interna di mt 4,25. Il terrazzino di smonto della scala ha una superficie di mq 6,40 mentre il bagno nel pianerottolo è di mq 1,70. Il sottotetto copre mq 77 circa ed ha una altezza interna al colmo di mt 1,80 e alla gronda di mt 1,20. Dal cucinino si accede al giardino interno (**All. fot. foto N° 17**) che sviluppa una superficie di mq 32,10 e da questi, attraverso un cancello (**All. fot. foto N° 18**) in un muro di cinta, al retrostante appezzamento di terreno di circa 215 mq, recintato e raggiungibile, a sua volta, anche da uno stretto vicoletto percorribile solo a piedi che, partendo dal Cortile Casilli, con un percorso che si insinua fra proprietà distinte, giunge ad un varco chiuso da un cancello in ferro (**All. fot. foto N° 19**).



L'immobile è realizzato, per quel che concerne le strutture in elevazione, con pareti in muratura mentre i due solai, quello intermedio e di copertura, sono con travi lignee (**All. fot. foto N° 20**) a sezione circolare chiuse da un tavolato su cui poggia un massetto per l'allettamento della pavimentazione. Il sottotetto ha una struttura con capriate in legno coperte da lastre di cemento amianto (**All. fot. foto N° 21**). L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione con grosse criticità statiche. Non ci sono le condizioni di abitabilità. Le strutture in muratura presentano evidenti lesioni lungo l'asse verticale (**All. fot. foto N° 22**) e particolarmente sulla parete a nord, (**All. fot. foto N° 23**) dove è posizionata la scala esterna, ed in corrispondenza delle piattabande sopra le aperture (**All. fot. foto N° 24**). Il calpestio del primo piano risulta sconnesso ed il pavimento distaccato e fessurato (**All. fot. foto N° 25**) nelle congiunzioni per un evidente cedimento del sottostante solaio in legno già oggetto di consolidamento all'intradosso con putrelle in ferro (**All. fot. foto N° 20**). Cedimenti si evidenziano anche nel solaio di copertura del primo piano con manifestazioni su tutto il piano orizzontale controsoffittato (**All. fot. foto N° 26**). Le capriate in legno del sottotetto, per quanto si è potuto rilevare, sono in condizioni di degrado e sormontate da lastre di cemento amianto (**All. fot. foto N° 21**) come certificato dai rilievi effettuati e dai risultati delle analisi del laboratorio (**Allegato 10**). Il totale collasso dei sistemi di impermeabilizzazione e di raccolta delle acque piovane ha determinato un ruscellamento diffuso che ha deteriorato tutti gli elementi di finitura. Sulle pareti, sia all'interno e sia all'esterno, sono evidenti i segni di infiltrazione di acque piovane con conseguente danneggiamento dell'intonaco e degli strati di pittura e sulle parti di fabbricato poste a nord ci sono anche diffuse colonizzazioni di carattere biologico quali muschi e piante (**All. fot. foto N° 06, 13, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34**). Al piano terra, sul pavimento e ai piedi delle pareti, vi sono efflorescenze dovute a risalita di umidità con distacco di intonaco ed esfoliazione delle pitture (**All. fot. foto N° 35 e 36**). Per quanto attiene agli infissi, essi sono di varia natura e presentano forti criticità funzionali. Al piano terra, a sud sul Cortile Casilli, apre un infisso in alluminio tamponato con vetro e bachelite e soprastante lunetta di ventilazione chiusa da una grata in ferro e retrostante pannello in legno, (**All. fot. foto N° 05 e 06**) mentre il cucinino sul lato nord è chiuso per tutta l'altezza da una parete in alluminio e vetro, (**All. fot. foto N° 03**) quest'ultimo completamente mancante in diversi punti. Il bagno sul pianerottolo intermedio della scala è completamente privo di ogni chiusura (**All. fot. foto N° 37**). Al primo piano, dal terrazzino si accede aprendo un infisso esterno in alluminio mancante di vetro e serratura e da un retrostante infisso in legno anch'esso senza serratura (**All. fot.**

foto N° 12 e 13). La stanza che affaccia sul Cortile Casilli presenta un balcone in legno e vetro a doppio battente (**All. fot. foto N° 02, 14 e 38**) che, per lo stato di degrado, non garantisce la chiusura. Lo stato degli infissi ha favorito l'accumulo di acqua piovana e di materiali estranei di varia natura sui pavimenti e sulle pareti nonché di deiezioni animali (**All. fot. foto N° 07, 13, 14 e 38**). Le porte interne che chiudono i vari ambienti sono in legno ed anch'esse sono in pessimo stato di conservazione. Per quanto attiene agli impianti essi sono privi dei requisiti di funzionalità. L'impianto elettrico presenta cavi fuori dalle naturali canalizzazioni, con i supporti prese ed interruttori aperti e cavi esposti sulle pareti (**All. fot. foto N° 39, 40, 41**). I servizi igienici sono stati adattati negli spazi dedicati, nel sottoscala quello interno al piano terra e sul pianerottolo della scala, ed oltre a presentare infiltrazioni di acqua piovana e muffe sono dotati di servizi igienici rotti ed in parte mancanti (**All. fot. foto N° 09, 33 e 37**).

QUESITO 4. PROVVEDA ALLA VOLTURA CATASTALE IN DITTA DELLA FALLITA OVVERO ALL'ACCATASTAMENTO OD AL FRAZIONAMENTO QUALORA LA PARTITA SIA DIVERSAMENTE INTESTATA OVVERO L'IMMOBILE NON RISULTI ACCATASTATO O FRAZIONATO, PRODUCENDO COPIA DELLA SCHEDA DI VOLTURA E RELATIVA RICEVUTA OVVERO COPIA LEGALE DELLE PLANIMETRIE O DEL FRAZIONAMENTO E RICEVUTA DELLA DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO O DI FRAZIONAMENTO.

L'intestazione catastale risulta corretta in capo alla ditta fallita _____ come da visura catastale già richiamata ed allegata, pertanto non si rende necessaria effettuare alcuna voltura.

Le ultime planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, sono relative alla dichiarazione protocollo NA0268646 del 26/03/2008. L'immobile risulta accatastato e non è stato oggetto di frazionamento, fermo restando quanto specificato al quesito 8, cui si rinvia in merito alle suddette planimetrie.

QUESITO 5. VERIFICHI LA CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE ACCERTANDO ALTRESÌ, SE I BENI DEBBANO ESSERE OGGETTO DI SANATORIA EX LEGGE 47/85.

Si deve premettere che il fabbricato è di remota costruzione e la tipologia ne fa risalire l'edificazione sicuramente intorno ai primi decenni del 1900.

Il titolo di provenienza, ultimo, trascritto come detto è l'atto per Notaio Angela Antonietta Miano del 9/10/2012 rep. 9275 raccolta 7445 registrato a Casoria il 7/11/2012 al n. 4905 serie 1T.

Nel suddetto atto la parte alienante, ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 dichiara e garantisce che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che l'immobile medesimo sino alla data dell'atto, non ha subito modifiche planovolumetriche o di destinazione d'uso nè sono state effettuate opere che comportino sanzioni e/o prescrizioni ai sensi delle leggi vigenti.

Da quanto sopra si deduce che il fabbricato oltre a essere stato realizzato prima del 1967, non è caratterizzato da opere postume che avrebbero richiesto titoli autorizzativi edilizi.

Ciò è confermato anche dallo stato dei luoghi e dal confronto con la consistenza catastale e quanto descritto in atti, a meno del sottotetto e del wc sulla scala, che seppur non citati sono di remota costruzione anch'essi ed inoltre il sottotetto è privo di accesso per cui assolve unicamente e parzialmente ad una funzione termica.

Dalla documentazione disponibile e per quanto innanzi riassunto il fabbricato non deve essere oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e s.m.i. , non rientrando nelle fattispecie di cui all'art. 40 comma 6 della citata legge.

QUESITO 6. ACCERTI SE GLI IMMOBILI SIANO DETENUTI DA TERZI, SPECIFICANDO IL TITOLO DELLA DETENZIONE.

Come riferito in premessa all'atto del primo accesso ai luoghi si è dovuta forzare la porta di ingresso al piano terra per accedere al fabbricato. Lo stesso risultava completamente disabitato e libero da persone e privo di qualsiasi segnale che ne testimoniassero l'occupazione anche saltuaria.

Anche il cortile retrostante e lo spiazzo di terreno erano in condizioni di abbandono con folta vegetazione spontanea.

Il fabbricato e le aree esterne di pertinenza esclusiva sono pertanto liberi.

25

QUESITO 7. INDICHI RIASSUNTIVAMENTE LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE, L'UBICAZIONE, L'ACCESSO, I CONFINI, I DATI CATASTALI, LA PROVENIENZA DEL BENE ED IL VALORE DEL CESPITE O DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO SPECIFICANDO NEL CASO DI PROCEDURA CONTRO PIÙ FALLITI, PER CIASCUN LOTTO IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA.

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di San Giuseppe Vesuviano e consiste in un fabbricato per civile abitazione, con retrostante appezzamento di terreno, sito al Cortile II Casilli n° 27 di San Giuseppe Vesuviano (NA). La consistenza all'attualità risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Vesuviano al foglio N° 19, particella N° 65 sub 3, per il fabbricato, ed al foglio N° 19 particella N° 57 per l'appezzamento di terreno.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, un sottotetto, un'area pertinenziale retrostante ed un piccolo appezzamento di terreno. Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare e si sviluppa nel verso sud-nord con i due lati, est ed ovest di maggiore dimensione, posti in aderenza per tutto lo sviluppo verticale con altri fabbricati di altra proprietà. Il fronte sud affaccia sul Cortile II Casilli, il fronte nord apre su una piccola area pertinenziale esclusiva interna, a giardino, oltre la quale è posto un appezzamento di terreno. L'accesso diretto al fabbricato è dal piano terra, dal Cortile II Casilli, in una ampia stanza intercomunicante con un'altra posta in successione ed ancora ad un piccolo cucinino che apre a nord sull'area interna pertinenziale. Dal cucinino si accede a due piccoli vani destinati ciascuno a servizio igienico e a ripostiglio. Una scala esterna dal giardino conduce al piano superiore che si sviluppa con due stanze, anch'esse intercomunicanti, poste sopra le corrispondenti del piano terra. La scala ha nel pianerottolo intermedio un piccolo bagno. In copertura, per tutta la superficie delle sottostanti stanze, si sviluppa un sottotetto a due falde inclinate nel verso sud-nord il cui accesso è possibile esclusivamente da una apertura posta sul fronte sud che non è non servita da alcuna scala. Il piano terra, comprensivo delle due stanze e cucinino, al lordo della muratura, copre una superficie di circa 84 mq con un'altezza interna di circa mt 4,05. I due piccoli vani, servizio igienico e ripostiglio, hanno ciascuno una superficie di mq 4,60 e 4,30 mq. Al piano primo le due stanze coprono una superficie di circa 77 mq con una altezza interna di mt 4,25. Il terrazzino di smonto della scala ha una superficie di mq 6,40 mentre il bagno nel pianerottolo è di mq 1,70. Il sottotetto copre mq 77 circa ed ha una altezza interna al colmo di mt 1,80 e alla gronda di mt 1,20. Il giardino interno sviluppa una

superficie di mq 32,10 ed il appezzamento di terreno copre di circa 215 mq.

CRITERIO DI STIMA

I criteri di stima principali e classificati sono:

- 1) Valore di mercato
- 2) Valore di costo
- 3) Valore di capitalizzazione
- 4) Valore di trasformazione
- 5) Valore complementare
- 6) Valore di surrogazione

Dato atto che i primi due possono ritenersi fondamentali e gli altri come accessori o derivati, è noto che la tipologia del bene da stimare e le sue caratteristiche condizionano la scelta del criterio di stima.

La scelta del valore di mercato è preferibile quando vi sono più beni con caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e pertanto vi è una possibilità sufficiente di comparazione.

Il metodo del valore di costo determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica. Le stime orientate al costo, tuttavia, a ben precisare, sono da impiegare esclusivamente per beni immobili utilizzati in maniera strumentale ai fini della produzione o, anche, quando non è possibile costruire un insieme di confronto nella zona oggetto di stima per mancanza di prezzi di riferimento a beni con le medesime caratteristiche del bene da stimare.

Nel nostro caso, data la modestia del fabbricato, e l'ubicazione in una zona edificata in zona semicentrale del Comune di San Giuseppe Vesuviano, appare come criterio preferibile quello del valore di mercato per raffronto con beni di caratteristiche similari, ferma restando la specificità di alcuni aspetti del fabbricato in questione.

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di stima, come sopra identificati, viene qui determinato mediante il criterio della stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione,

tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate **(Allegato 11)**.

Del resto va detto che la stessa collocazione dell'area di sedime e la relativa destinazione urbanistica con i parametri di edificabilità minima che contraddistinguono la zona, parametri già riportati nel quesito 3, non sono tali da conferire un valore diverso da quello del costruito attuale per mancanza di ulteriori componenti che possano accrescere il valore.

Il Valore di mercato è stato pertanto calcolato con la tabella riportata di seguito. A chiarimento della stessa tabella si specifica che il valore di mercato unitario del fabbricato è stato assunto pari a Euro 500/mq – di superficie lorda – pari a minimi dei valori per la zona, al suddetto valore è stato applicato un coefficiente di riduzione per tener conto della totale inagibilità del fabbricato e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria radicali. Alle superfici accessorie – balcone, sottotetto, cortiletto, ambienti di minore altezza – sono stati applicati dei coefficienti di destinazione in analogia a quelli comunemente usati per rapportare tali superfici accessorie a quelle principali.

Per il terreno, peraltro, privo di accessibilità carrabile, è stato desunto dai parametri raccolti un valore di mercato unitario di circa Euro 30/mq.

In merito alla presenza di amianto nelle lastre di copertura del sottotetto, va detto che sia pur considerando quanto attestato dal laboratorio " *Trattasi di manufatto in fibrocemento di natura compatta che presenta, nel complesso, un discreto stato di conservazione. Le lastre si presentano integre, ben conservate e senza evidenti segni di degrado Non si notano sfaldamenti, crepe o rotture con perdita di materiale, tali da far ipotizzare un rilascio di fibre nell'ambiente; Sullo stato superficiale non si evidenziano significativi affioramenti di fibre*", non si può escludere la necessità che in futuro l'acquirente debba far eseguire interventi di trattamento o di rimozione/sostituzione delle lastre di copertura. Tale eventualità è stata tenuta in conto mediante la decurtazione di una somma stimata per i lavori e le pratiche



amministrative necessarie.

Si evidenzia, come chiarito al successivo punto 8, che il subalterno 3 risulta soppresso e che in catasto è sostituito dal sub 4 per effetto dell'aggiornamento delle planimetrie.

STIMA CESPITE FG 19 p.IIa 65 sub 4 (ex sub 3)							
CORPO		A	B	C	D	E	F
		SUPERFICIE LORDA (mq)	Valore Medio di mercato (euro/mq)	Coefficiente destinazione	Coefficiente condizioni	Valore unitario corretto (euro/mq) (B x C x D)	VALORE TOTALE (A x E)
A	Vani piano Terra	77,36	500,00	1,000	0,550	275,00 €	21.274,00
B	Cucina piano terra	6,18	500,00	0,800	0,550	220,00 €	1.359,60
D	WC piano terra	4,60	500,00	0,600	0,550	165,00 €	759,00
E	Spiazzo esclusivo retrostante	32,10	500,00	0,100	0,900	45,00 €	1.444,50
F	WC ammezzato	1,70	500,00	0,500	0,450	112,50 €	191,25
G	Vani piano primo	76,92	500,00	1,000	0,550	275,00 €	21.153,00
H	Balcone piano primo lato sud	1,90	500,00	0,150	0,550	41,25 €	78,38
I	Terrazzo lato nord	6,40	500,00	0,150	0,550	41,25 €	264,00
I	Sottotetto	76,92	500,00	0,100	0,400	20,00 €	1.538,40
TOTALE							48.062,13

STIMA CESPITE FG 19 p.IIa 57							
		A	B				
		SUPERFICIE (mq)	Valore Medio di mercato (euro/mq)	VALORE TOTALE (A x B)			
	Terreno Frutteto	215,00	30,00	6.450,00			

QUADRO ECONOMICO ESTIMATIVO FINALE		
1	Fabbricato con cortiletto retrostante fg 19 p.IIa 65 sub 3	48.062
2	Giardino frutteto fg 19 p.IIa 57	6.450
3	TOTALE PARZIALE	54.512
4	Manutenzione straordinaria copertura in amianto e sostituzione lastre (a detrarre)	- 9.750
TOTALE STIMA VALORE		44.762,13

Tribunale di Torre Annunziata – Fall.to n. 15/2022

Perizia di stima immobile in San Giuseppe Vesuviano
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

QUESITO 8. VERIFICHI LA CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI CON I DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE AL CATASTO. NEL CASO DI DIFFORMITÀ PROCEDA AL DEPOSITO DI NUOVA PLANIMETRIA COME PREVISTO DALLE CIRCOLARINI. 2 E 3 DEL 2010 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

Per quanto descritto ai quesiti precedenti ed in particolare al quesito 5 lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie depositate al catasto nel 2008, a meno della presenza del piccolo wc sul pianerottolo intermedio della scala e del sottotetto. Si è ritenuto, pertanto, di dover presentare all'Agenda dell'Entrate - Territorio (Catasto) planimetrie aggiornate nelle quali fossero riportate i locali di cui innanzi oltre ad una correzione del ripostiglio-sottoscala al piano terra. La variazione mediante procedura DOCFA ha comportato come da procedura la soppressione del subalterno 3 della particella 65 e la creazione del sub 4.

L'identificativo catastale pertanto della unità immobiliare oggetto della perizia a seguito della variazione è quindi fg 19 mappale 65 sub 4.

(Allegato 12)

QUESITO 9. PROVVEDA ALLA REDAZIONE DEL CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE QUALORA OBBLIGATORIO. LA RELAZIONE DOVRÀ ESSERE DEPOSITATA SIA IN FORMATO CARTACEO CHE IN FORMATO DIGITALE SU COMPACT DISK. IN PARTICOLARE, I FILES TESTO DOVRANNO POTER ESSERE LETTI E STAMPATI CON ESTENSIONE XML, MENTRE I FILES FOTOGRAFICI DOVRANNO POTER ESSERE LETTI CON MICROSOFT IMAGING PER WINDOWS(" .JPG").

Il fabbricato risulta privo di impianti di riscaldamento, di condizionamento e di produzione di acqua calda sanitaria come si evince dalle descrizioni di cui ai punti precedenti. Gli infissi esterni risultano in parte privi di vetri. In ogni caso ai sensi delle norme vigenti si ritiene che non sussistano le condizioni che giustificano la mancata redazione dell'APE.

Si è provveduto, pertanto, alla redazione con relativo deposito presso la Regione Campania **Numero Progressivo APE - AENGR-730241-30/01/2024 20.54.34.315 (Allegato 13).**

NOTE CONCLUSIVE

Alla luce di quanto riportato nella presente, e tenuto delle considerazioni esposte, il complesso di beni stimati

- Fg 19 mappale 65 sub4
- Fg 19 p.lla 57

ammonta nel totale a giudizio dello scrivente **ad Euro 44.762,13 (quarantaquattromila-settecentosessantadue/13)** come riportato nel Quadro riepilogativo al punto 7.

IL C.T.U.

32

Ing. Michele Russo

BIBLIOGRAFIA

- **Almerico Realfonzo**, *Teoria e metodi dell'estimo urbano*, Carocci, Bologna, 1994.
- **Carlo Forte, De' Rossi Baldo**, *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano, 1979.
- **Giovanni Battista Cantisani**, *Estimo, economia ambientale, ingegneria economica*, EPC Libri, 2008.
- **Igino e Maurizio Michieli**, *Trattato di Estimo*, Il Sole 24 Ore Edagricole, Bologna, 2002.
- **Marcello Orefice**, *Estimo civile*, Utet, Torino, 2007.
- **Marco Simonotti**, *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 2006.
- **Marco Simonotti**, *I prezzi marginali impliciti delle risorse immobiliari*, in "Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo delle valutazioni" (a cura di L. Fusco Girard). Franco Angeli, Milano, 1993.
- **Mario Polelli**, *Nuovo Trattato di Estimo*, Maggioli, 2008.
- **Riccardo Roscelli** (a cura di) *Misurare nell'incertezza*, Celid, Torino, 1990.

1. Fotografie da 1 a 41
2. Atto Notarile di compravendita del 9/10/2012 per Notaio Angela Antonietta Miano rep. 9275 racc. 7445;
3. Rilievo stato dei luoghi con superfici e destinazioni d'uso;
4. Visura catastale storica fg 19 p.lla 65 sub 3
5. Visura catastale storica fg 19 p.lla 57;
6. Relazione ventennale Notaio Iaccarino;
7. Planimetria mappa catastale;
8. Stralcio PRG vigente;
9. Stralcio PUC adottato;
10. Rapporto ditta indagine su copertura
11. Estratto Valori OMI
12. Planimetria e dati catastali aggiornati
13. APE e attestazione deposito Regione

