

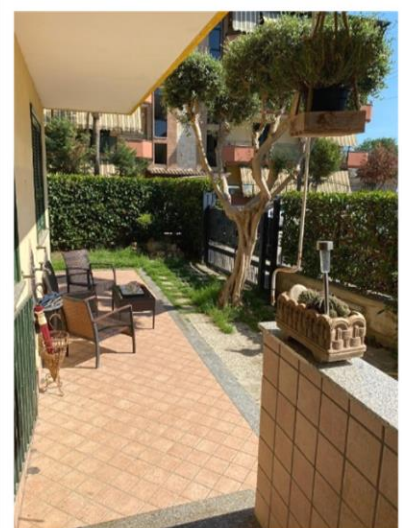
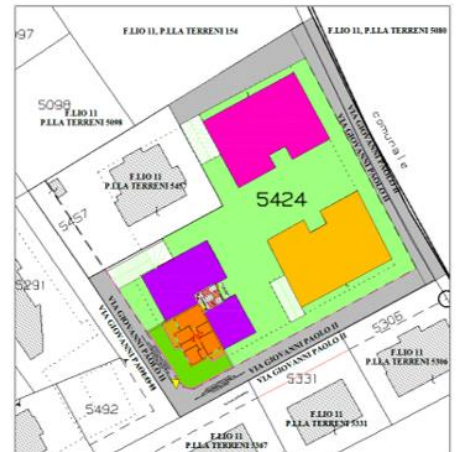
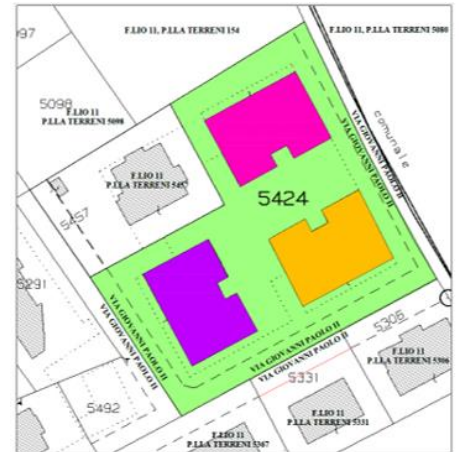
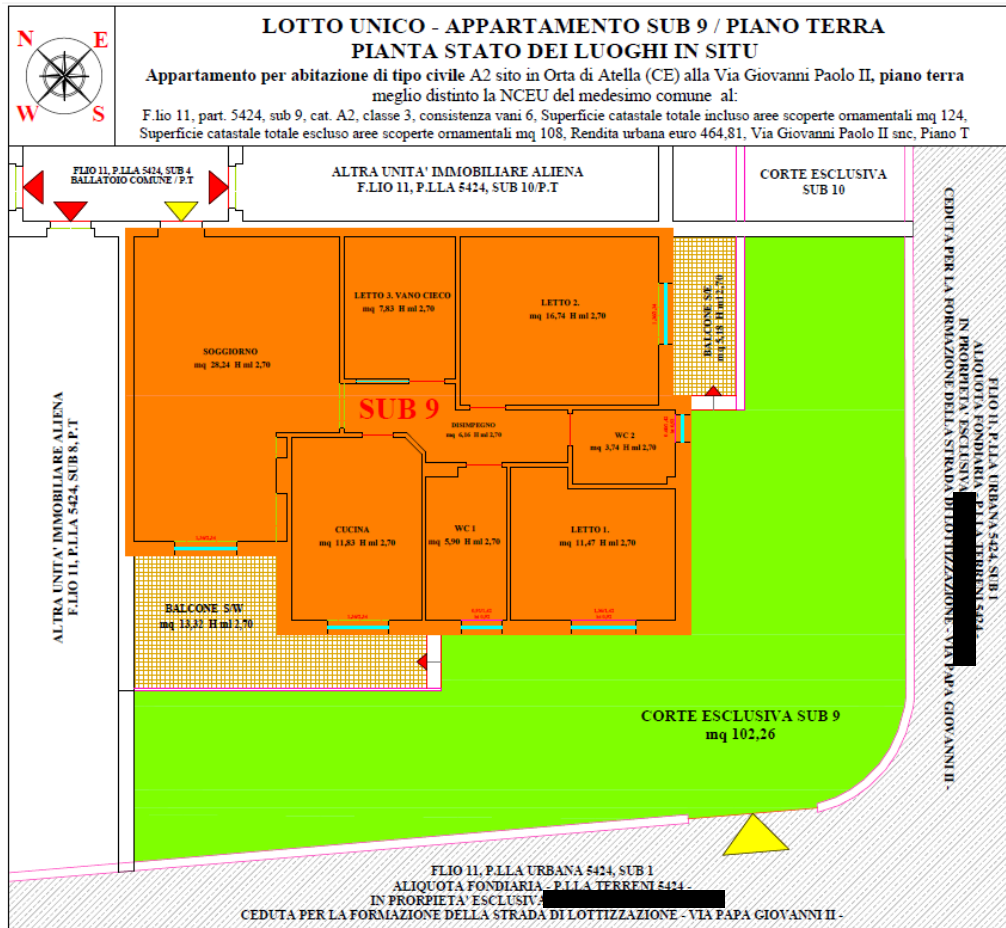
LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

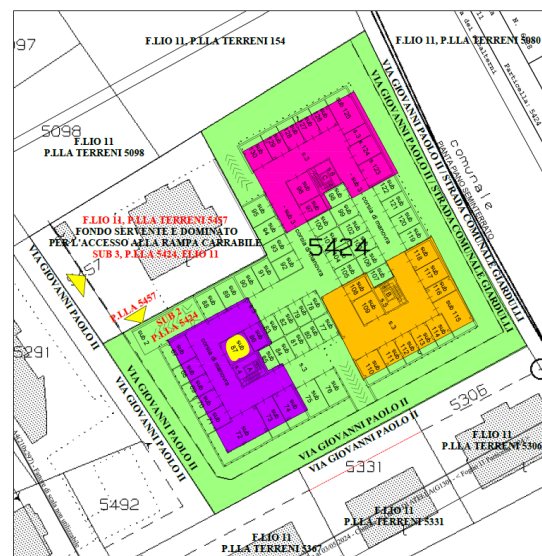
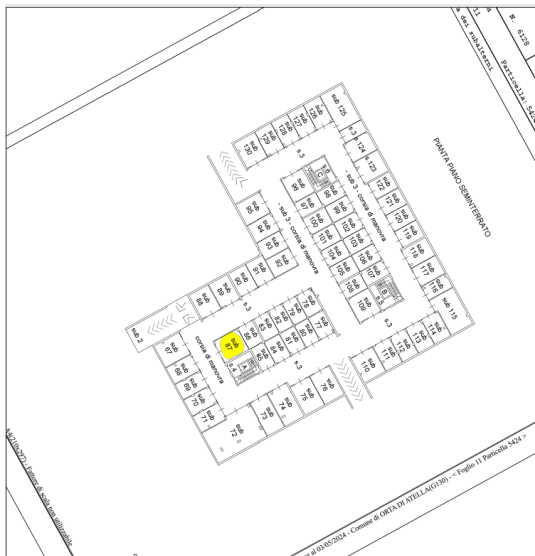
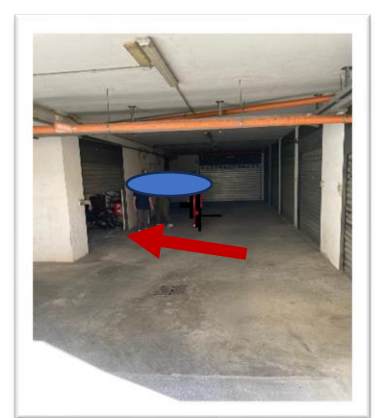
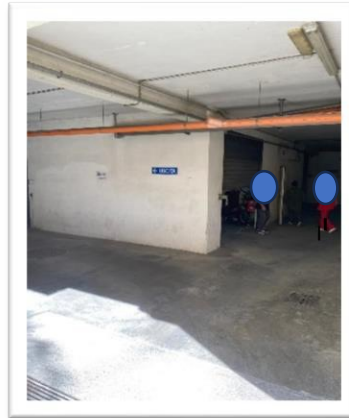
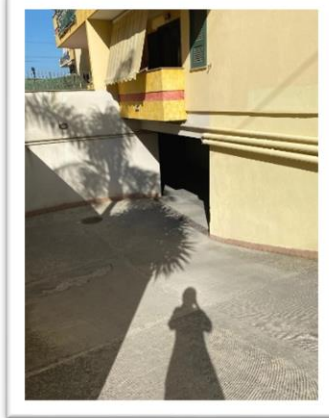
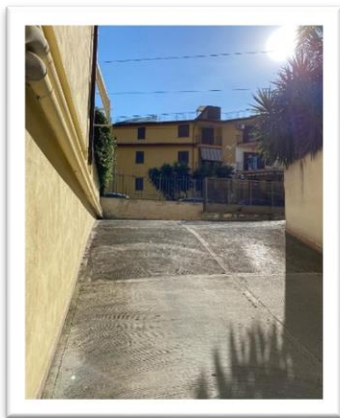
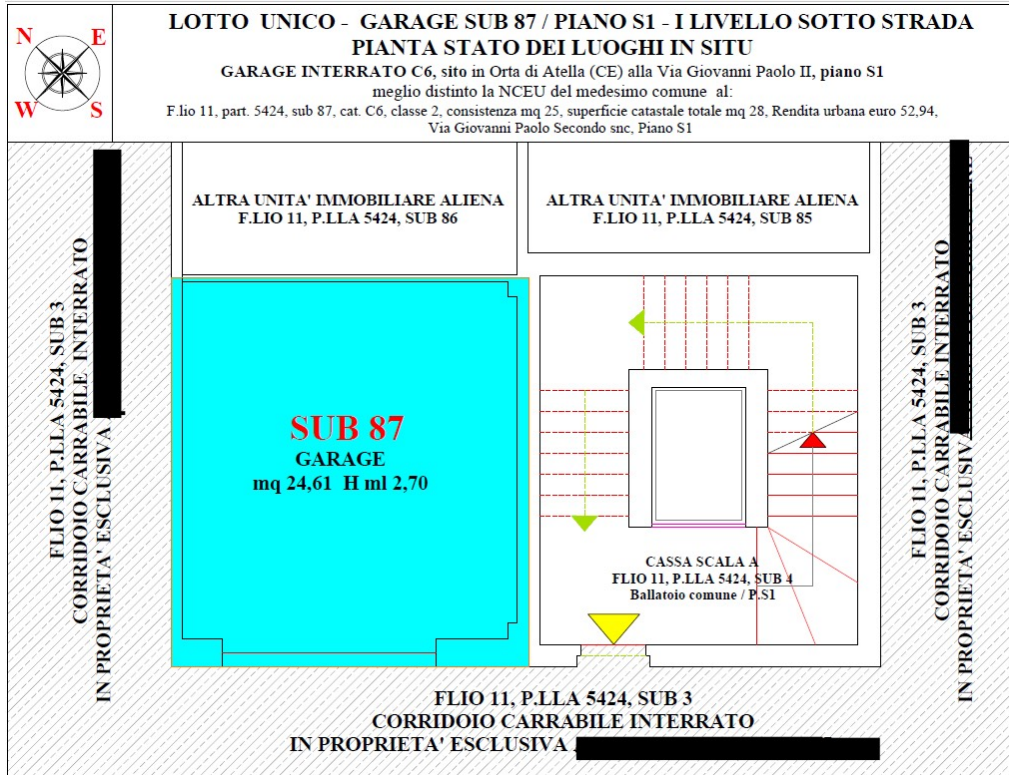
COMUNE DI ORTA DI ATELLA, VIA GIOVANNI PAOLO II nn. 15 - 3

APPARTAMENTO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CORREDATO DA GIARDINO ESCLUSIVO:

F.LIO 11, PART. 5424, SUB 9, CAT. A2, VANI 6, P.T

GARAGE INTERRATO - I LIVELLO SOTTOSTRADA -: F.LIO 11, PART. 5424, , SUB 87, CAT. C6, MQ 25, P.S1





TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE - PROCEDURA R.G.E. n. 20/2023

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma (RM) *codice fiscale* 09339391006, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli avv.ti Federica Oronzo e Alberto Oronzo del Foro di Roma, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma alla Via Lucullo n. 3, cap. 00187

[pec: federicaoronzor@ordineavvocatiroma.org](mailto:federicaoronzor@ordineavvocatiroma.org)

[pec: albertooronzor@ordineavvocatiroma.org](mailto:albertooronzor@ordineavvocatiroma.org)

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

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

Capitolo 3.

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

CAPITOLO 1.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. **R.G.E. 20/2023**, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, Esecuzioni immobiliari, **G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice**, provvedeva con ordinanza del **30.04.2024** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli / Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* viene ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **07.06.2024** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **dott.ssa Lucia Cerqua**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso i luoghi staggiati, e precisamente presso il *compendio immobiliare urbano* sito nel comune di **Orta di Atella** alla **Via Giovanni Paolo II** (*accesso pedonale civico n. 15*), dal 2007 in legittima titolarità della parte debitrice eseguita:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 cadauno, articolato in:

Appartamento per abitazione di tipo civile /P.T., meglio censito al NCEU del comune di Orta di Atella al:

- F.lio 11, part. 5424, sub 9, cat. A2, classe 3, consistenza vani 6, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 108, Rendita urbana euro 464,81, Via Giovanni Paolo II snc, Piano T

Garage interrato meglio censito al NCEU del comune di Orta di Atella al:

- F.lio 11, part. 5424, sub 87, cat. C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 28, Rendita urbana euro 52,94, Via Giovanni Paolo Secondo snc, Piano S1

L'accesso in premessa ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Precisamente si è proceduto, per ciascuna unità immobiliare, al rilevamento di:

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

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

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

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

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

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

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

ISPEZIONE STATO CIVILE *presso il Comune di Orta di Atella e Frattaminore, per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile della parte debitrice eseguita*

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

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

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

In data **23.12.2024**, la scrivente depositava telematicamente presso la Cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E GIUDIZIO IN MERITO ALLA
“COMPLETEZZA” DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE DELLA COMPLETEZZA

DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE: DISAMINA IPOTECARIA,
MAGGIORI CRITICITÀ RILEVATE, DERIVANTI DA STATO CIVILE e CONDIZIONE URBANISTICA

Punto 1.

1. **Disamina ipotecaria:** Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03.08.1998 n. 302, redatta dal notaio **Maria Landolfo** in Napoli, depositata in data **21.02.2023** con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al **15.02.2023**.

Orbene, incrociando le risultanze delle **consultazioni ipotecarie - cartacee dirette** presso la Conservatoria e l'Archivio notarile di SMCV, con le ispezioni *telematiche* -, la scrivente ha desunto:

- a. Talune criticità da sottoporre all'attenzione del G.E. nella continuità delle trascrizioni *in favore del* compendio staggito (provenienza), in deroga all'art. 2650 c.c., **non** evidenziate dalla certificazione notarile agli atti
- b. Precisazione privatistica in merito al diritto di accesso alla rampa carrabile **sub 2/p.lla 5424**, fondo servente per l'accesso ai box auto interrati
- c. Discrasia nelle formalità pregiudizievoli tra nota d'iscrizione ipotecaria/2007 e atto di mutuo da cui la stessa deriva.

Punto 2.

2. **Disamina stato civile:** Alla luce delle risultanze dello **stato civile** della parte debitrice esecutata, giusta raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Frattaminore, si è desunta la **PRESUNTA INOPPONIBILITÀ** alla procedura del **decreto di assegnazione della casa coniugale** di cui alla **sentenza di divorzio** del **15.07.2021 R.G. 3540/2021**, derivante dal **ricorso** del **25.03.2021**, **depositato posteriormente alla data d'insorgenza delle ragioni creditorie, all'origine della presente procedura esecutiva**.

Punto 3.

3. **Disamina urbanistica:** Infine, alla luce delle risultanze delle **indagini urbanistiche** condotte presso tutti i settori di controllo dell'attività edificatoria dell'UTC di Orta di Atella, si è evidenziata la persistenza - a tutt'oggi - di una **grave problematica urbanistica** di **LOTTIZZAZIONE ABUSIVA** a carico del compendio in parola, discriminante ai fini dell'appetibilità e valutazione di mercato del compendio staggito.

Punto 1.

Disamina ipotecaria - Analisi della completezza della certificazione notarile in atti:

- a. **Disamina della continuità delle trascrizioni in favore del compendio staggito**, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento. Talune criticità da sottoporre all'attenzione del G.E. nella continuità delle trascrizioni in favore del compendio staggito (provenienza), in deroga all'art. 2650 c.c., **non** evidenziate dalla certificazione notarile agli atti
- b. **Precisazione privatistica** in merito al diritto di accesso alla rampa carrabile **sub 2/p.la 5424**, fondo servente per l'accesso ai box auto interrati
- c. **Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali**, gravanti sul compendio staggito - Discrasia nelle formalità pregiudizievoli tra nota d'iscrizione ipotecaria/2007 e atto di mutuo da cui la stessa deriva.

Punto 1a. - Disamina ipotecaria della continuità delle trascrizioni in favore del compendio staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

- a) **La documentazione di parte creditrice procedente:**
 - **Assevera** la storia traslativa del bene in un arco temporale **superiore** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **19.01.2023** ai nn. 2483/1943 derivante da atto giudiziario del **21.12.2022** Rep. 12903/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord
 - **Garantisce** la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi, tuttavia, ad un **titolo mortis causa a carattere dichiarativo - non costitutivo/traslativo di diritti reali in senso universale** - sebbene la relativa trascrizione sia **ULTRAVENTENNALE** dalla pubblicità del pignoramento:
 - **Denuncia di successione "testamentaria"** presentata il 09.01.1989 Rep. 102, Vol. 3166 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di Caserta/SMCV in data **0** **[REDACTED]** **[REDACTED]**, derivante dalla morte della sig.ra **[REDACTED]**, regolata da *testamento olografo* pubblicato con **verbale** per notaio *Filomeno Fimmanò* di Frattamaggiore del **1** **[REDACTED]**, registrato a Napoli il 16.12.1988 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il **1** **[REDACTED]**
 - Con il suddetto **iter successorio testamentario**, cade nel relitto ereditario della de cuius - **inter alia** -:
 - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1 sul terreno** in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, meglio identificato al NCT del medesimo comune al **f.lito 11, p.la 36, mq 11.733**, seminativo arborato di classe 1 - **antefatto catastale - inter alia - della p.la 5424 /mq 3.978 (dal 2006 ente**

urbano) di pertinenza del fabbricato di cui è parte il compendio staggito - in favore dei tre nipoti - legatari testamentari -:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

▪ ripartito - per suddetta volontà testamentaria - in tre quote equipollenti :

- diritto di *piena proprietà* nella quota di 1/3 dell'intero cadauno

Pertanto,

sebbene risulti trascritta doppia accettazione tacita di eredità/ 2017- 2019

- in luogo dell'unica richiamata dalla certificazione in atti/2017 -:

- in data 16.10.2017 ai nn. 32988/25380 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, derivante da atto di compravendita del 17.04.2003 Rep. 52614, Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta
- in data 16.10.2019 ai nn. 23632/18168 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, derivante da medesimo atto di compravendita del 17.04.2003 Rep. 52614, Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta

con cui i tre predetti coeredi, ciascuno per le proprie quote e diritti di spettanza, **accettano tacitamente l'eredità testamentaria** della propria zia a carico del **terreno** di maggior consistenza al **f.lio 11, p.la 36, mq 11.733**, da cui, come anticipato, deriva il fondo di pertinenza del compendio staggito

nonostante il decorso ultraventennio tra pubblicità del pignoramento/2023 e decesso della de cuius/1988 (di cui alla relativa denuncia di successione /1989),

ciò nonostante:

- la natura **dichiarativa** e **NON traslativa in senso universale** della predetta formalità **successoria** NON garantisce - ex artt. 2648 e 2650 c.c. - la *continuità delle trascrizioni ultraventennali* dalla pubblicità del pignoramento Rep. 12903/2023, costituendo presupposto di incompletezza e defettibilità delle presente vendita giudiziaria.
- Si aggiunge inoltre, l'**INFRADECENNALITÀ** di **entrambe le trascrizioni di accettazione tacita di eredità**, rese pubbliche rispettivamente nel 2017 e 2019, meno di 10 anni antecedenti la trascrizione di pignoramento Rep. 12903/2023/gennaio 2023

Tutto ciò premesso,

- Stante l'**incompletezza** della certificazione notarile agli atti, per interruzione delle ricerche ultraventennali ad una formalità ipotecaria assolvente funzione dichiarativa e non traslativa in senso universale

- Stante il decorso **infradecennio** tra la pubblicità di pignoramento/*giugno 2023* ed entrambe le trascrizioni di accettazione tacita di eredità/2017-2019
- Nonostante il decorso **ultraventennio** tra la pubblicità di pignoramento/2023 e il decesso della de cuius/1998 (di cui alla relativa denuncia di successione/1989)

l'esponente - con indagini cartacee per soggetto effettuate in proprio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SMCV sul **nominativo della de cuius** - [REDACTED]
[REDACTED] vi deceduta in data **10.07.1988** - ha accertato che il **suolo** in oggetto perviene alla testatrice, a sua volta, in forza di:

- **Denuncia di successione testamentaria mortis causa** di [REDACTED] deceduta a Frattamaggiore il **24.01.1942**, registrata al n. 57 del Vol. 116 e trascritta presso la Conservatoria di SMCV il **18.08.1942** ai nn. 14786/13136, regolata da **testamento olografo** del **10.01.1941** pubblicato con verbale per notaio *Pietro Carusi* del **27.01.1942**, registrato a Frattamaggiore il 27.01.1942 al n. 347 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 29.02.1942 ai nn. 3080/2716

Orbene:

Alla luce dell'accertata derivazione del compendio da **doppia successione mortis causa testamentaria:**

- per il decesso di [REDACTED]
- per il decesso di [REDACTED]

Stante l'ultraventennalità delle relative **trascrizioni** rispetto alla pubblicità del pignoramento per cui si procede,

SI DEMANDA AL G.E.

la valutazione dell'**opportunità di INTEGRARE** le ricerche ipotecarie presso la Conservatoria di SMCV con **ispezioni cartacee per soggetto** sul nominativo dell'originaria **de cuius**, [REDACTED] deceduta a Frattamaggiore il **24.01.1942**, ai fini dell'identificazione del:

- **Primo titolo inter vivos a carattere traslativo in senso universale** con cui la predetta dante causa entra nella legittima titolarità del fondo di più ampia consistenza, meglio identificato al NCT del comune di Orta di Atella al **f.lio 11, p.lla 36, mq 11.733**, seminativo arborato di classe 1, la cui trascrizione - **ultraventennale** dalla pubblicità del pignoramento Rep. 12903/2023 - **garantisca la continuità delle trascrizioni sul compendio staggito ex art. 2650 c.c.**

NB. Laddove l'Ill.mo GE NON ritenga necessaria la predetta **ricerca integrativa a ritroso** ai fini dell'identificazione del suddetto anello traslativo mancante, in ragione del decorso OTTANTENNIO dal **decesso** dell'originaria de [REDACTED] e dalla trascrizione della relativa **denuncia di successione testamentaria mortis causa/1942**, ma ritenga utile aggiornare l'**elenco delle formalità ultraventennali in favore** del compendio staggito **alle risultanze ipotecarie** cui l'esponente è pervenuta, **giova includere:**

- denuncia di successione testamentaria mortis causa di [REDACTED] come sopra richiamata
- l'ultima e più recente trascrizione di accettazione tacita di eredità/2019, come sopra richiamata
- la corretta data di nascita di [REDACTED] erroneamente datata al 05.12.1905 dalla certificazione notarile in atti, in luogo del 28.10.1905 come correttamente riferisce l'intera documentazione ipotecaria (*verbale di pubblicazione del testamento olografo per notaio F. Fimmanò, denuncia di successione testamentaria e le due trascrizioni di accettazione tacita di eredità*)

NB. Da mere indagini catastali sul fondo madre al f.lio 11/p.lla 36/mq 11.733 e sulle p.lle generate - *inter alia* - dal frazionamento dello stesso - p.lle 5250/mq 1.723 - 5251/mq 1.574 - 5252/mq 1.693 - da cui deriva la p.lla 5424 /mq 3.978 di pertinenza del compendio staggito, emerge che la dante causa della testatrice è identificata al nominativo di:

- [REDACTED], su cui potrebbe estendersi la ricerca ipotecaria cartacea, quale *eventuale dante causa* di [REDACTED] ...

Punto 1.b - Precisazione privatistica in merito al diritto di accesso alla rampa carrabile
sub 2/p.lla 5424 - fondo servente per l'accesso ai box auto interrati -

Come precisa l'atto di compravendita del 2007 in favore della debitrice esecutata, l'accesso al piano interrato di pertinenza del box auto compravenduto, è garantito - *inter alia* - dalla rampa carrabile sub 2/p.lla 5424, la quale - unitamente ad altre aliquote immobiliari autonomamente identificate al NCEU - resta in proprietà esclusiva della società alienante e costruttrice, [REDACTED] a gravata da servitù perpetua di accesso carrabile e pedonale in favore degli acquirenti degli immobili compresi nel complesso edilizio in oggetto e loro aventi causa.

Orbene

- L'accesso in situ ha evidenziato la subordinazione dell'accesso alla rampa sub 2/p.lla 5424 al transito su corte aliena /p.lla terreni-fabbricati 5457 in medesima titolarità [REDACTED] ma aliena alle pertinenze del compendio staggito
In altri termini la rampa in premessa non ha accesso diretto da strada, ma attraverso la p.lla 5457, fondo DI FATTO servente e dominato per l'accesso al sub 2 di adduzione all'interrato.
- Tuttavia, mentre la rampa carrabile servita /sub 2 ricadente per intero sulla p.lla 5424 di pertinenza del compendio staggito è **espressamente gravata** da servitù perpetua di accesso in favore dei box interrati, sigillata con atto di compravendita del 2007, viceversa l'area cortilizia servente ricadente per intero sulla p.lla 5457, in medesima proprietà della costruttrice, non risulta gravata - di diritto - da servitù di accesso in favore del sub 2.

Si presume, pertanto, vi sia esclusivamente servitù di fatto e non di diritto a carico del fondo servente/p.la 5457 in favore del fondo servito/sub 2/p.la 5424, in quanto non si rileva alcuna precisazione a riguardo nell'atto e trascrizione di compravendita del box auto/sub 87 in favore della debitrice esecutata.

Non si esclude la futura potenziale apertura di autonomo accesso diretto al sub 2 da strada

Punto 1.c - Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali gravanti sul compendio staggito

c) Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali

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

Tuttavia, alla luce delle risultanze dello stato civile della parte debitrice esecutata, si rileva:

- **Discrasia tra atto di mutuo e nota d'iscrizione ipotecaria**: **erroneità sostanziale** della **nota d'iscrizione ipotecaria** del 2007 avente a oggetto il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero a carico di ciascun convivente, in qualità di **bene personale**, **in contrasto con l'atto di mutuo/2007** (da cui la predetta iscrizione pregiudizievole deriva) che correttamente denuncia la sussistenza di **comunione legale** tra i coniugi mutuatari, **laddove il decreto di omologa di separazione, postdatato al 2020, è di gran lunga successivo..!**

Stralcio atto di mutuo /2007 per notaio Cioffi

Parte Mutuataria: [REDACTED]	Iscritto alla Conservatoria
[REDACTED]	di S.H.C.V.
[REDACTED]	in data 24-01-2007
[REDACTED]	al nn. 5525-1980

Stralcio nota d'iscrizione ipotecaria /2007 derivante dal predetto atto di mutuo

Sezione C - Soggetti			
A favore			
Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Denominazione o ragione sociale	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.		
Sede	ROMA	(RM)	
Codice fiscale	00651990582	Domicilio ipotecario eletto	SANTA MARIA CAPUA VETERE
Relativamente all'unità negoziale n. 1		Per il diritto di PROPRIETÀ	
Per la quota di 1/1			
Contro			
Soggetto n. 1	In qualità di	-	

Di contro si rileva:

- **Correttezza formale e sostanziale dell'atto e trascrizione di pignoramento** avente a oggetto il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 a carico di ciascun convivente, **senza alcuna specifica sulla natura del bene - personale o in comunione legale** -: in tal modo, l'atto e trascrizione di pignoramento aggrediscono correttamente la quota di 1/2 dell'intero in capo a ciascun debitore, nel regime di **comunione ordinaria**, **subentrato con la pronuncia del decreto di omologa di separazione/2020**

Punto 2. Presunta inopponibilità alla procedura del decreto di assegnazione della casa coniugale

2. Disamina stato civile debitori eseguiti:

Alla luce delle risultanze dello **stato civile** della parte debitrice eseguita - giusta raccolta dell'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** presso il comune di Frattaminore - si è rilevata la **presunta inopponibilità alla procedura del decreto di assegnazione della casa coniugale**, pronunciato con sentenza di divorzio del 15.07.2021 R.G. 3540/2021, di cui al ricorso del 25.03.2021, in quanto:

I **coniugi** [REDACTED] - uniti in matrimonio in data **23.03.1996** in regime patrimoniale di **comunione legale** - risultano **separati personalmente** - **con annotazione a margine dell'estratto** - giusta **sentenza del Tribunale di Napoli Nord** emessa in data **24.06.2020** e successivo **decreto di omologa di separazione** depositato in data **06.07.2020**

NB. Si rileva:

- **Assenza di trascrizione** della predetta sentenza
- **Posteriorità** della pronuncia della sentenza/24.06.2020 rispetto alla data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 24.01.2007 ai nn. 5525/1980 derivante da atto di mutuo del 17.01.2007 Rep. 33348/Racc. 11563 per notaio Giuseppe Cioffi (*titolo con cui si legittima la presente azione esecutiva*)
- **Anteriorità** della pronuncia della sentenza/24.06.2020 alla data di trascrizione di pignoramento del 13.06.2023 ai nn. 22999/18054

Con la suddetta **sentenza di separazione personale**:

- si autorizzano i coniugi a condurre vite separate (determinando, implicitamente e conseguentemente, lo scioglimento del regime di comunione patrimoniale)
- si assegna alla moglie il **diritto di abitazione** nella casa coniugale di Via Giovanni Paolo II, unitamente ai due figli generati dalla loro unione

R.G. n. 3540/2021

6) **La casa coniugale sita in Orta di Atella alla via Giovanni Paolo II n. 13, di proprietà di entrambi i coniugi, sarà assegnata, unitamente alle suppellettili, alla sig. [REDACTED] la abiterà unitamente ai figli;**

Orbene

in base alle disposizioni normative di cui alla L. 56/2006 del 28.02.2006 - Riforma dell'affido condiviso –

L. 54/2006 /art. 155 quater c.c. e s.m.i -

- Stante la **posteriorità** dell'intera vicenda giudiziale inerente la separazione personale tra i coniugi [REDACTED] alla data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 24.01.2007
- Stante la **posteriorità** dell'emissione dell'omologa di separazione del 06.07.2020 alla data del 28.02.2006 di entrata in vigore della L. 56/2006
- Stante l'**assenza di trascrizione** della predetta sentenza

SOTTOPONENDO LA PROBLEMATICHE AL GE,

l'esponente ritiene che il predetto decreto di assegnazione della casa coniugale

sia **inopponibile alla presente procedura esecutiva**

Con le ultime disposizioni normative in materia ex L. 54/2006 /art. 155 quater c.c. e s.m.i, infatti:

- **è diritto del creditore ipotecario - avente titolo sull'immobile per anteriorità dell'iscrizione d'ipoteca alla data di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale - la richiesta di liberazione immediata dell'immobile, in quanto “il diritto del coniuge assegnatario, trascritto dopo l'iscrizione d'ipoteca, non può pregiudicare i diritti del titolare della garanzia reale”.**

Nel caso di specie, non solo il diritto è maturato posteriormente all'iscrizione d'ipoteca volontaria, per quanto non vi è pubblicazione del predetto provvedimento... (dovrebbe, pertanto, esser pacifica l'inopponibilità dello stesso alla presente azione esecutiva).

Punto 3. Disamina urbanistica

Alla luce delle risultanze delle **indagini urbanistiche**, si è evidenziata la persistenza di una **doppia problematica urbanistico-edilizia** a carico del compendio in parola, **discriminante ai fini dell'appetibilità e della valutazione di mercato**, giusta accertamento del reato di lottizzazione fondiaria accompagnato da ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004 con cui si abilita l'edificazione del complesso, come meglio analizzato nella disamina urbanistica innanzi approntata.

Seguono schemi approntati dall'esponente:

Elenco delle formalità a favore /provenienza

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Elenco delle formalità a favore
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

Atteso che:

- Il terreno in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, meglio identificato al NCT del medesimo comune al **f.lio 11, p.lla 36, mq 11.733**/seminativo arborato di classe 1 è l'**antefatto catastale** – *inter alia* – della **p.lla 5424 /mq 3.978** (dal 2006 ente urbano) di pertinenza del fabbricato di cui è parte il compendio staggito,

ciò premesso,

nell'ultraventennio dalla trascrizione di pignoramento/ 2023 a carico del compendio in oggetto,

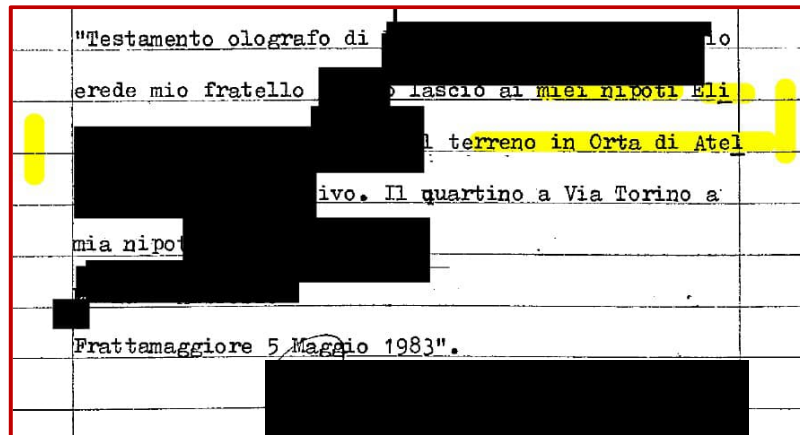
si rileva:

Denuncia di successione “testamentaria” presentata con Rep. 57 Vol. 116 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di Caserta /SMCV in data **18.08.1942** ai nn. 14786/13136 derivante dalla morte di [REDACTED] deceduta a [REDACTED] regolata da **testamento olografo** del [REDACTED], pubblicato con verbale per notaio *Pietro Carusi* del **27.01.1942**, registrato a Frattamaggiore il 27.01.1942 al n. 347 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 29.02.1942 ai nn. [REDACTED] cui cade nel relitto ereditario della de cuius – *inter alia* - :

- **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1** sul terreno in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, meglio identificato al NCT del medesimo comune al **f.lio 11, p.lla 36, mq 11.733**/seminativo arborato di classe 1, in favore di [REDACTED]
- **Denuncia di successione “testamentaria”** presentata il 09.01.1989 Rep. 102, Vol. 3166 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di Caserta /SMCV in data **07.12.1990** ai nn. 27376/22326 avente a oggetto la denuncia della morte – *regolata da testamento olografo pubblicato con Verbale del notaio Filomeno Fimmanò di Frattamaggiore del 14.12.1988 Rep. 98626, registrato a Napoli il 16.12.1988 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 18.01.1989 ai nn. 1362/1133-* , della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] **5 codice fiscale** [REDACTED] e deceduta in data 1 [REDACTED] con cui cade nel relitto ereditario della de cuius – *inter alia* - :
- **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1** sul terreno in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, meglio identificato al NCT del medesimo comune al **f.lio 11, p.lla 36, mq 11.733**/seminativo arborato di classe 1, **in favore dei suoi tre nipoti – legatari testamentari -:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- **ripartito in tre quote equipollenti :**
 - **diritto di piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero cadauno**
 -



Atto di compravendita del **17.04.2003** Rep. 52614 Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 19.04.2003 ai nn. 11606/8873, con cui i sigg.ri:

- [redacted] er la quota di 1/3 dell'intero diritto di piena proprietà, in qualità di *bene personale*
- [redacted] er la quota di 1/3 dell'intero diritto di piena proprietà, in qualità di *bene personale*
- [redacted] er la quota di 1/3 dell'intero diritto di piena proprietà, in qualità di *bene personale*

ciascuno per le proprie quote di spettanza e tutti solidalmente per l'intero, vendono il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul terreno in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, della superficie di mq 11.733 catastali, meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

- **f.llo 11, p.lla 36, mq 11.733, seminativo arborato di classe 1**

ai sigg.ri:

- [redacted] acquirente della quota di 1/3 dell'intero di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni
- [redacted] - acquirente della quota di 2/3 dell'intero di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

Atto di compravendita del **23.12.2003** Rep. 55138 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 09.01.2004 ai nn. 694/597, con cui i sigg.ri:

- [REDACTED] per la quota di 1/3 dell'intero di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni
- [REDACTED] per la quota di 2/3 dell'intero di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

ciascuno per le proprie suindicate quote di spettanza e tutti solidalmente per l'intero, vendono alla società [REDACTED] con sede in Giugliano in Campania (NA) *codice fiscale* [REDACTED] **il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sul compendio fondiario in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, **p.lla 5422/mq 4.990 catastali (attuali p.lle 5424 + 5457)**, risultante dall'accorpamento di **tre p.lle** ricavate per **frazionamento** del fondo madre – **f.llo 11, p.lla 36, mq 11.733**, seminativo arborato di classe 1 – denunciato dalla *parte alienante* a **maggio 2003** – all'indomani dell'acquisto da potere dei germani [REDACTED] **2003** – con pratica del **30.05.2003 n. 170633** in atti dalla medesima data con **n. 1932.1.2003**, e precisamente:

- **p.lla 5250/mq 1.723, seminativo arborato di classe 1**
- **p.lla 5251/mq 1.574, seminativo arborato di classe 1**
- **p.lla 5252/mq 1.693, seminativo arborato di classe 1**

Quadro D:

“Il compendio fondiario viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, con tutte le servitù attive e passive, se e come esistono, e così come posseduto dalla parte alienante”

NB. Da ricerche catastali effettuate in proprio si precisa che:

Con Tipo Mappale del 13/11/2006 Pratica n. CE0294785 in atti dal 13/11/2006 (n. 294785.1/2006) – all'esito dell'edificazione del complesso residenziale di cui è parte il compendio staggito, porzione del più ampio mappale indiviso 5422 – la società costruttrice e proprietaria dell'intero terreno, [REDACTED] **provvede alla:**

- **soppressione** della p.lla 5422/mq 4.999/seminativo arborato
- **costituzione** della p.lla 5423/mq 1.012/seminativo arborato
- **costituzione** della 5424/ mq 3.978/ente urbano

Con successivo Tipo Mappale del 06/07/2007 Pratica n. CE0325471 in atti dal 06/07/2007 (n. 325471.1/2007) infine, all'esito dell'edificazione anche della p.lla derivata 5423, la medesima società titolare provvede alla:

- **soppressione** della p.lla 5423/mq 1.012/seminativo arborato
- **costituzione** della p.lla 5457/mq 1.012/ente urbano

Atto di compravendita del **17.01.2007** Rep. 33347/11562 per notaio *Giuseppe Cioffi* di Acerra, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di SMCV/ Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 24.01.2007 ai nn. 5524/2807, con cui la società [REDACTED] con sede in Giugliano in Campania (NA) *codice fiscale* 04286711215, a mezzo del suo *procuratore speciale* [REDACTED] vende **ai coniugi** :

- [REDACTED]quirente della **quota di ½ dell'intero** di piena proprietà in regime di **comunione legale**
- [REDACTED]quirente della **quota di ½ dell'intero** di piena proprietà in regime di **comunione legale**

il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sulle **due unità urbane** in Orta di Atella, **via Giovanni Paolo II – appartamento terraneo e garage interrato** – meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento per abitazione di tipo civile /P.T

- F.lio 11, part. 5424, sub 9, cat. A2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq 124, Rendita urbana euro 464,81, Via Giovanni Paolo II snc, Piano T

L'appartamento, interno 3 oggetto di compravendita, posto al piano terra della scala A e confinante con appartamenti interni 4, interno 2 e viale comune di accesso, ha **doppio ingresso**:

- da **cassa scala A**, previo attraversamento della **corte comune**, e precisamente dalla **seconda porta frontale a sinistra** rispetto allo smonto sul ballatoio comune al piano rialzato
- da **strada**, giusta immissione diretta nella **corte esclusiva** – attribuita al bene in **piena proprietà per la quota intera**

Garage interrato

- F.lio 11, part. 5424, sub 87, cat. C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 28, Rendita urbana euro 52,94, Via Giovanni Paolo Secondo snc, Piano S1

Il garage compravenduto, posto al piano interrato della scala A, confina per due lati con corridoio di manovra/ sub 3, con altro box auto sub 86 e con cassa scala A/sub 4

La **p.lla fabbricati 5424** di appartenenza delle unità compravendute risulta dall'**edificazione** della **p.lla terreni 5424/mq 3.978 catastali**, a sua volta ricavata per **fusione e soppressione** dei **tre fondi** – **p.lle 5250/mq 1.723 – 5251/mq 1.574 – 5252/mq 1.693** – acquistati con atto del 2003 per notaio Liotti -, secondo un *iter catastale* denunciato dalla *parte alienante* a novembre del 2006 (all'indomani dell'edificazione delle stesse) giusta presentazione di TM -Tipo Mappale, pratica del **13.11.2006 n. CE0294785**, in atti dalla medesima data con **n. 294785.1.2006**

Si precisa che:

Sono condominiali alle porzioni immobiliari servite, i **vani scala "A", "B" "C"** identificati dai **sub 4, 5, 6** della p.lla 5424, f.lio 11

Non sono parte dei beni comuni - in quanto di **proprietà esclusiva della società venditrice**, con facoltà di poterli alienare a terzi aventi causa, senza necessità di corrispondere indennità alcuna -:

- **locali posti al piano seminterrato**, fatta eccezione per quanto eventualmente alienato con il presente atto;
- **viale di accesso al complesso edilizio** identificato dal **sub 1**, p.lla 5424, f.lio 11, con le seguenti caratteristiche dimensionali:
 - larghezza costante **metri lineari 10** su via Giovanni Paolo II
 - larghezza costante di **metri lineari 8** su via Giardullo a Purgatorio; su detto viale di accesso resta

A carico del presente viale e *in favore* degli acquirenti del complesso edilizio in oggetto e loro aventi causa, viene costituito **diritto perpetuo di passaggio pedonale e carrabile**;

- **cortile comune** - **sub 3**, p.lla 5424, f.lio 11
- **corsia di manovra al piano interrato** - **sub 3**, p.lla 5424, f.lio 11
- **rampa di accesso al piano interrato** - **sub 3**, p.lla 5424, f.lio 11 - a confine con p.lla 154, f.lio 11
- **locale autoclave** - **sub 3**, p.lla 5424, f.lio 11
- **rampa di accesso al piano interrato** - **sub 2**, p.lla 5424, f.lio 11 - a confine con p.lla 5423 (attuale 5457), f.lio 11

Su detto cortile, corsia di manovra e rampe resta attribuito agli acquirenti del complesso edilizio in oggetto ed ai loro aventi causa, il diritto perpetuo di passaggio pedonale e carrabile.

NB. Non si sigilla alcun diritto perpetuo di passaggio pedonale e carrabile a carico del fondo 5423 /attuale 5457 in favore della rampa carrabile sub 2/p.lla 5424. Pertanto, l'accesso riscontrato attraverso la corte 5457 è una servitù acquisita di fatto e non di diritto.

Resta inteso che la **manutenzione ordinaria e straordinaria** di dette aree, resterà a carico dei **condomini** del complesso edilizio in oggetto in ragione dei millesimi che risulteranno attribuiti in sede di redazione del regolamento di condominio.

In merito alla legittimità urbanistica la parte alienante dichiara che:

- **L'edificazione** del complesso è assistita da regolare richiesta e rilascio di PdC n. 118/2004 in data 02.07.2004 su istanza della società alienante [REDACTED]

- La **variazione di destinazione d'uso** e la **diversa distribuzione di spazi interni** dei **piano terra e quarto** sono oggetto di DIA protocollata al n. 13565 in data 24.11.2004, corredata da relazione tecnica
- Che il comune non ha frapposto ostacoli o richiesto integrazioni o manifestato determinazioni sospensive del predetto iter edificatorio, come risulta da nota di protocollo n. 318 rilasciata dall'UTC in data 09.12.2005
- Che la società alienante si fa carico dell'iter di richiesta e rilascio della **licenza di abitabilità**, di cui il fabbricato risulta sprovvisto

Il signor [REDACTED] nella suindicata qualità, dichiara: -----
- che il complesso residenziale di cui è parte la consistenza immobiliare in oggetto è stato realizzato in esecuzione del **permesso di costruire n. 118/2004** rilasciato dal Responsabile dell'emissione dei provvedimenti conclusivi per il permesso di costruire - **Ufficio Urbanistica Edilizia Privata** - del Comune di Orta di Atella in data **2 luglio 2004**, del quale garantisce l'esistenza e la regolarità amministrativa; -----
- che, **per cambio di destinazione d'uso del piano terra e del piano quarto e diversa distribuzione interna**, è stata presentata al Comune di Orta di Atella in data **24 novembre 2004** protocollo n. 13565, pratica edilizia D.I.A. (Denuncia di **Inizio Attività**), corredata della prescritta **documentazione e relazione dell'esperto**; -----

- che l'opera è stata realizzata in conformità agli strumenti urbanistici; -----
- che sono stati versati gli oneri concessori dovuti; -----
- che il Comune non ha frapposto ostacoli, richiesto integrazioni o manifestato determinazioni sospensive della costruzione programmata, come si evince dalla nota protocollo **n. 318 rilasciata dal Comune di Orta di Atella in data 9 dicembre 2005**; -----
- che la **consistenza immobiliare alienata è ancora sprovvista del requisito dell'agibilità**; all'uopo il signor APROVITOLA Domenico, nella suindicata qualità, si impegna alla presentazione della relativa richiesta presso le competenti autorità. -----
- **La parte acquirente**, pertanto, dichiara di essere informata della situazione **urbanistica** relativa all'oggetto del presente atto, accettando dunque l'acquisto nello stato urbanistico in cui l'immobile si trova. -----

I Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del **16.10.2017** ai nn. 32988/25380 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, derivante da atto di compravendita del **17.04.2003** Rep. 52614 Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 19.04.2003 ai nn. 11606/8873) con cui i **tre** predetti **legatari testamentari**:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

accettano tacitamente l'eredità testamentaria loro devoluta da [redacted] il [redacted] deceduta in data 10.07.1988, e precisamente

- il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1, ovvero nella quota pro-capite di 1/3 cadauno, sul **terreno madre** in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, meglio identificato al NCT del medesimo comune al f.l. 11, p.l. 36, mq 11.733/seminativo arborato di classe 1

Sezione D - ulteriori informazioni- Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

“Con l'atto a rogito del notaio Liotti Pasquale di Caserta in data 17.04.2003 Rep. 52614/13798, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di pubblicità immobiliare -Ufficio di Caserta in data 19.04.2003 ai nn. 11606/8873, i signori [redacted] accettano l'eredità a loro devoluta in morte di [redacted] deceduta in data 10.07.1988; successione registrata in data 09.01.1989 n. 102/3166 presso l'ufficio del registro di Napoli e trascritta il 17.12.1990 ai nn. 27376/22326

Successione devoluta in virtù di testamento olografo dell'atto rogato il 14/12/1988 dal notaio Filomeno Fimmano' di Frattamaggiore, registrato a Napoli il 16.12.1988 al n. 28527 e trascritto il 18.01.1989 nn. 1362/1133.”

II Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 16.10.2019 ai nn. 23632/18168 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, derivante da atto di compravendita del 17.04.2003 Rep. 52614 Racc. 13798 per notaio Pasquale Liotti di Caserta (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 19.04.2003 ai nn. 11606/8873) con cui i **tre** predetti **legatari testamentari**:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

accettano tacitamente l'eredità testamentaria loro devoluta da [redacted] deceduta in data 10.07.1988, e precisamente

- il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1, ovvero nella quota pro-capite di 1/3 cadauno, sul **terreno madre** in Orta di Atella, strada Comunale Giardullo, meglio identificato al NCT del medesimo comune al f.l. 11, p.l. 36, mq 11.733/seminativo arborato di classe 1

Sezione D - ulteriori informazioni- Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

“Con la presente nota si intende a trascrivere l'accettazione tacita di eredità della defunta D'Ambrosio Elena deceduta il 10 luglio 1988 (si allega certificato di morte) in quanto con atto del notaio Liotti Pasquale del 17.4.2003 rep. 52614, trascritto in data 19.4.2003 ai nn. 11606/8873, gli eredi [redacted] hanno venduto il bene indicato nel Quadro B, in virtù' della successione della suddetta [redacted] den. n. 102/3166 presentata all'ufficio del registro di Napoli in data 09.01.1989 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 07.12.1990 ai nn. 27376/22326.”

[Elenco delle formalità pregiudizievoli:](#)

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del **19.01.2023** ai nn. 2483/1943 derivante da atto giudiziario del **21.12.2022** Rep. 12903/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, il compendio staggito risulta libero da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **24.01.2007** ai nn. 5525/1980 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **17.01.2007** Rep. 33348 Racc. 11563 per notar *Giuseppe Cioffi* di Acerra:

- **a favore** di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma (RM) *codice fiscale* 09339391006 (*creditore ipotecario*)
contro:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 121.000 e un totale € 242.000 al tasso d'interesse annuo 8.985%, da restituire in anni 20
- a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera - ripartito in 1/2 cadauno in qualità di bene personale** - sulle due unità urbane in Orta di Atella, via Giovanni Paolo II - appartamento terraneo e garage interrato - meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento per abitazione di tipo civile /P.T

- F.lio 11, part. 5424, sub 9, cat. A2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq 124, Rendita urbana euro 464,81, Via Giovanni Paolo II snc, Piano T

Garage interrato

- F.lio 11, part. 5424, sub 87, cat. C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 28, Rendita urbana euro 52,94, Via Giovanni Paolo Secondo snc, Piano S1

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **19.01.2023** ai nn. 2483/1943 derivante da atto giudiziario del **21.12.2022** Rep. 12903/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

- **a favore** di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma (RM) *codice fiscale* 09339391006
contro:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera - ripartita in 1/2 cadauno** - sulle due unità urbane in Orta di Atella, via Giovanni Paolo II - **appartamento terraneo e garage interrato** - meglio singolarmente identificate al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento per abitazione di tipo civile /P.T:

- F.lio 11, part. 5424, sub 9, cat. A2, classe 3, consistenza vani 6, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 108, Rendita urbana euro 464,81, Via Giovanni Paolo II snc, Piano T

Garage interrato:

- F.lio 11, part. 5424, sub 87, cat. C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 28, Rendita urbana euro 52,94, Via Giovanni Paolo Secondo snc, Piano S1

Alla luce delle risultanze dello **stato civile, come evidenziato in prefazione, si rileva:**

- Discrasia tra atto di mutuo e nota d'iscrizione ipotecaria: **erroneità sostanziale** della **nota d'iscrizione ipotecaria** del 2007 avente a oggetto il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 a carico di ciascun convivente in qualità di bene personale, laddove - *come correttamente dichiarato nell'atto di mutuo* - *all'epoca della predetta iscrizione pregiudizievole i debitori ipotecari erano uniti in matrimonio in regime di comunione legale*, mentre il ricorso per separazione personale sarà iscritto solo nel 2020
- Correttezza formale e sostanziale dell'atto e trascrizione di pignoramento avente a oggetto il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 a carico di ciascun convivente: **NON specificando la natura del bene** - personale o in comunione legale - *l'atto e trascrizione di pignoramento aggrediscono correttamente la quota di 1/2 dell'intero in capo a ciascun debitore nel regime di comunione ordinaria subentrato con la pronuncia dell'omologa di separazione /2020*

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

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

Si conclude asserendo che l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto

CAPITOLO 3.

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

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

<u>FORMAZIONE DEI LOTTI:</u>

Ai fini della vendita giudiziale del compendio staggito, **in primis** in ragione della condizione di illegittimità urbanistica sotto il **doppio profilo - fondiario e edilizio** - e dei presupposti d'insanabilità assoluta in regime ordinario e/o straordinario dei due predetti abusi - come meglio innanzi esposto -, si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO coincidente con i due subalterni oggetto di pignoramento

Motivazione

- A fronte della gravosa problematica urbanistica coinvolgente il compendio staggito sotto il suindicato **doppio profilo – fondiario e edilizio** - riflessa nella computazione degli oneri a carico dello stesso
- Stante il rapporto di complementarietà funzionale tra l'abitazione e l'autorimessa

risulta di gran lunga più conveniente proporre la vendita i beni staggiti in un lotto unitario

QUESITO n. 2:

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

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive del compendio staggito e l'esatto inquadramento dell'iter evolutivo, ciascuna unità è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo, per ogni bene, il rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato per ciascuna unità:

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 06.05.2024 prot. T369271/2024

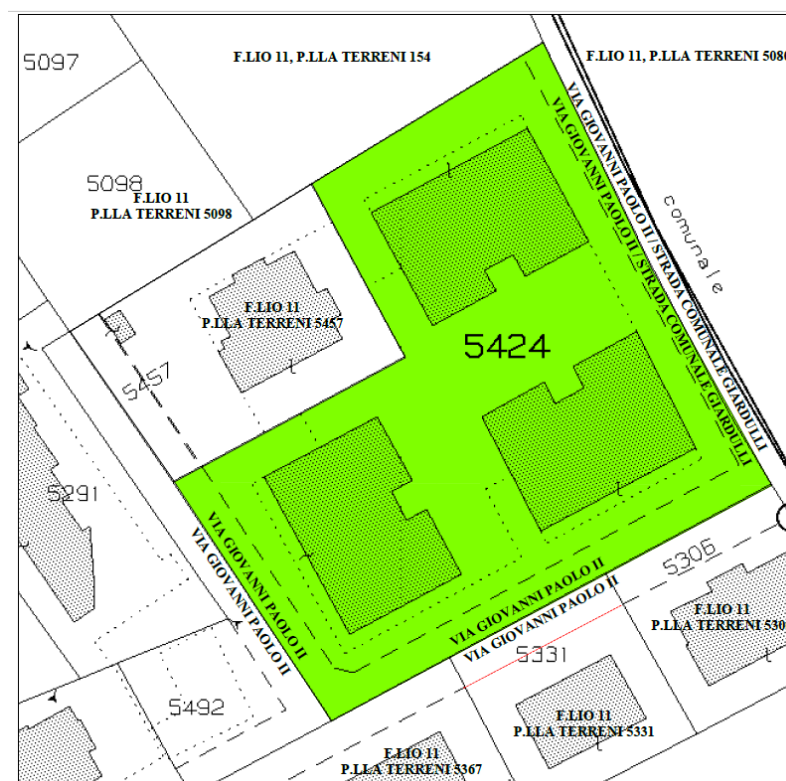
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale sub 9 e sub 87 del 24.11.2006 prot. CE0320248
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione stato di fatto ai luoghi di PdC n. 118/2004
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

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

Comune di Orta di Atella:

- Terreno: f.lio 11, p.lla 5424
 - Fabbricato: f.lio 11, p.lla 5424
 - Appartamento civile: f.lio 11, p.lla 5424, sub 9/P.T
 - Garage interrato: f.lio 11, p.lla 5424, sub 87/P.S1
-

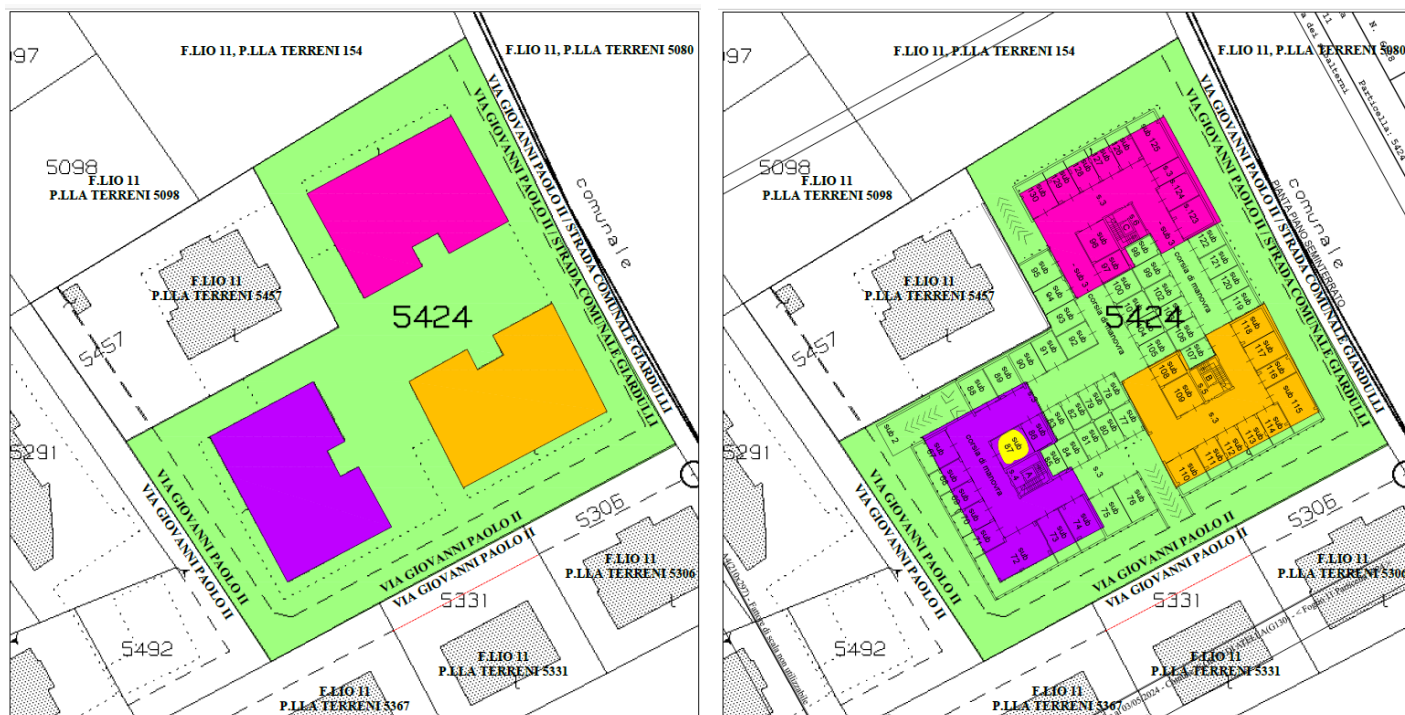
Descrizione delle caratteristiche del sito e del complesso di pertinenza del compendio staggitto



- Sul **piano orografico**, il sito è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e /o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità
- Sul **piano zonizzativo**, la p.la terreni 5424/f.lio 11 del NCT del comune di Orta di Atella, per quanto innanzi meglio specificato, dal 2023 è inquadrata dal **P.U.C** vigente in **ZONA B1/ RESIDENZIALE SATURA** normata dall'**art. 46** N.T.A., cui resta assoggettata per qualunque attività trasformativa dell'esistente
- È porzione di una zona urbana semicentrale del comune di Orta di Atella di formazione post - 2000, a carattere prevalentemente residenziale
- Sul **piano storico/artistico**, il sito non conserva tracce della storia culturale della città. Sul più ampio piano **vincolistico**, non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i sulla p.la fabbricati 5424, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né vincolo archeologico, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, *assoluta o relativa*, all'attività edificatoria, a meno della normativa comunale per la ZONA B1
- Sul **piano autorizzativo**, come meglio innanzi esposto, la p.la fabbricati di pertinenza del compendio staggitto è frutto di un **iter urbanistico assistito da rilascio di PdC n. 118/2004 senza, tuttavia, la preventiva e obbligatoria stesura e approvazione del relativo PdL - Piano di lottizzazione** - da cui deriva l'accertamento del reato di

lottizzazione fondiaria abusiva e l'ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004

— L'edificazione del parco residenziale è ultimata con l'accatastamento di n. 130 unità generate entro dicembre 2006



Il **parco residenziale** generato, articolato in **tre fabbricati** ad uso abitativo civile - A - B - C - corredati da autonomi corpi scala-ascensore, si è accresciuto in corso di costruzione - e certamente entro la data di accatastamento /2006 -, sino a contare n. 130 unità immobiliari, giusta:

- **modifica di destinazione d'uso in direzione abitativa** dei **sottotetti termici** con relative opere edili
- **contestuale variazione funzionale in direzione residenziale** dei **porticati terranei** assentiti a **parking**, con relativo frazionamento, tamponatura e predisposizione alla funzione abitativa
- **frazionamento di quota parte della corte terranea** a perimetrazione dei fabbricati e **avocazione** - con giusto titolo - delle frazioni risultanti alla proprietà esclusiva dei luoghi abitativi terranei
- **modifica dei rapporti altimetrici tra piano terra e piano interrato**

Attualmente ciascun fabbricato - di maggior consistenza abitativa rispetto al titolo abilitativo - è elevato per **tre piani fuori terra oltre il basamentale e il sottotetto**, entrambi resi abitativi; è corredato da un **ampio livello interrato** - sotteso ai tre fabbricati e alle aree terranee cortilizie - destinato a **box auto esclusivi**, provvisto di ampio corridoio interno carrabile di manovra/sub 3, servito da **tre distinte rampe** afferenti alla strada di accesso, a perimetrazione del compendio.

— Sul **piano tipologico**, ciascuno stabile è del tipo a **blocco** con corte perimetrale e cassa scala/ascensore baricentrica

- NB. Come accennato, parte dell'*area terranea perimetrale*, a delimitazione dei tre corpi di fabbrica, è stata frazionata e attribuita alle unità abitative terranee, mentre la *porzione baricentrica eccedente* permane nella titolarità esclusiva delle società costruttrice e proprietaria del fondo edificato, sebbene gravata da servitù perpetua di accesso alle unità del complesso
- Sotto il profilo **statico**, il complesso, in virtù della sua origine recente, è concepito in struttura a telaio in c.a., solai piani verosimilmente latero-cementizi, tamponature in termoblocchi e tramezzature in forati di argilla
- Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, ciascun fabbricato è ampiamente predisposto alla civile abitazione essendo provvisto di impianto idrico, fognario, elettrico, adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, impianto telefonico, citofonico e televisivo. È altresì corredato da sistema meccanizzato di elevazione al piano e amministrazione condominiale dell'intero complesso.
- Sotto il profilo della **manutenzione**, la condizione conservativa dell'intero Parco risulta, allo stato attuale, di livello **ottimale** nella conservazione delle **facciate - esterne fronte strada e interne fronte corte -**, degli **androni, casse scala, area cortilizia, corsia interrata di manovra e rampanti di accesso**.
- Sotto il profilo **espositivo**, il complesso prospetta - con affacci di diversa natura - *su strada e corte interna*, senza alcuna peculiarità, a meno della *profondità* dell'affaccio al confine Nord/Est del fondo, su ampia distesa agricola

Alla luce di tutto quanto detto, e corredati dall'esemplificazione dell'estratto di mappa, si espongono i confini del **terreno p.lla 5424, f.lio 11**, dalla configurazione ad L

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con strada comunale Giardullo e per distacco con p.la terreni 5080, f.lio 11
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con via Giovanni Paolo II e per distacco con p.lle terreni 5367, 5331, 5306, f.lio 11
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con via Giovanni Paolo II, per aderenza con p.la terreni 5457, f.lio 11, per distacco con p.lle terreni 5291, 5492, f.lio 11
- a Nord/Ovest per aderenza con p.lle terreni 154, 5457, f.lio 11

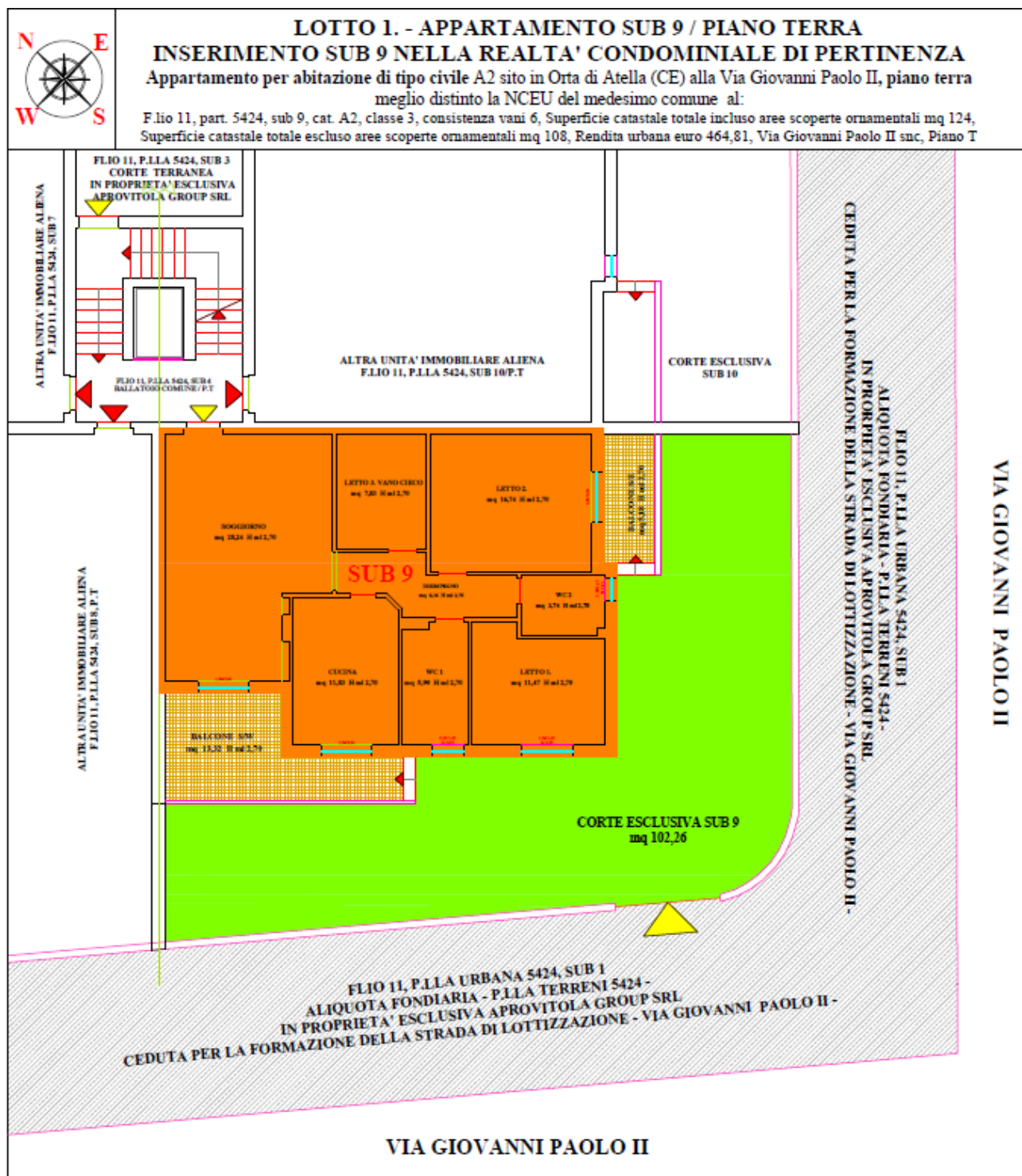
Segue descrizione del LOTTO UNITARIO

Appartamento per abitazione di tipo civile /P.T - Comune di Orta di Atella - Via Giovanni Paolo II snc

meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

F.lto 11, part. 5424, sub 9, cat. A2, classe 3, consistenza vani 6, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 108,

Rendita urbana euro 464,81, Via Giovanni Paolo II snc, Piano T



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che si intende per:

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

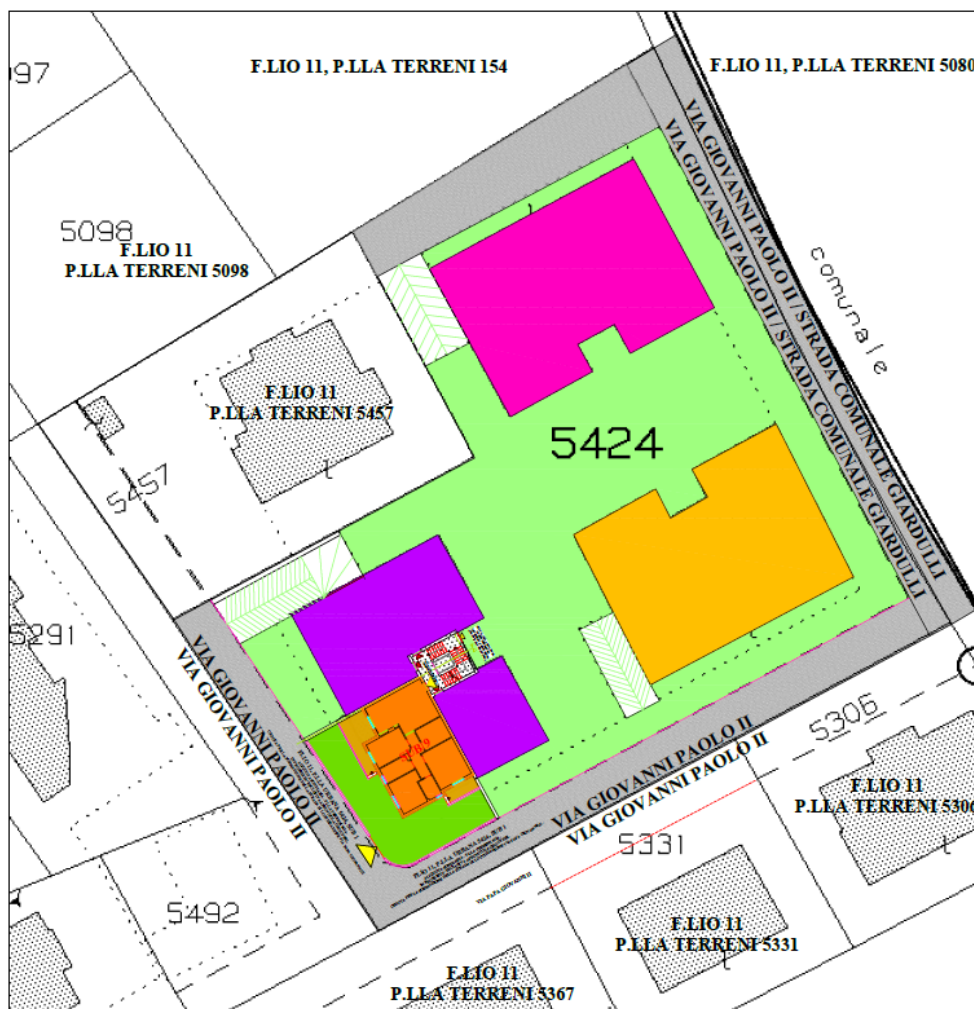
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Confini sub 9/P.T

- a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune piano terra f.lio 11, p.lla 5424, sub 4, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare abitativa aliena f.lio 11, p.lla 5424, sub 10/A2/P.T
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Giovanni Paolo II (e precisamente con f.lio 11, p.lla 5424, sub 1 - area in proprietà esclusiva [REDACTED] ceduta per la formazione della strada di accesso)
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Giovanni Paolo II (e precisamente con f.lio 11, p.lla 5424, sub 1 - area in proprietà esclusiva [REDACTED] ceduta per la formazione della strada di accesso)
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare abitativa aliena f.lio 11, p.lla 5424, sub 8/A2/P.T

VAX/2024 stampata in data 06.05.2024 prot. T369271/2024

INSERIMENTO SUB 9 IN VAX



Descrizione SUB 9

Il cespite staggito ricade nel **quadrante sud/occidentale** del **fabbricato A** del compendio residenziale alla via Giovanni Paolo II, è **doppiamente servito:**

- **carrabilmente** da S/W, dal civico 3 di via Giovanni Paolo II, a mezzo ampio cancello metallico scorrevole aperto nel filo della muratura di recinzione e divisione dell'area cortilizia esclusiva/sub 9 dalla strada /Via Giovanni Paolo II e più esattamente dal viale di accesso sub 1/p.lla 5424 - ramo S/W
- **pedonalmente** da N/E, attraverso il civico 15 di via Giovanni Paolo II, a mezzo cassa scala baricentrica: più esattamente è servito dalla II porta frontale a sinistra smontando sul ballatoio comune al piano terra (lievemente rialzato) della scala A

Presenta morfologia planimetrica approssimativamente *rettangolare* in direzione longitudinale N/W- S/E, e un'accentuata introflessione sul fianco S/W; è circuito sui fianchi S/W e S/E da un'ampia area ornamentale esclusiva articolata in due balconate a livello di diversa quadratura e un'ampia corte terranea dislivellata sottoposta alla quota degli interni staggiti di circa H ml – 0,38, mentre sui fianchi contigui N/E e N/W è perimetrata da unità abitative aliene (rispettivamente sub 10 e sub 8)

L'appartamento si articola in :

- 4 vani principali adibiti rispettivamente soggiorno passante, cucina, due camere da letto
- un ampio corridoio baricentrico di disimpegno
- due bagni corredati da illuminazione e areazione diretta
- un ampio vano secondario *cieco*, adibito - inadeguatamente - a ulteriore vano letto in virtù dell'apertura di un *lume ingrediente* nella tramezzatura divisoria dal corridoio.

Le due balconate - S/W e S/E – raccolgono, con differenti quadrature, le afferenze rispettivamente del soggiorno e della camera da letto matrimoniale

Parametri dimensionali rinvenuti:

- mq 105,75 lordi abitativi
- mq 94,10 netti abitativi
- mq 103,72 netti ornamentali di cui:
 - mq 5,18 netti ornamentali balconata S/E
 - mq 13,32 netti ornamentali balconata S/W
 - mq 102,26 netti ornamentali corte terranea
- H max d'interpiano rilevata in situ ml 2,70

Interni ed esterni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione complessivamente ottimale, frutto di un recente intervento manutentivo, e un discreto livello di cura esteso anche al verde

L'appartamento staggito, indipendentemente dalle problematiche urbanistiche avanti dettagliatamente esaminate, presenta particolare appetibilità per:

- **localizzazione nel territorio comunale** - porzione di ampio compendio residenziale, lievemente defilato dal centro urbano
- **sufficiente quadratura interna**
- **ampia quadratura esterna** - pertinenzialità esclusiva della corte/giardino
- **doppio affaccio** - a S/E e S/W su strada principale

SUB 9/P.T / VALORI COMMERCIALI NELL'ILLEGITTIMO USO ABITATIVO

Quadratura commerciale interna = mq 105,75

Quadratura netta interna = mq 94,10

Quadratura netta esterna = mq 103,72 così articolata:

- Quadratura netta esterna coperta/patio sud/ovest = mq 13,32
- Quadratura netta esterna coperta/patio sud/est = mq 5,18
- Quadratura netta esterna scoperta/corte esclusiva S/W- S/E = mq 102,26

Omogeneizzazione quadratura esterna alla quadratura interna:

- Quadratura netta esterna coperta/patii S/W – S/E omogeneizzata al 45% della superficie utile interna = (mq 13,32 + 5,18) * 0,45 = mq 18,50 * 0,45 = **mq 8,23**
- Quadratura netta esterna scoperta/corte esclusiva S/W- S/E = mq 102,26 omogeneizzata al 30% della superficie utile interna = mq 102,26 * 0,30 = **mq 30,68**
- Quadratura netta esterna - coperta e scoperta - omogeneizzata alla superficie utile interna = mq 8,23 + mq 30,68 = **mq 38,91**

SUB 9/P.T - Quadratura commerciale globale

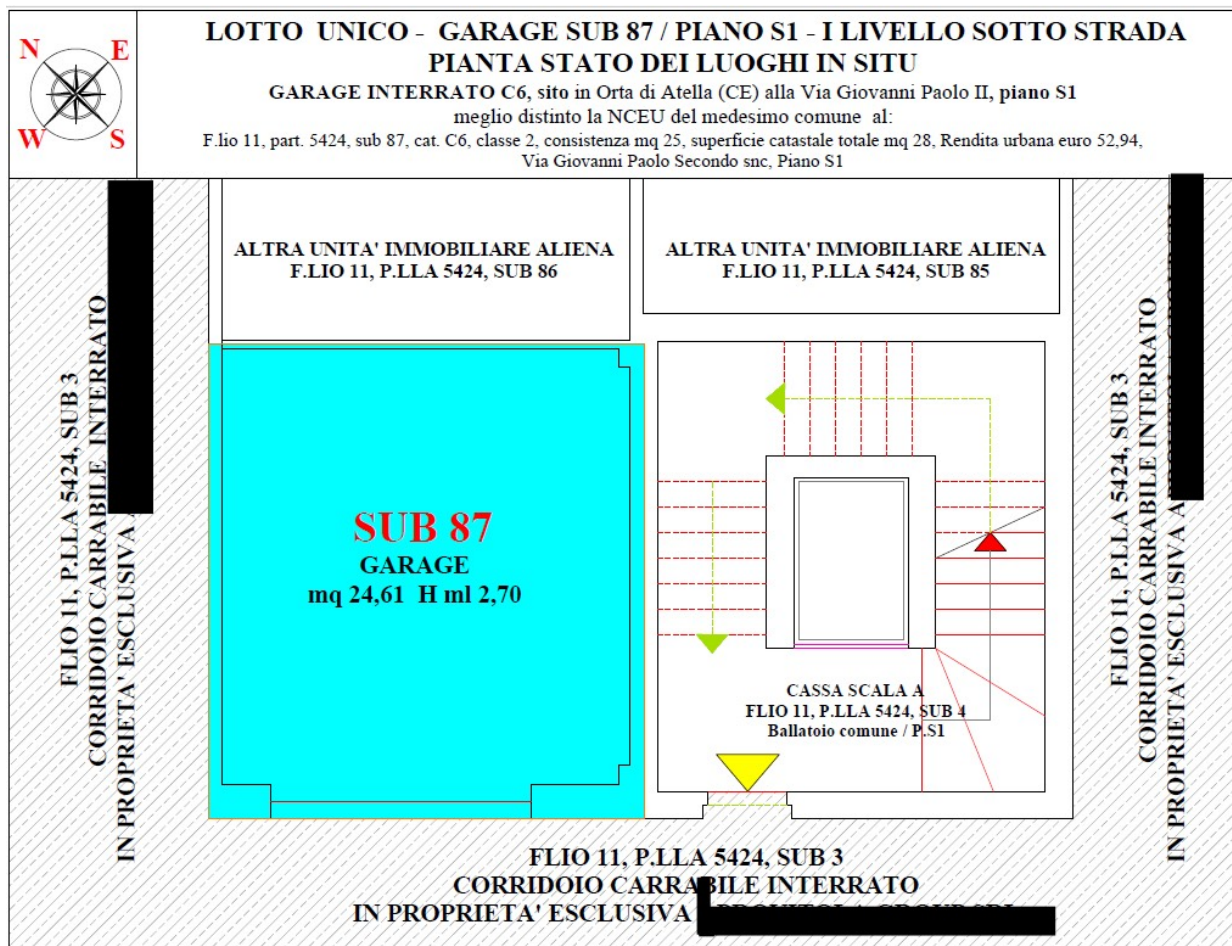
mq 105,75 + mq 38,91 = mq 144,66

Garage interrato Comune di Orta di Atella - Via Giovanni Paolo II snc

meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

F.lio 11, part. 5424, sub 87, cat. C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 28,

Rendita urbana euro 52,94, Via Giovanni Paolo Secondo snc, Piano S1



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che si intende per:

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

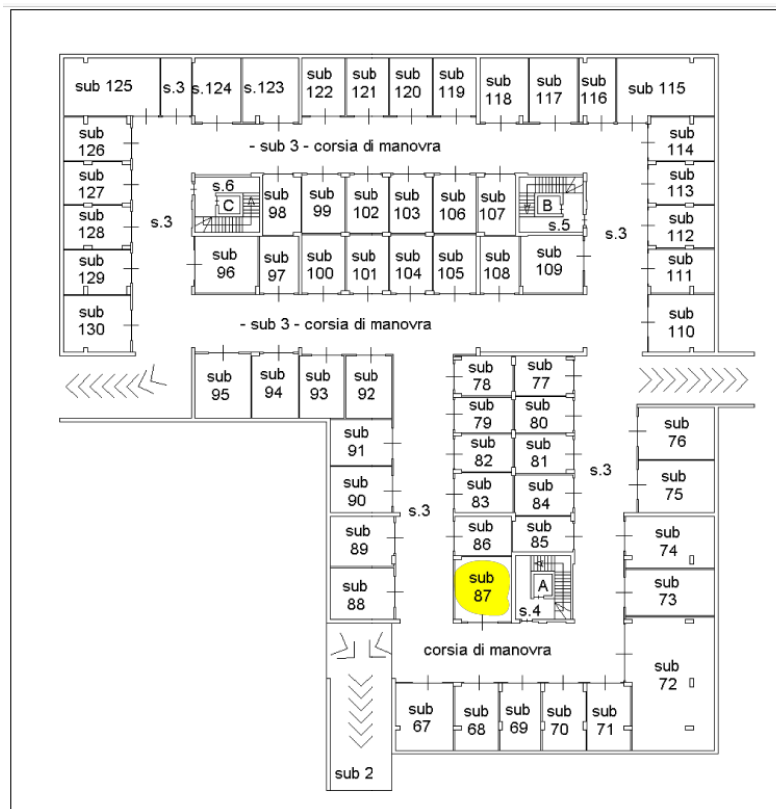
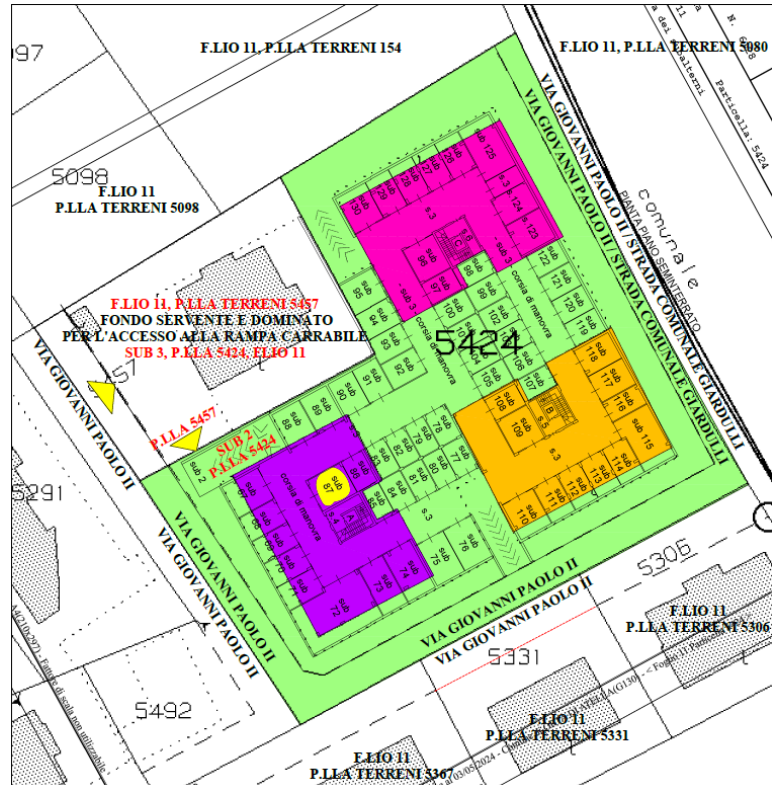
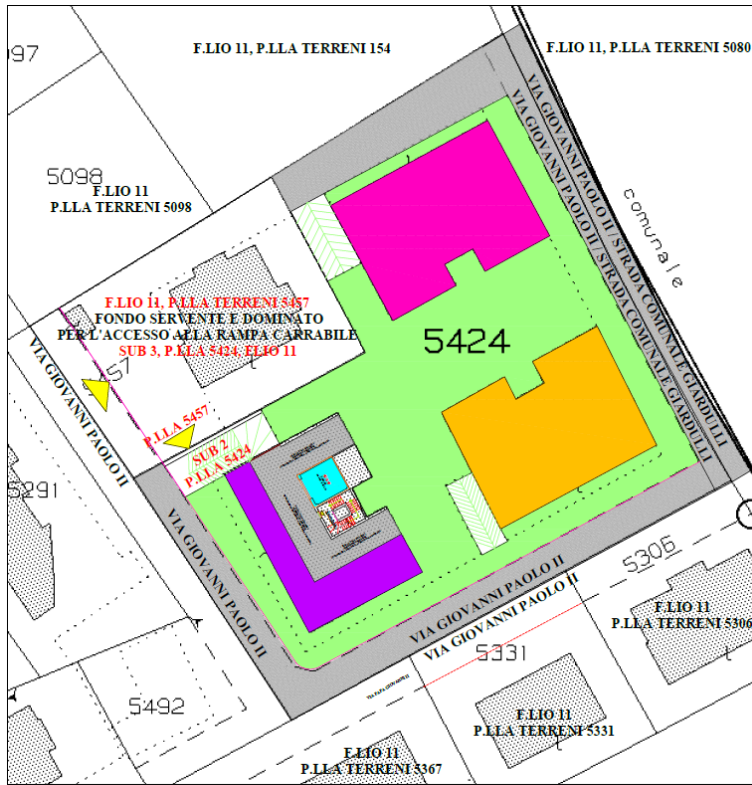
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Confini sub 87/P.S1

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con altro box auto alieno f.lio 11, p.la 5424, sub 86/C6/P.S1
- a Sud/Est per aderenza orizzontale con cassa scala comune f.lio 11, p.la 5424, sub 4/P.S1
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio di manovra e accesso f.lio 11, p.la 5424, sub 3 (gravato da servitù perpetua di accesso ma in proprietà esclusiva [redacted])
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con corridoio di manovra e accesso f.lio 11, p.la 5424, sub 3 (gravato da servitù perpetua di accesso ma in proprietà esclusiva [redacted])

VAX/2024 stampata in data 06.05.2024 prot. T369271/2024

INSERIMENTO SUB 87 IN VAX e nell'ELABORATO PLANIMETRICO



Descrizione SUB 87

Il cespite staggito ricade nel **quadrante nord/occidentale** del **fabbricato A** del compendio residenziale alla via Giovanni Paolo II, nei pressi dello smonto della **rampa carrabile/sub 2** servita dal ramo S/W di Via Giovanni Paolo II

È doppiamente servito:

- **pedonalmente** dalla **cassa scala A /f.lio 11, p.lla 5424/sub 4**, in proprietà comune, immettente al piano S1 nel corridoio di manovra e accesso - parimenti autonomamente identificato al **flio 11, p.lla 5424, sub 3**, in proprietà esclusiva [REDACTED] ma anch'esso gravato da diritto di accesso perpetuo in favore dei box auto al P.S1

Rispetto all'accesso dalla cassa scala A, il sub 87 staggito è il primo box auto angolare sulla destra uscendo dalla cassa scala A e immettendosi nel corridoio di manovra/sub 3

- **carrabilmente** da S/W, da via Giovanni Paolo II, a mezzo **ampia area cortilizia aliena al compendio staggito**, porzione della **p.lla terreni 5457**, fondo in proprietà esclusiva [REDACTED] di fatto servente e dominato per l'accesso alla **rampa carrabile** di adduzione al piano interrato.
- Quest'ultima, meglio identificata al NCEU del comune di Orta di Atella al **flio 11, p.lla 5424, sub 2**, risulta parimenti in proprietà esclusiva [REDACTED] a espressamente gravata da diritto di accesso perpetuo - carrabile e pedonale - in favore dei box auto al P.S1 della p.lla 5424, giusta atto e nota di trascrizione di compravendita del sub 87 in favore della debitrice eseguita

Come ampiamente esaminato in prefazione, mentre la **rampa carrabile servita /sub 2** ricadente per intero sulla **p.lla 5424** di pertinenza del compendio staggito è **espressamente gravata** da servitù perpetua di accesso in favore dei box interrati, **sigillata con atto di compravendita del 2007**, viceversa **l'area cortilizia servente** ricadente per intero sulla **p.lla 5457**, in medesima proprietà della costruttrice, non risulta gravata - di diritto - dalla medesima servitù di accesso in favore del sub 2.

Si presume, pertanto, vi sia servitù di fatto a carico del fondo servente/p.lla 5457 in favore del fondo servito/sub 2/p.lla 5424, sebbene non si rilevi alcuna precisazione a riguardo nell'atto e trascrizione di compravendita del bene in favore della debitrice eseguita

Non si esclude, pertanto, la futura potenziale apertura di accesso diretto al sub 2 da strada

Rispetto all'accesso dalla rampa carrabile, il sub 87 staggito è il primo box auto angolare e frontale sulla sinistra, al confine con cassa scala A, immettendosi nel corridoio di manovra/sub 3

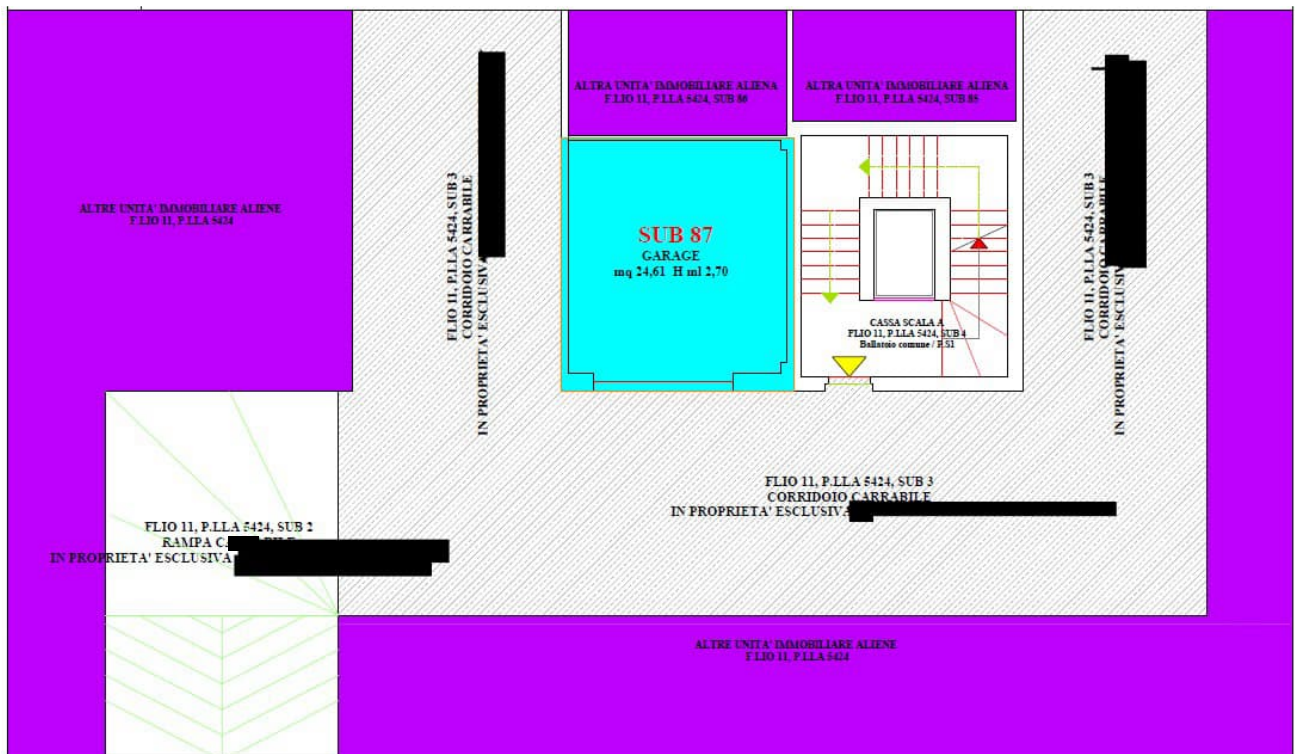
ACCESSO ALLA RAMPA CARRABILE SUB 2/P.LLA 5424 DI ADDUZIONE AL P.S.I, DALLA CORTE ALIENA P.LLA 5457



CORTE ALIENA SERVENTE P.LLA 5457



RAMPA CARRABILE SERVITA - SUB 2/P.LLA 5424



Il sub 87 staggito presenta morfologia planimetrica approssimativamente *rettangolare* in direzione N/E- S/W, è circuito sui fianchi contigui N/W e S/W dal corridoio di manovra sub 3, mentre sui fianchi contigui N/E e S/E è perimetrato da box alieno e cassa scala A (rispettivamente sub 86 e sub 4)

Parametri dimensionali rinvenuti:

- mq 28,65 lordi
- mq 24,61 netti
- H max d'interpiano rilevata in situ ml 2,70

Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione complessivamente soddisfacente

Il box auto staggito, indipendentemente dalle problematiche urbanistiche avanti dettagliatamente esaminate, presenta una particolare appetibilità per:

- **localizzazione nel territorio comunale**, porzione di ampio compendio residenziale, lievemente defilato dal centro urbano
- **più che sufficiente quadratura interna**
- **ubicazione nel complesso di pertinenza** rispetto alla rampa carrabile di accesso/sub 3, alla cassa scala sub 4 e all'appartamento sub 9 con il quale viene alienato

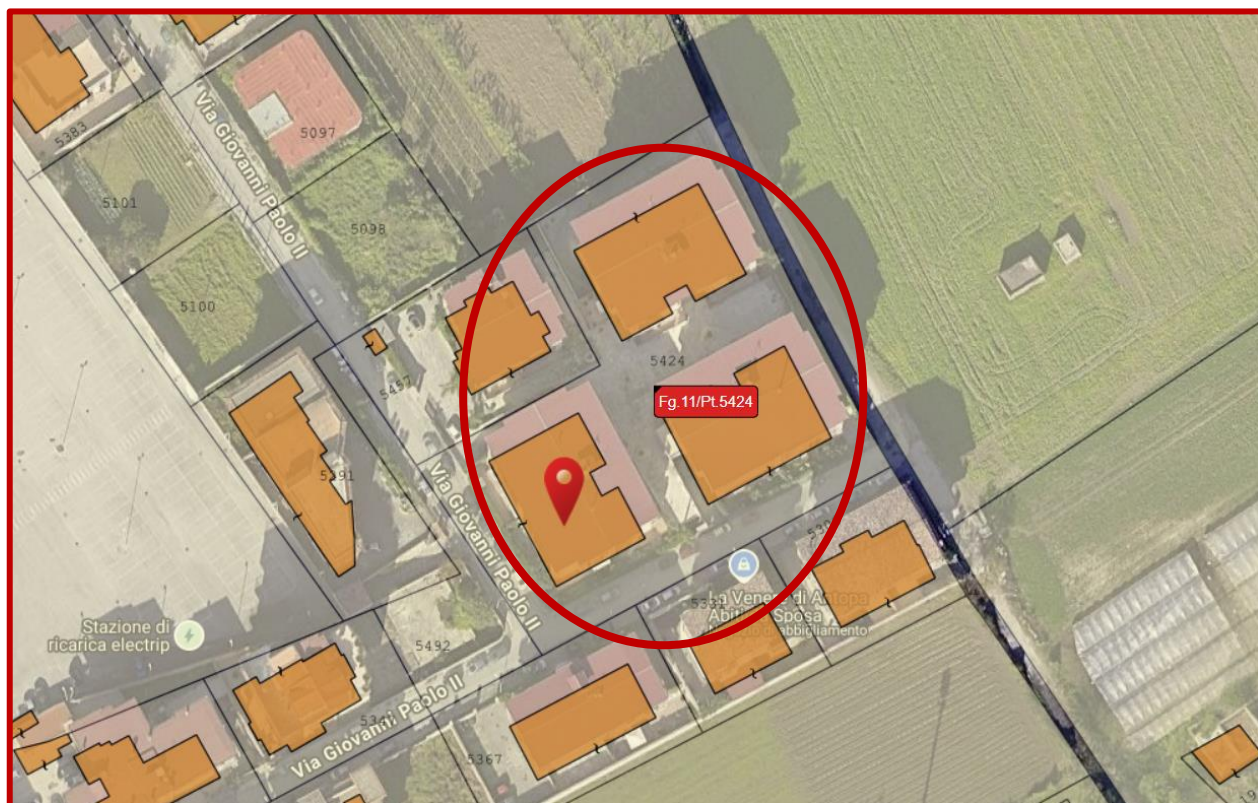
SUB 87/P.S1/ VALORI COMMERCIALI NEL LEGITTIMO USO A BOX AUTO

Quadratura commerciale interna = mq 28,65

Quadratura netta interna = mq 24,61

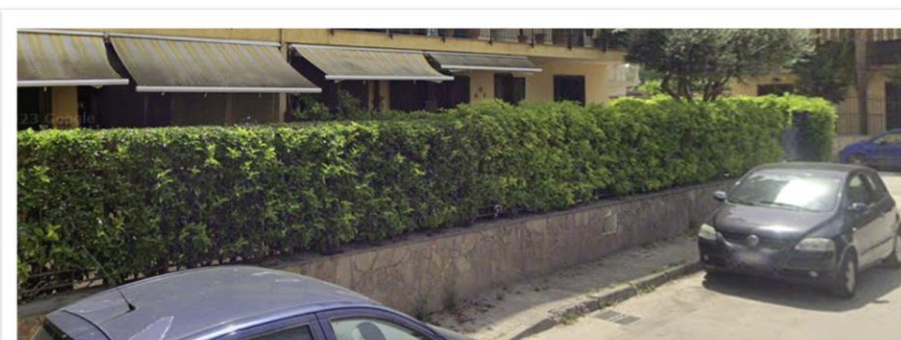
SUB 87/P.S1 - Quadratura commerciale globale = mq 28,65

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
INQUADRAMENTO SATELLITARE P.LLA 5424



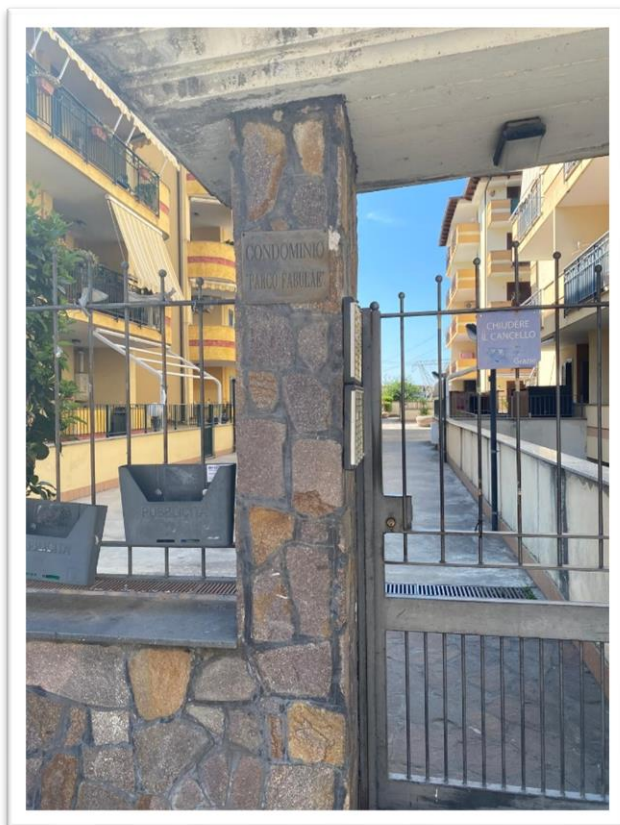
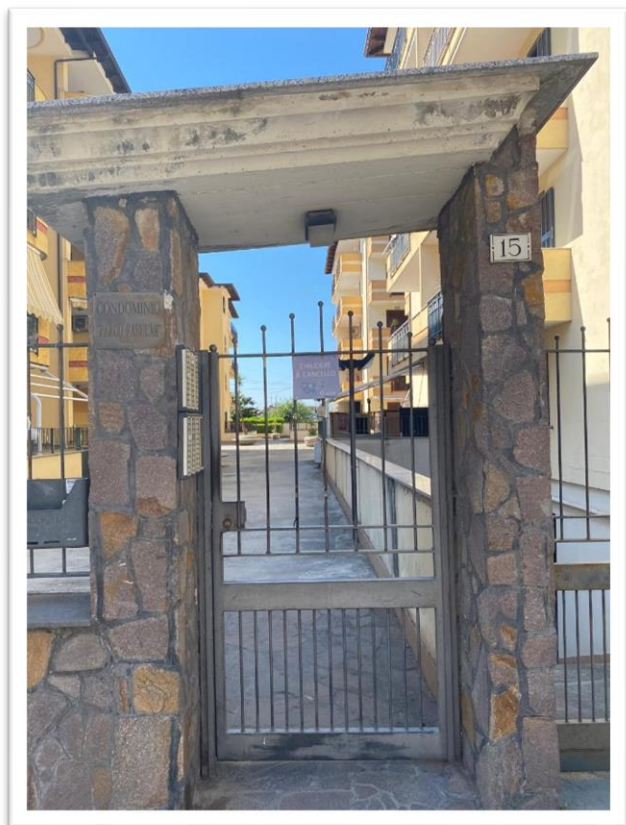


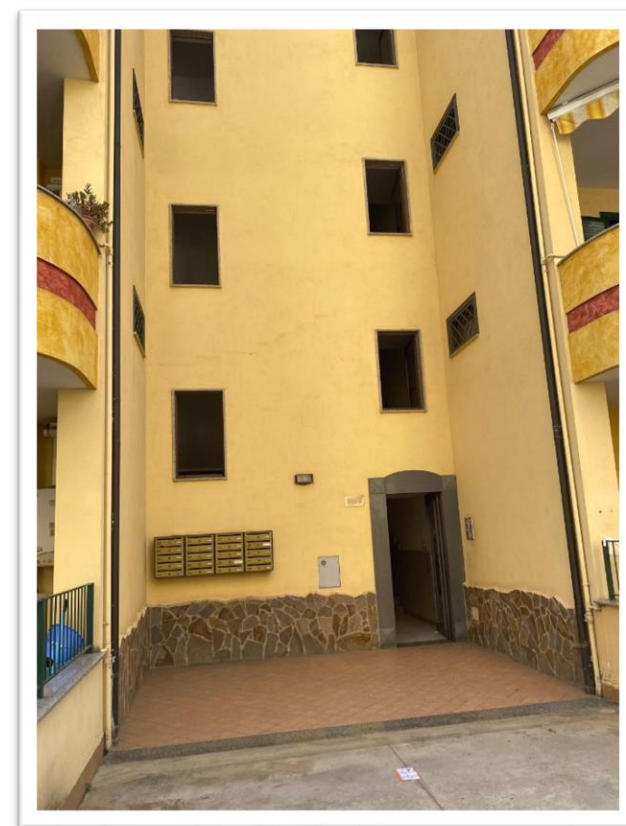


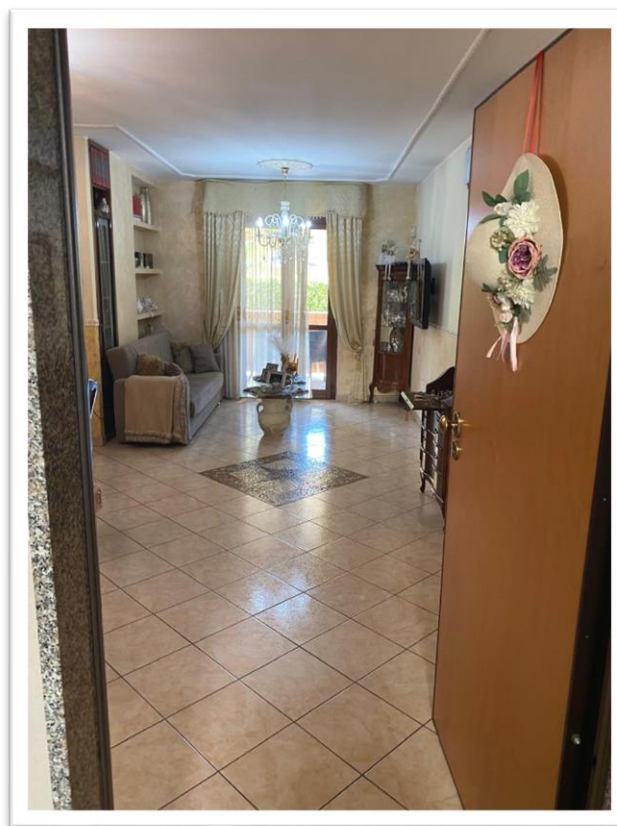
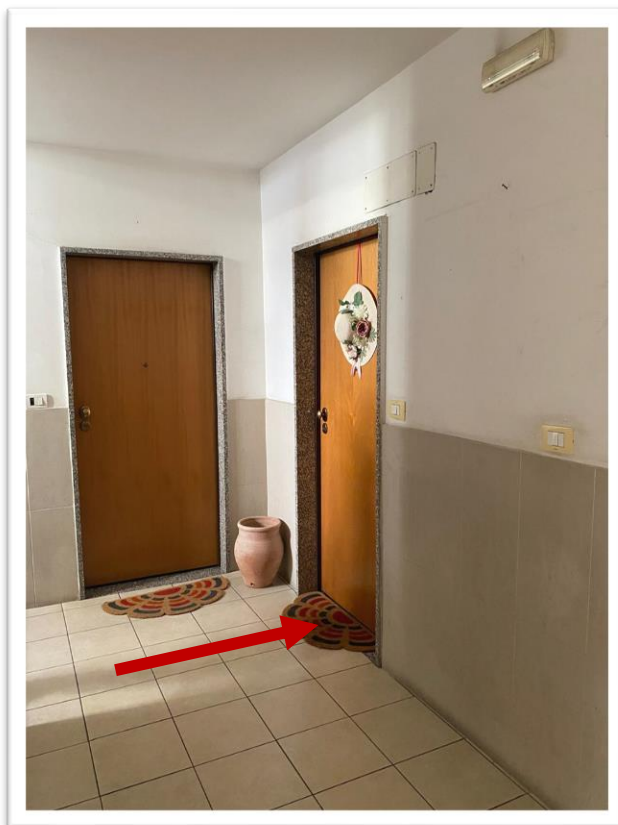
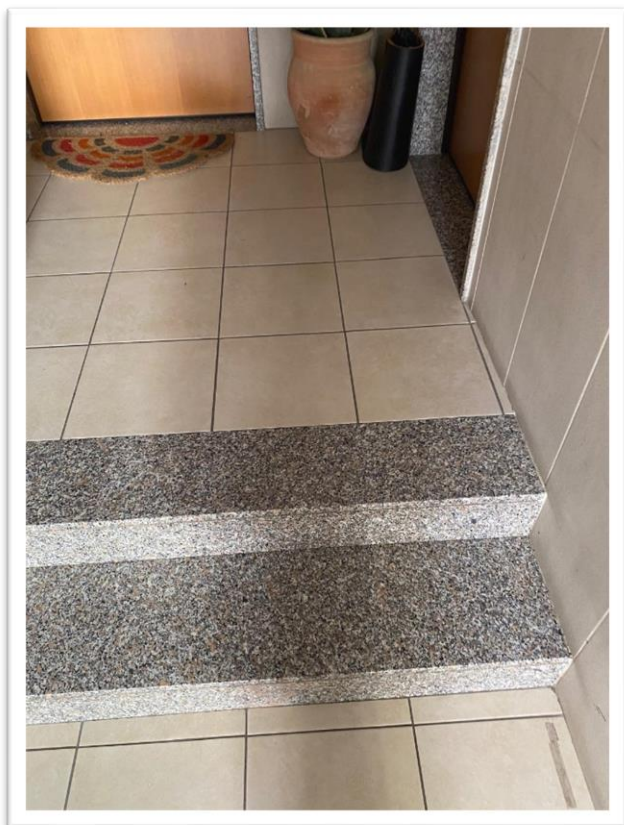


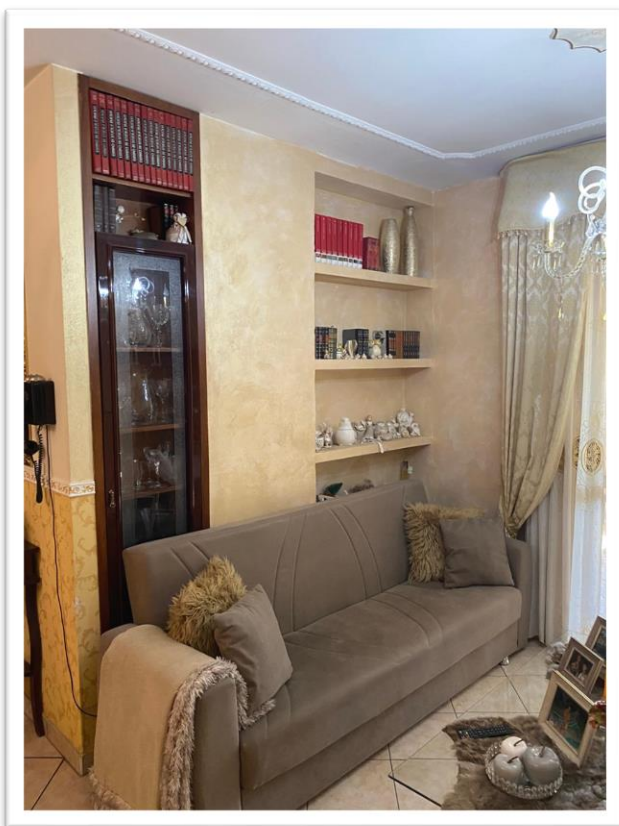
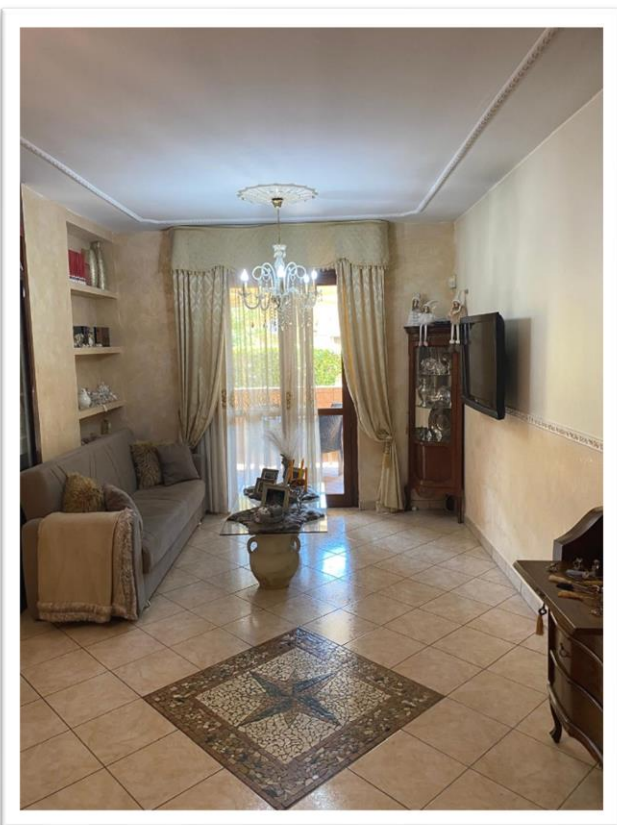
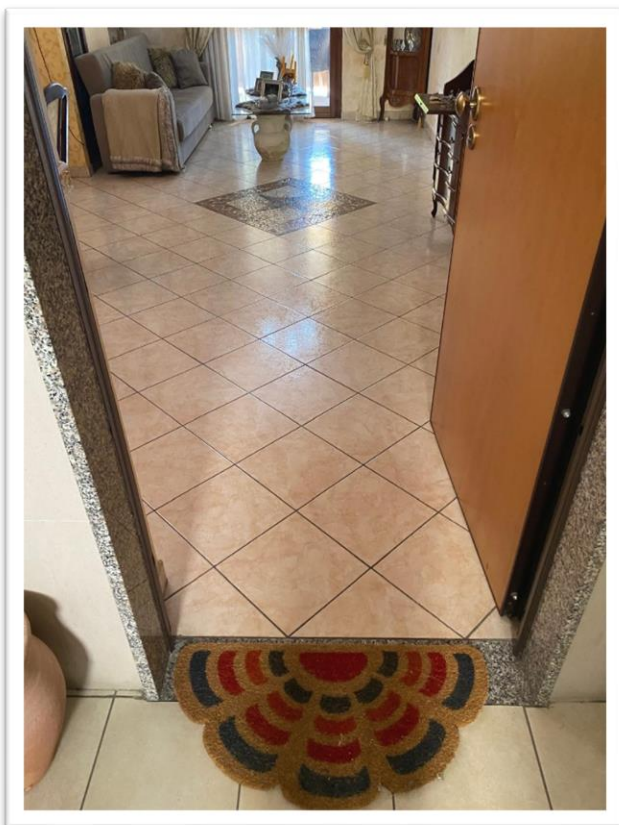


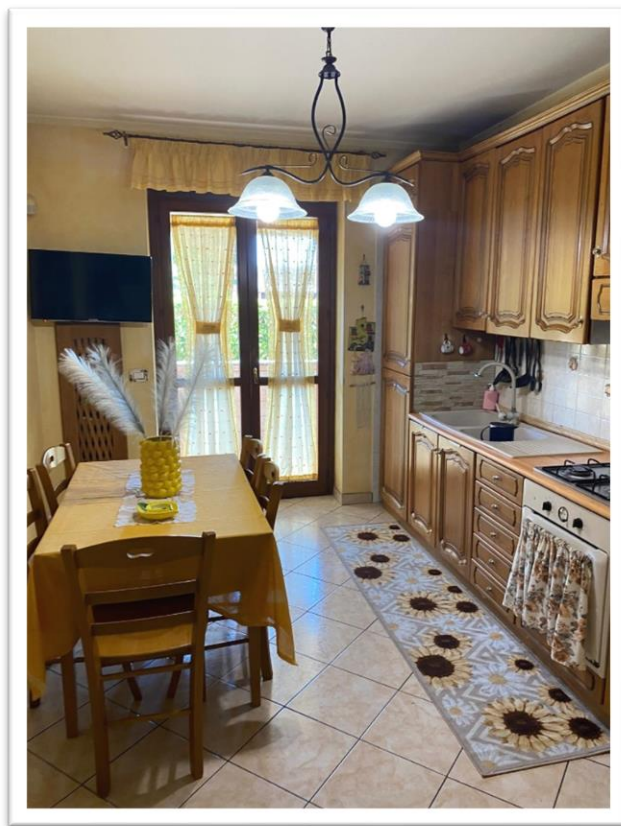
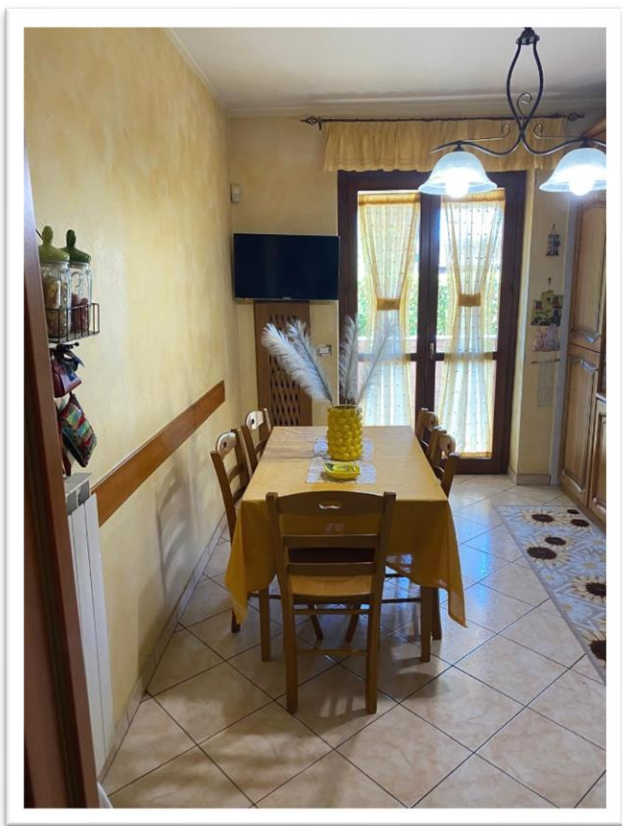
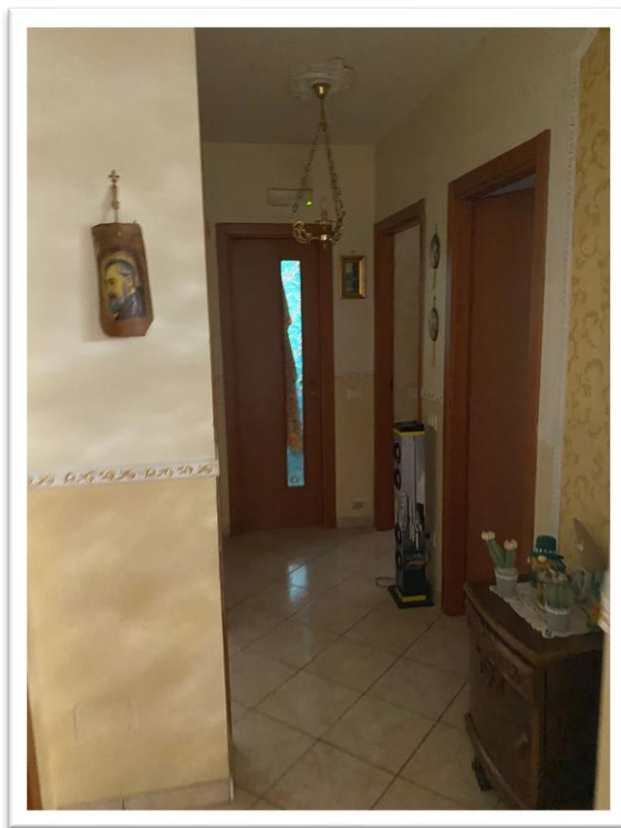
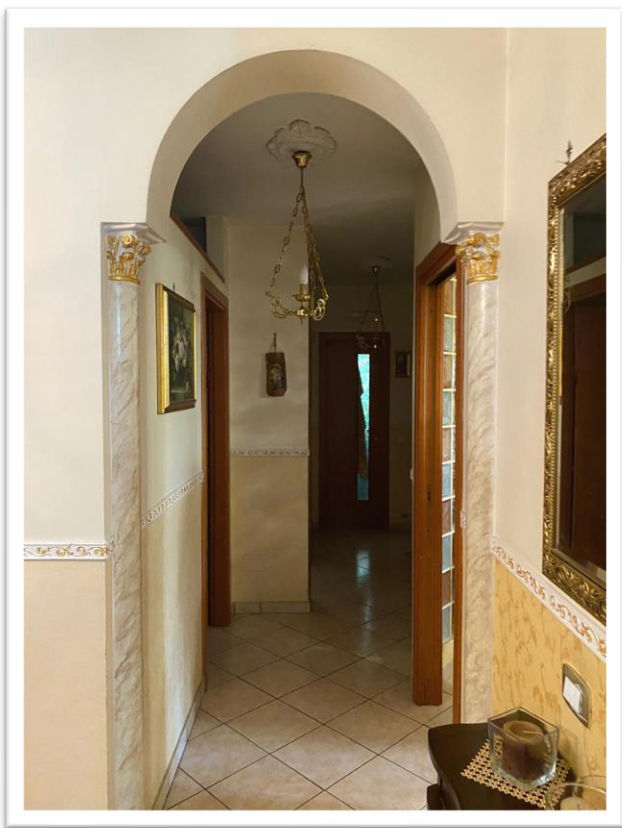


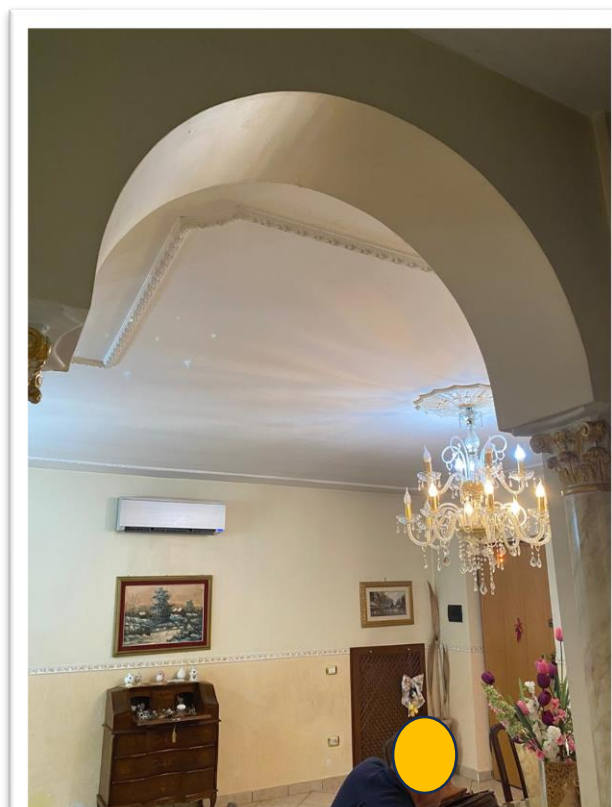
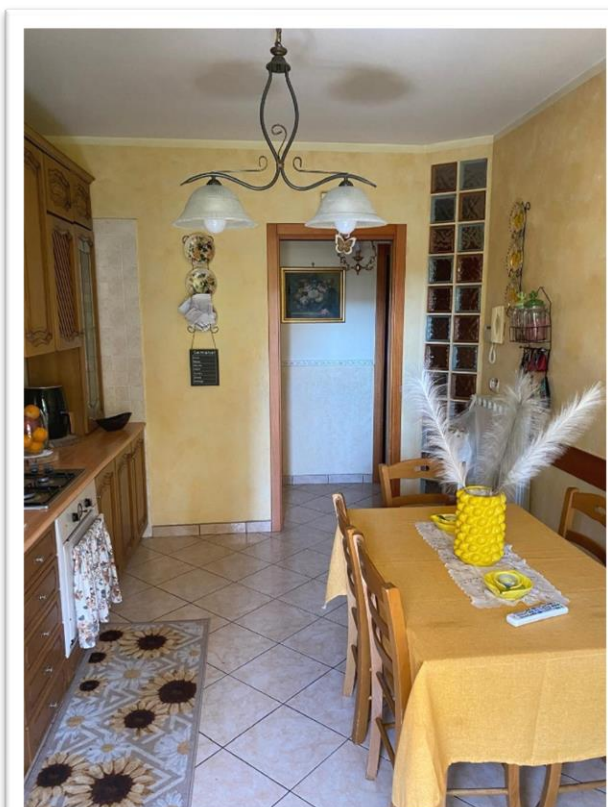
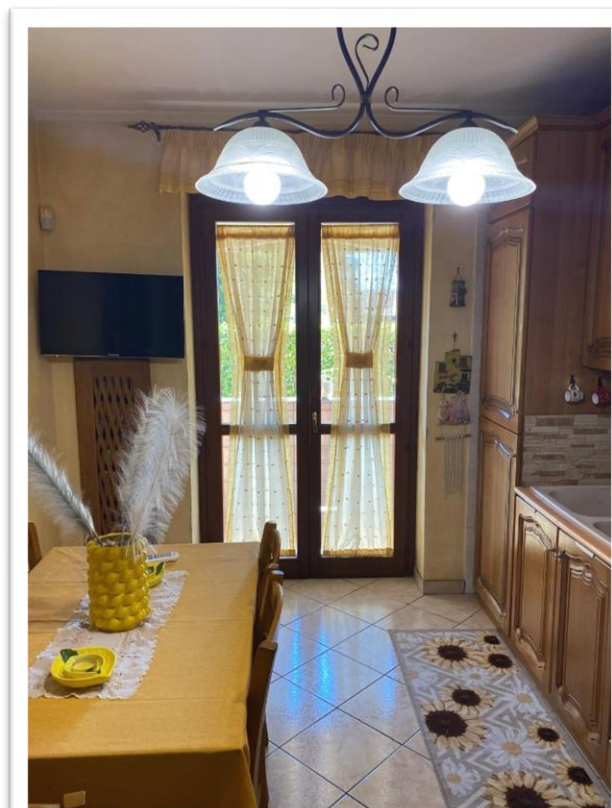


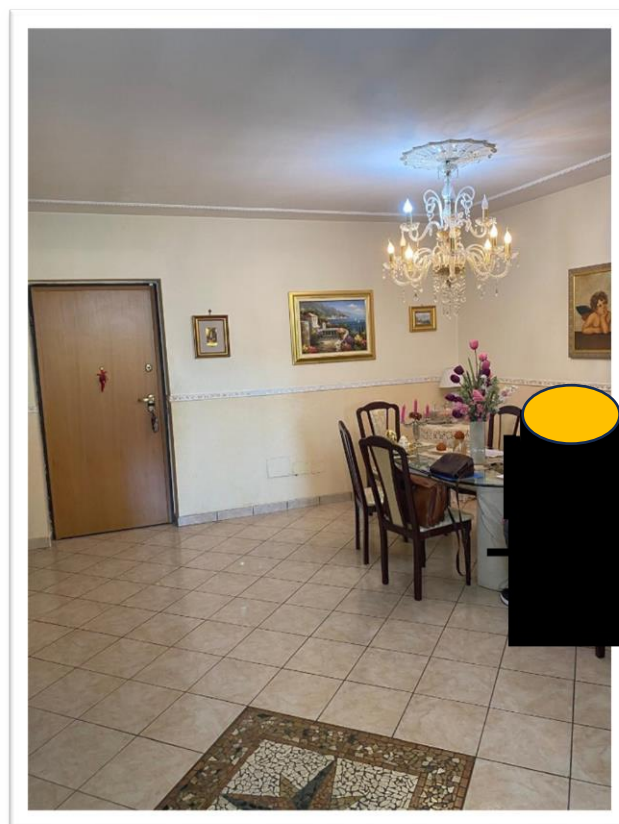
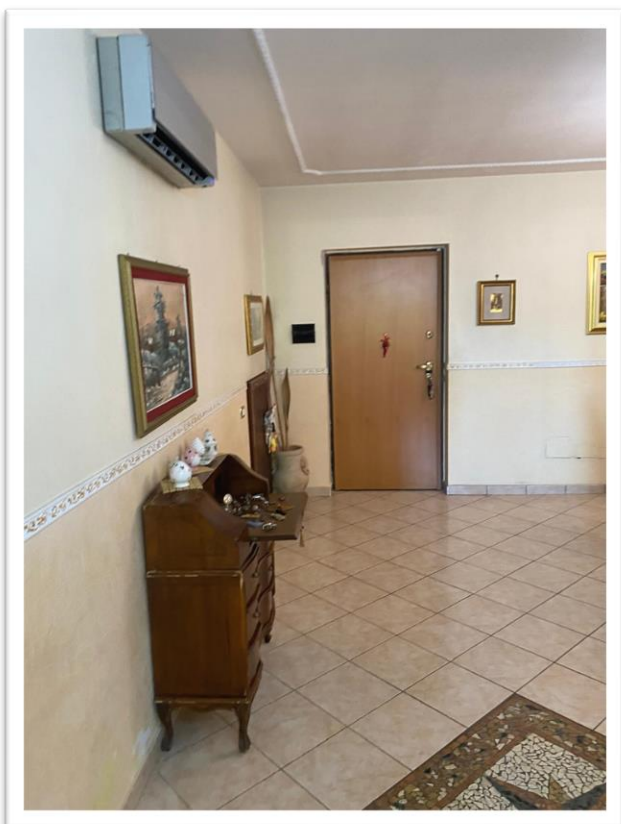
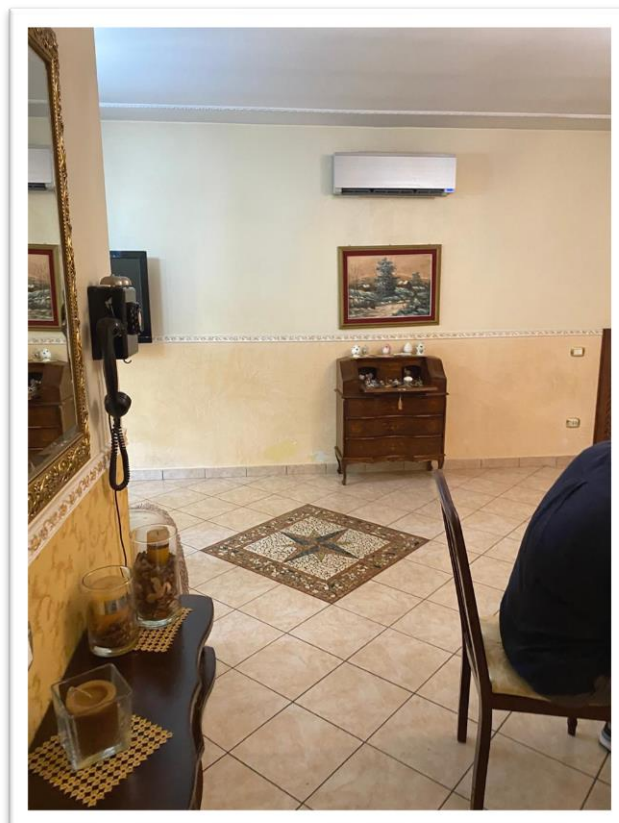
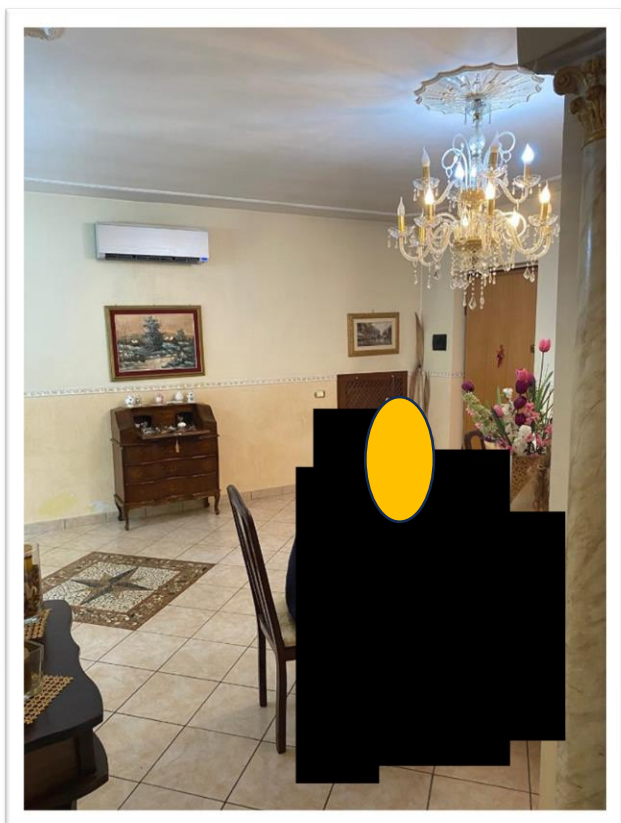


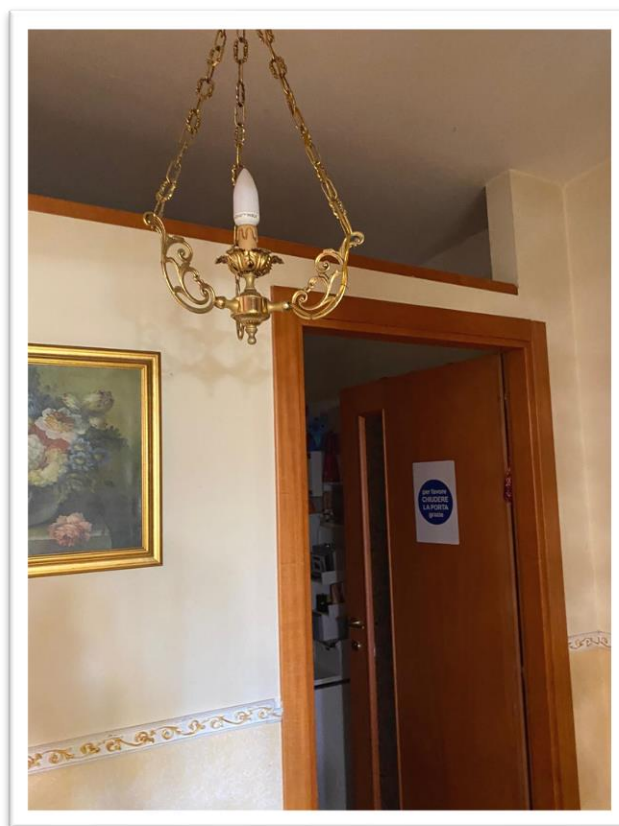
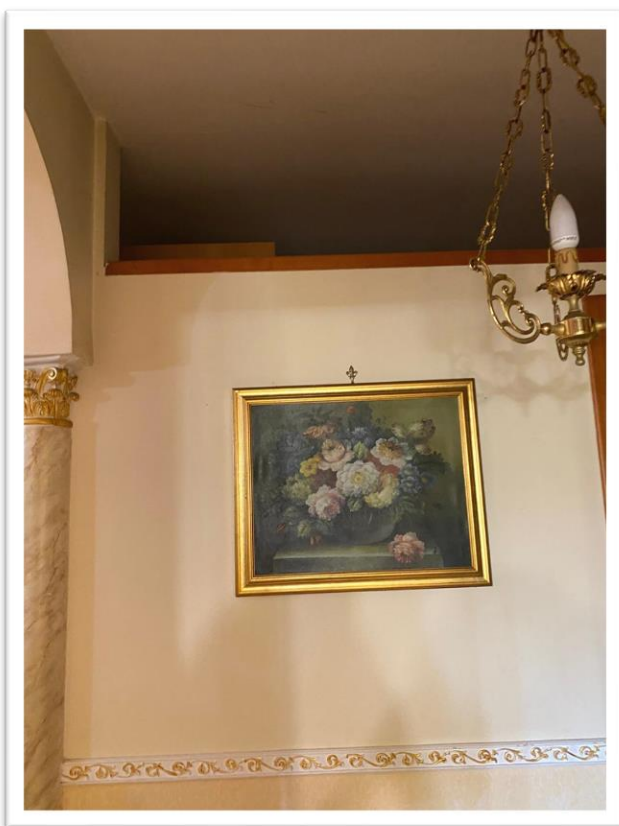
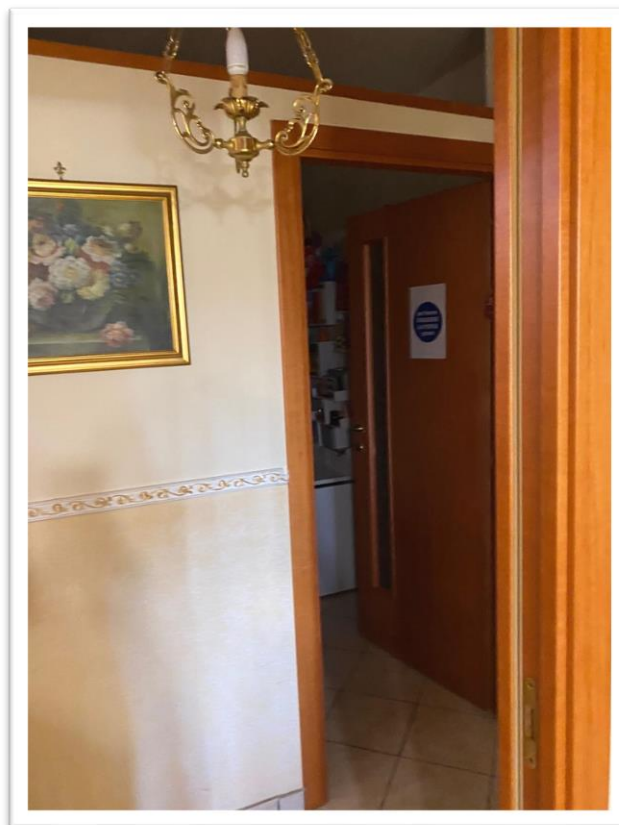
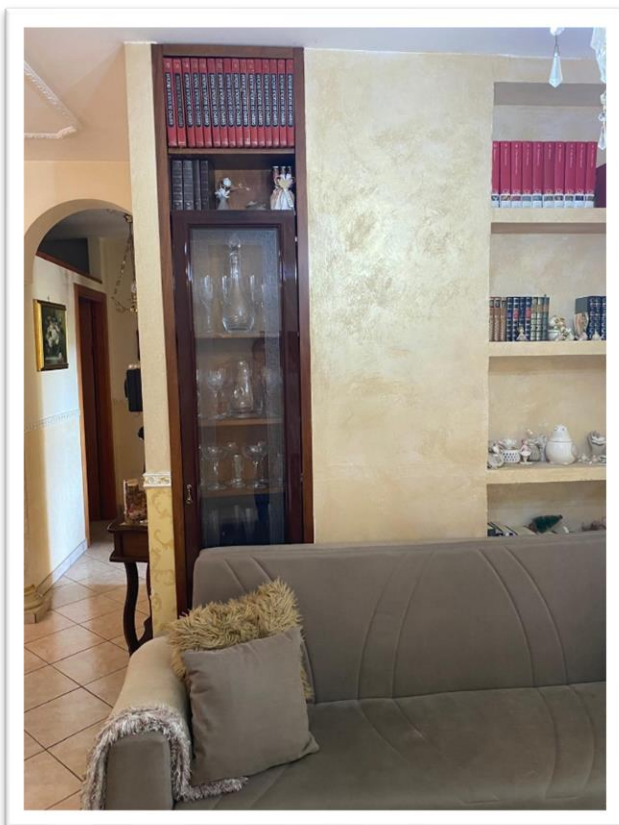


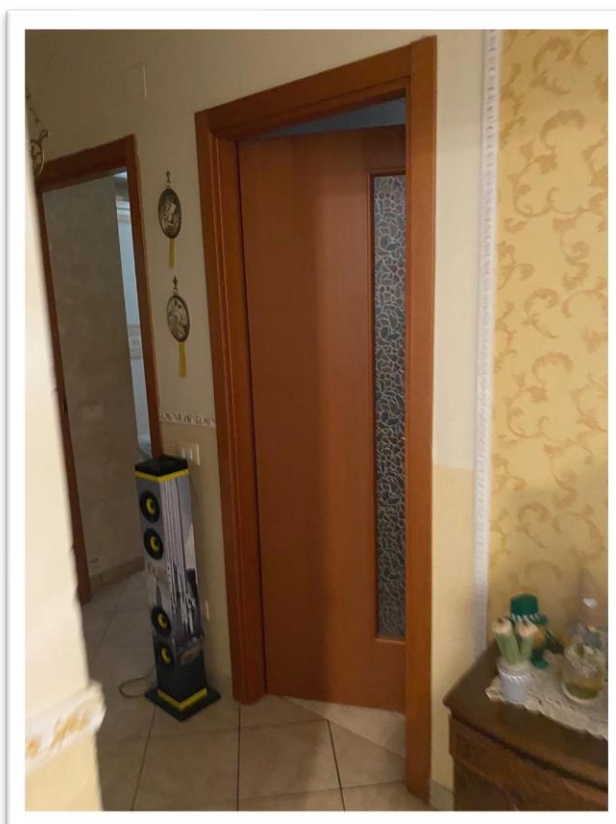
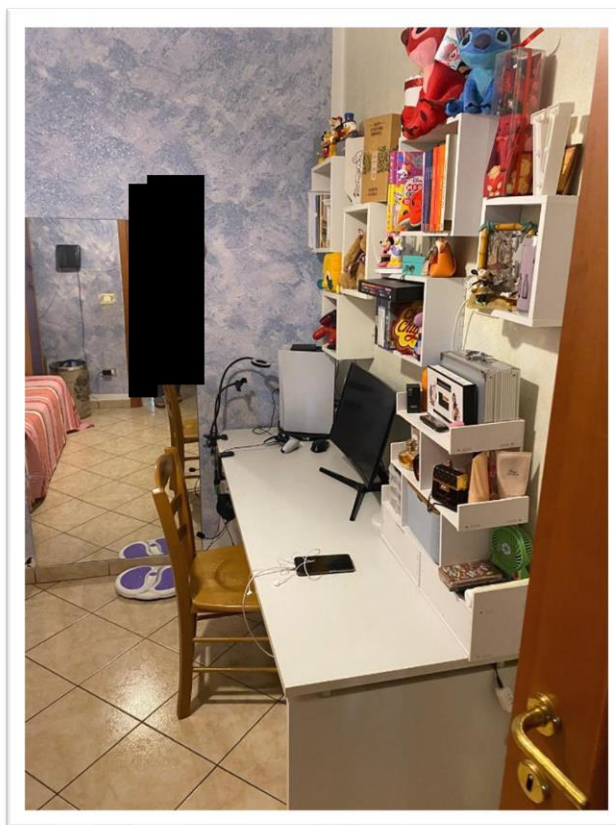
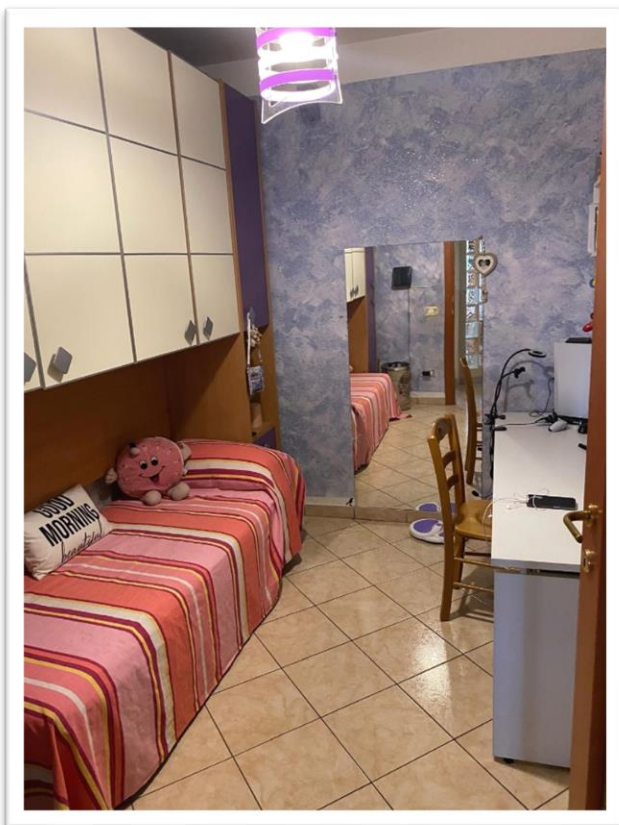


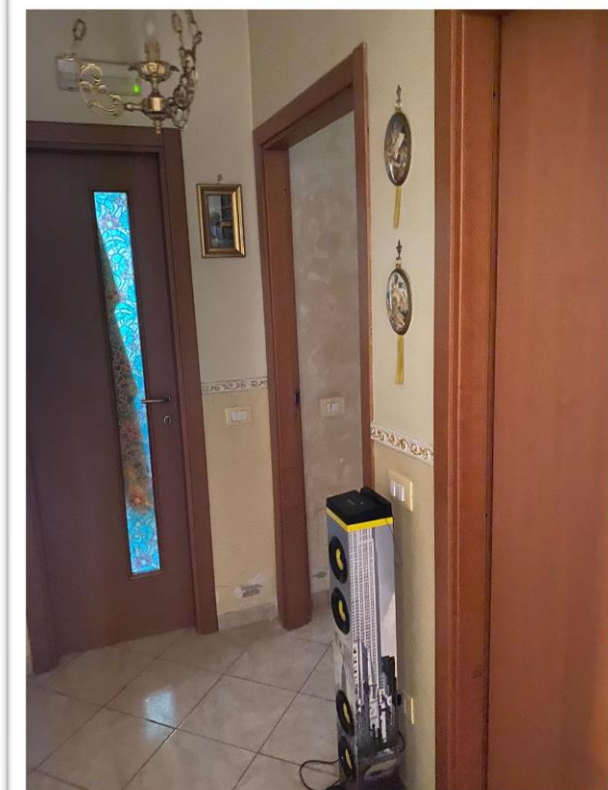


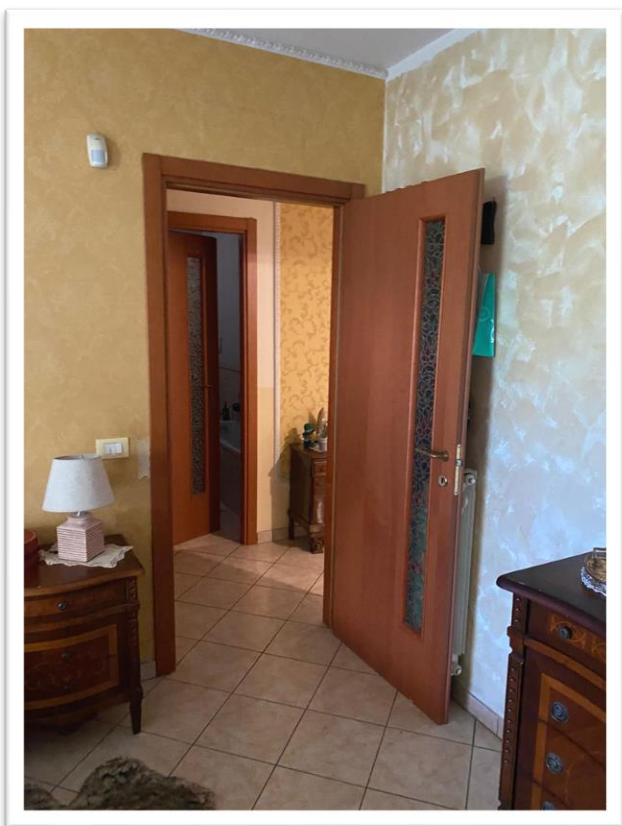
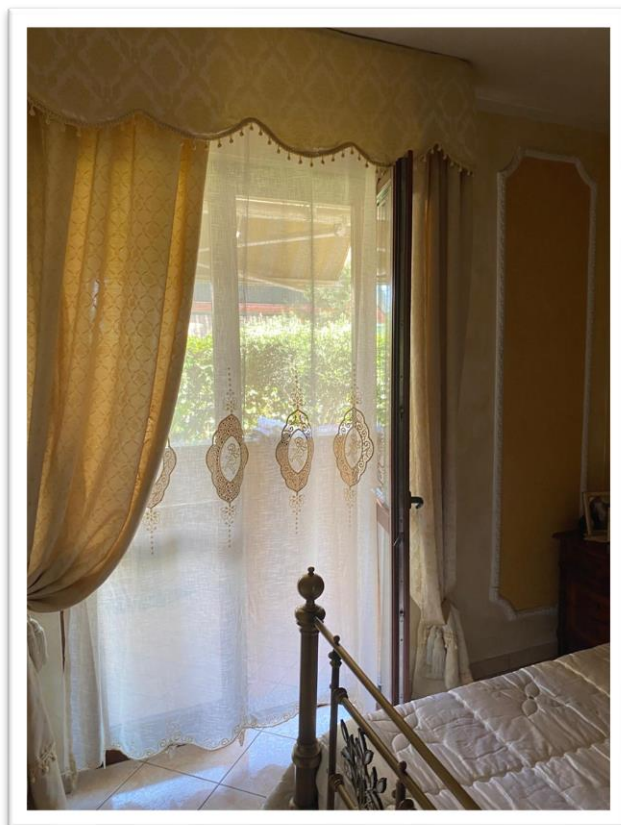
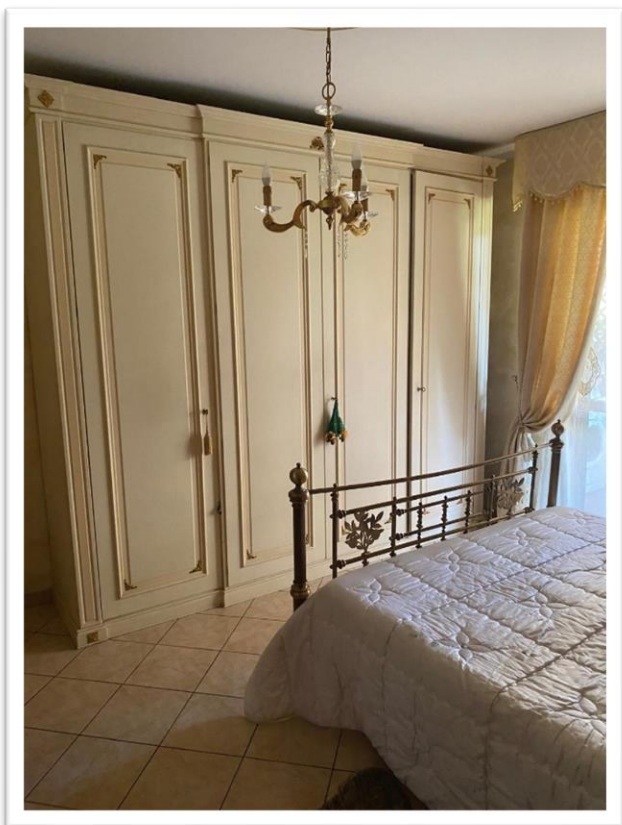


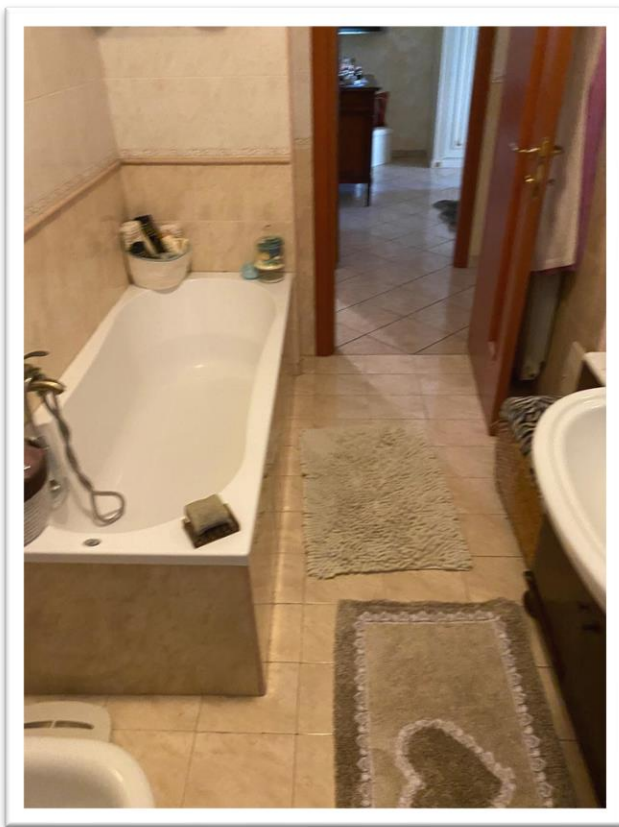
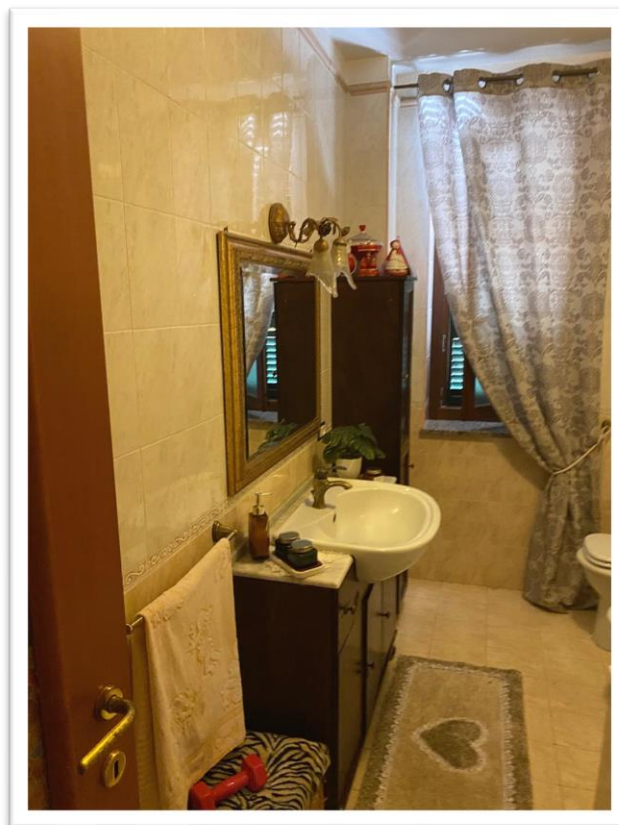
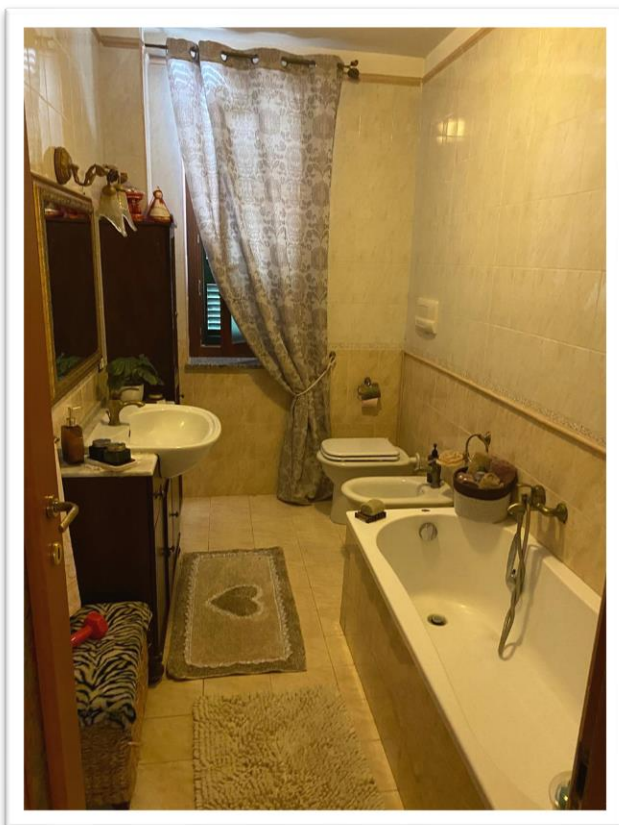


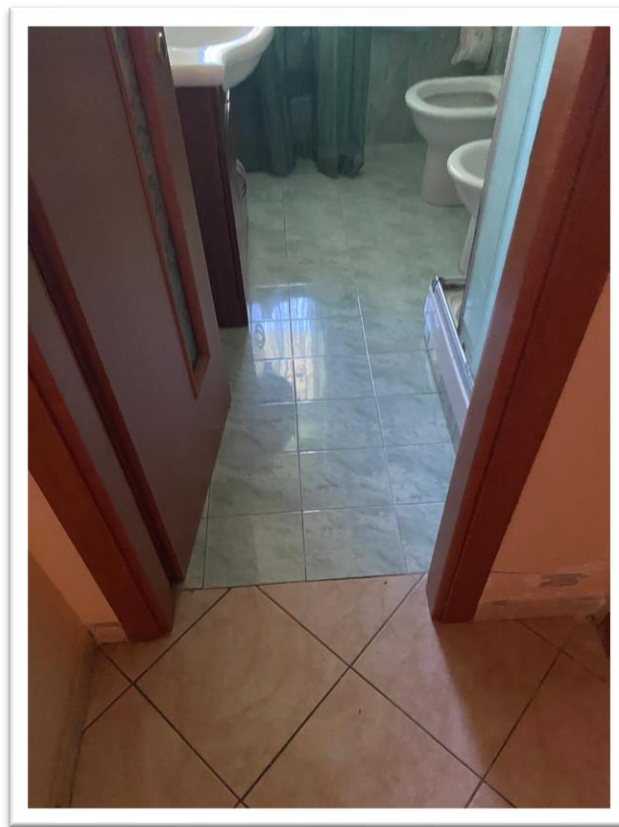
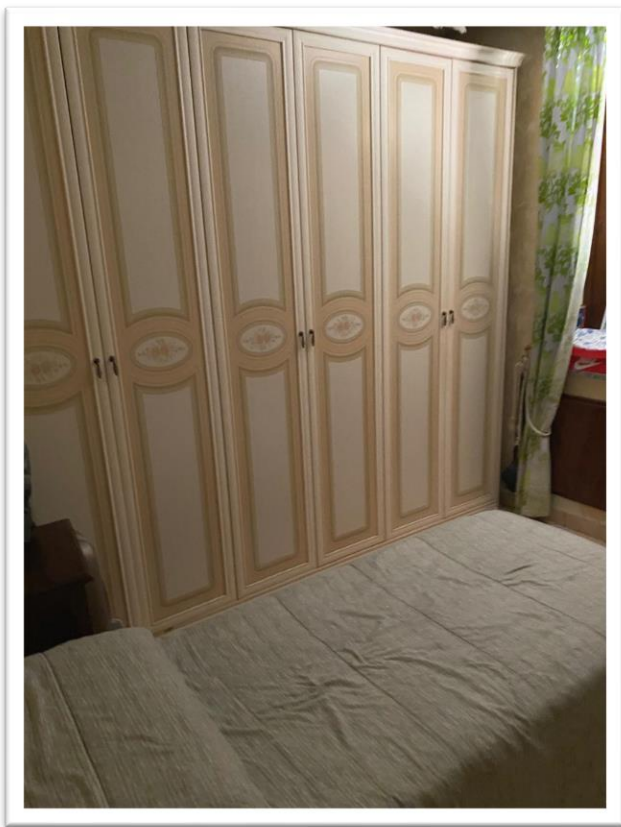
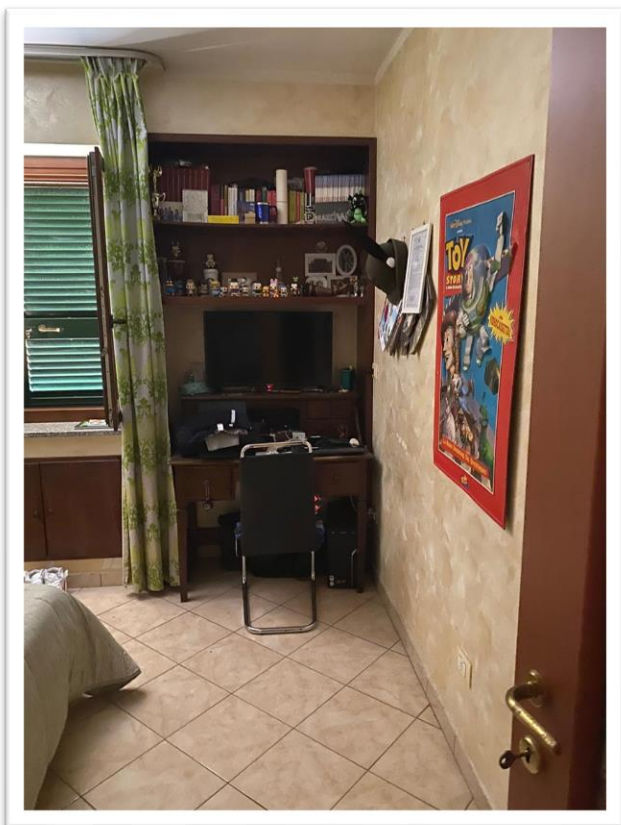


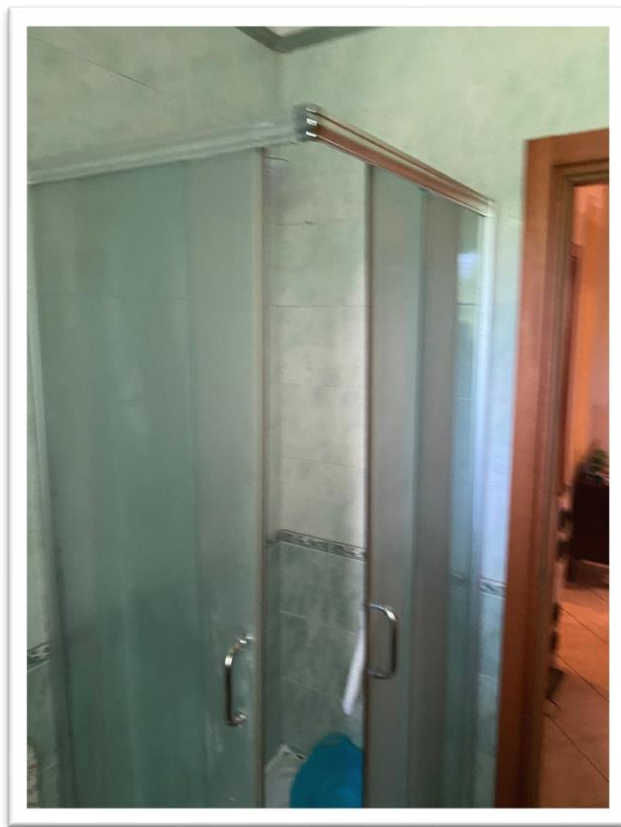
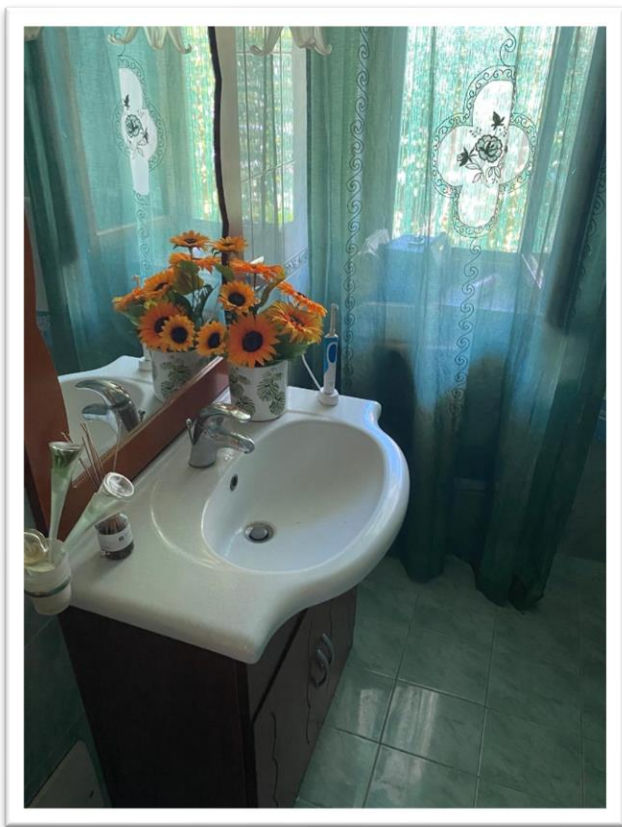
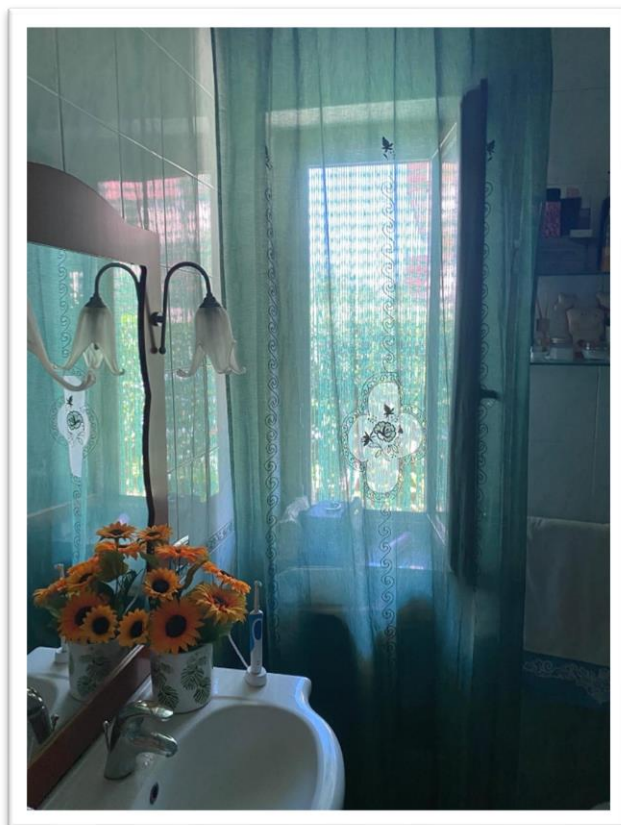
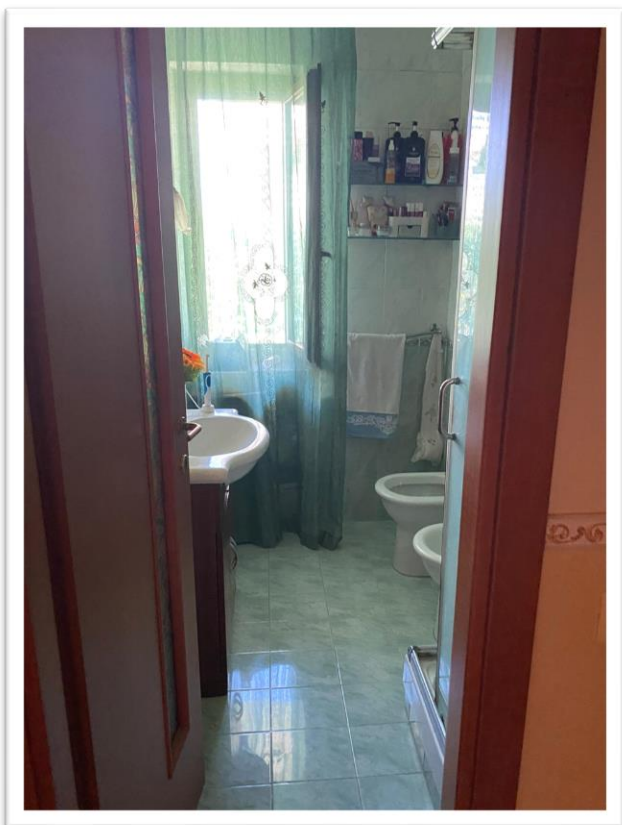


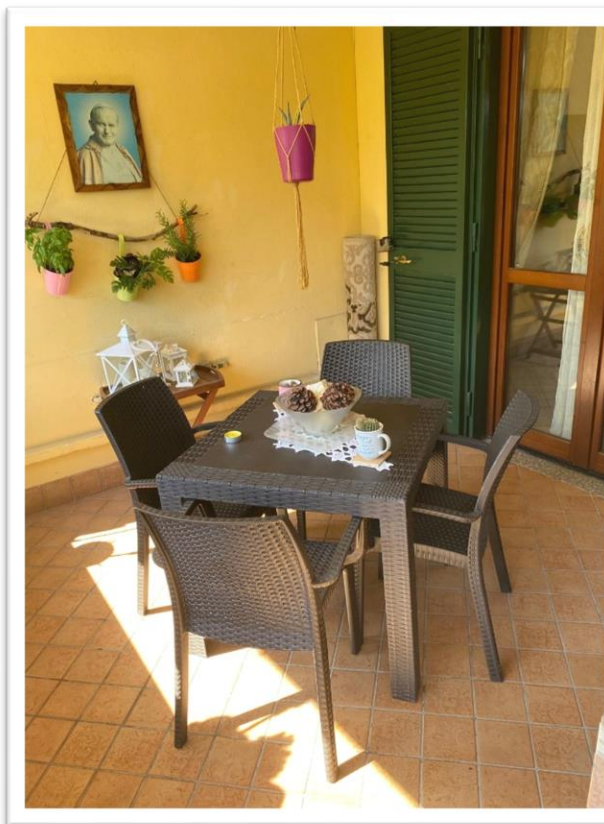
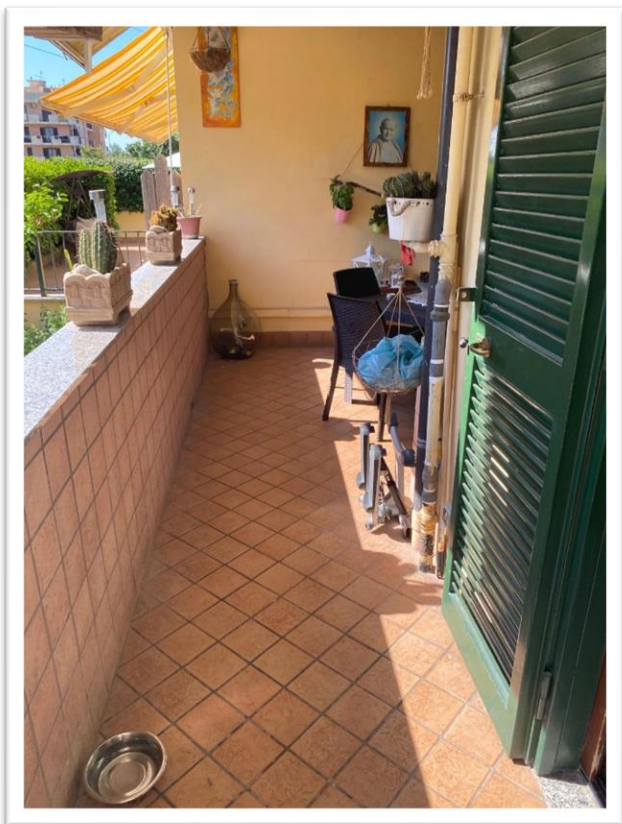
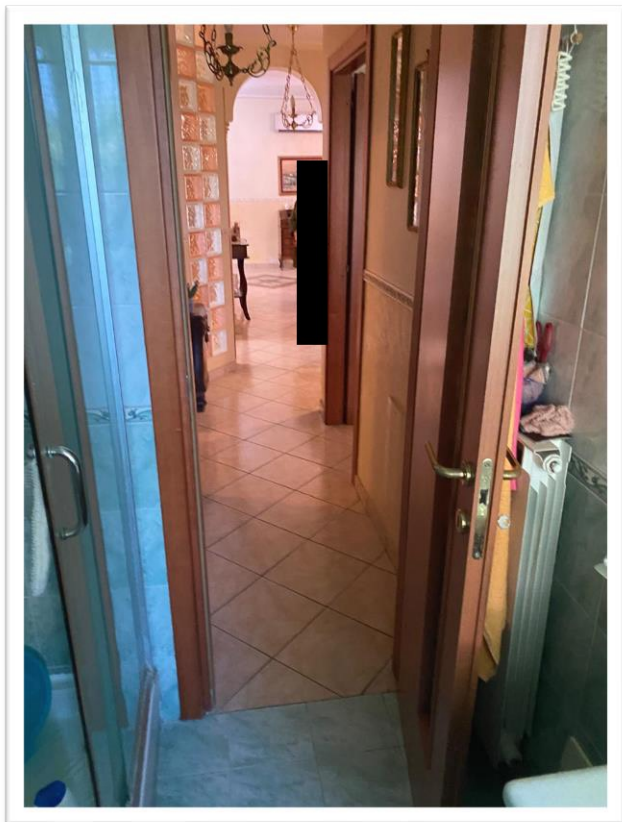


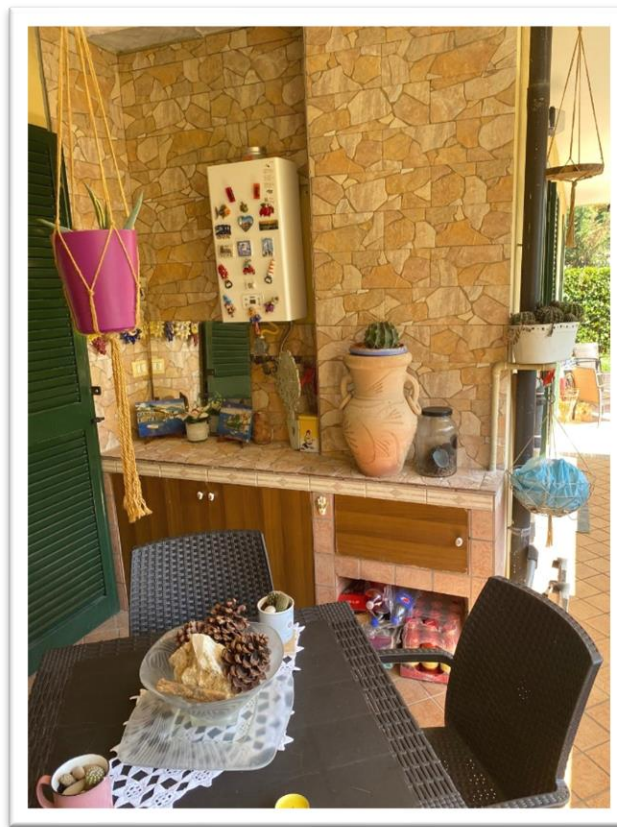
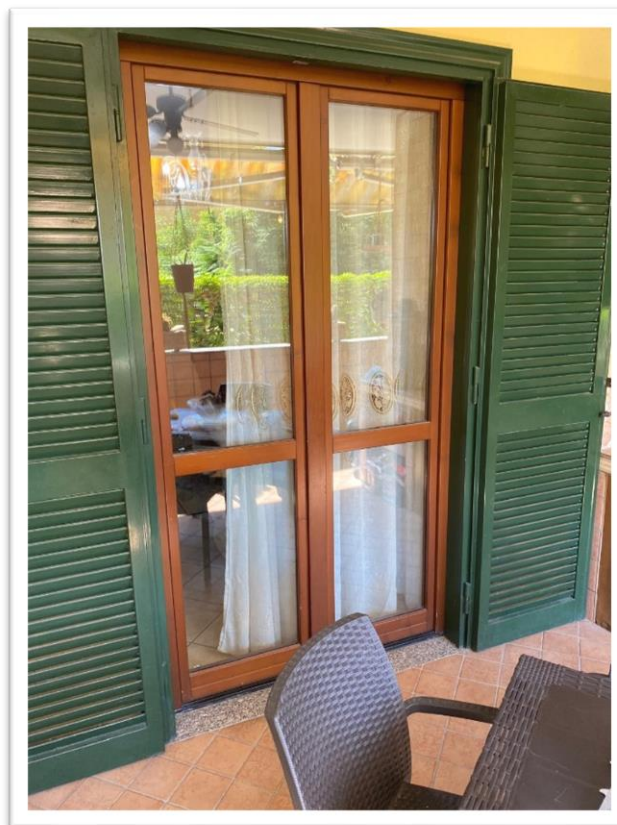
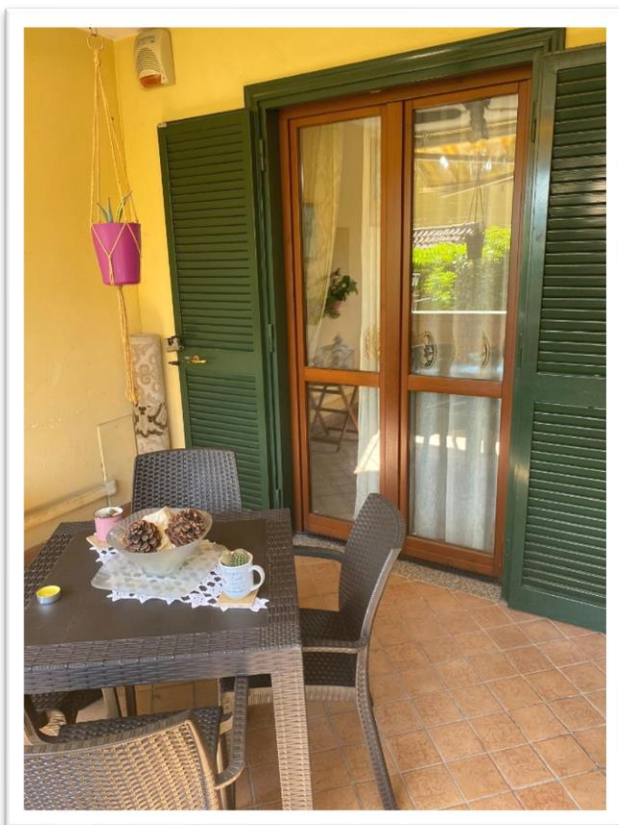


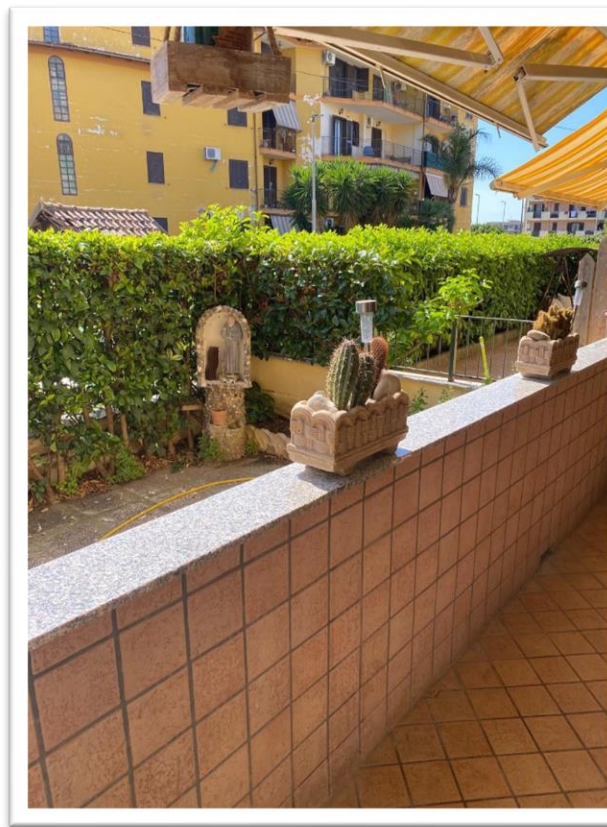
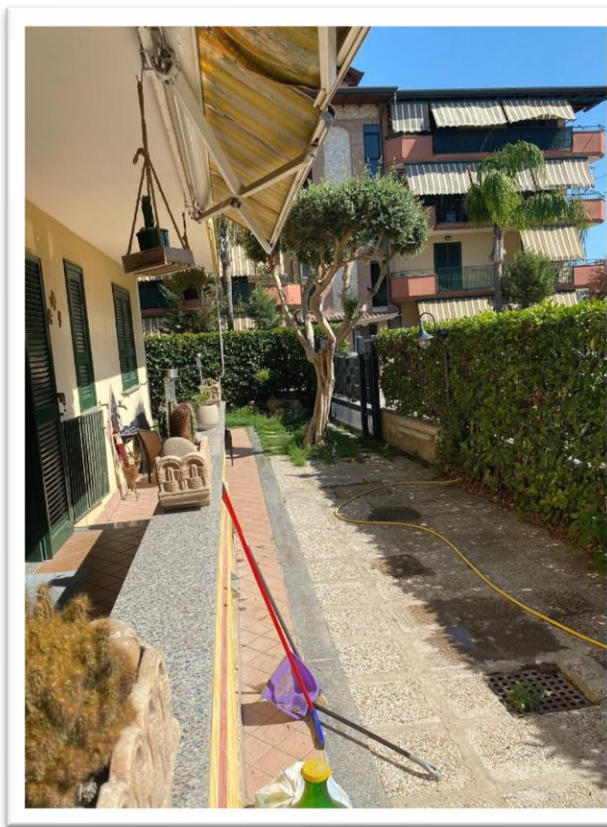


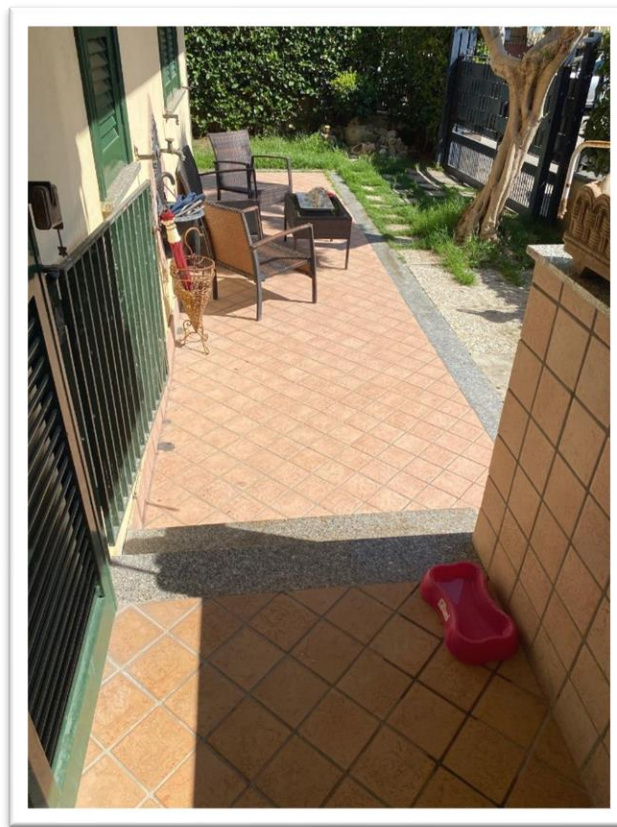
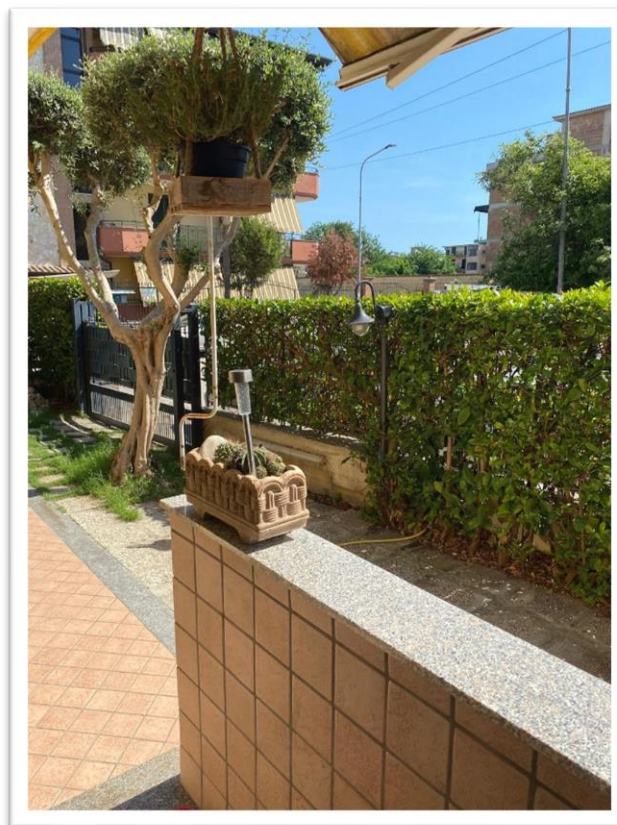
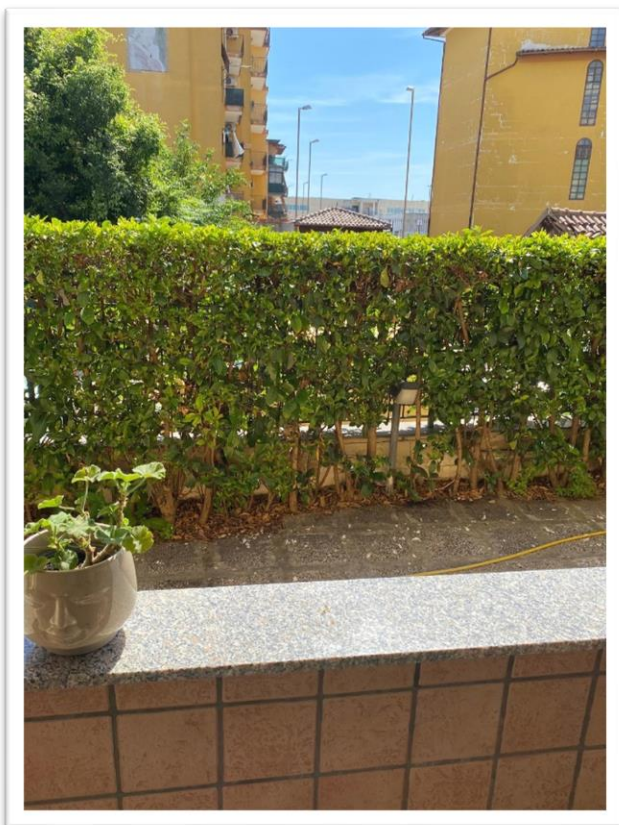


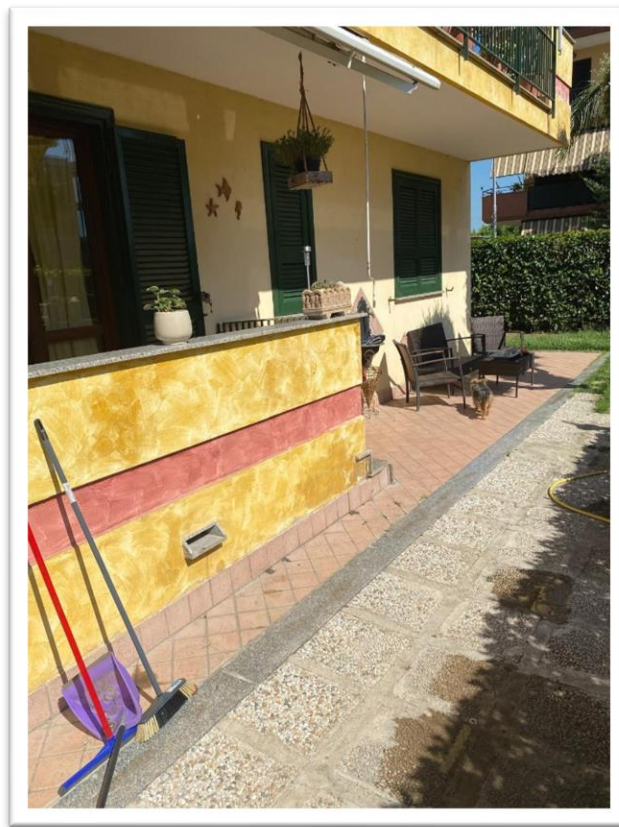
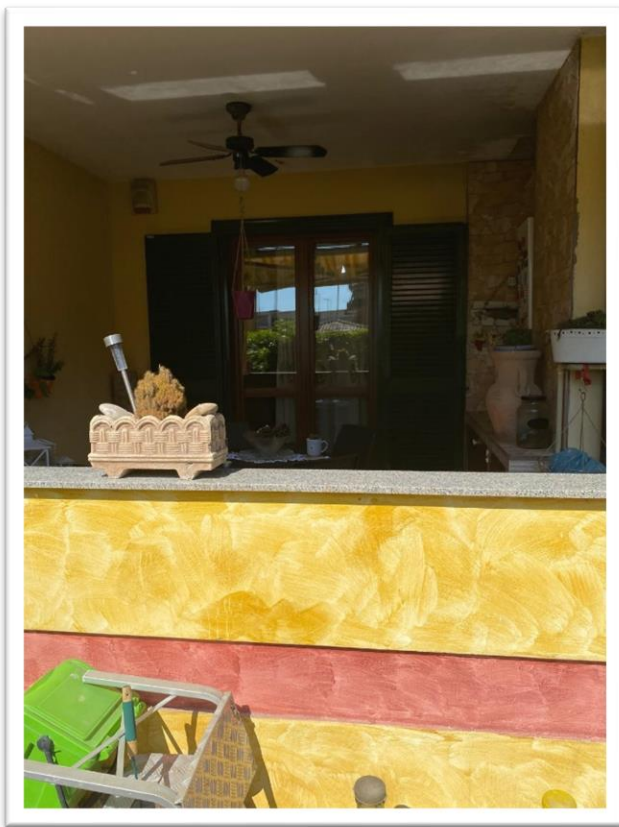
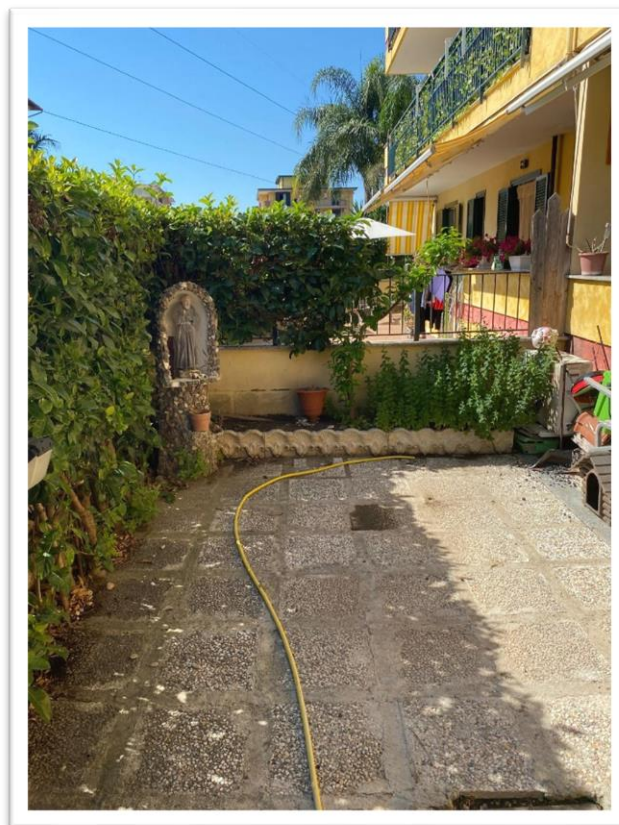






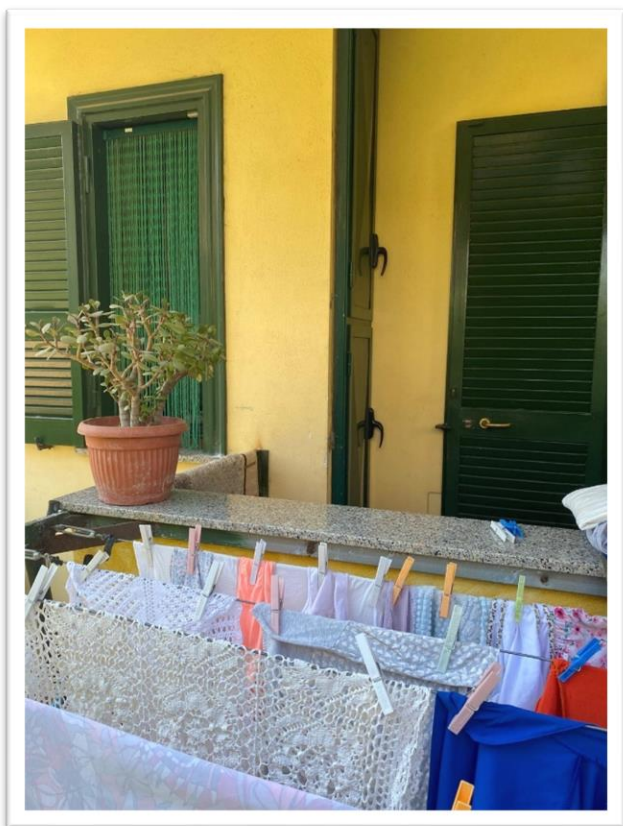
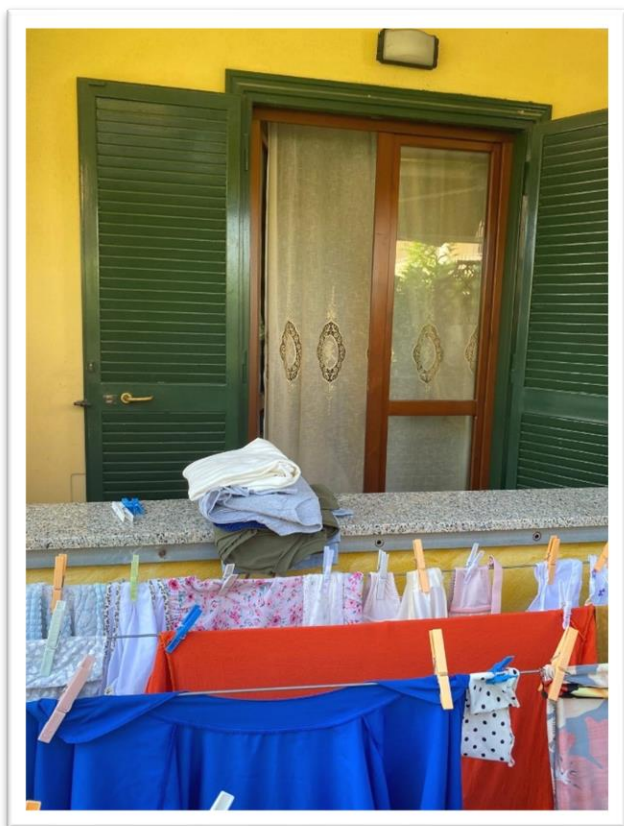
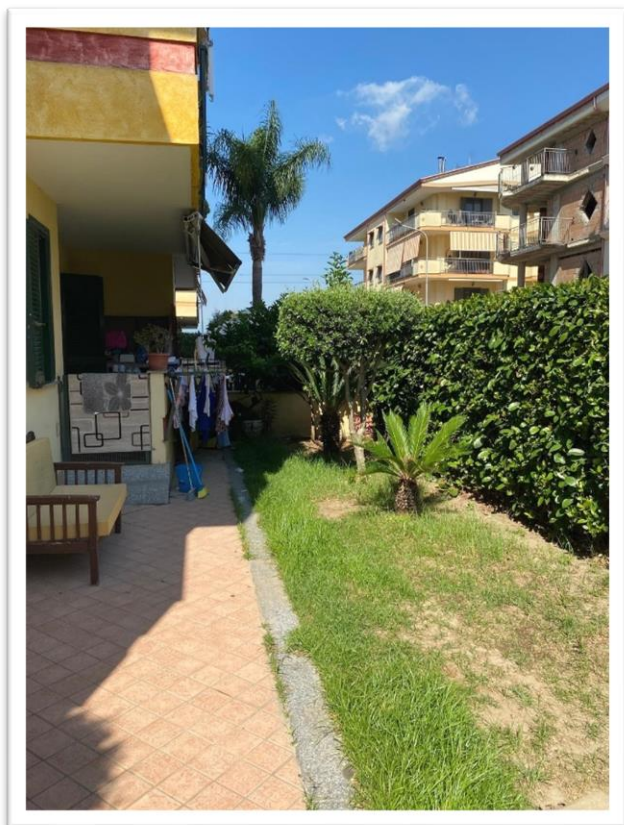










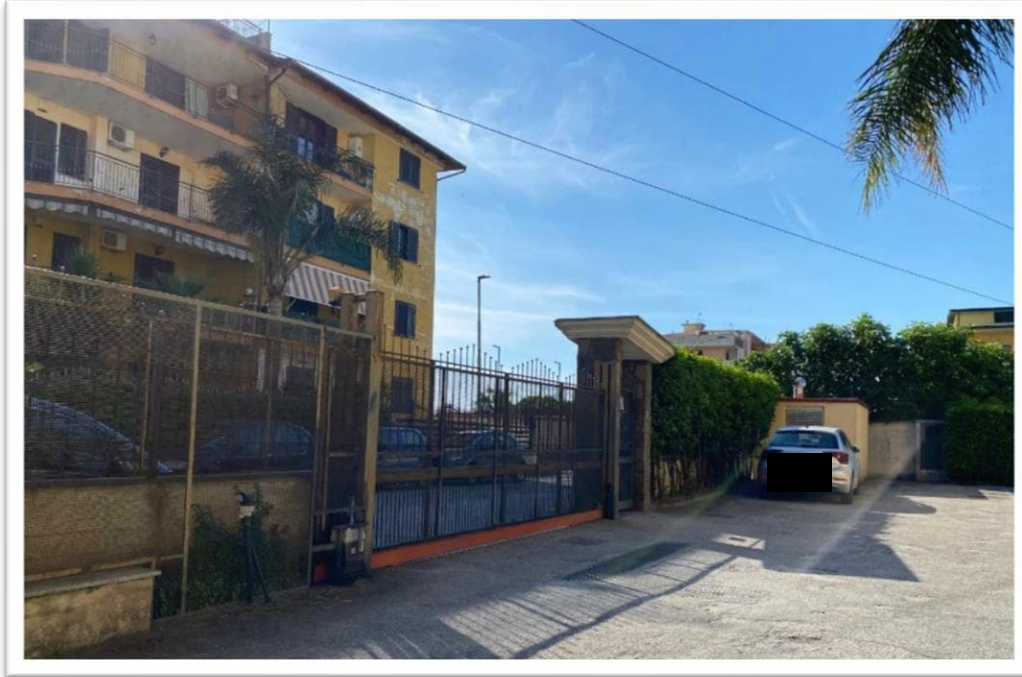




SUB 87 - GARAGE INTERRATO- PIANO S1

ACCESSO CARRABILE ALLA RAMPA CARRABILE SUB 2, P.LLA 5424

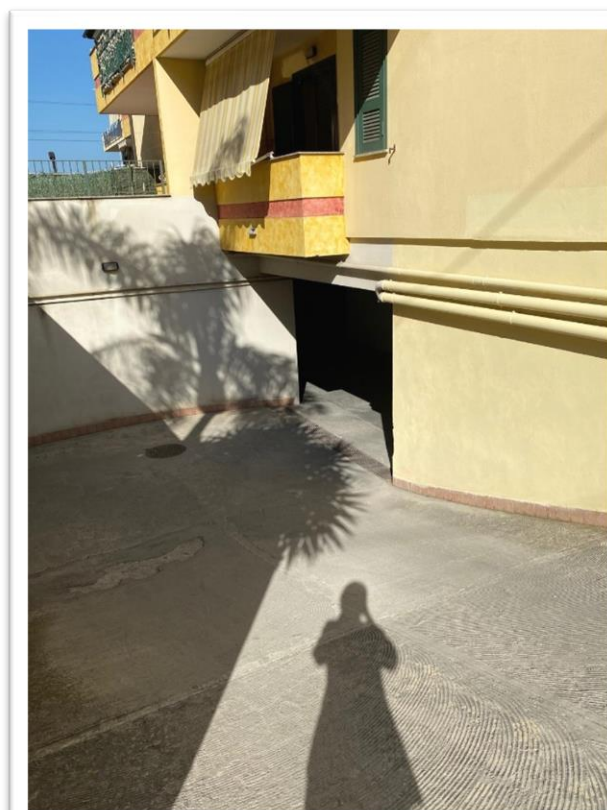
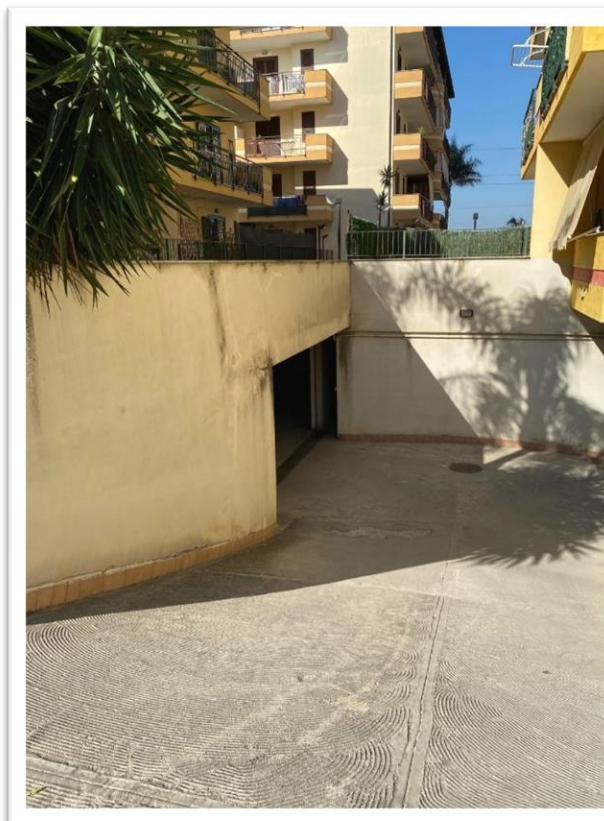
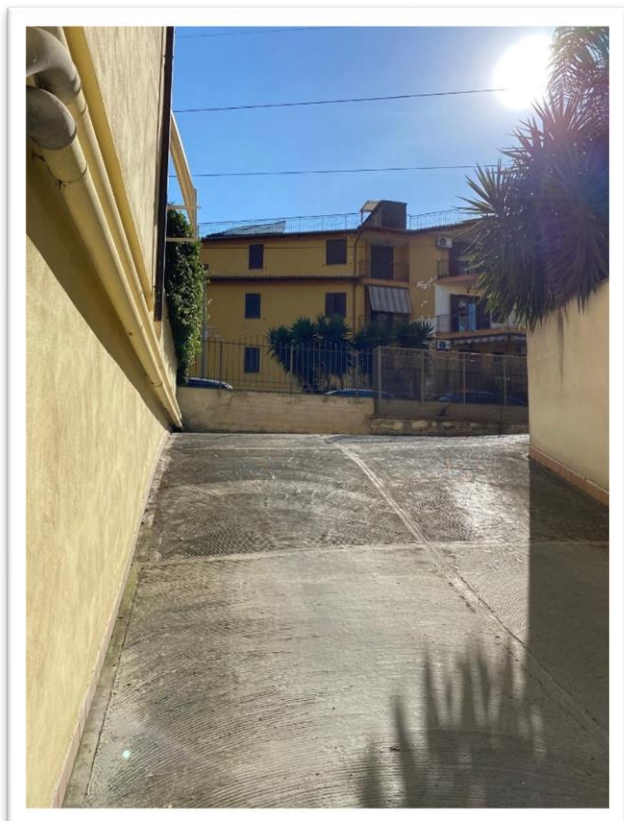
ATTRAVERSO LA P.LLA 5457 - ALIENA E SERVENTE –



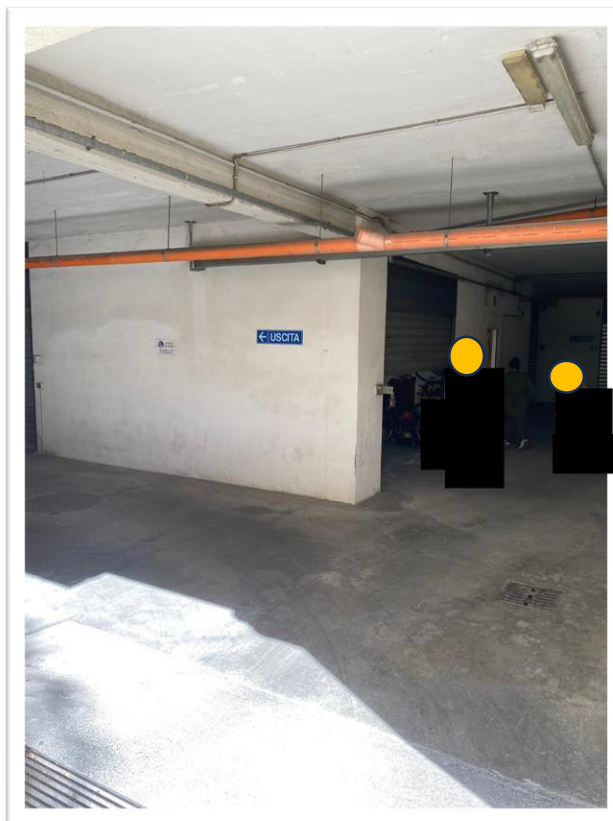
P.LLA 5457 - ALIENA E SERVENTE

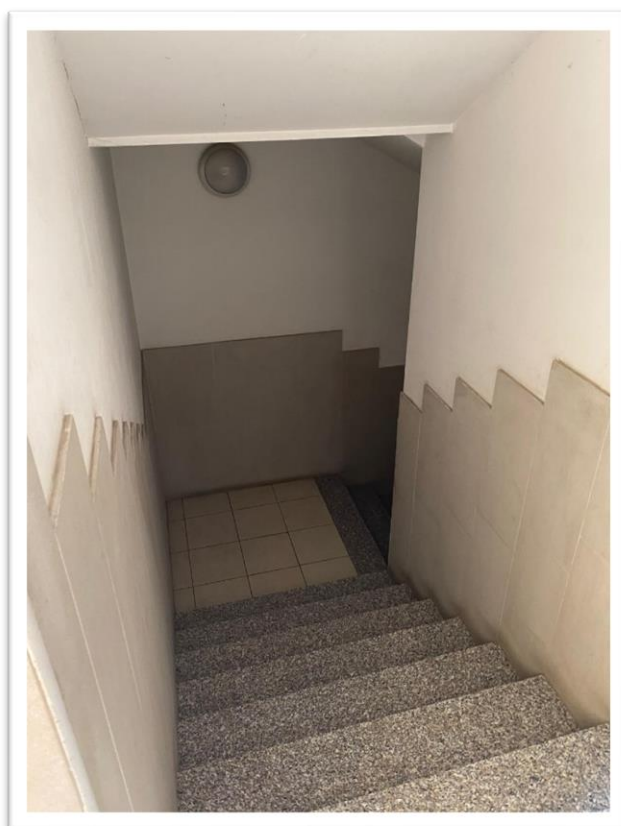
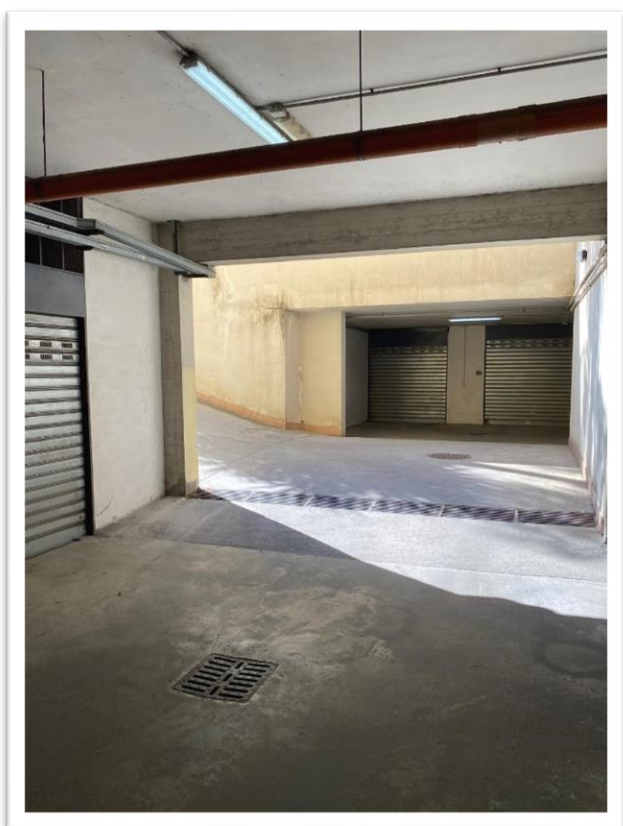
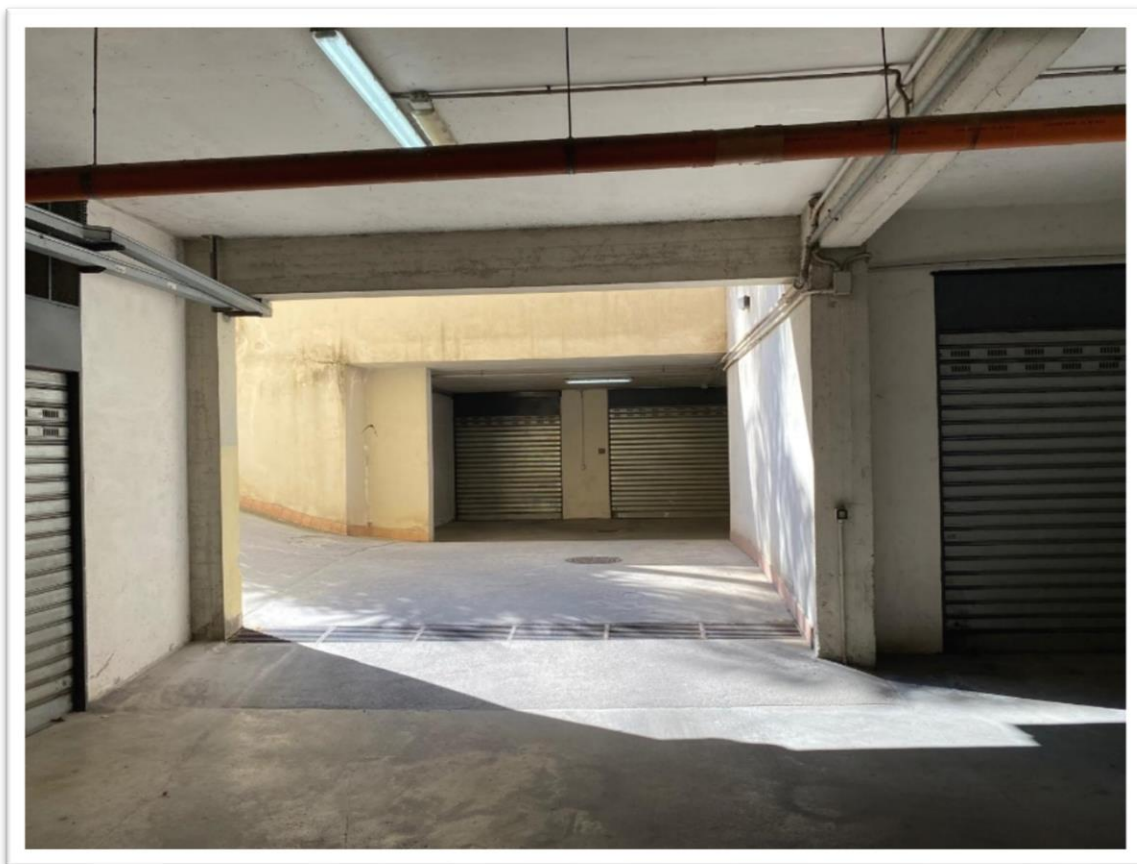


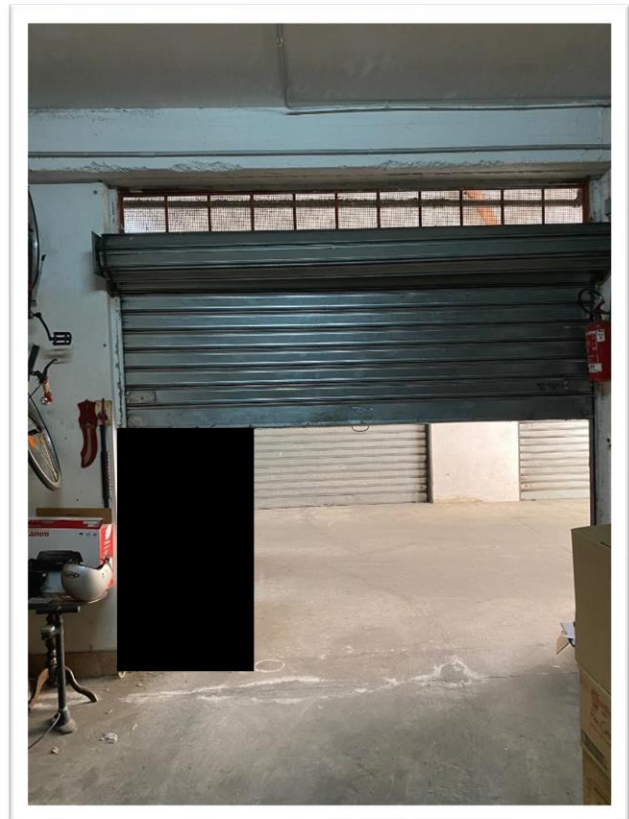
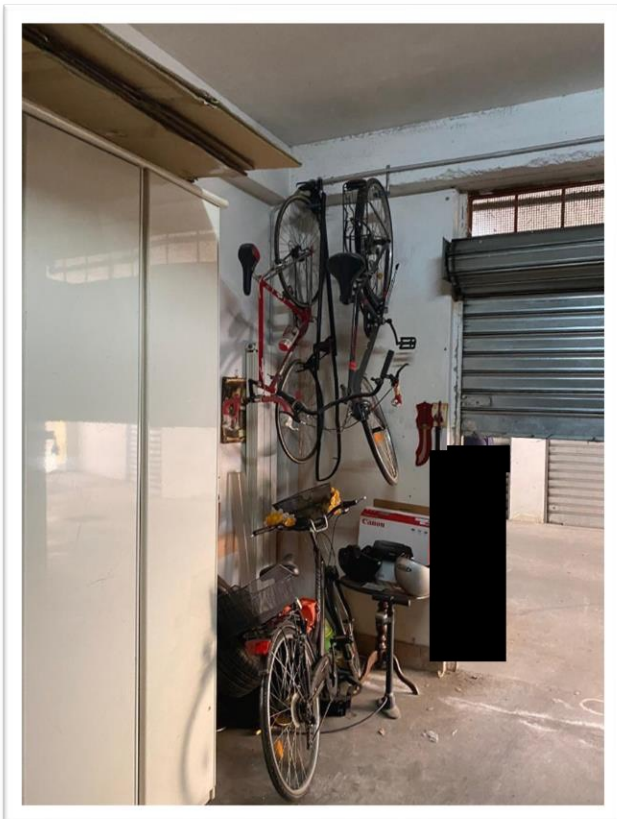
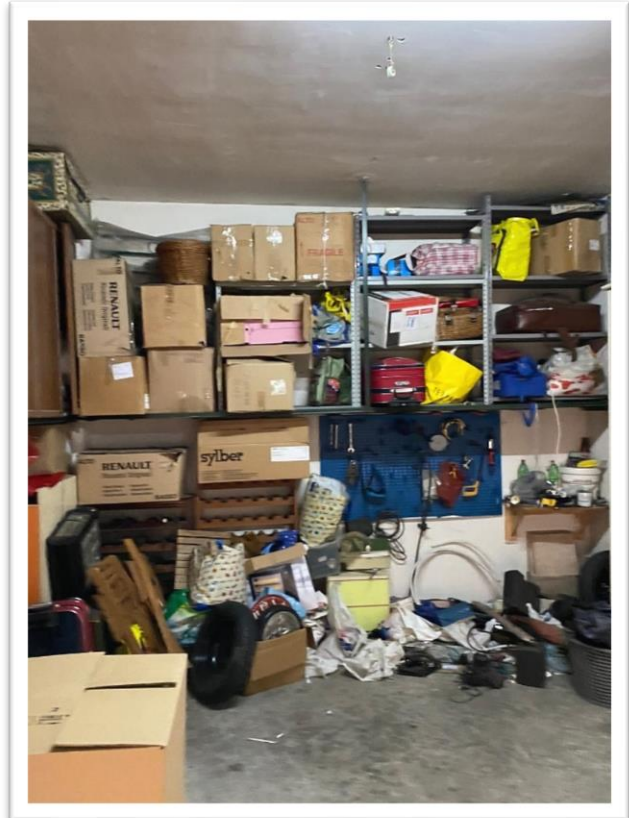
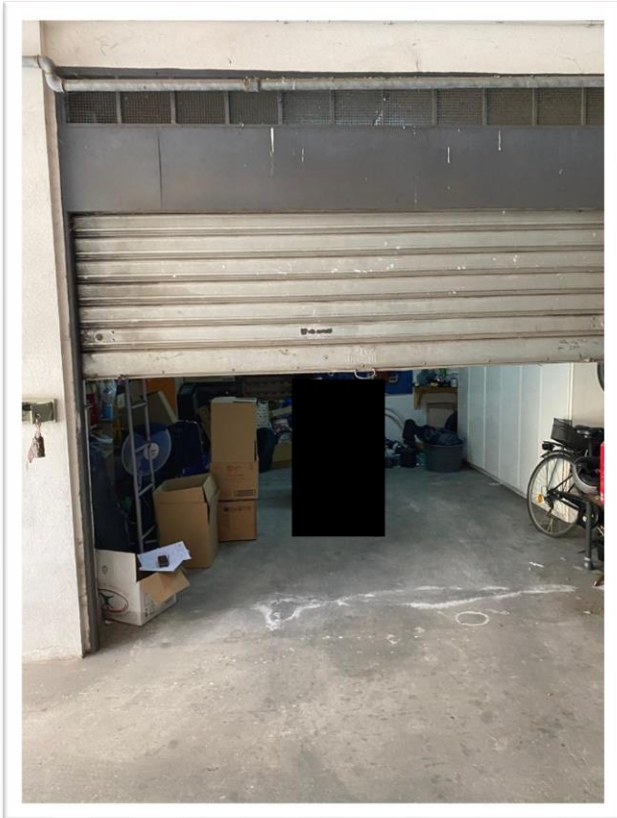
RAMPA CARRABILE P.LLA 5424, SUB 2

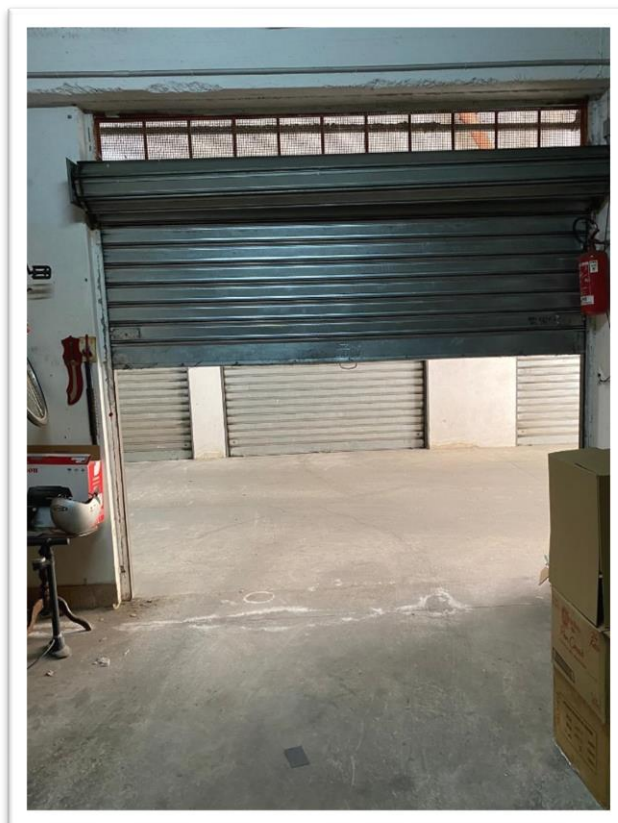
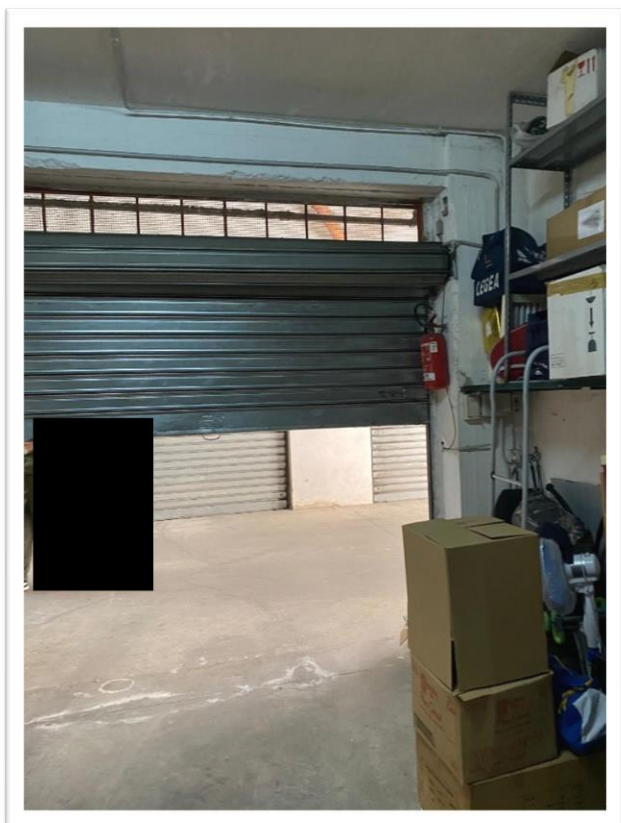


CORRIDOIO INTERRATO DI MANOVRA E ACCESSO - SUB 3, P.LLA 5424









QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Analisi di Conformità al Catasto Terreni e al Catasto Urbano del comune di Orta di Atella tra:
dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Orta di Atella

F.lio terreni 11, p.lla terreni 5424

- Impianto terreni attuale stampato in data 06.05.2024 prot. T369271/2024
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5424, Ente Urbano

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5250, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5251, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5252, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5253, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5457 /ex 5253 (fondo alieno al compendio, ma servente per l'accesso alla rampa carrabile sub 2/p.lla 5424)

CATASTO FABBRICATI - Comune di Orta di Atella

F.lio urbano 11, p.lla fabbricati 5424

- Elenco Immobili - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424
- Visura storica fabbricati - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 9/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 9/P.T del 24.11.2006 prot. CE0320248
- Visura storica fabbricati - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 87/P.S1
- Scheda planimetrica - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 87/P.S1 del 24.11.2006 prot. CE0320248

DISAMINA CATASTO TERRENI – P.LLA 5424/mq 3978

- Conformità soggettiva storica in Visura:

Congruenza dei dati soggettivi identificativi della titolarità del terreno dalla data del **13/11/2006** in ditta [REDACTED]
[REDACTED] on sede in G [REDACTED] in dipendenza di denuncia di Tipo Mappale
del 13/11/2006 Pratica n. [REDACTED]

- Piena conformità oggettiva in Visura:

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

Correttamente, inoltre, è indicata la derivazione della p.lla 5424 dalla soppressione della:

- **p.lla 5422/mq 4.990, flio 11** (generata a sua volta dalla soppressione delle p.lle 5250, 5251, 5252/ flio 11), a sua volta soppressa per generare le **p.lle 5423/mq 1.012 e 5424/mq 3.978** in dipendenza di denuncia di Tipo Mappale del 13/11/2006 Pratica n. CE0294785 in atti dal 13/11/2006 (n. 294785.1/2006)

▪ Piena conformità oggettiva in VAX

Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno con relativo tipo mappale dei tre fabbricati su di esso edificati, e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2024.

Si rileva unicamente l'assenza di rappresentazione delle aree ornamentali esclusive dei beni terranei , anche solo in tratteggio.

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 9/P.T

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale :

- Dal 24.11.2006 in ditta alla società costruttrice e proprietaria del compendio, [REDACTED] in sede in Giugliano in Campania (NA) 04286711215, *fino al 17/01/2007*, in dipendenza di **denuncia di costituzione** del 24/11/2006 Pratica n. CE0320248 in atti dal 24/11/2006 (n. 4000.1/2006)
- Dal 17.01.2007, in ditta alla debitrice eseguita:
 - [REDACTED] il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in comunione legale
 - [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in comunione legale

in forza di **atto di compravendita** del **17.01.2007** Rep. 33347/11562 per notaio *Giuseppe Cioffi* di Acerra, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/ Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 24.01.2007 ai nn. 5524/2807

▪ Sostanziale conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai LUOGHI IN SITU:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.llo, p.lla, subalterno, categoria abitativa, classe, consistenza catastale in numero di vani, rendita urbana, altezza di piano e toponomastica, A MENO unicamente della mancata identificazione della superficie catastale - interna e complessiva -, e del numero civico

Correttamente, inoltre, è indicata la derivazione del bene da **denuncia di costituzione** del 24/11/2006 Pratica n. CE0320248 in atti dal 24/11/2006 (n. 4000.1/2006)

Disamina dati grafici di scheda sub 9

Confronto tra luoghi in situ/2024 e scheda catastale/2006

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di scheda - a meno di una tollerabile approssimazione grafica - si rileva una sostanziale corrispondenza dei dati grafici rappresentativi del cespite staggito (in atti dal 24/11/2006 Pratica n. CE0320248 in atti dal 24/11/2006 (n. 4000.1/2006) **e i luoghi in situ/2024, a meno di talune discrasie piano-volumetriche, distributive e prospettiche**

Precisamente si rileva:

- Sostanziale corrispondenza di accesso, sagoma, quadratura interna e esterna, perimetrazione interna e esterna, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, aree ornamentali esclusive, confini, relazione e identificazione catastale del doppio accesso, orientamento.
- Assenza di implementazione piano-volumetrica dei luoghi in situ e/o sconfinamento su proprietà aliena

Unicamente si rileva:

- **Parziale difformità di superficie e volumetria abitativa interna catastale, per maggiorazione della stessa nei dati di scheda rispetto ai luoghi in situ:** sostanziale decremento piano-volumetrico dei *luoghi in situ* rispetto ai *luoghi di scheda*

Più esattamente i dati di scheda denunciano una maggior estroflessione del **vano cucina** sulla loggia S/W di pertinenza, per circa **mq 2,58 lordi** rispetto ai *luoghi in situ*; questi ultimi, viceversa, denunciano una **maggior superficie ornamentale rispetto ai luoghi di scheda**, giusta **arretramento verso gli interni staggiti** del filo di compagno S/W divisorio dalla predetta balconata

- **Mancato rilievo del dislivello** tra quota degli interni abitativi e quota imposta della corte terranea esclusiva, sottoposta di circa **cm 38**
- **Lieve difformità distributiva interna**, per spostamento cucina, eliminazione porta accesso al corridoio, modifica destinativa della stanza cieca a ridosso del soggiorno, denunciata a ripostiglio ma riscontrata a vano letto giusta apertura di **lume ingrediente** nella tramezzatura divisoria dal corridoio, smussatura parziale di un lato del corridoio
- **Parziale difformità prospettica:**
 - **Fronte S/W** per modifica del vano porta -finestra di accesso alla corte esclusiva in vano finestrato
 - **Balcone N/E** per modifica dell'accesso all'area di corte esclusiva da S/E a S/W

Orbene,

stante insanabilità della **destinazione abitativa** assunta **di fatto** dal cespite staggito

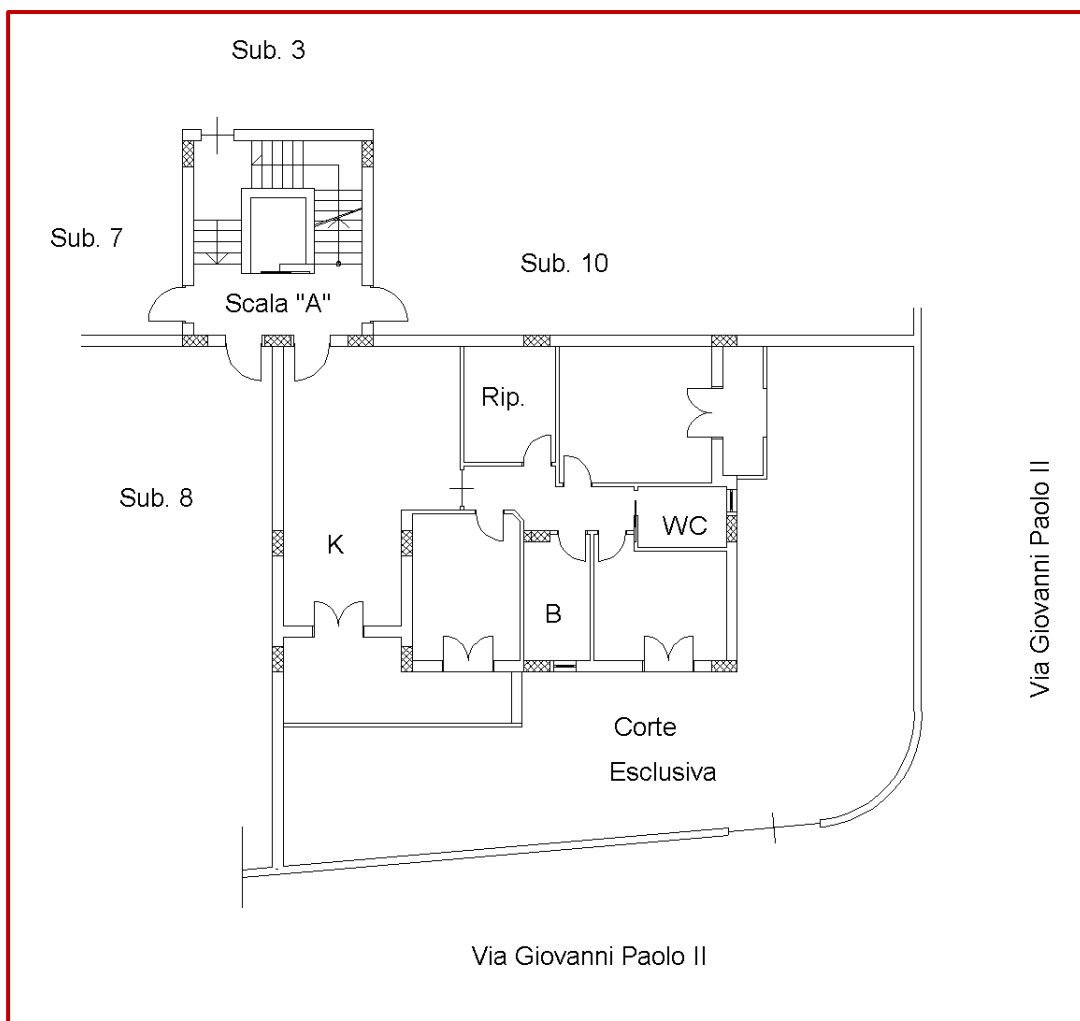
non potrà provvedersi al parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del **SUB 9** allo stato dei *luoghi in situ* previo introduzione dei dati di superficie interna e complessiva, numero civico e allineamento grafico allo stato di fatto rinvenuto, in *quanto non è possibile regolarizzare preventivamente e propedeuticamente il cespite sul piano urbanistico*

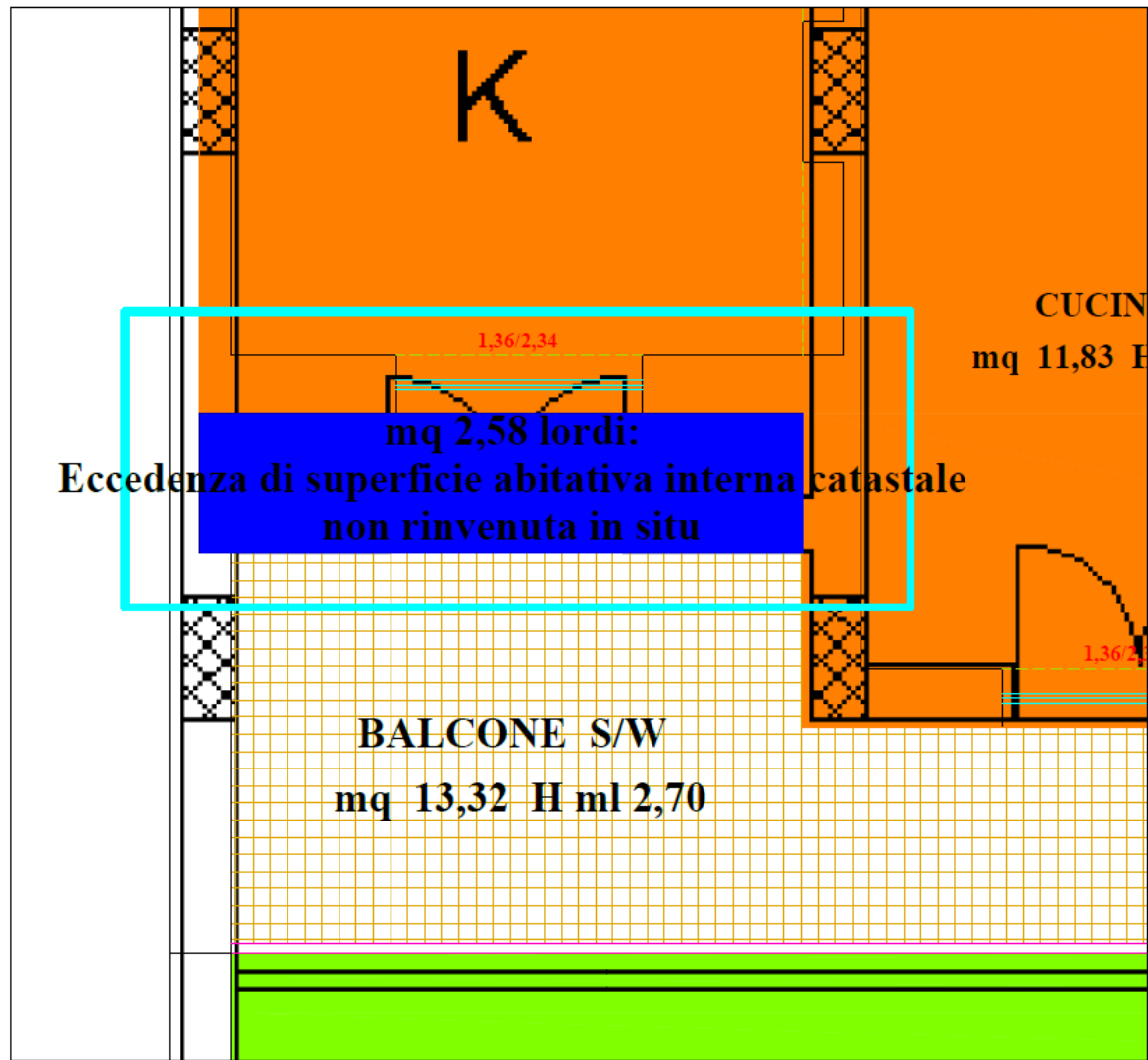
Per tale ragione, gli unici costi di rettifica dei luoghi al NCEU **prevedibili e detraibili**
dal più probabile valore di mercato del bene sono:

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica al **Catasto Fabbricati** per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e grafici** di scheda del **SUB 9** allo **stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, previo ripristino della destinazione a parcheggio**, incluso relativi diritti catastali”

SUB 9/P.T - LUOGHI DI SCHEDA/2006





DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 87/P.S1

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale :

- Dal 24.11.2006 in ditta alla società costruttrice e proprietaria del compendio, [REDACTED] con sede in [REDACTED] in dipendenza di **denuncia di costituzione** del 24/11/2006 Pratica n. CE0320248 in atti dal 24/11/2006 (n. 4000.1/2006)
- Dal 17.01.2007, in ditta alla debitrice esecutata:
 - [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in comunione legale
 - [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in comunione legale

in forza di **atto di compravendita** del **17.01.2007** Rep. 33347/11562 per notaio *Giuseppe Cioffi* di Acerra, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/ Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 24.01.2007 ai nn. 5524/2807

▪ Sostanziale conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai LUOGHI IN SITU:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in mq, superficie catastale totale, rendita urbana, altezza di piano e toponomastica, A MENO unicamente della mancata identificazione del numero civico

Correttamente, inoltre, è indicata la derivazione del bene da **denuncia di costituzione** del 24/11/2006 Pratica n. CE0320248 in atti dal 24/11/2006 (n. 4000.1/2006)

Disamina dati grafici di scheda sub 87

Confronto tra luoghi in situ/2024 e scheda catastale/2006

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di scheda - a meno di una tollerabile approssimazione grafica - si rileva una sostanziale corrispondenza dei dati grafici rappresentativi del cespite staggito (in atti dal 24/11/2006 Pratica n. CE0320248 in atti dal 24/11/2006 (n. 4000.1/2006) **e i luoghi in situ/2024, a meno di una sostanziale discrasia altimetrica per maggiorazione dell'interpiano catastale rispetto ai luoghi in situ: H ml 3,30 dichiarati nei dati di scheda in luogo d H ml 2,70 rilevati in situ**

Precisamente si rileva:

- Sostanziale corrispondenza di accesso, sagoma, quadratura interna e lorda, perimetrazione interna, configurazione prospettica, altezza di piano, confini, relazione con il corridoio comune, orientamento.
- Assenza di implementazione plano-volumetrica dei luoghi in situ e/o sconfinamento su proprietà aliena

Unicamente si rileva:

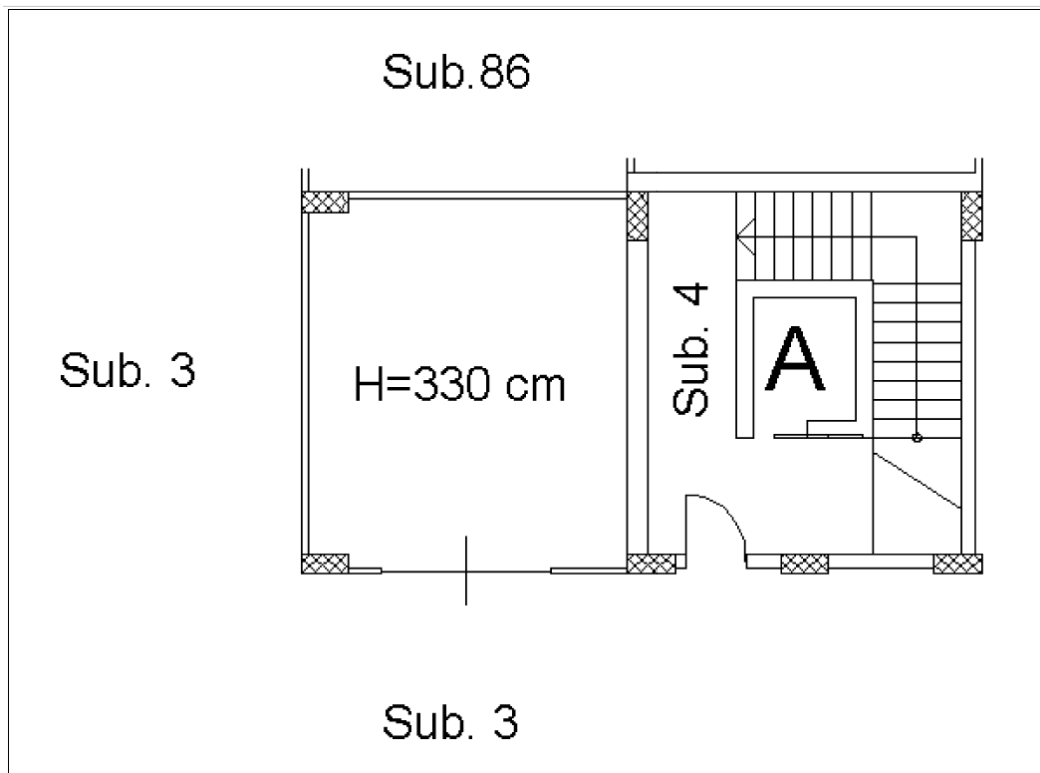
- **Parziale difformità di volumetria interna catastale, per maggiorazione dell'interpiano nei dati di scheda rispetto ai luoghi in situ:** sostanziale decremento volumetrico dei *luoghi in situ* rispetto ai *luoghi di scheda*
Più esattamente i *dati di scheda* denunciano un maggior interpiano **H ml 3,30** rispetto ai *luoghi in situ* **H ml 2,70** - decremento derivante – verosimilmente - dall'abbassamento della quota d'imposta del piano terra

NB. La regolarizzazione urbanistica del box auto staggito (da cui dipende la successiva regolarizzazione catastale), pertanto, è funzione della regolarizzazione urbanistica dei luoghi terranei

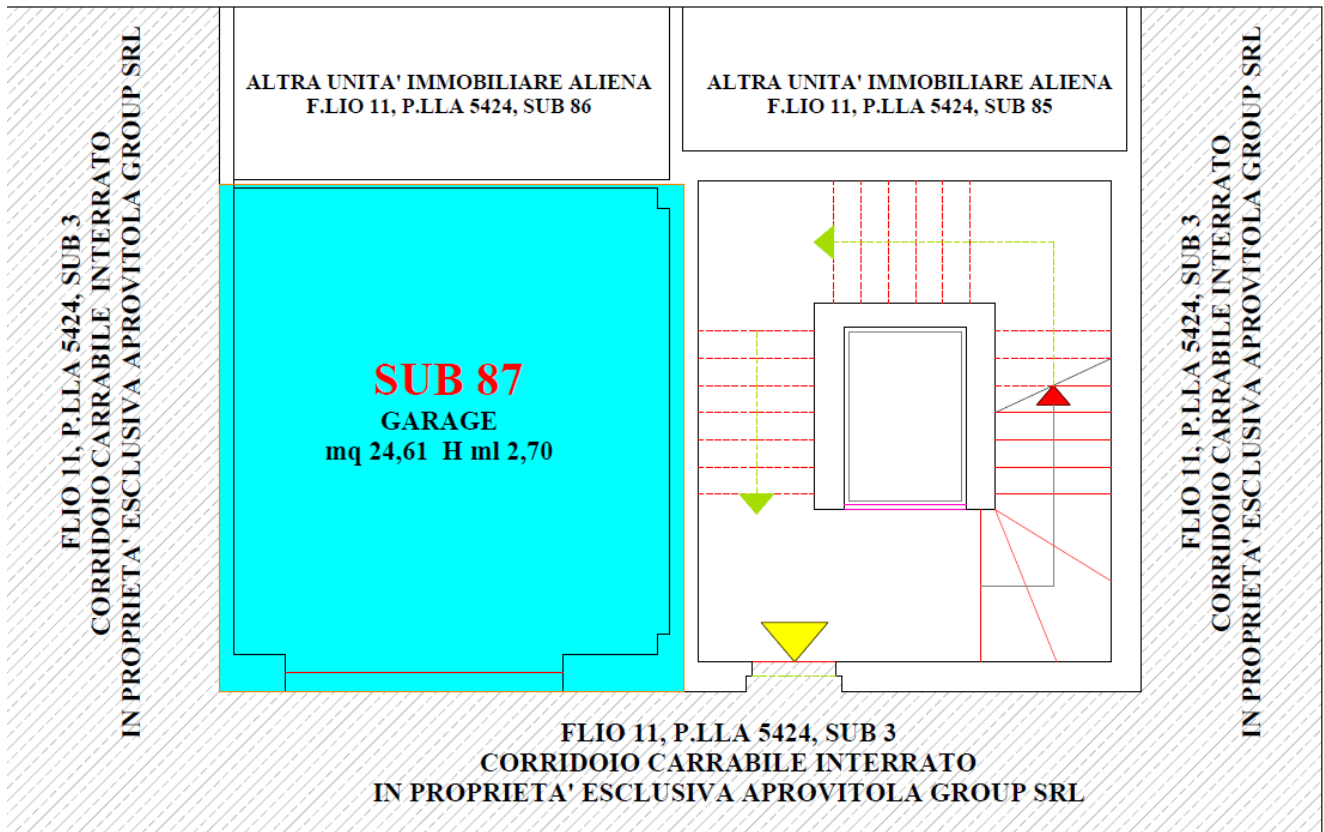
ONERI CATASTALI A CARICO DEL SUB 87

€ 500: “Costi di rettifica al **Catasto Fabbricati** per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura e grafici** di scheda del **SUB 87** allo **stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, previo accertamento di doppia conformità ex artt. 36 DPR 380/2001 delle variazioni dei rapporti altimetrici tra i piani terra e interrato**, incluso relativi diritti catastali”

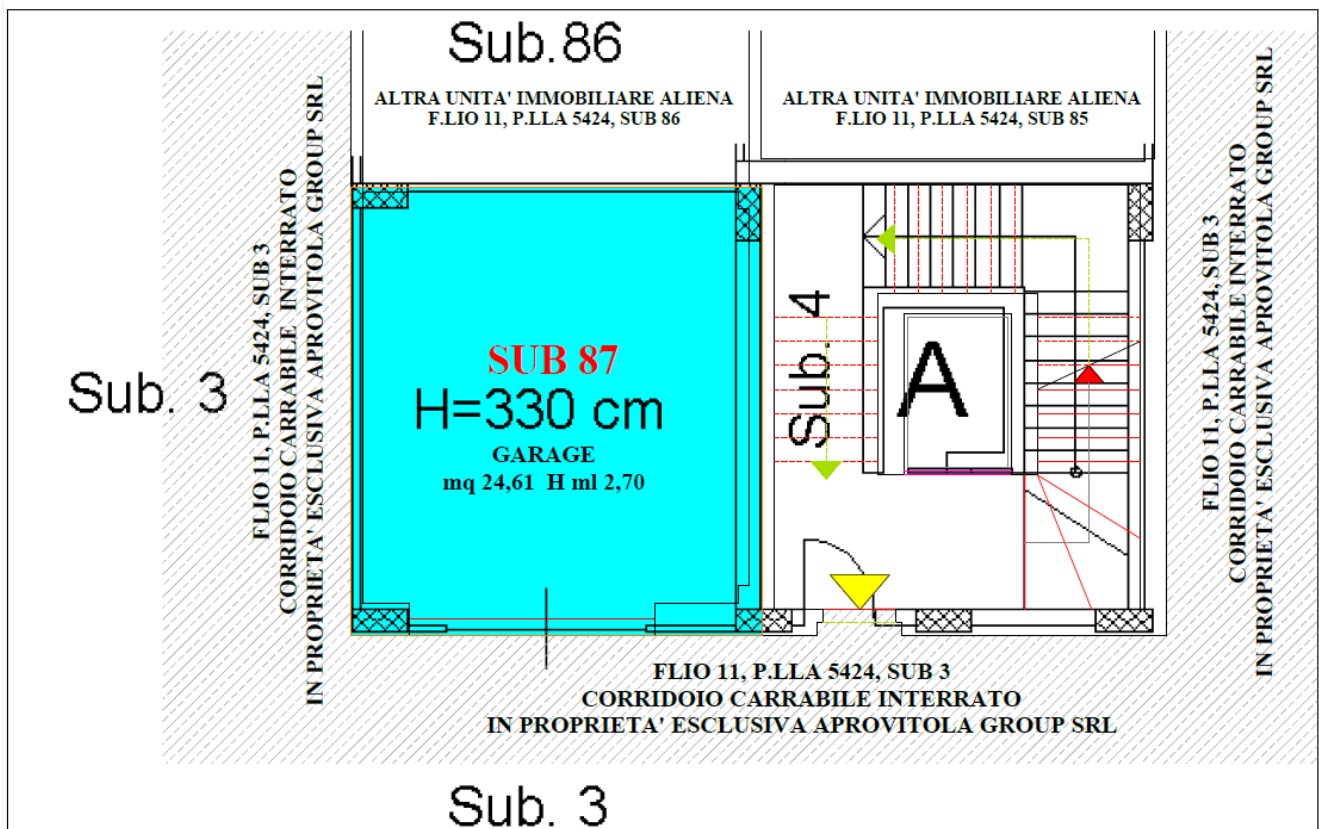
SUB 87/P.S1 - LUOGHI DI SCHEDA/2006



SUB 87/P.S1 - LUOGHI IN SITU/2024



SUB 87/P.S1 - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2024 AI LUOGHI DI SCHEDA/2006



QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in prefazione / CAPITOLO 1.

QUESITO n. 5:

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

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

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

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

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

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

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

In terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza del compendio staggitto ricadono in un'area semicentrale del comune di Orta di Atella di recente formazione, a carattere residenziale

Nel caso di specie, in ragione della gravosa problematica urbanistica rinvenuta, giova differenziare il quadro normativo vigente all'epoca della sua edificazione/2006 da quelle vigente dal 2023, e pertanto alla data di accesso

PRG PREGRESSO /1999

La p.lla terreni su cui insiste il compendio staggitto, censita al NCT in Catasto del medesimo comune al foglio 11, particella 5424 - ex mappali 5250, 5251, 5252 -, in base alla **Variante al Piano Regolatore Generale** pubblicata sul BURC n. 11 del **22.02.1999** - vigente in Orta di Atella alla data di richiesta e rilascio delle relative autorizzazioni (dal 2023 soppiantata dal PUC vigente) - ricadeva in **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C2"**.

ZONA "C2 – RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE ESTENSIVA ", normata dagli **artt. 4 e 25** della relativa N.T.A.

- La **ZONA C2/residenziale di nuova espansione estensiva** (unitamente alla **ZONA C1 /Residenziale di nuova edificazione**) identificava le parti del territorio NON ancora interessate da fenomeni di massiccia edificazione, ma destinate *naturalmente* a futura zona di espansione residenziale, per *posizione* sul territorio comunale: per esse il PRG prevedeva insediamenti ad alta qualità ambientale, con tipologie edilizie di tipo estensivo - abitazioni unifamiliari a blocco o a schiera - con giardini e aree attrezzate
- Nello specifico, ai sensi dell'art. 4 NTA predetta Variante, veniva prescritto che le suddette trasformazioni in entrambe le zone – ma inderogabilmente nella zona C2 - si attuassero **subordinatamente** alla preventiva stesura e approvazione di PdL - Piano di lottizzazione convenzionata - con ciò evidenziando l'esigenza di una **pianificazione programmatica preventiva e di dettaglio** estesa all'**intero ambito**, finalizzata alla progettazione delle opere di *urbanizzazione primaria e secondaria* - secondo quanto prescritto dagli *standards urbanistici minimi*, ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano - in quanto inesistenti o insufficienti nella zona di cui all'oggetto

- Si riservava la possibilità per la sola zona C1 (ex art. 24 NTA) dell'attuazione delle predette trasformazioni con **PdC - senza previa approvazione di PdL** - nei casi in cui ricorressero le circostanze di cui al comma V dell'art. 31 della L. 1150/1942 e suc. mod. ed int.
- Viceversa, per il comparto **C2** l'*edificazione ex novo* veniva subordinata irrimediabilmente e inderogabilmente alla formazione dei predetti **piani attuativi- PdL** - estesi all'**intero ambito/UMI = mq 10.000** o, in subordine, ad **ambiti di estensione non inferiore a mq 6000** (ex art. 25 NTA) secondo i seguenti parametri edilizi minimi:
 - UMI - Unità Minimo di Intervento non inferiore a mq 6000;
 - It - Indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq 0,90
 - Indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq 1,40
 - Lm - Lotto minimo mq 500
 - Rc copertura = mq/mq 0,33
 - H - Altezza della fonte di un fabbricato = ml 11.00
 - Np rapporto di Numero di Piani = 3
 - Dc - Distanza minima dai confini = H/2 (minimo ml. 5.00)
 - Df - Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti = H (minimo ml 10.00)

[PUC VIGENTE /2023](#)

La **p.lla terreni** su cui insiste il compendio staggito, censita al NCT in Catasto del medesimo comune al foglio 11, particella 5424 - *ex mappali* 5250, 5251, 5252 -, in base al **P.U.C.** vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del **27/09/2023** e pubblicato sul BURC n. 72 del 16/10/2023, ricade in **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B1"**

ZONA "B1 - URBANIZZAZIONE RECENTE SATURA"- *Insedimenti a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi* - normata dall'**art. 46** della relativa N.T.A.

Riassumendo sinteticamente la NTA di zona, si afferma che l'attività edilizia consentita per la p.lla 5424 in oggetto comprende interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino alla **ristrutturazione edilizia** come definita dall'**art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001** con demolizione e ricostruzione, anche con incremento di cubatura e modifica di sagoma per i *suoli già edificati*, e interventi di **nuova costruzione** come definita dall'**art. 3, comma 1. Lettera e) DPR 380/2001**, per *terreni inediti* - **solo subordinatamente alla stesura e approvazione dei PdL**

Più esattamente per **immobili legittimi ex ante o legittimati ex post in sanatoria straordinaria con titolo rilasciato**, e contestualmente **scevro da vincoli di inedificabilità per rischio e pericolosità idrogeologica e geomorfologica di III e IV grado**, si prevedono interventi di:

- **Ristrutturazione edilizia**, come definita dall'art. 3, comma 1., lettera d) DPR 380/2001, anche con implementazione plano-volumetrica nei limiti del 20% dell'edilizia esistente e del 35% in caso di demolizione e ricostruzione in sopraelevazione o in aderenza; il tutto sempre nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona.
- Altresì è prevista la **modifica di destinazione d'uso** da abitazione all'uso commerciale al dettaglio, direzionale, turistico-ricettivo o artigianale di servizio compatibile con la residenza, **ma non è consentito il contrario**
- I fabbricati oggetto di ampliamento sono vincolati alla conservazione della destinazione d'uso assunta per il primo decennio dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
- Il volume realizzato deve essere **funzionalmente e formalmente integrato** all'unità immobiliare abitativa di cui costituisce pertinenza e NON e non deve costituire Uia - unità immobiliare autonoma - distinta. Infine, una volta realizzato l'ampliamento non sono ammessi successivi frazionamenti dell'unità ampliata, né sono cumulabili incrementi volumetrici previsti in via straordinaria, successivi all'adozione del PUC e derogatori dalle previsioni di quest'ultimo
- Formazione di parcheggi pertinenziali in superficie ai piani terra e/o interrati, cantinole interrate, tettoie, gazebo etc etc
- **Edificazione ex novo per lotti ineditati** nei limiti parametrici e destinativi previsti per la zona B1

NB. L'art. 46 al comma 21 NTA PUC vigente stabilisce che la **trasformazione urbanistico-edilizia** si attua mediante IED – intervento edilizio diretto - così come definito dall'art. 108 Ruc , e solo qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'UTC, mediante – PdCc - Permesso di Costruire convenzionato – come definito dall'art. 199 Ruc.

Ai sensi dell'art. 108 RUEC, l'intervento edilizio diretto è ammesso solo per le aree **provviste di PUA approvati** - piano urbanistico attuativo come definito dalla LR. n. 16/2004 / art. 26, con cui si dà attuazione alle previsioni del PUC, e pertanto in zona B1 solo per le UMI mq 10.000 (riducibile a mq 6.000 su valutazione del UTC) provviste, in forma alternativa, di:

- **Ppe-** Piani Particolareggiati di Esecuzione
- **Plc-** Piani di lottizzazione convenzionata

Ai sensi dell'art. 199 RUEC, l'intervento edilizio diretto - **qualora l'UTC ne ravveda gli estremi** - è consentito anche in assenza di PUA, previo rilascio di PdCc – Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla stipula e trascrizione di atto di convenzione tra comune e privato, con assunzione a carico di quest'ultimo degli oneri inerenti la sovvenzione e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutte le prescrizioni di cui alla predetta convenzione, **ai fini del rilascio del successivo PdC**

Quadro vincolistico:

Sul piano paesaggistico terreno e fabbricato - p.lla 5424 - NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né interesse archeologico per l'area di sedime o la zona di pertinenza; in sintesi il terreno di pertinenza NON è interessato da alcuno

specifico **regime vincolistico** a limitazione *relativa e/o assoluta* dell'attività edificatoria, né rientra nella perimetrazione di alcuna ZONIZZAZIONE di livello territoriale, ma unicamente il limite di destinazione derivante dalla più ampia zonizzazione del territorio comunale operata dal PUC

Art. 46 - Zto B1 Urbanizzazione recente satura

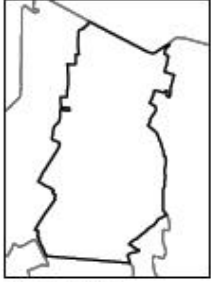
1. Tale Zto riguarda gli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di **categoria B** secondo il D.M 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, negli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono ammesse, negli edifici esistenti, le sole attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
7. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.
8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la **ristrutturazione edilizia**, compresa la **demolizione e ricostruzione** degli edifici, così come definiti agli **artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.**
9. È consentita la realizzazione di **parcheggi pertinenziali interrati** da realizzare ai sensi della L.R. 19/2001 e del suo regolamento, nonché **cantinole interrate** al di sotto dell'edificio e/o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di **tettoie in legno aperte almeno su tre lati**, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di **parcheggi pertinenziali di superficie**, di **piscine** ed elementi di arredo quali **gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane** o ad essi assimilabili.
11. È, inoltre, consentito **l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita**, da realizzare, in **sopraelevazione o in aderenza**, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli **artt. 84 e 85 del Ruc**:
 - $H = 10,50\text{ m}$
 - $D_c = 5,00\text{ m}$
 - $D_f = 10,00\text{ m}$
 - $D_s = 5,00\text{ m}$
12. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

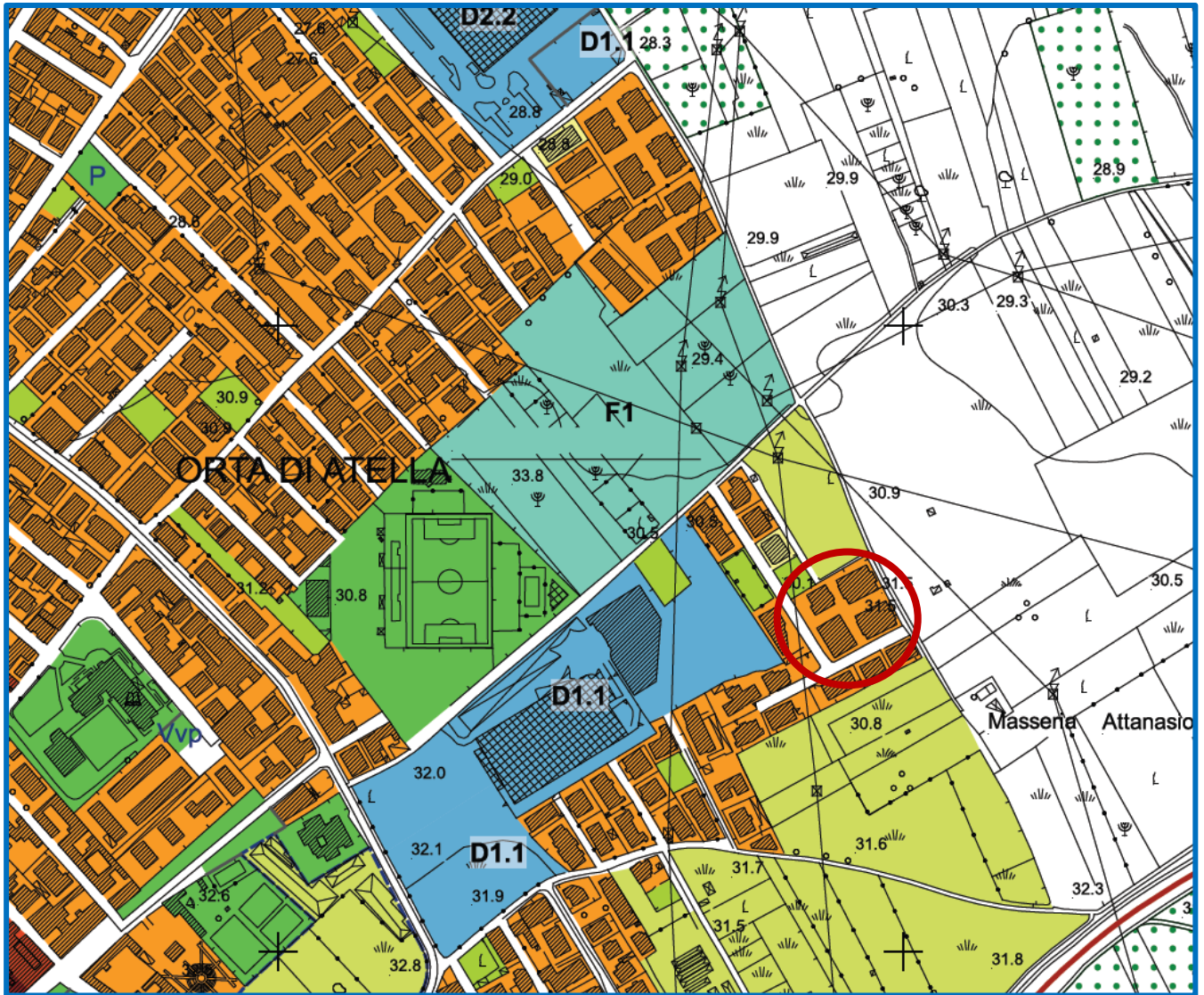
- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.
13. L'incremento volumetrico di cui al comma 11 del presente articolo **non può essere realizzato:**
- su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano realizzati in **assenza o in difformità al titolo abilitativo** per i quali **non** sia stata rilasciata **concessione in sanatoria**;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio **idraulico elevato o molto elevato**, o a pericolosità **geomorfologica elevata o molto elevata**, dai piani di Bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.
14. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del comma 11 del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
15. Il volume realizzato deve essere **funzionalmente integrato**, mediante appositi e **diretti accessi**, ad una delle Unità immobiliari abitative (Uia) costituenti l'edificio e **non deve costituire Uia distinta** da essa, dovendo essere **formalmente legata da vincolo di pertinenzialità** alla stessa.
16. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 14.
17. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
18. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
19. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.
20. I possibili ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo non sono cumulabili, ma esclusivamente **alternativi** agli incrementi volumetrici previsti in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali vigenti successivamente alla data di adozione del presente Puc.
21. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante **Ied (Intervento edilizio diretto)** o, qualora ne ricorra l'esigenza, **formalmente condivisa dall'UTC**, mediante PdCc (Permesso di costruire convenzionato), così come definiti agli artt. 108 e 199 del Ruc.

Seguono:

- ZONIZZAZIONE PUC VIGENTE /ZONA B1 - RESIDENZIALE SATURA
- NTA PUC /2023 - ZONA B1 RESIDENZIALE SATURA- ART. 46
- RUEC 2023 VIGENTE ARTT. 108- 199

ZONIZZAZIONE PUC VIGENTE /ZONA B1 - RESIDENZIALE SATURA

 COMUNE DI ORTA DI ATELLA Provincia di Caserta		
		
PIANO URBANISTICO COMUNALE (Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)		
SISTEMA DELLE SCELTE		
E	PIANIFICAZIONE OPERATIVA	Firma
E01	PIANO OPERATIVO (INTERO TERRITORIO)	
 scala 1:5000	Supporto tecnico-scientifico Dipartimento di Ingegneria Civile - Università di Salerno Gruppo di Tecnica e Pianificazione Urbanistica - GTpu <i>Responsabile Scientifico</i> Prof. Ing. Roberto Gerundo <i>Coordinatore Tecnico</i> Dott. Ing. Alessandra Marra, PhD <i>Responsabile operativo</i> Dott. Ing. Viviana De Salvatore <i>Borsista GTpu</i> Dott. Ing. Ottavia Giacomaniello   	
	<i>Zonizzazione acustica</i> Dott. Ing. Carla Eboli, PhD	
	<i>Carta dell'uso agricolo del suolo</i> Dott. Agr. Eligio Troisi	
	<i>Coordinatore della progettazione e R.U.P.</i> Dott. Ing. Maria Luisa Staiano <i>Supporto alla Progettazione</i> Geom. Carmine Medici <i>Sovraordinato Prefettizio Servizi tecnici</i> Dott. Ing. Giamtommaso Saccone <i>Sovraordinato Prefettizio Servizi sociali</i> Dott. Giuseppe Bonino	
		Timbro
Ottobre 2021	Commissione Straordinaria Dott.ssa Francesca Giovanna Buccino Dott.ssa Rosa Maria Falasca Dott.ssa Lucia Guerriero	Convenzione del 23.06.2021



Legenda

- limiti comunali
- limite comunale Orta di Atella
- Zona A1 – edilizia tradizionale e di pregio
- Zona A2 – tessuto di antico impianto
- Zona B1 – urbanizzazione recente saturata**
- Zona B2 – urbanizzazione recente incompiuta
- Zona D – aree a prevalenza produttiva

STRALCI NORMATIVI DALLA NTA PUC – PIANO URBANISTICO COMUNALE - APPROVATO E VIGENTE

Art. 46- Zto B1 Urbanizzazione recente satura

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, **negli edifici esistenti**, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono ammesse, **negli edifici esistenti, le sole** attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
7. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.
8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.
9. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

drenaggi laterali.

10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
11. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruc:
 - H = 10,50 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 5,00 m
12. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
 - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.
13. L'incremento volumetrico di cui al comma 11 del presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
 - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.
14. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

comma 11 del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

15. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle *Unità immobiliari abitative* (Uia) costituenti l'edificio e non deve costituire Uia distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
16. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 14.
17. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
18. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
19. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.
20. I possibili ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi volumetrici previsti in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali vigenti successivamente alla data di adozione del presente Puc.
21. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante **intervento edilizio diretto** **led** o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante **PdiCc**, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

**permesso di costruire
convenzionato**

STRALCI NORMATIVI DAL RUEC- REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - APPROVATO E VIGENTE

Art. 108 - Intervento edilizio diretto (led)

1. L'intervento edilizio diretto (led) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.
2. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (lup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per led, subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di trasformazione edilizia di cui al titolo V, della presente parte III.
3. L'led si attua altresì mediante il PdiCc ai sensi dell'art. 28bis del Dpr 380/2001.

Art. 110 - Piano urbanistico attuativo (Pua)

1. I Pua, ai sensi della Lr n. 16/2004, art. 26, sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Api, qualora vigenti.
2. I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - a) i piani particolareggiati di esecuzione (Ppe) e i piani di lottizzazione convenzionata (Plc) di cui alla legge 1150/1942, artt. 13 e 28;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (Peep) di cui alla legge 167/1962;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (Pip) di cui alla legge 865/1971, art. 27;
 - d) i programmi integrati di intervento (Pii) di cui alla legge 179/1992, art. 17, alla Lr n. 3/1996 e alla Lr n. 26/2002;
 - e) i piani di recupero (PdiR) di cui alla legge 457/1978;
 - f) i programmi di recupero urbano (Pru) di cui al DLgs 398/1993 art. 11, convertito in legge 493/1993.
3. L'approvazione del Pua non può comportare variante al Puc.
4. Ai fini del precedente comma 3, non costituiscono varianti al Puc i casi espressamente elencati nella Lr n. 16/2004, art. 26, comma 3.
5. Fino all'approvazione dei Pua, nelle zone in cui il Puc prevede l'attuazione mediante lup, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ai sensi degli articoli da Art. 120 a Art. 124 del presente Ruec e di ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione e ricostruzione.
6. I contenuti dei Pua, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione e approvazione e i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal Puc e dal Pua stesso, nei casi di legge.

CAPO VI - Permesso di costruire convenzionato

Art. 199 - Permesso di costruire convenzionato

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un PdiCc.
2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'Art. 1, comma 2, lett. e), del DLgs 50/2016;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del PdiCc può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del PdiCc è quello previsto dal Capo II del Titolo II del Dpr 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, alla base della derivazione del cespite staggito
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico-edilizia del comune di Giugliano in Campania: Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo, con rilascio di relativa **CERTIFICAZIONE**;
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati: N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata l'esistenza di:

PdC - Permessi di costruire - n. 118 del 02.07.2004 (ex artt. da 11 a 15 DPR 380/2001) **pratica edilizia n. 181 /2004** - su domanda del 22.06.2004 prot. n. 7087 presentata da [REDACTED] in qualità di Amministratore unico della società [REDACTED] con sede in Giugliano in Campania (Na) codice fiscale 04286711215, per la realizzazione di un **PARCO RESIDENZIALE X CIVILE ABITAZIONE** da edificarsi sul **compendio fondiario** in Orta di Atella, località Viggiano, strada Comunale Giardullo, risultante dall'accorpamento di tre p.lle della superficie complessiva di **mq 4.990 catastali**, ricavate per **frazionamento** del fondo madre - **f.llo 11, p.llo 36, mq 11.733**, seminativo arborato di classe 1 (catastalmente denunciato dai sigg.ri [REDACTED] - danti causa della società richiedente, a **maggio 2003** con pratica del **30.05.2003 n. 170633** in atti dalla medesima data con **n. 1932.1.2003**), e precisamente:

- **p.llo 5250/mq 1.723, seminativo arborato di classe 1**
- **p.llo 5251/mq 1.574, seminativo arborato di classe 1**
- **p.llo 5252/mq 1.693, seminativo arborato di classe 1**

Più esattamente il complesso oggetto di richiesta e rilascio di PdC n.118/2004 redatto su progetto del geom. *D'Ambrosio Nicola*, si articola in **tre fabbricati** di medesima dimensione, impianto plano-altimetrico e volumetrico, cadauno di tre piani fuori terra oltre il basamentale, un piano interrato e il sottotetto non abitativo: il tutto con le seguenti **destinazioni d'uso**:

- **piano interrato** - box auto e locali
- **piano terra** - porticato e parcheggio auto
- **piano primo, secondo e terzo** – abitativo per n. 24 alloggi
- **piano quarto in sottotetto a falde inclinate** - mansarda non abitativa

Ai fini del rilascio di PdC si dichiara che:

- la superficie fondiaria del lotto edificabile è pari a mq 4.990 catastali
- l'area di pertinenza del complesso fondiario ricadente in **ZTO C2 residenziale di nuova espansione estensiva** della variante al Prg - è provvista di **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**
- sussistenza di tutti i requisiti per il rilascio di Concessione Edilizia ex art. 31 L 1150/42
- **Attraversamento di elettrodotto aereo ad alta tensione AT di 250.000 KW** sul lato S/W del lotto; si dichiara altresì che il complesso a costruirsi è posto a **distanza di sicurezza** come per legge, incluso i ponteggi e gli sbalzi occorrenti per la sua realizzazione

Parametri dimensionali di progetto:

- mq 1.300 - superficie fuori terra compreso la scala
- mc 6.960 - volume abitativo computato dalla quota 0,00 di sistemazione esterna
- ml 14,00 - altezza complessiva alla linea di gronda

La struttura portante è a telaio in cemento armato, i solai latero-cementizi, le tamponature in termoblocchi da cm 30 e le tramezzature in forati di argilla da cm 8

La pratica è corredata da grafici d'inquadramento generale, impiantistici e architettonici in pianta, sezione e prospetto

- **Rilascio di licenza di abitabilità e usabilità in data 06.06.2008** su richiesta del 03.06.2008 del sig. [REDACTED], sulla base della **conformità** dei luoghi in situ all'iter urbanistico di cui al **PdC n. 118/2004** del 02.07.2004 e alla **DIA del 25.11.2004 prot. 13565**, e la regolarità di tutti gli altri atti amministrativi
- **Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004, seguente l'accertamento del reato di lottizzazione fondiaria abusiva**, emessa dall'UTC di Giugliano in Campania e notificata in data 20.10.2009 al sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società costruttrice [REDACTED] e relativa ammissibilità di ricorso avverso l'ordinanza in oggetto al TAR entro 60 gg dalla notifica.

Motivazioni: **Omissione della mancata approvazione del PUA - PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE PdL ritenuto, dal vigente PRG /ex art. 4 NTA, atto indispensabile e preordinato al rilascio di titoli edilizi abilitativi all'edificazione ex novo in ZONA C2**

L'emissione della predetta ordinanza è preceduta dalla **nota prot. 1040 del 16.09.09** con cui l'UTC evidenziava:

- l'insussistenza - nel caso di specie - di un contesto sufficientemente e adeguatamente urbanizzato in cui il nuovo comparto potesse inserirsi con il solo rilascio di PdC, inidoneo anche a raccogliere le nuove immissioni fognarie e stradali del comparto edificato
- l'impossibilità di conciliare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e programmata per una popolazione di poco superiore a 10.000 unità al crescente un carico insediativo
- la mancanza di strade con marciapiedi, aree a verde attrezzato e spazi destinati a parcheggi pubblici
- la mancata integrazione delle nuove opere ed in particolare alla rete viaria alle infrastrutture esistenti

Infine, in merito al lamentato contributo versato per oneri di urbanizzazione e subordinato al rilascio della concessione edilizia (art. 3 L. n. 10/1977), l'UTC rileva l'inesistenza di alcuna controprestazione - in rapporto sinallagmatico - rispetto a detto rilascio, trattandosi di corrispettivo di diritto pubblico a titolo di partecipazione agli oneri che gravano sulla collettività in relazione alle opere di trasformazione del territorio, che pertanto non obbliga il comune nei confronti del privato ad eseguire opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Orbene,

atteso che per la **Zona C2** l'*edificazione ex novo* è subordinata irrimediabilmente e inderogabilmente alla formazione dei predetti **piani attuativi- PdL** estesi all'**intero ambito/UMI = mq 10.000** o, in subordine - previo approvazione dell'UTC - ad **ambiti di estensione non inferiore a mq 6000** (ex art. 25 NTA) secondo i seguenti parametri edilizi minimi:

- UMI - Unità Minimo di Intervento non inferiore a mq 6000;
- It - Indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq 0,90
- Indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq 1,40
- Lm - Lotto minimo mq 500
- Rc copertura = mq/mq 0,33
- H - Altezza della fonte di un fabbricato = ml 11.00
- Np rapporto di Numero di Piani = 3
- Dc - Distanza minima dai confini = H/2 (minimo ml. 5.00)
- Df - Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti = H (minimo ml 10.00)

In antitesi con la logica e gli obiettivi della pianificazione comunale di cui all'art. 4 della Variante al PRG/1999 volta alla **graduale trasformazione del territorio non edificato**, sì da garantire un'ottimale urbanizzazione primaria e secondaria, lo sviluppo funzionale del tessuto urbano avendo riguardo per la mobilità sul territorio, la distribuzione e fruibilità degli spazi e degli edifici pubblici e degli edifici privati, **l'intervento de quo realizzava un PARCO RESIDENZIALE:**

- **sul piano urbanistico**, omettendo la mancata stesura e propedeutica approvazione del PdL avente a oggetto l'intero ambito conformemente alle previsioni del PRG - da cui deriva l'inefficacia del titolo - in piena deroga dagli artt. 4 e 25 NTA Variante al PRG che per la zona omogenea C2 in cui insistono le opere realizzate stabilisce irrevocabilmente che gli interventi edilizi siano subordinati alla preventiva stesura e approvazione di PdL - Piano di lottizzazione convenzionata -
- **sul piano edilizio**, stravolgendo i predetti indici parametrici obbligatori, giusta implementazione delle originarie previsioni progettuali con **varianti "di pura urbanistica creativa"**, in base alle quali i **porticati** sono stati trasformati in *abitazione*, i **sottotetti termici** hanno generato *mansarde abitative* (opportunità quest'ultima consentita solo per i sottotetti con i requisiti di cui alla Legge Regionale n. 15/2000 così come modificata dalla Legge Regionale n. 09/2001)

- **Nota della TELAT S.R.L. prot. P20090002803 del 02.07.2009** assunta al prot. 646 del Comune di Orta di Atella/Settore urbanistica, seguita da **nota dell'UTC prot. 1040 emessa del 16.09.09**, con cui si rileva che:
 - gli edifici afferenti al comparto C2 in località Viggiano non rispettano le distanze tra edifici e conduttori elettrici previste dal D.M. 21.03.1988 e suc. mod. ed int.
 - tale violazione di distanze comporta il rischio di elettrocuzione in caso di accesso a qualsiasi parte dell'edificio
 - che in ragione della prossimità dell'edificio alla conduttura elettrica risulta superato il limite di permanenza stabilito da DPCM n. 200 del 08.07.2003
- Infine, con **D.P.R. del 24.07.2008** il Consiglio Comunale di Orta di Atella è stato sciolto per infiltrazioni camorristiche ex art. 143 T.U.E.L.
- **Sequestro dell'intero fascicolo inerente il PdC 118/2004**, in data **04.05.2012** ad opera della P.G /Stazione carabinieri di Orta di Atella, giusta **decreto di sequestro** disposto dalla Procura di SMCV relativo al **Proc. Pen. 8229/2012 mod. 21** a firma del P.M. dott.ssa P. Dongiacomo
- **CERTIFICAZIONE UTC** rilasciata all'esponente in data **08.08.2024** di **INESISTENZA AGLI ATTI DI DIA N. 24.11.2004 PROT. 13565** con cui la società costruttrice - nell'atto di compravendita in favore della parte debitrice eseguita del 2004 per notaio - **dichiara di aver regolarizzato la modifica di destinazione d'uso dell'area porticata terranea in abitazione ..!!!**
- **NB.** La presente certificazione confligge anche con il rilascio di **licenza di abitabilità e usabilità** in data **06.06.2008** sulla base della **conformità** dei luoghi in situ all'iter urbanistico di cui al PdC n. 118/2004 del 02.07.2004 e alla predetta DIA del 25.11.2004 prot. 13565, ma **non confligge** con le motivazioni di cui all'Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004
-

ne di Orta di Atella prot. 0017142 del 08-08-2024 partenza

RISCONTRO
La sottoscritta Geom. Vito Buonomo in qualità di responsabile del Settore Politiche del Territorio,
Vista l'istanza in oggetto;
Visto il pagamento dei diritti;
Esaminati gli atti di ufficio;

In riferimento alla Vs richiesta riportata in oggetto,

1. In riscontro alla richiesta in oggetto, si comunica che in seguito alle ricerche effettuate in archivio dello scrivente settore, non **è stata reperita alcuna documentazione inerente la "DIA 24.11.2004 prot. 13565"**;
2. Si rende noto che la S.V. in indirizzo in data 06/08/2024 ha visionato la documentazione reperita a fronte dei dati forniti da Lei stessa, e dopo la consultazione dei relativi atti ha proceduto alla selezione dei documenti necessari al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal G.E. ed ha acquisito copia di quanto ritenuto necessario;
3. La documentazione reperita a fronte dei dati forniti è: **Permesso a costruire n. 118 del 2004**;
4. **In atti a codesto ufficio non sono state reperite ulteriori autorizzazioni e/o pratiche edilizie, inerenti gli immobili oggetto della richiesta, a fronte dei dati forniti, oltre a quelle consultate ed acquisite dalla S.V.;**
5. L'area urbana su cui insiste il fabbricato sito in questo Comune e censita in Catasto del medesimo comune al foglio 11, particella 5424, sub 9-87, per il P.U.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27/09/2023 (BURC n. 72 del 16/10/2023), ricade:

Infine, per lo specifico compendio staggito, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

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

Disamina:

Doppio aspetto della problematica riscontrata:

- [Insanabilità assoluta della lottizzazione fondiaria abusiva](#)
- [Insanabilità ordinaria e/o straordinaria della genesi del sub 9 abitativo](#)

Punto 1. Insanabilità assoluta della lottizzazione fondiaria abusiva

Il reato di **lottizzazione abusiva**, regolamentato dagli artt. 18 e 20 L. 47/1985 - oggi artt. 30 - 44 D.P.R. 380/2001, come integrato dall'art. 32, comma 47/L. 326/2003 per l'aumento del 100% delle sanzioni pecuniarie -, si configura:

- *ogni qualvolta si realizzi, anche solo con atto giuridico non necessariamente materiale, un frazionamento di terreno a fini edificatori o urbanistici*
- *ogni qualvolta si mettano in atto opere o atti giuridici comportanti una trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni a scopo edificatorio, da intendersi quale conferimento all'area di un **diverso assetto territoriale** attraverso impianti di interesse **privato e collettivo**, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano.*

Rientra nel reato di lottizzazione abusiva anche la cosiddetta "lottizzazione immateriale", configurantesi ogni qualvolta anche il semplice *mutamento di destinazione d'uso di un complesso regolarmente edificato* - anche non accompagnato da opere edilizie o nuove volumetrie - *conferisca all'area interessata un diverso assetto territoriale* (Sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV n. 3115/2014)

La **ratio** dell'incriminazione va individuata nel duplice interesse dell'ordinamento giuridico volto ad impedire:

- sia la **compromissione dell'autorità comunale** nell'effettuare scelte urbanistiche razionali ed armoniche, mediante specifici strumenti di pianificazione previsti dalla legge;
- sia la nascita di **agglomerazioni edilizie prive di infrastrutture primarie e secondarie** necessarie per l'integrazione urbanistica, con conseguente imposizione ai comuni di ingenti spese per le successive dotazioni infrastrutturali;

Tale reato è sanzionabile sino alla confisca dei terreni lottizzati e delle opere ivi costruite, al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione

Si rileva, parimenti, l'insanabilità assoluta del reato di *lottizzazione fondiaria abusiva* (il maggiore tra i crimini del urbanistici), discriminante nell'uso pianificato del territorio e lesiva di una prerogativa riservata esclusivamente all'autorità comunale.

Come afferma la Cass. Pen. Sez. III, n. 37383/2013, la **lottizzazione fondiaria a scopo edificatorio**, rispetto all'**edificazione abusiva del singolo manufatto**, contiene un diverso grado di illiceità in quanto incide sulla **zonizzazione e programmazione dell'uso del territorio** - **prerogativa assoluta dell'amministrazione comunale** -, con riflessi discriminanti e irreversibili sulle future scelte pianificative e sulle risorse finanziarie del comune, obbligandolo ad integrare il sistema infrastrutturale primario e secondario a sostegno dei nascenti nuclei urbani, generalmente insufficiente o inadeguato.

La **lottizzazione fondiaria abusiva**, pertanto, incide sulla **programmazione urbanistica** - facoltà esclusiva dell'amministrazione comunale -, laddove il singolo abuso edilizio non assume una così estesa potenzialità lesiva.

Inoltre, il rilascio di eventuali permessi di costruire – ex ante o ex post in sanatoria straordinaria - non ha alcun rilievo sanante verso la fattispecie della lottizzazione abusiva; in altri termini la lottizzazione abusiva si configura in qualità di reato indipendente.

In altri termini:

“Ove manchi la specifica autorizzazione a lottizzare, la lottizzazione abusiva sussiste e deve essere sanzionata anche se, per le opere facenti parte di essa, sia stato rilasciato il permesso di costruire (v. [C. Stato 19/06/2014, n. 3115](#)).”

IRRILEVANZA DEL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Pertanto, ove manchi la preventiva predisposizione del PdL, laddove prevista dallo strumento di pianificazione quale presupposto obbligatorio e propedeutico alla singola attività edificatoria, è irrilevante la *legittimità edificatoria del singolo intervento edilizio*, dovendo considerarsi non già le singole porzioni di suolo in modo isolato e atomistico, ma lo *stravolgimento della destinazione di zona nel suo complesso* (v. [C. Stato 08/01/2016, n. 26](#)).

Inoltre, sussiste lottizzazione abusiva anche laddove per singole opere edilizie sia stato rilasciato un titolo abilitativo (*ex ante o ex post*) e allorquando l'attività edificatoria, valutata nella sua interezza, abbia determinato una **variazione della destinazione d'uso dei manufatti già realizzati, in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente**.

TITOLI EDILIZI IN SANATORIA - Analogamente, in tema di sanatoria edilizia, secondo un'altra recente pronuncia del Consiglio di Stato ([C. Stato 08/02/2022, n. 883](#)), la **lottizzazione abusiva non può essere sanata attraverso le richieste di condono delle singole unità abitative**. Ed infatti l'accertamento della lottizzazione abusiva - fattispecie posta a tutela del potere comunale di pianificazione in funzione dell'ordinato assetto del territorio – costituisce **un procedimento**

autonomo e distinto dall'eventuale rilascio anche postumo del titolo edilizio; pertanto, alcun rilievo sanante può rivestire il rilascio di un'eventuale concessione edilizia ex ante o ex post

Non è pertanto possibile sanare la lottizzazione abusiva tramite il condono delle unità immobiliari realizzate abusivamente, in quanto la sanatoria delle singole unità ricomprese nella nell'area abusivamente lottizzata non sana lo stravolgimento di funzionale del suolo nel suo complesso

**Nel caso di specie il PdC n.118/2004 rilasciato per via ordinaria
risulta anche **annullato in autotutela****

Punto 2. - Insanabilità ordinaria e/o straordinaria della genesi del sub 9:

Sub 9 - Appartamento terraneo

Oltre la **macro-problematica** della **lottizzazione fondiaria abusiva**
della più porzione di territorio in cui si insedia il cespite staggito,

- **a fronte** della **certificazione di inesistenza agli atti di DIA N. 24.11.2004 PROT. 13565** rilasciata all'esponente dall'UTC di Orta di Atella in data **08.08.2024**, con cui la società costruttrice **avrebbe regolarizzato la modifica di destinazione d'uso dell'area porticata terranea in abitazione**
- **a fronte** dell'**Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004** e delle motivazioni alla base della stessa, di cui alla **nota prot. 1040 del 16.09.09** emessa dal medesimo UTC
-
- **nonostante** l'evidente contrasto con il rilascio di **licenza di abitabilità e usabilità** in data 06.06.2008, emessa, al contrario, sulla base della conformità dei luoghi in situ all'iter urbanistico di cui al **PdC n. 118/2004** del 02.07.2004 e alla predetta **DIA del 25.11.2004 prot. 13565**,

deve concludersi per l'assenza di regolarizzazione della destinazione abitativa rinvenuta.

Lo specifico illecito edilizio inerisce la **modifica plano-volumetrica e destinativa del piano terra del fabbricato A** di cui è parte il cespite staggito (modifica parimenti coinvolgente i piani terra dei fabbricati B-C), e più esattamente:

— **modifica di destinazione d'uso - accompagnata da opere edili - del piano terra del fabbricato A da parcheggio coperto ad abitazione** giusta:

- **predisposizione funzionale e distributiva alla funzione abitativa, previo tamponatura dei fronti perimetrali dell'area terranea porticata e frazionamento della superficie risultante in 4 unità abitative. Il tutto, con implementazione plano-volumetrica in esubero dai limiti edificatori del fondo di pertinenza**

Per lo specifico sub 9 staggito si computa un totale di mq 112,90 lordi commerciali sottesi all'area porticata di cui:

- mq 67,00 lordi abitativi – da restituire all'area porticata di H netta interna H ml 2,75 dichiarati in luogo di H ml 2,70 riscontrati
- mq 45,90 lordi abitativi - da restituire all'area porticata da destinarsi a parcheggio ex L. 122/89 del 24.03.1989 “Tognoli”, di H netta interna H ml 2,50 dichiarati in luogo di H ml 2,70 riscontrati
- mq 114,91 netti ornamentali (di cui 102,26 scoperti + mq 12,65 residuo balconate) - da restituite ad area pertinenziale scoperta del parcheggio porticato /area di manovra: la superficie in oggetto - accessibile dagli interni esclusivi del sub 9, attraverso i due balconi a livello, e carrabilmente da Via Papa Giovanni II a mezzo ampia cancellata esclusiva scorrevole, lievemente sottoposta alla quota terranea -, al parti dell'area porticata è stata sottratta alle porzioni comuni del fabbricato A e attribuita - *con giusto titolo* - alle pertinenze ornamentali esclusive del sub 9 terraneo; medesima attribuzione è riservata a tutti gli appartamenti terreni dei tre fabbricati -A-B-C-.

Implementazione volumetrica per incremento dell'interpiano abitativo: come appena evidenziato, per ragioni impiantistiche legate al passaggio di tubazioni in controsoffitto, l'area porticata di progetto attesta due distinte quote nette d'interpiano variabili da min 2,50 netti a max 2,75: il piano terra, pertanto, non presenta salti di quota ma unicamente due interpiani variabili da min H 2,50 a max H 2,75.

Contestualmente il piano interrato di progetto destinato a box auto attesta un interpiano variabile da circa min H ml 3,00 a max H ml 3,50 per la realizzazione del massetto delle pendenze e della coibentazione tra piano terra e interrato: il tutto in parziale diffinità dai luoghi in situ il cui *interpiano costante* misura circa H ml 2,70.

In tale radicale trasformazione volumetrica e destinativa dei luoghi terreni di ciascun fabbricato, anche la cassa scala comune viene modificata al piano terra da volume aperto in volume chiuso

Orbene:

Indipendentemente dalla problematica dell'insanabilità del reato di *lottizzazione fondiaria abusiva*, la NTA per zona B1 di cui all'art. 46:

- **Sul piano meramente funzionale** NON consente la modifica di destinazione d'uso di una superficie NON RESIDENZIALE (area di parcheggio e/o porticata) in residenza. Consente, al più, la conversione funzionale di residenze legittime in funzioni integrative delle stesse (*attività direzionali, commerciali, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non insalubre, non in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona*), **ma non il contrario, e certamente non la formazione di residenza da superficie accessoria non residenziale**
- **Sul piano dimensionale** il su richiamato art. 46 NON consente la formazione di nuova superficie e volumetria abitativa in esubero dall'indice di fabbricabilità di zona, trascinando dalla capienza edificatoria del fondo

Per tali ragioni - indipendentemente dalla problematica dell'insanabilità del reato di lottizzazione fondiaria abusiva - l'illecito rinvenuto è insanabile in regime ordinario in accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001 stante l'insussistenza della doppia congruenza dell'illecito rinvenuto alla NTA vigente sia all'epoca del compimento dell'abuso/2006 (data di accatastamento e ultimazione lavori) che all'attualità/2024 (data di accesso e scoperta)

Entrambe le normative - Variante al Piano Regolatore Generale 1999 e PUC/2023 - prescrivono, infatti, il medesimo indice di fabbricabilità, ampiamente esaurito dall'edificazione del compendio nelle destinazioni previste dal PdC n. 118/2004 per l'intero compendio:

- Abitative ai piani I-II-III
- Non abitative ed accessorie alla residenza ai piani T- IV- S1 - piani terra, seminterrato e sottotetto -.

e di fatto disattese dagli illeciti riscontrati:

- Abitative ai piani T- I-II-III-IV
- Non abitative ed accessorie alla residenza al piano S1 - seminterrato

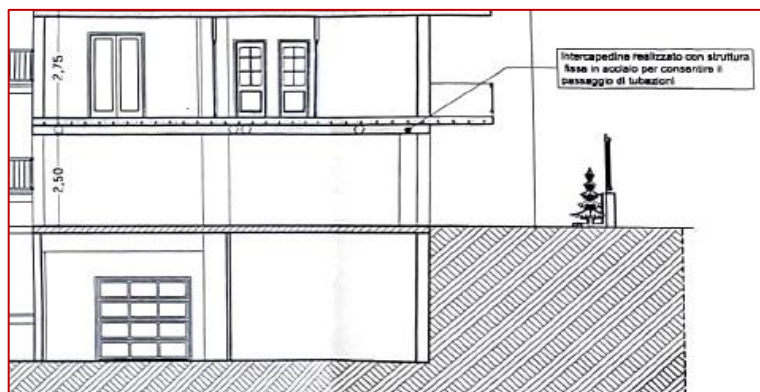
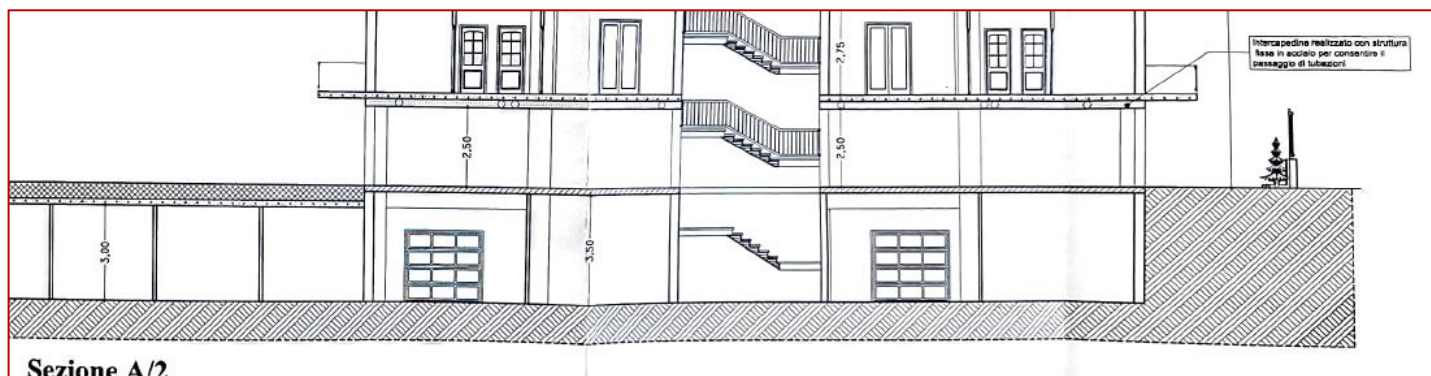
Si rilevano inoltre modifiche degli interpiani terreno e interrato

Più esattamente:

L'interpiano abitativo interno *in situ* è pari a H ml 2,70

L'area di corte esclusiva viceversa è impostata *in situ* alla minor quota di circa H ml – 0,38 dagli interni abitativi

L'interpiano interrato *in situ* misura H ml 2,70 in luogo dell'altezza dichiarata variabile da H ml 3,00 nelle porzioni coibentate a max H ml 3,50 nelle porzioni non coibentate (sottese ai porticati)



Orbene

A fronte della complessiva alterazione dei rapporti altimetrici tra il piano terra e il piano interrato, con formazione di **aree terranea esclusiva** dislivellata di circa **ml - 0,38** dagli interni abitativi e **interpiano interrato** ridotto a **H ml 2,70**, può solo ipotizzarsi che:

L'interpiano abitativo al P.T - in situ pari a H ml 2,70 - sia stato realizzato previo eliminazione della porzione di controsoffitto su ordito in acciaio per l'alloggiamento degli impianti, di cui ai grafici di sezione di PdC, consentendo la dilatazione altimetrica abitativa da H ml 2,50 dichiarati a H ml 2,70 riscontrati

L'interpiano NON abitativo al P.S1 - in situ pari a H ml 2,70 - sia stato realizzato previo abbassamento della quota d'imposta della corte perimetrale di circa H ml - 0,38 dagli interni abitativi

Per tale illecito si rileva la possibilità - in linea di mero principio - di una regolarizzazione in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR. solo nel caso in cui:

- sia ripristinata la funzione a parcheggio di quota parte della corte terranea
- non sia stata incrementata l'altezza complessiva del fabbricato, che, secondo le previsioni di PdC (conformemente alla normativa vigente all'epoca e attualmente) non deve superare **H ml 14,00** dalla linea di terra alla linea di gronda.

Si conclude che la sanabilità ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 delle variazioni delle quote d'interpiano ai livelli terra e interrato, pertanto, è strettamente subordinata alla remissione in pristino dei luoghi terranei nella destinazione a parcheggio e all'assenza di variazione di altezza complessiva fuori terra del fabbricato.

Contestuale insanabilità straordinaria dell'edificazione del SUB 9 nella destinazione abitativa e interpiano appena descritto, ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo *solo alcuni* dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto antecedentemente agli illeciti riscontrati (in realtà non sussiste neanche successivamente)

Di contro si rileva:

- **Suindicata incongruenza temporale dell'ultimazione dell'abuso:** *specifico contrasto temporale* tra il termine ultimo ammesso per il completamento lavori - ex comma 25 art. 32 L. 326/2003 - stabilito inderogabilmente al **31.03.2003**, e l'effettivo termine di completamento degli abusi retrodatabile con certezza alla **data di accatastamento/2006** - stante l'assenza di documentazione diversamente comprovante -.

- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: **specifica incongruenza temporale** tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **24.01.2007** ai nn. 5525/1980, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **17.01.2007** Rep. 33348 Racc. 11563 per notar *Giuseppe Cioffi* di Acerra contro la parte debitrice eseguita a garanzia delle obbligazioni contratte e a carico diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera tra l'altro sull'appartamento in oggetto.

SUB 9 : ULTERIORI ILLECITI RINVENUTI

Frazionamento dell'intero piano terra: la modifica destinativa dei luoghi terranei porticati di ciascuno stabile è stata preceduta dal frazionamento delle superfici disponibili in **4 porzioni** pressoché equipollenti e simmetriche rispetto alla linea di mezzeria di ciascuna cassa scala /ascensore: in tal modo si è dato origine a 4 distinte volumetrie chiuse, che, opportunamente corredate da aree ornamentali esclusive e configurate - distributivamente e prospetticamente - in direzione residenziale, hanno originato **4 appartamenti x abitazione civile al piano terra di ciascun fabbricato**, con implementazione di n. **12 unità abitative terranee**.

NB. Per quanto non rilevante ai fini della presente disamina, si evidenzia che medesima sorte è stata riservata ai **sottotetti a copertura dei tre fabbricati**, modificati *sine titulo* da locali tecnici a luoghi abitativi – cd. “**varianti di pura urbanistica creativa**” come definite dalla relazione dell'UTC, a corredo dell'**Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004**, in base alle quali i **porticati** sono stati trasformati in abitazione, i **sottotetti termici** hanno generato mansarde abitative (opportunità quest'ultima consentita solo per i sottotetti con i requisiti di cui alla Legge Regionale n. 15/2000 così come modificata dalla Legge Regionale n. 09/2001)

Apertura di cancello carrabile su strada - fronte S/W cortilizio:

- Sul piano meramente **urbanistico**, la **modifica prospettica** in oggetto, in qualità di intervento ascrivibile alla **manutenzione straordinaria** come definita dall'art. 3 comma 1. lettera b) DPR 380/2001, è sempre ammissibile ex art. 46 NTA PUC vigente
- Sul piano **privatistico**, viceversa, è una **manomissione di porzioni comuni ex art 1117 cc.** soggetta ad assenso dell'assemblea condominiale solo se realizzata dopo la costituzione della predetta realtà condominiale

SUB 87- Garage interrato

Il sub 87 staggito presenta sostanziale congruenza planimetrica, destinativa e ubicativa con i grafici di PdC, a meno, unicamente, della riduzione d'interpiano da H ml 3,00 /3,50 dichiarati a H ml 2,70 rilevati in situ

Come sopra esaminato, il **decremento altimetrico** è verosimilmente funzione dell'abbassamento della quota cortilizia sovrastante, la cui **sanatoria ordinaria** dipende dalla regolarizzazione dei luoghi terranei (*ulteriore motivazione per la formazione di un lotto unitario oggetto di vendita forzata*)

Al sun 87, pertanto, deve imputarsi:

- reato di lottizzazione fondiaria abusiva
- reato edilizio di riduzione altimetrica

CONCLUSIONI:

Per tutto quanto esposto, tenuto conto della doppia natura degli illeciti rinvenuti:

Illecito edilizio: Ai fini della regolarizzazione dell'edificazione abusiva del sub 9 staggito - accertata dall'UTC e condivisa dall'esponente - è ipotizzabile unicamente l'epilogo demolitivo con pedissequo ripristino della destinazione a parcheggio dei luoghi staggiti per un totale di mq 105,75 lordi commerciali - incidenza della superficie esclusiva del sub 9 -.

Si includono i costi relativi alla stesura di pratica tecnica asseverata finalizzata alla corretta documentazione degli illeciti e delle demolizioni da attuare, corredata da documentazione grafica, fotografica, descrittiva e oneri sanzionatori per gli abusi edilizi, e precisamente :

Iter autorizzativo alla demolizione dei luoghi abitativi

Iter di regolarizzazione degli ulteriori illeciti sanabili ordinariamente ex art. 36 DPR 380/2001:

- variazione dei rapporti altimetrici tra piano terra e piano interrato
- frazionamento dell'intero piano terra
- estensione dell'area di parcheggio all'intera porzione porticata esclusiva sub 9 (incluso mq 61,37 alieni alla zona di parcheggio in base al PdC)
- parziale variazione prospettica x apertura del cancello carrabile su strada

Illecito fondiario: Viceversa, il più grave reato di lottizzazione fondiaria abusiva, come ampiamente argomentato, a cui resta assoggetto l'intero compendio staggito - sub 9 e sub 87 - resta inestinguibile e irripulibile: per esso, infatti, oltre l'assenza di alcun regime di sanatoria straordinaria, non esiste, altresì, alcuna possibilità di materiale ripristino dello status quo ante in ragione del compimento dell'edificazione e della vendita dei beni risultanti a ditte eterogenee che, a meno dei cespiti staggiti, corrispondono a soggetti alieni al pignoramento

Attesa, pertanto:

- l'irripulibilità della dimensione fondiaria ante-operam del compendio urbano
- la contestuale insanabilità del reato di lottizzazione fondiaria
- la sussistenza di ordinanza di annullamento in autotutela del PdC 118/2004

Si ipotizza

ai sensi e per gli effetti della normativa sanzionatoria ex art. 44 comma 1. Lettera c) come integrato dall'art. 32. L. 326/2003 DPR. 380/2001 + art. 44 comma 2., la percentuale di incidenza sul solo compendio staggito - sub 9 e sub

87 - dell'erogazione di un'ammenda pecuniaria compresa tra euro trentamila e euro centomila circa per lottizzazione fondiaria abusiva estesa ai tre fabbricati A-B-C- di cui si compone il parco residenziale, mentre per il calcolo del rischio di confisca di ciascun bene edilizio e della relativa area di sedime mediante acquisizione gratuita al patrimonio comunale disponibile, si applica - in decurtazione al più probabile valore di mercato del compendio - una percentuale decurtativa nella misura del 20% dello stesso.

Richiamo normativo:

Art. 44 - Sanzioni penali - D.P.R. n. 380/2001 ("Testo unico dell'edilizia") - integrato dall'art. 32, comma 47/L. 326/2003 per l'aumento del 100% delle sanzioni pecuniarie

Comma 1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
Lettera a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

Lettera b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

Lettera c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

Comma 2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca, i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per l'immediata trascrizione nei registri immobiliari.

Comma 2- bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

Legge 326/2003 - art. 32

Comma 47. Le sanzioni pecuniarie di cui all'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono incrementate del cento per cento.

*Pertanto, la sanzione pecuniaria ex art. 44/comma 1. lettera c. D.P.R. 380/2001, come integrato dall'art. 32, comma 47, L. 326/2003 per l'aumento del 100% dell'ammenda stessa, **per l'intera p.lla terreni 5424**, è variabile da € 30.986 a € 103.290*

ONERI URBANISTICI A CARICO DEL COMPENDIO STAGGITO - SUB 9 - SUB 87 -

Previo confronto preliminare con l'UTC, stante l'Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004, si prevede:

- **Materiale demolizione della volumetria edificata e ripristino ad area porticata - illiceità insanabile ex post in sanatoria ordinaria o di regime ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i.:**
- **Intervento demolitivo vuoto x pieno**, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta - compreso i materiali speciali - a discarica controllata presso le PP.DD. comunali e i relativi oneri di discarica
- **Intervento di ripristino dei luoghi porticati nell'uso a parcheggio**

mc 285,52 = cubatura edificata: **mq commerciali interni abitativi mq 105,75 * H media ml 2,70**

€/mc 120,00 = prezzo unitario di demolizione e ricostruzione dei luoghi porticati

Costo complessivo/demolizione sub 9 e ripristino luoghi porticati di cui al PdC 118/2004

mc 285,52 * €/mc 80,00 = € 34.262,40 approssimabile a € 34.000

Costi stesura **pratica tecnica asseverata** finalizzata alla corretta documentazione degli illeciti e delle demolizioni da attuare, corredata da documentazione grafica, fotografica, descrittiva e oneri sanzionatori per gli abusi edilizi, e precisamente:

- **Iter autorizzativo alla demolizione dei luoghi abitativi**
- **Iter di regolarizzazione degli ulteriori illeciti sanabili ordinariamente ex art. 36 DPR 380/2001:**
- **variazione dei rapporti altimetrici tra piano terra e piano interrato**
- **frazionamento dell'intero piano terra**
- **estensione dell'area di parcheggio all'intera porzione porticata esclusiva sub 9**
- **parziale variazione prospettiva x apertura del cancello carrabile su strada**

Costo procedura amministrativa + oneri per edificazione abusiva = € 6.000

Totale oneri demolizione e sanzione amministrativa: € 34.000 + € 6.000 = € 40.000

- **Incidenza sul compendio staggito** dell'erogazione di un'ammenda pecuniaria per lottizzazione abusiva dell'intera p.lla terreni, compresa **tra € 30.986 e € 103.290** ex art. 44 /comma 1/lettera c, D.P.R. n. 380/2001 integrato dall'art. 32, comma 47/L. 326/2003.

Si ipotizza l'applicazione della **max ammenda pecuniaria all'intero fondo** p.lla 5424, suddividendo l'**importo max** per il **numero di unità realizzate/ n. 130**, desunto dall'allegato **elenco immobili**:

- **Ammenda max = € 103.290**
 - **Incidenza sul singolo subalterno = € 103.290 : n. 130 unità = € 794,54 approssimabile a € 800**
 - **Incidenza sui due subalterni staggitati = € 800 * 2 = € 1.600**
-
- **Incidenza sul compendio staggitato** del **rischio di confisca dell'area di sedime** con acquisizione gratuita al patrimonio comunale disponibile *ex art. 44 /comma 2 D.P.R. n. 380/2001*, nella misura del **20%** del più probabile valore di mercato del compendio

Certificazione rilasciata dall'UTC in data 08.08.2024



COMUNE DI ORTA DI ATELLA
Provincia di Caserta

"Comune insignito della Medaglia d'Argento al Merito Civile"

Settore: Politiche del Territorio - Servizio: Urbanistica



Arch. Miraglia Paola
miraglia.paola@archiworldpec.it

Oggetto: Certificazione relativa alle unità immobiliari site in Orta di Atella, censite al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 11, particella 5424 S. 9-87.

Rif.: Richiesta prot. n° 14164 del 02/07/2024 in qualità di C.T.U. nominato per il procedimento n° 20/2023.

RISCONTRO

La sottoscritta Geom. Vito Buonomo in qualità di responsabile del Settore Politiche del Territorio,

Vista l'istanza in oggetto;

Visto il pagamento dei diritti;

Esaminati gli atti di ufficio;

In riferimento alla Vs richiesta riportata in oggetto,

1. In riscontro alla richiesta in oggetto, si comunica che in seguito alle ricerche effettuate in archivio dello scrivente settore, non è stata reperita alcuna documentazione inerente la "DIA 24.11.2004 prot. 13565";
2. Si rende noto che la S.V. in indirizzo in data 06/08/2024 ha visionato la documentazione reperita a fronte dei dati forniti da Lei stessa, e dopo la consultazione dei relativi atti ha proceduto alla selezione dei documenti necessari al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal G.E. ed ha acquisito copia di quanto ritenuto necessario;
3. La documentazione reperita a fronte dei dati forniti è: **Permesso a costruire n. 118 del 2004;**
4. **In atti a codesto ufficio non sono state reperite ulteriori autorizzazioni e/o pratiche edilizie, inerenti gli immobili oggetto della richiesta, a fronte dei dati forniti, oltre a quelle consultate ed acquisite dalla S.V.;**
5. L'area urbana su cui insiste il fabbricato sito in questo Comune e censita in Catasto del medesimo comune al foglio 11, particella 5424, sub 9-87, per il P.U.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27/09/2023 (BURC n. 72 del 16/10/2023), ricade:

in zona "B1 Urbanizzazione recente satura", normata dall'art. 46 della N.T.A., che di seguito si riporta.

Art. 46- Zto B1 Urbanizzazione recente satura

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, negli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.L.L.S.S., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.

5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.

6. Sono ammesse, negli edifici esistenti, le sole attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.

7. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.

8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.

9. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.

10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

11. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruc:

- H = 10,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m

12. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

13. L'incremento volumetrico di cui al comma 11 del presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.

14. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del comma 11 del presente articolo, non può essere modificata la destinazione

Comune di Orta di Atella prot. 0017142 del 08-08-2024 partenza

d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

15. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle Unità immobiliari abitative (Uia) costituenti l'edificio e non deve costituire Uia distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.

16. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 14.

17. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

18. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.

19. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.

20. I possibili ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi volumetrici previsti in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali vigenti successivamente alla data di adozione del presente Puc.

21. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

Il Responsabile del V Settore Politiche del Territorio
Geom. Vito Buonomo

Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993



ITER URBANISTICO – ATTI PRINCIPALI

COMUNE DI ORTA DI ATELLA

Ufficio Urbanistico- Edilizia Privata

Copia

Pratica edilizia n° 181 Anno 2004

PERMESSO DI COSTRUIRE n° 118 del - 2 LUG. 2004
(Artt. da 11 a 15 del D.P.R. n° 380 /2001)



IL RESPONSABILE DELL'EMISSIONE DEI PROVVEDIMENTI CONCLUSIVI PER IL
PERMESSO DI COSTRUIRE
(DECRETO SINDACALE N° 32 DEL 21/06/2004)

4

[redacted]
residente in Via Del Capricorno n° 4, Amministratore unico della Società
[redacted]

Esaminato il progetto redatto dal Geom. D'Ambrosio Nicola, con cui si prevede, in questo Comune, in località "Viggiano", **la realizzazione di un parco residenziale;**

Accertato che il richiedente ha titolo per chiedere il presente, come risulta dalla documentazione esibita a carico della domanda;

Visti gli atti istruttori in data 30/06/2004;

Visto i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di polizia urbana;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Vista la vigente strumentazione urbanistica comunale;

Visto il D.P.R. n° 380/2001;

Visto il T.U.E.L. n° 267/2000;

Visto che in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: **Civile abitazione.**

RILASCIA

Al [redacted]
ed ivi residente
Società [redacted]
Corso Campano n° 470, il

PERMESSO DI COSTRUIRE

le opere indicate nel progetto di cui in premessa, alle seguenti condizioni e fatti salvi i diritti dei terzi:

1. Inizio dei lavori: entro un anno dal rilascio del presente titolo;
Termine dei lavori: entro tre anni dall'inizio dei lavori;
2. Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni al progetto senza preventiva autorizzazione del Comune.
3. Le opere previste dovranno essere eseguite e denunciate nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia sismica.
4. Qualora non siano stati indicati nella domanda di autorizzazione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori, il destinatario è tenuto a comunicarli per iscritto prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di loro sostituzione o dimissioni, dovrà essere data tempestiva comunicazione segnalando i nuovi nominativi.

5. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta in modo visibile una tabella recante l'oggetto dei lavori, i nominativi dell'impresa assuntrice e del direttore dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibito il titolo autorizzativo.
 6. Nelle manomissioni del suolo pubblico, la cui occupazione deve essere espressamente autorizzata, si devono usare cautele e rimuovere ogni cosa che possa causare danno agli impianti pubblici.
 7. Non è consentito ingombrare con i lavori le strade e gli spazi pubblici. Necessitando la loro occupazione, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione temporanea. Le aree occupate temporaneamente a lavori ultimati dovranno essere restituite nel loro primitivo stato.
 8. Il luogo dei lavori deve essere chiuso lungo i lati prospicienti su spazi pubblici con assito o muretto, alt'almeno m. 2,50 opportunamente evidenziati e segnalati.
 9. I luoghi di lavoro al servizio del cantiere devono rispondere alle norme del D. Lgs. n° 626/1994, coordinato con D. Lgs. n° 242/1996.
 10. Nel cantiere di lavoro dovranno essere adottate le misure a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori e quant'altro prescritto dal D. Lgs. n° 494/1996 e D. Lgs. n° 493/1996.
 11. Il destinatario, il direttore dei lavori e l'impresa assuntrice, sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e regolamento.
- L'inosservanza del progetto approvato comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente normativa urbanistica.



tecnico incaricato
N. Nicola Iovinella

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

data 15 NOV. 2004

Il concessionario

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi l'originale della presente concessione con nr. allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è subordinato.

data 15 NOV. 2004



COMUNE DI ORTA DI ATELLA

PROVINCIA DI CASERTA

N. 1099 di protocollo Reg. ufficio urbanistica

9 810. 2693

AUTORIZZAZIONE Di ABITABILITA' USABILITA'

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Decreto Sindacale n. 42 del 01 Agosto 2007)

Vista la richiesta pervenuta in data 03 Giugno 2008, prot. n. 11418, dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] nella qualità di amministratore unico della società
[REDACTED]

intesa ad ottenere il Certificato di Agibilità per l'immobile sito in Orta di Atella CE alla via
Giovanni Paolo II ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 425 del 22/04/94.

Accertato che i titoli abilitativi sono:

- P.d.C. n. 118 del 02/07/2004;
- D.I.A. del 24/11/2004 prot.13565;

Vista la dichiarazione di Regolare Esecuzione dichiarata dal tecnico Ingegnere Mazzatenta Bruno
iscritto al Ordine degli Ingegneri di Napoli al numero 8998;

Vista la dichiarazione di Verifica legge 46/90 redatta in data 13/07/2007 dalla ditta installatrice
[REDACTED]

Vista la comunicazione di fine lavori del 09/08/2007 prot. 13575 ;

Visto il certificato di Collaudo Statico redatto in data 28/05/2007 dal Ing. Primo Balzani iscritto
All'Ordine degli Ingegneri di Caserta al n. 1994

Visti i contratti di allaccio alle reti tecnologiche;

Considerato che la costruzione possiede i requisiti per poter essere considerata AGIBILE secondo
le vigenti leggi nazionale e regionali, nonché secondo i vigenti regolamenti locali in materia
urbanistico – edilizia ed igienico – sanitaria.

Per quanto sopra detto:

- Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425 in materia di 'Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto;
 - Visto il certificato di collaudo redatto ai sensi L. 1086/71 L. 64/74 e L. R. 9/83.
 - Constatato il pagamento dei diritti si segreteria;
 - Dato atto che l'immobile risulta già censito in catasta al foglio 11 mappale 5424 sub 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130
 - Viste le ulteriori certificazioni e gli atti allegati alla sopracitata domanda, secondo quanto richiesto dalle restanti norme attinenti le opere realizzate e le destinazioni d'uso autorizzate, ed in particolare secondo quanto prescritto dal comma 1, dell'art. 4, dei D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.
- Posto che è stata presentata dichiarazione di conformità di cui all'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46 recante 'Norme per la sicurezza degli impianti';
- Visto l'art. 6 comma 2 e 3 della legge 15/5/97 n. 127;
- CERTIFICA ed AUTORIZZA ad ogni effetto di legge l' AGIBILITA' e l' USO dei locali** come sotto indicato:

Piano	Appartamenti	Vani di abitazione		Locali per altri usi			Annotazione	
		Stanze compresa cucina	Accessori (ingres. Corrido bagni ripostiglio)	altro	Ufficio Vani	opificio n. locali		
Piano terra		3	1				f.11 p.lla 5424	Sub.7
Piano terra		4	2				f.11 p.lla 5424	Sub.8
Piano terra		4	2				f.11 p.lla 5424	Sub.9
Piano terra		3	1,5				f.11 p.lla 5424	Sub.10
Piano 1		3	1				f.11 p.lla 5424	Sub.11
Piano 1		4	1,5				f.11 p.lla 5424	Sub.12
Piano 1		3	1,5				f.11 p.lla 5424	Sub.13
Piano 1		3	1				f.11 p.lla 5424	Sub.14
Piano 2		3	1				f.11 p.lla 5424	Sub.15

Piano 2	3	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.16
Piano 2	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.17
Piano 2	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.18
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.19
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.20
Piano 3	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.21
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.22
Piano 4	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.23
Piano 4	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.24
Piano 4	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.25
Piano 4	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.26
Piano terra	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.27
Piano terra	3	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.28
Piano terra	5	1			f.11 p.lla 5424	Sub.29
Piano terra	3	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.30
Piano 1	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.31
Piano 1	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.32
Piano 1	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.33
Piano 1	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.34
Piano 2	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.35
Piano 2	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.36
Piano 2	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.37
Piano 2	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.38
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.39
Piano 3	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.40
Piano 3	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.41
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.42
Piano 4	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.43

Piano 4	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.44
Piano 4	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.45
Piano 4	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.46
Piano terra	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.47
Piano terra	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.48
Piano terra	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.49
Piano terra	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.50
Piano 1	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.51
Piano 1	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.52
Piano 1	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.53
Piano 1	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.54
Piano 2	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.55
Piano 2	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.56
Piano 2	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.57
Piano 2	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.58
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.59
Piano 3	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.60
Piano 3	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.61
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.62
Piano 3	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.63
Piano 4	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.64
Piano 4	4	1,5			f.11 p.lla 5424	Sub.65
Piano 4	3	1			f.11 p.lla 5424	Sub.66
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.68
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.69
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.70
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.71
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.72

PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.73
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.74
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.75
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.76
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.77
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.78
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.79
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.80
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.81
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.82
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.83
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.84
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.85
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.86
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.87
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.88
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.89
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.90
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.91
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.92
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.93
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.94
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.95
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.96
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.97
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.98
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.99
PianoS1			1			f.11 p.lla 5424	Sub.100

5

PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.101
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.102
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.103
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.104
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.105
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.106
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.107
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.108
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.109
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.110
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.111
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.112
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.113
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.114
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.115
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.116
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.117
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.118
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.119
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.120
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.121
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.122
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.123
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.124
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.125
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.126
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.127
PianoS1			1		f.11 p.lla 5424	Sub.128

PianoS1			1		f.11 p.la 5424	Sub.129
PianoS1			1		f.11 p.la 5424	Sub.130

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

Orta di Atella li 06/06/2008



responsabile del servizio
SPORTELLI UNICI EDILIZIA
Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Salvatore SORVILLO)

24

5228

COMUNE DI ORTA DI ATELLA

Provincia di Caserta

Viale Tetarca n.3

U.T.C. VIII Settore - Politiche del Territorio

Ufficio Urbanistico



Oggetto: ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA

Prot. n° 18500

21 SET. 2009

Il responsabile del settore politiche del territorio

Premesso:

- che è stata avanzata richiesta a nome della [redacted] per la realizzazione in Orta di Atella di un fabbricato per civile abitazione su un suolo ricadente nella zona C2 del vigente PRG;
- che in data 02.07.2004 è stato rilasciato il permesso di costruire n°118;

Rilevato:

- che il PRG del Comune di Orta di Atella così come da ultimo approvato e reso esecutivo con la pubblicazione sul BURC n. 11 del 22.02.1999 reca quale suo contenuto specifico la **graduale trasformazione** del territorio non edificato, dei tessuti urbani e dei singoli edifici esistenti, la mobilità sul territorio, la distribuzione e la fruibilità degli spazi e degli edifici pubblici, assumendo quale parametro di confronto per ogni scelta << i bisogni e la tutela dell'uomo ed il miglioramento della qualità della vita >>
- che nell'ambito di tale opzione, è esplicitamente previsto (art.4) che le prescrizioni del PRG si attuano tra le altre per le zone omogenee di tipo C1 (residenziale di nuova espansione) e C2 (residenziale di nuova espansione estensiva) mediante la preventiva approvazione di Piani di lottizzazione convenzionata, con possibilità nella sola zona C1 (art. 24 NTA) d'intervento edilizio diretto nei casi in cui ricorrono le circostanze di cui al comma V dell'art. 31 della L. 1150/1942 e suc.mod.ed int.
- che i comparti "C1" e "C2" del vigente P.R.G. del Comune di Orta di Atella, prima della massiccia edificazione che ha portato la popolazione a raddoppiarsi in circa tre anni, comprendevano aree non ancora interessate da fenomeni di edificazione, ma posizionate sul territorio, in maniera tale da costituire la naturale futura zona di espansione residenziale del paese: insediamenti ad alta qualità ambientale, con tipologie residenziali di tipo estensivo, caratterizzate da abitazioni unifamiliari (singole, a blocco o a schiera), con giardini ed aree attrezzate. Più in particolare per il comparto C1 sono fissati i seguenti parametri: **Unità Minimo di Intervento - mq. 3000; It - Indice di fabbricabilità territoriale = mc./mq. 1,05; If - Indice di fabbricabilità fondiaria = mc./mq. 1,50; Lm - Lotto minimo - mq. 400; Rc - rapporto di copertura = mq./mq. 0,33; H - Altezza della fonte di un fabbricato = ml. 11.00; Np - Numero di Piani = 3; Dc - Distanza minima dai confini = H/2 (minimo ml. 5.00); Df - Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti = H (minimoml. 10.00).** Per il Comparto C2, invece, con edificazione subordinata alla **formazione di piani attuativi estesi all'intero ambito** o in subordine estesi ad ambiti di estensione non inferiore a mq 6000 (art. 25 NTA) aventi **UMI - Unità Minimo di Intervento - mq. 6000; It - Indice di fabbricabilità territoriale = mc./mq. 0,90; - Indice di fabbricabilità fondiaria = mc./mq. 1,40; Lm - Lotto minimo - mq. 500; Rc - rapporto di copertura = mq./mq. 0,33; H - Altezza della fonte di un fabbricato = ml. 11.00; Np - Numero di Piani = 3; Dc - Distanza minima dai confini = H/2 (minimo ml. 5.00); Df - Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti = H (minimoml. 10.00)**

- che gli indici sopra indicati sono stati stravolti ed infatti le originarie previsioni progettuali sui quali sono stati assentiti i permessi a costruire sono stati implementati da varianti "di pura urbanistica creativa" con cui i porticati sono stati trasformati in abitazione e/o in posti auto coperti, si è sfruttata "cubatura e superficie" in sopraelevazione, trasformato sottotetti termici in civili abitazioni, opportunità quest'ultima consentita, invece, solo per i sottotetti con i requisiti di cui alla Legge Regionale 15/00 così come modificato dalla Legge Regionale n°9/01
- che nella zona in cui insistono le opere realizzate (zona omogenea C2) gli interventi si attuano secondo quanto stabilito dall'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione, le quali espressamente prevedono che si può rilasciare la concessione edilizia, ora permesso di costruire, solo successivamente alla previa approvazione dei piani di lottizzazione estesi all'intero ambito o in subordine estesi ad ambiti aventi superficie territoriale minima pari a mq 6000 nonché la presenza di giardini ed aree attrezzate;
- che con d.P.R. del 24/07/2008 il Consiglio Comunale di Orta di Atella è stato sciolto per infiltrazioni camorristiche ex art. 143 T.U.E.L.

Vista:

- la comunicazione di avvio del procedimento con cui si è chiesto l'apporto di contributo partecipativo al procedimento *de quo*;

Esaminate:

le osservazioni che sono state depositate in relazione all'intero comparto C1 e C2 e con le quali in sintesi si sostiene:

- l'incidenza che il decorso del tempo deve avere quale motivo ostativo all'adozione del provvedimento *de quo*
- che la zona oggetto degli interventi *de quo* risulta essere ampiamente urbanizzata e che pertanto non occorre alcuna lottizzazione preventiva
- che non sussistono ragioni di pubblico interesse idonee a giustificare la rimozione di un atto pur se lo stesso illegittimo
- i proprietari hanno provveduto a versare gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione dichiarando altresì la propria disponibilità a realizzare le opere di urbanizzazione ancora necessarie per la completa urbanizzazione dell'area;
- il fabbricato realizzato risulta perfettamente compatibile con la zonizzazione impressa al fondo dal vigente PRG;

Considerato

- che le deduzioni sopra riportate non possono essere utilmente considerate in quanto il PRG del Comune di Orta di Atella per il comparto C2 non considera in alcun modo l'intervento edilizio diretto con ciò evidenziando la necessità di una pianificazione di dettaglio ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano
- che diversamente da quanto *ex adverso* rilevato solo in presenza di un lotto intercluso o nell'ipotesi in cui la zona risulti urbanizzata in toto lo strumento urbanistico attuativo può ritenersi superfluo
- che nel comprensorio interessato non sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standards urbanistici minimi prescritti pertanto non è possibile prescindere dalla definizione del piano urbanistico attuativo; stante l'esigenza, almeno di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione;

o che nel comprensorio *de quo*, considerando la reale consistenza del reticolo connettivo del territorio, si registra una edificazione sviluppatasi in maniera disomogenea ed in particolare caratterizzata

- dalla impossibilità di conciliare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria pensata per una popolazione di poco superiore a 10.000 unità ad un carico insediativo di oltre 23000.
- dalla mancanza di strade con marciapiedi, aree a verde attrezzato e spazi destinati a parcheggi pubblici
- dalla mancata integrazione alle infrastrutture esistenti delle nuove opere ed in particolare:
 - ✓ alla rete viaria già in essere da parte degli assi realizzati per accedere ai singoli manufatti, con la conseguenza che tali assi non hanno l'attitudine in termini di viabilità a "liberare" le vie principali, ma ad "aggravarle"
 - ✓ alla rete fognaria, ed infatti il recettore finale tra l'altro non individuabile dai grafici a corredo, non è in grado di sopportare le "nuove" immissioni
 - ✓ alle infrastrutture scolastiche. Allo stato l'immigrazione della popolazione scolastica ha interessato in modo sostanziale alla scuola dell'infanzia e dalla scuola primaria,

sicché dalla rappresentazione dello stato dei luoghi realizzata da questo ufficio con nota prot. 1040 del 16/09/09 emerge la insussistenza della necessaria condizione di pieno ed effettivo inserimento dell'area *de quo* in un contesto che non è urbanizzato in maniera qualitativamente e quantitativamente conforme alle esigenze recepite nella previsione di piano; che non è idoneo neanche a garantire la concreta fruibilità delle opere di urbanizzazione esistenti nel comparto

- o che il contributo per oneri di urbanizzazione, al versamento del quale è subordinato il rilascio della concessione edilizia (art. 3 legge n. 10 del 1977) ora permesso di costruire, non ha natura di controprestazione in rapporto sinallagmatico rispetto a detto rilascio, ma è assimilabile ai corrispettivi di diritto pubblico (a titolo di partecipazione agli oneri che gravano sulla collettività in relazione alle opere di trasformazione del territorio) pertanto non obbliga il comune nei confronti del privato né ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria né a prevederne l'attuazione

Lette

le note prot 1040 del 16.09.09 di questo ufficio e la nota della [redacted] assunta al prot. 646 del Comune di Orta di Atella settore urbanistica dalla quale si rileva che gli edifici afferenti al comparto C2 "loc. Viggiano

- non rispettano le distanze tra edifici e conduttori elettrici previste dal D.M. 21.03.1988 e suc.mod.ed int.
- tale violazione di distanze comporta il rischio di elettrocuzione in caso di accesso a qualsiasi parte dell'edificio
- l'elettrodotto in riferimento facente parte della rete elettrica nazionale svolge l'essenziale funzione di trasmissione di energia elettrica, alimentando, tra l'altro, parte dei comuni ricadenti nell'area vesuviana, che verrebbero privati della fornitura di energia elettrica nel caso in cui l'elettrodotto suddetto andasse fuori servizio



- 
- che dall'analisi dei contrapposti interessi non risulta affatto superflua la previsione di piani attuativi, idonei a restituire efficienza all'abitato, riordinando e definendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona
 - in ragione della separazione dell'attività d'indirizzo politico da quella di gestione, la cui commistione è stata concausa dello scioglimento del Consiglio comunale di Orta di Atella, il provvedimento di annullamento si rende necessario, onde rendere effettiva la riserva di competenza pianificatoria agli organi politici e del solo potere autorizzatorio all'organo burocratico.
 - pur considerando il tempo trascorso dal rilascio della concessione e successiva variante, il provvedimento di annullamento è necessario per il perseguimento dello scopo cui è teleologicamente vincolata l'amministrazione. Proprio in ragione del tempo trascorso e della situazione di fatto che medio tempore si è determinata, si rileva l'effettiva utilità (rectius esigenza) per la collettività territoriale di Orta di Atella di perseguire l'assetto urbanistico consegnato al momento della prescrizione di piano e l'indisponibilità di altri strumenti in grado di rendere effettiva la potestà pianificatoria dell'Ente. Invero aderendo alla prospettazione di parte 1) lo strumento attuativo si trasforma in un atto sostanzialmente facoltativo, non più necessario ogniqualvolta, a causa di precedenti abusi edilizi sanati, di preesistenti edificazioni ovvero del rilascio di singole concessioni edilizie illegittime, il comprensorio abbia già subito una qualche urbanizzazione, anche se la stessa non soddisfa pienamente le indicazioni del piano regolatore; 2) con il rilascio di concessioni edilizie singole in area non urbanizzata, gli interessati sono legittimati ad utilizzare l'intera proprietà a fini privato, scaricando interamente sulla collettività i costi conseguenti alla realizzazione di infrastrutture per i nuovi insediamenti. Di contro il Comune di Orta di Atella attraverso una corretta attività di pianificazione ed attuazione del PRG che le opere di urbanizzazione sono destinate ad assicurare alla collettività insediata in un determinato aggregato urbano, una qualità di vita di livello adeguato all'accresciuta domanda di servizi collettivi, i cui standards sono stabiliti, in concreto, nella quantità minima di cui al D.M. 02.04.1968; alla legge 04.02.1963 n°129; alla legge 06.08.1967 n. 765 ed all'intera disciplina della materia;
 - che il DPCM n.200 del 08.07.2003 ha previsto all'art.4, oltre al limite di esposizione ed al valore di attenzione, i cosiddetti obiettivi di qualità al fine della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti. Tali obiettivi fissano in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore nonché nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio un limite pari a 3 µT.
 - che tale limite risulta superato in ragione della prossimità dell'edificio alla conduttura elettrica
 - che in materia ambientale risultano fondamentali l'anticipazione e l'effettività della tutela, in quanto le stesse espressioni del principio di precauzione, previsto dal trattato CE come fondamento della politica ambientale comunitaria.
 - che nella comparazione tra le posizioni giuridiche in rilievo deve darsi prevalenza
 - al diritto alla salute della collettività e ciò soprattutto in considerazione della rilevata minaccia di elettrocuzione
 - al diritto della collettività di usufruire di un servizio pubblico essenziale quale l'erogazione di energia elettrica che nel caso di specie risulta messa in pericolo dal rischio di elettrocuzione
 - al diritto della collettività di ottenere le dotazioni minime di infrastrutture pubbliche che, a loro volta, garantiscono la normale qualità del vivere in un aggregato urbano; di effettiva tutela della salute; di godere di un servizio pubblico primario

o al diritto della collettività ad una tutela effettiva dell'ambiente mediante applicazione puntuale del principio di precauzione.

per i motivi già citati nella precedente comunicazione ai sensi dell'articolo 7 e 10 che restano confermati nonché per i motivi tutti evidenziati nel presente atto
dispone l'annullamento in autotutela del Permesso di Costruire n.118 del 02.07.2004 rilasciato Aproxitola Group srl in persona del legale rapp.te p.t.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990 si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. Campania, ai sensi dell'articolo 21 della legge n. 1034 del 1971, previa notifica a questa Amministrazione, **entro 60 giorni** dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del d.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è **l'ing. Ernesto Palermi**

Orta di Atella 17/09/09
Il responsabile del settore notifiche del territorio

Si Notifichi a
A [redacted]
C [redacted] legale rapp.te p.t. Giugliano in Campania Corso
[redacted] DOMENICO nato a GIUGLIANO in

COMUNE DI GIUGLIANO
RELATA DI NOTIFICA
in data **20 OTT. 2009** in Giugliano
ho notificato il presente atto al
Sig. [redacted]
Med. [redacted]
comunale di Giugliano (Art. 140 C.P.C.)
Il Messo



 **COMUNE DI ORTA DI ATELLA** 118/200
Provincia di Caserta

Settore Politiche del Territorio

Ufficio Urbanistico

Prot. n. 4468 del 02 luglio 2009

COMUNE DI GIUGLIANO
RELATA DI NOTIFICA

in data 20 AGO 2009 in Giugliano
ho not 
Sig. 
Mediano 
comune di Giugliano (AV).



oggetto: avvio procedimento volto a sanzionare la lottizzazione abusiva di fatto
realizzate in località Viggiano, ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di
tutte le opere di urbanizzazione già realizzate.

Il Responsabile del Servizio

Premesso:

- che in data 22.06.2004 prot. 7087 è stata avanzata richiesta a nome
della  unico 
 la realizzazione in Orta di Atella di parco residenziale
per civile abitazione su un suolo ricadente nella zona C2 del vigente
PRG;
- che in data 02.07.2004 è stato rilasciato il permesso di costruire n°118;

Considerato

- che nella zona in cui insistono le opere realizzate dalla 
 classificata nel
vigente PRG zona omogenea C2, gli interventi si attuano secondo
quanto stabilito dell'art.25 della Normativa di Attuazione, la quale

espressamente prevede che si può rilasciare la concessione edilizia, ora permesso di costruire, solo successivamente alla previa approvazione dei piani di lottizzazione estesi all'intero ambito o in subordine estesi ad ambiti aventi superficie territoriale minima pari a mq 6000 nonché la presenza di giardini ed aree attrezzate;

- che dalla verifica delle urbanizzazioni primarie e di quelle secondarie riferite all'assetto definitivo dell'intero ambito territoriale ove insiste la particella da qua emerge la necessità di un piano di lottizzazione, stante l'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione;

Rilevato

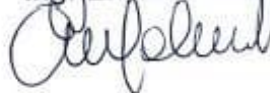
- che l'adozione di provvedimenti in autotutela rappresenta un potere/dovere in capo alla Ente, da esplicarsi in qualunque momento quando si manifestino dei vizi che possono pregiudicare gli interessi pubblici;
- che è comunque obbligo dell'amministrazione, al fine di tutelare l'interesse della collettività al rispetto della disciplina urbanistica, ripristinare la legalità violata;
- che l'annullamento d'ufficio di concessione edilizia non necessita di specifica motivazione sul pubblico interesse, specie se sia disposto in considerazione della natura permanente del contrasto con lo strumento urbanistico e soprattutto se interviene dopo un breve lasso di tempo dal rilascio dei titoli;
- che l'opera realizzata ha comportato un'alterazione del tessuto urbanistico-edilizio in termini di funzionalità e vivibilità in quanto posta in essere in aperta violazione dei parametri urbanistici vigenti;
- che nel comprensorio interessato non sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standards urbanistici minimi prescritti pertanto non è possibile prescindere dalla definizione del piano urbanistico attuativo;

AVVISA

la [REDACTED] che a decorrere dalla data odierna è avviato il procedimento volto a sanzionare la lottizzazione abusiva di fatto realizzate in località Viggiano: ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere di urbanizzazione già realizzate. A norma dell'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni, si rende noto che responsabile del procedimento è l' Ing. Ernesto Palermi ☎ 081 5023717; Ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 10 della stessa legge citata si informa nei successivi 10 gg. decorrenti dalla data di ricevimento della presente, è possibile presentare proprie deduzioni in relazione al procedimento avviato e consegnare documenti.

Il Responsabile del Servizio

Ing. Ernesto Palermi





COMUNE DI ORTA DI ATELLA
Provincia di Caserta
"Comune insignito della Medaglia d'Argento al Merito Civile"
Settore: Politiche del Territorio - Servizio: Urbanistica



PROT. n. 1046 Urb del 02/05/2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Decreto Sindacale n°60 del 31/12/2013)

Vista l'istanza prot. 5201 del 23/04/2014 a nome del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] in Orta di Atella (CE) alla via Giovanni Paolo II, con la quale
ha richiesto accesso formale a documenti amministrativi per esame e/o estrazione copia in
riferimento al rilascio di Permesso di Costruire n° 118 del 02/07/2004;

Esaminati gli atti di ufficio

ATTESTA

- Che il Permesso di Costruire n° 118 del 02/07/2004, relativo alla realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni in località "Viggiano" oggi Via Giovanni Paolo II, è stato oggetto di annullamento in autotutela con provvedimento in data 21.09.2009 – prot. 18500, del responsabile pro-tempore del settore Politiche del Territorio di questo Comune;

Il predetto atto di annullamento fu notificato in data 20/10/2009 al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quale rappresentante della Società, [REDACTED]
costruttrice/Titolare del Permesso interessato;

- Che l'intero fascicolo relativo al permesso di costruire n° 118 del 02/07/2004 non è a disposizione di questo ufficio in quanto, in data 04/05/2012, esso è stato integralmente sequestrato dagli Ufficiali di P.G. della stazione Carabinieri di Orta di Atella(CE) in esecuzione di decreto disposto da parte della procura di S.Maria C.V.;

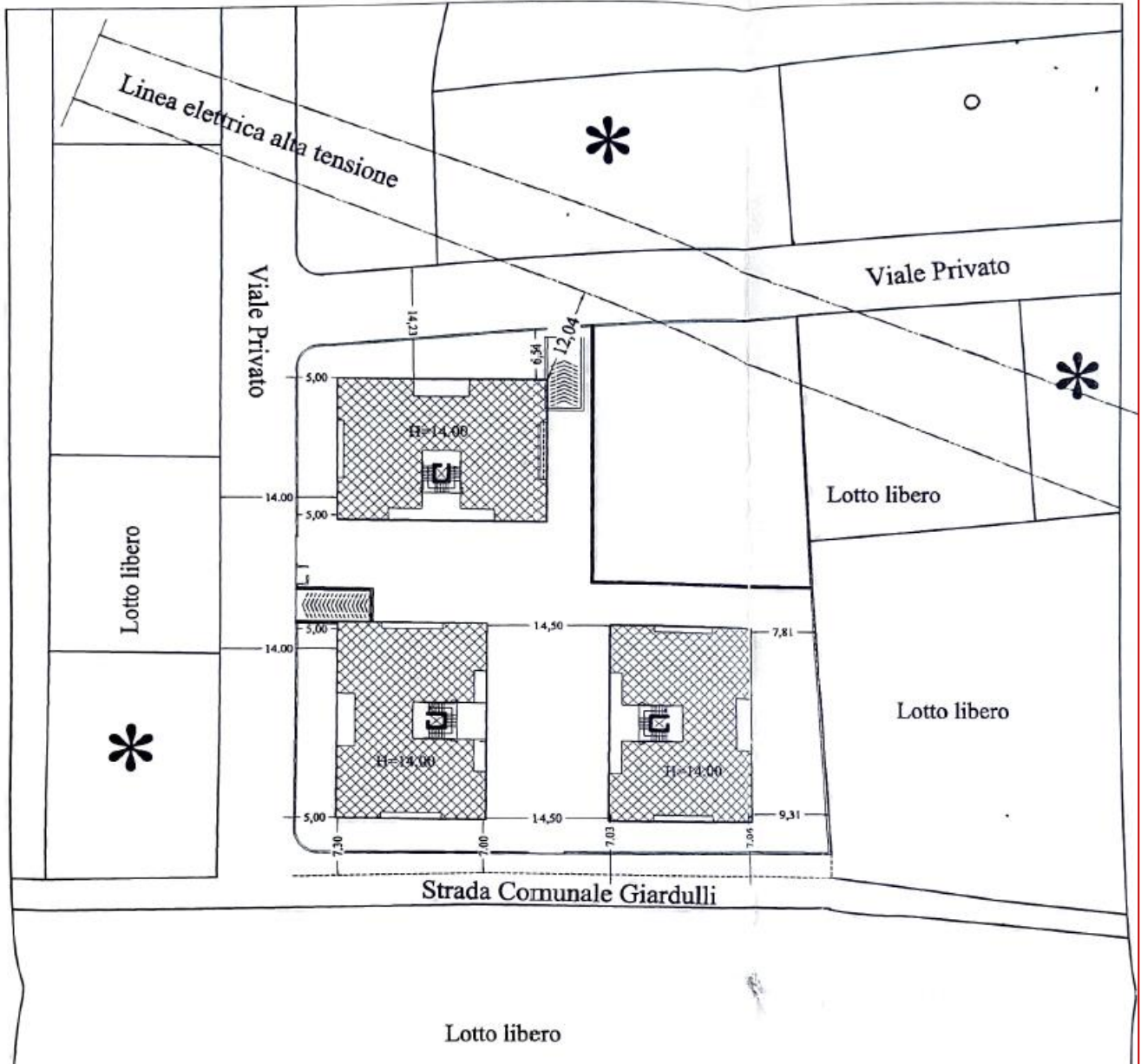
Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti.

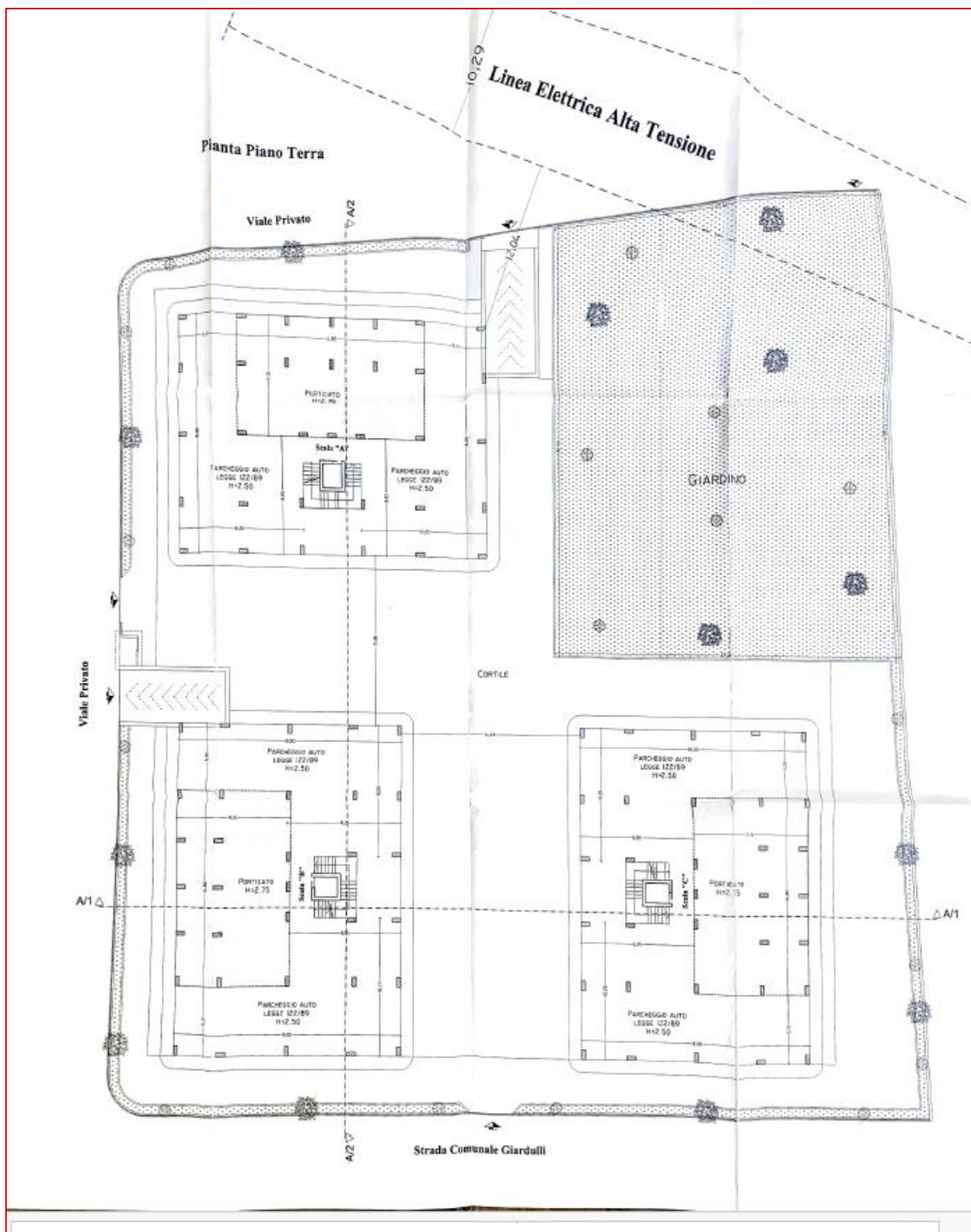
Orta di Atella li, 02/05/2014

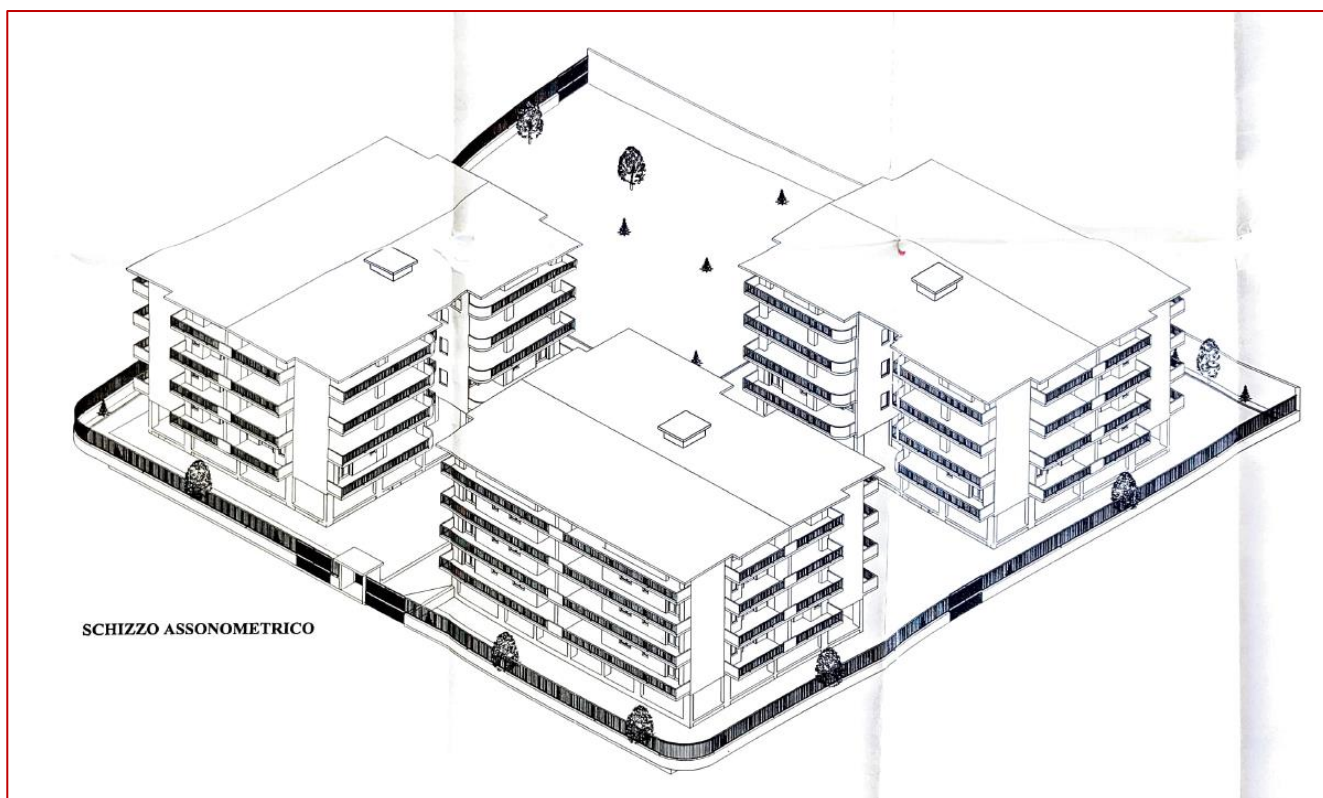
Il responsabile del Procedimento
(Geom. Antonio Russo)



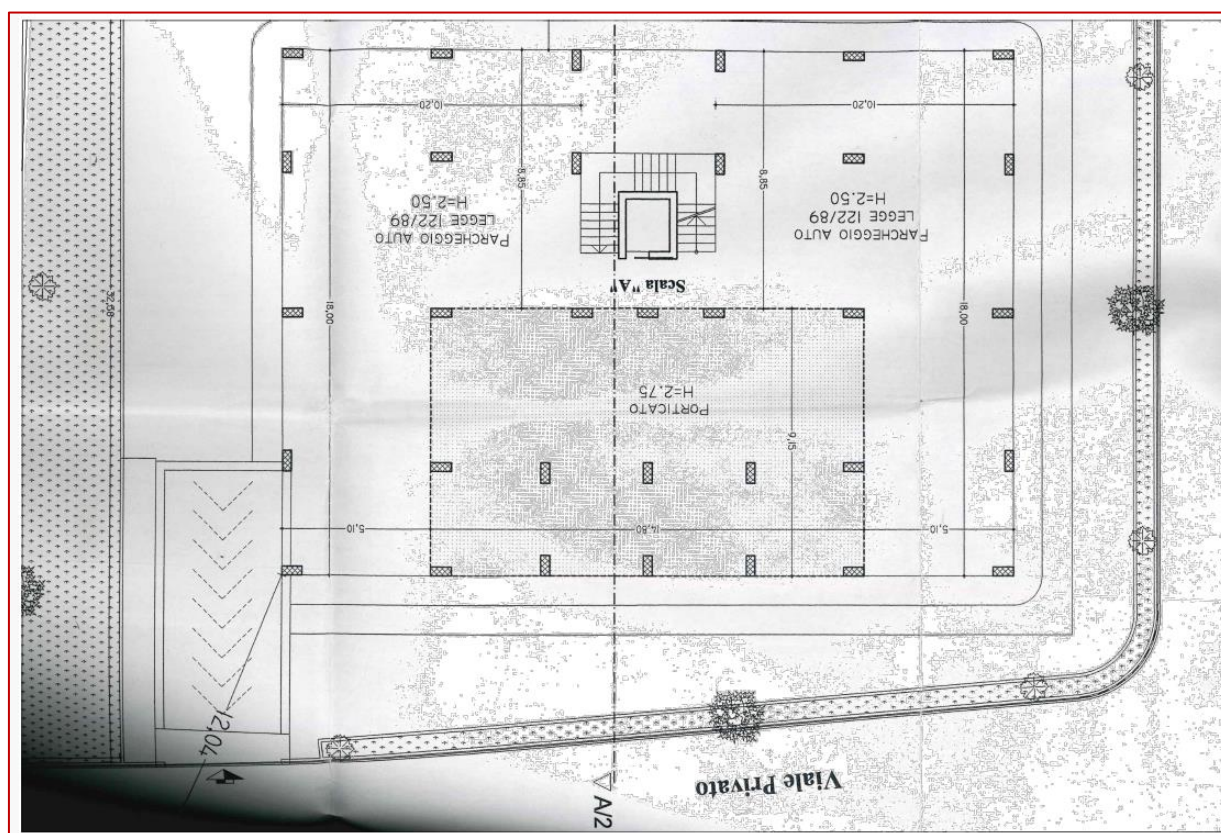
Particolare Distanze Rapp. 1:500

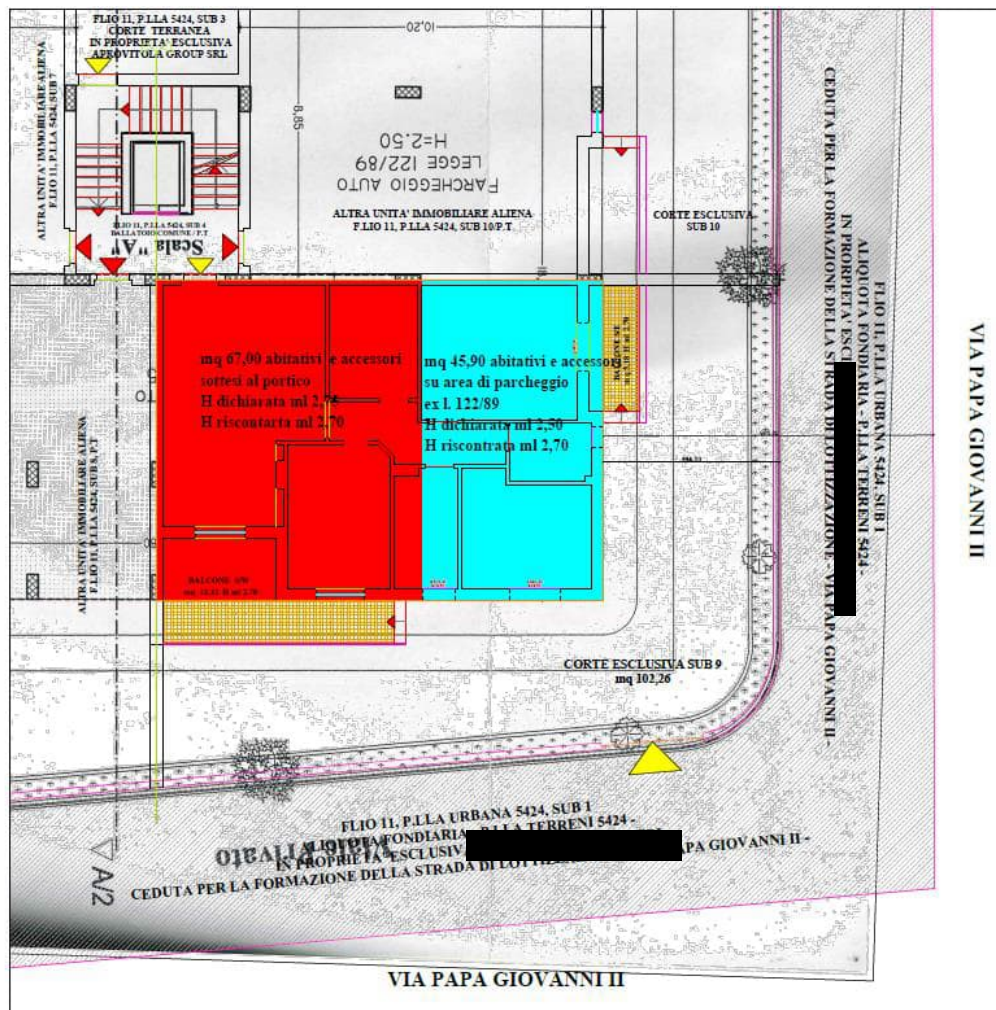




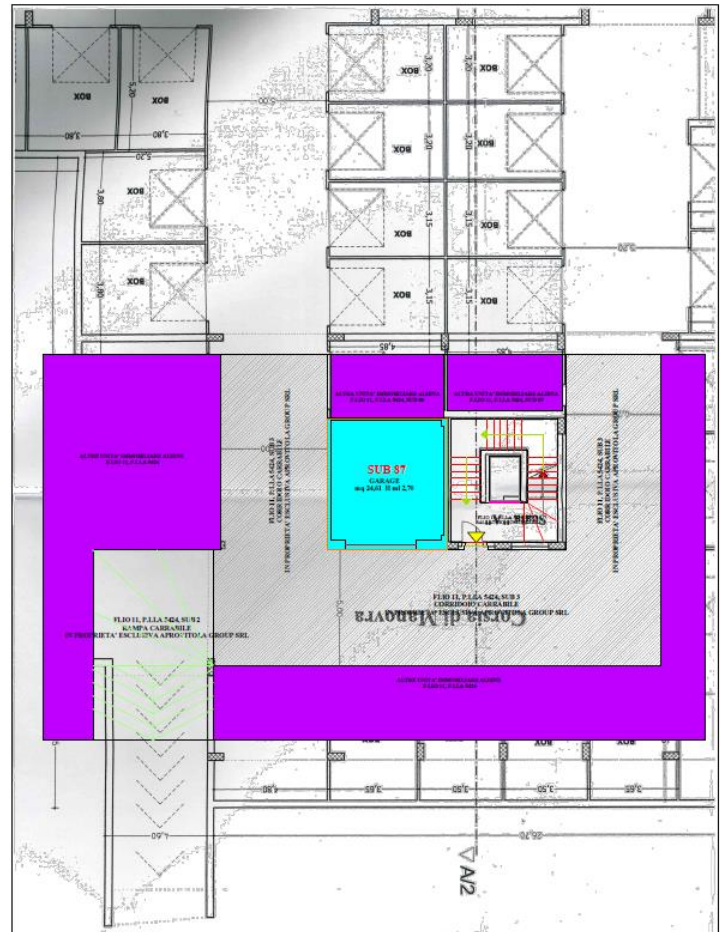
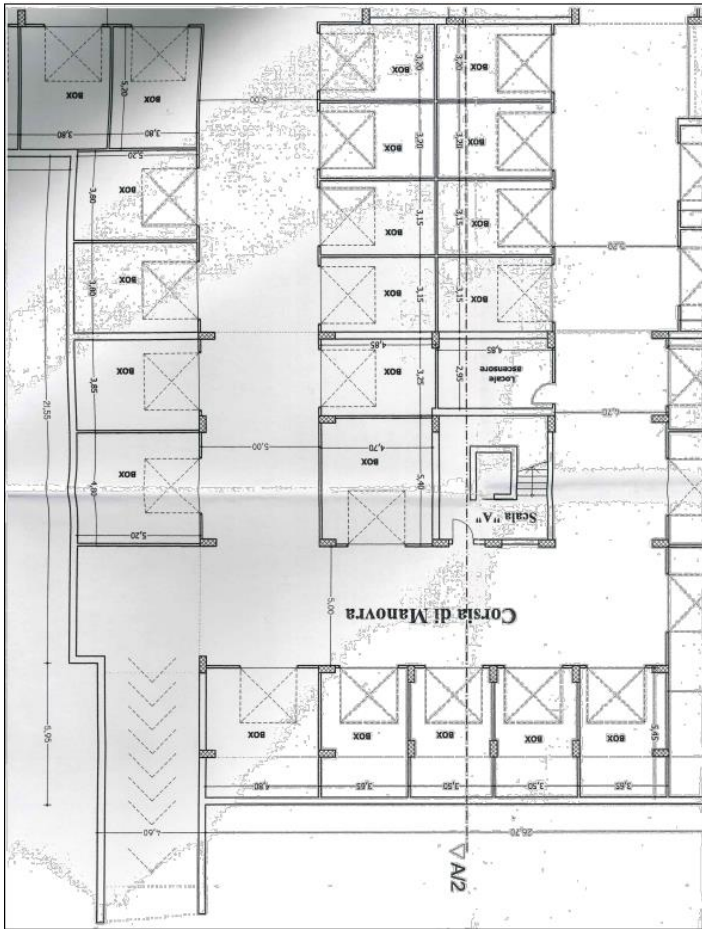


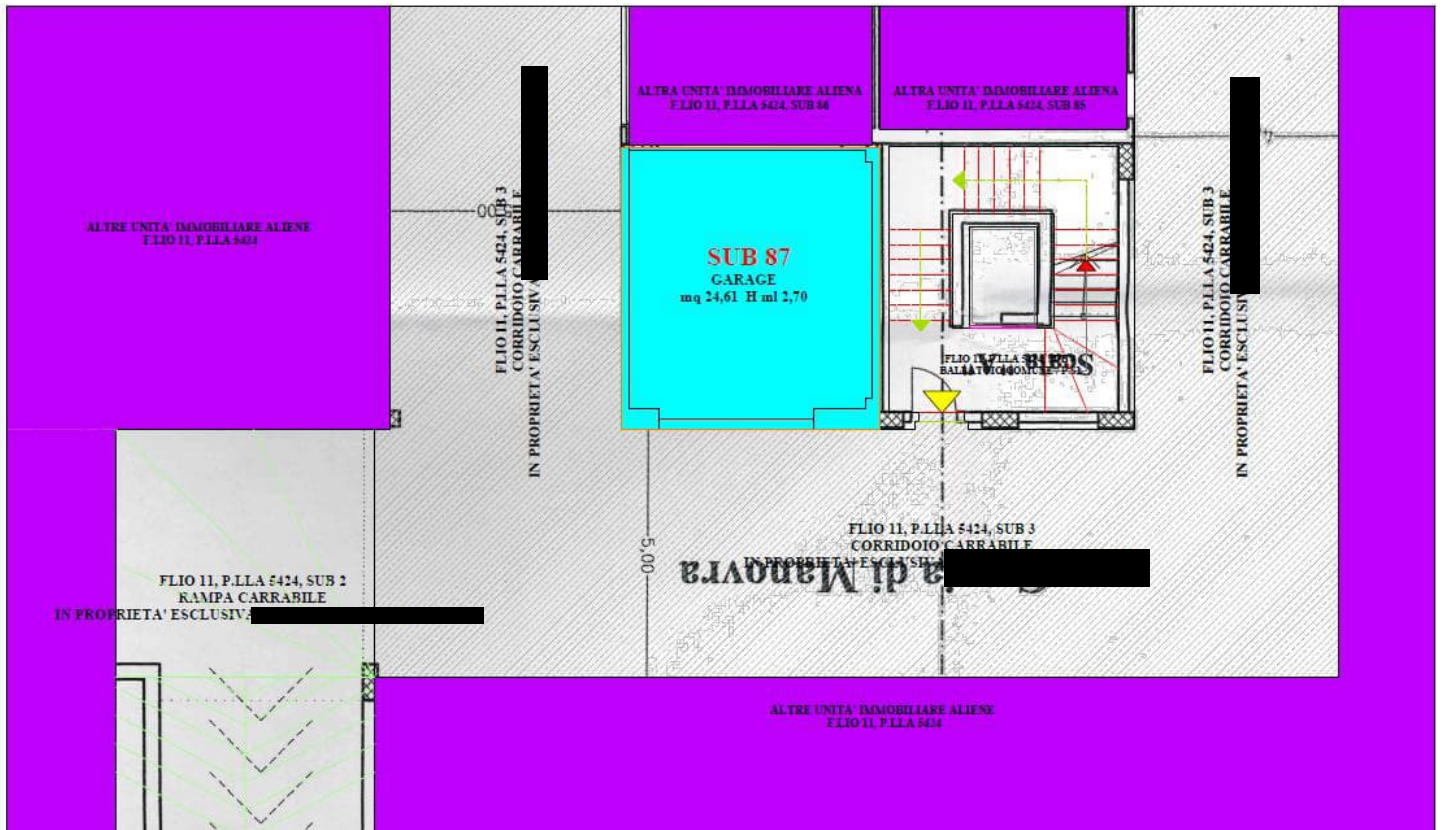
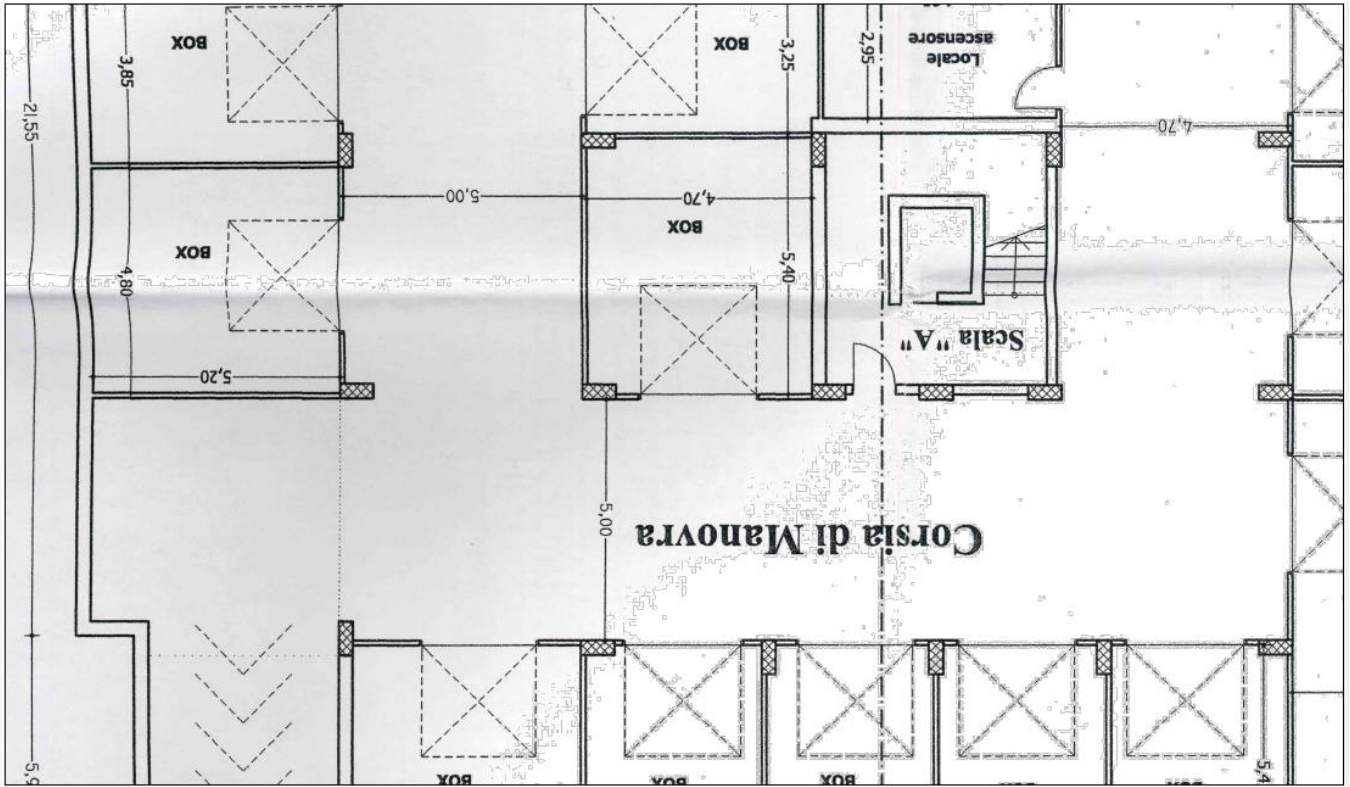
SUB 9/P.T

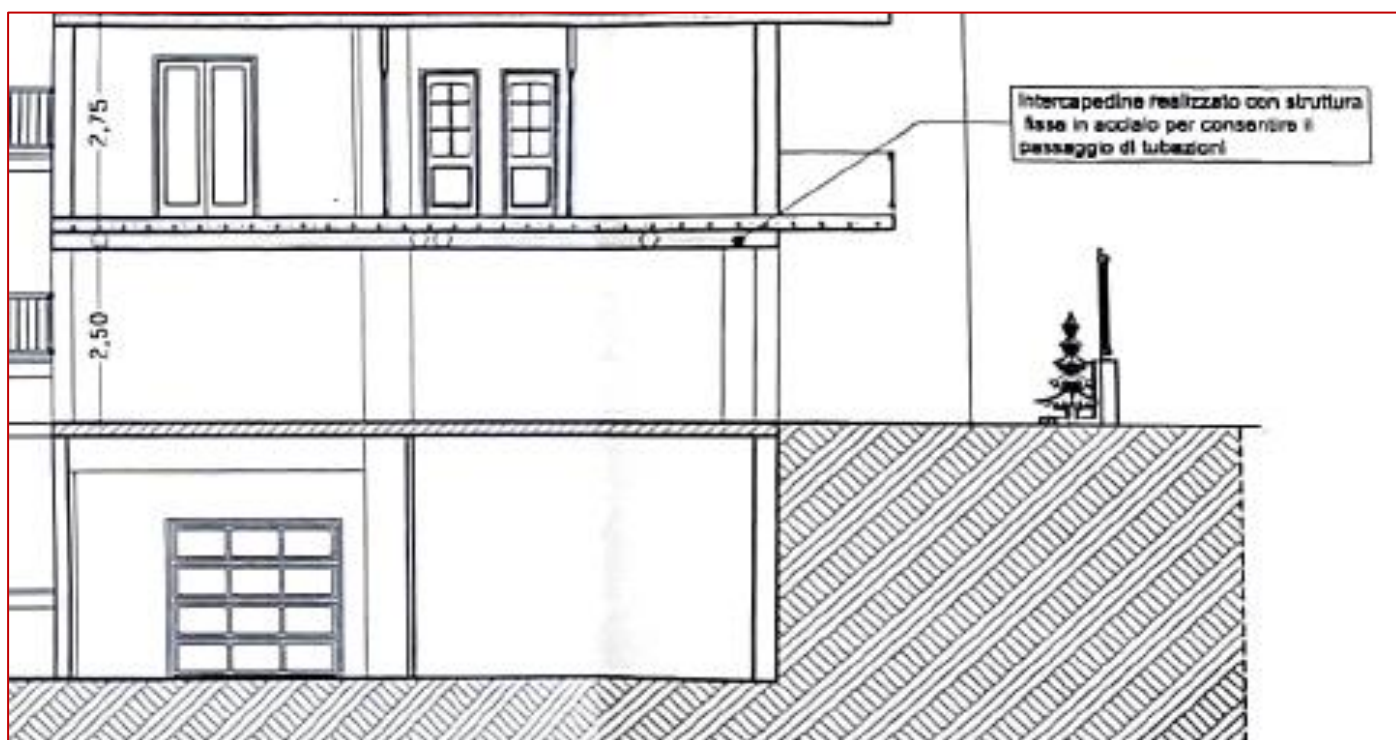




SUB 87/P.S1







QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione dell'immobile [REDACTED] e debitrice esecutata con il proprio nucleo familiare e precisamente della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] me meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

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

Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito **SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva derivante da opponibilità all'esecuzione di un eventuale contratto di locazione**, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta dell'autorità giudiziaria.

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

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

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Sostanziali e insanabili difformità urbanistiche

Lievi difformità catastali

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

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo al f.l.io 11, p.lla 5424 del NCT del comune di Orta di Atella, né tantomeno il fabbricato di cui è parte il compendio staggito al medesimo f.l.io 11, p.lla 5424 del NCEU, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

Né il fondo al f.l.io 11, p.lla 5424 del NCT del comune di Orta di Atella, né tantomeno il fabbricato di cui è parte il compendio staggito al medesimo f.l.io 11, p.lla 5424 del NCEU, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO.

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Con doppia mail - rispettivamente in data 22.08.2024 con sollecito del 04.12.2024 - l'esponente formalizzava richiesta di **prospetto informativo integrale** in merito alla **situazione condominiale** del compendio staggito

Precisamente richiedeva prospetto:

Oneri insoluti almeno negli ultimi tre anni, a carico del compendio in premessa;

Oneri condominiali ordinari;

Oneri condominiali straordinari;

Tabelle millesimali;

Regolamento di Condominio;

Eventuali procedure in corso tra condominio e compendio staggito;

Eventuali procedure in corso tra condominio e terzi;

Eventuali problematiche strutturali a carico del fabbricato

Stante l'assenza a tutt'oggi di alcuna risposta,

resta IGNOTA la situazione del compendio nei confronti del condominio di pertinenza

.

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L.83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

STIMA LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO X CIVILE ABITAZIONE SUB 9 /P.T - VIA PAPA GIOVANNI II NN. 3-15
GARAGE INTERRATO SUB 87 /P.S1 - VIA PAPA GIOVANNI II SNC

COMUNE DI ORTA DI ATELLA
CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO

Per tutto quanto esposto nella disamina di legittimità urbanistica,

- Attesa l'**insanabilità assoluta** dell'iter edificatorio del compendio staggito - **sub 9 e sub 87**- sotto il profilo **fondario**
- Attesa la **regolarizzazione ex post** dell'edificazione abusiva del solo **sub 9** previo **demolizione della volumetria chiusa dell'appartamento per abitazione e ripristino del porticato risultante ad area di parcheggio**
- Attesa altresì la **regolarità edificatoria** del **sub 87** sul mero piano edilizio - funzionale e dimensionale - rispondente alle previsioni di PdC
- Attesa altresì l'**inesistenza di alcuna ordinanza di demolizione**, a fronte dell'accertamento di entrambi i reati - fondiario e edilizio - con conseguente **ritiro in autotutela del titolo edilizio abilitativo**
- Atteso il prospetto **sanzionatorio pecuniario** e il **plausibile scenario confiscatorio** del compendio con relativa area di sedime a fronte del reato di **lottizzazione abusiva**

Ai fini della stima del **compendio staggito, si calcola**

SUB 9

FATTORI DI INCREMENTO

- **Valore di mercato del bene nell'uso a parcheggio coperto**
- **Valore d'uso del bene per un ipotizzato periodo di anni 10 intercorrente tra la data di stima e il presunto termine di demolizione e/o confisca**

FATTORI DI DECREMENTO

- *Costi di demolizione del cespite nell'uso e configurazione ad appartamento per abitazione e ripristino dei luoghi porticati nell'uso a parcheggio*
- *Costi procedurali di abilitazione alla demolizione + oneri amministrativi per edificazione abusiva*
- *Ipotesi di ammenda sanzionatoria per lottizzazione fondiaria*
- *Percentuale di decurtazione per rischio di confisca*

SUB 87

FATTORI DI INCREMENTO

- *Valore di mercato del bene nell'uso legittimo a box auto*

FATTORI DI DECREMENTO

- *Ipotesi di ammenda sanzionatoria per lottizzazione fondiaria*
- *Percentuale di decurtazione per rischio di confisca*

*Tra i fattori di decremento del compendio staggito
si annoverano le detrazioni ex art. 568 del D.L. 83/2015:*

- *Oneri catastali*
- *Oneri locativi*
- *Oneri condominiali*
- *Oneri per vizi occulti*

STIMA SUB 9

FATTORI DI INCREMENTO

- *Valore di mercato del bene nell'uso a **parcheggio coperto***
- ***Valore d'uso del bene** per un ipotizzato periodo di anni 10 intercorrente tra la data di stima e il presunto termine di demolizione e/o confisca dei beni urbani e fondiari*

STIMA SUB 87

FATTORI DI INCREMENTO

- *Valore di mercato del bene nel legittimo uso a **box auto***

SUB 9 – SUB 87

FATTORI DI DECREMENTO – ONERI URBANISTICI

- *Costi di demolizione **SUB 9** nell'uso e configurazione ad appartamento per abitazione e ripristino dei luoghi porticati nell'uso a **parcheggio***
- *Costi procedurali di abilitazione alla demolizione **SUB 9** + oneri amministrativi per edificazione abusiva*
- *Ipotesi di ammenda sanzionatoria per lottizzazione fondiaria abusiva – **SUB 9 + SUB 87***
- *Percentuale di decurtazione per rischio di confisca **SUB 9 + SUB 87** + relative **AREE DI SEDIME***

STIMA SUB 9

FATTORI DI INCREMENTO

- **Valore di mercato del bene nell'uso a *parcheggio coperto***
- **Valore d'uso del bene per un ipotizzato periodo di anni 10 intercorrente tra la data di stima e il presunto termine di demolizione e/o confisca dei beni urbani e fondiari**

FATTORI DI INCREMENTO

VALORE DI MERCATO del bene/ **mq 112,90** nell'uso a PARCHEGGIO COPERTO in conformità al PdC n. 118/2004.

NB. Stante il frazionamento del piano terra in 4 sub-unità abitative e l'attribuzione privatistica al sub 9 della superficie compresa nella perimetrazione di cui alla scheda catastale del 2006, si estende l'uso a parcheggio all'intera superficie commerciale coperta di cui ai grafici di PdC/ mq 112,90, in luogo della sola aliquota **mq 45,90** destinata dal medesimo titolo a parcheggio ex L. 122/89 del 24.03.1989 "Tognoli"

Ai fini della valutazione del **valore di mercato a parcheggio** si valuta la superficie convenzionale - *lorda commerciale globale* come indicato dalle allegate rilevazioni OMI -, coincidente con la sommatoria delle *superfici lorde interne + piccola parte delle superfici nette ornamentali coperte, attribuite da giusti titoli e conformi ai dati di scheda catastale; si esclude dal computo dei parcheggi l'area terranea scoperta dislivellata (corte terranea esclusiva) e quota parte delle balconate, estromesse dall'area porticata*

VALORE D'USO del bene nella FUNZIONE ABITATIVA rinvenuta, in difformità dal PdC n. 118/2004, per un presunto periodo di ulteriori **anni 10** intercorrenti tra la data di stima e il termine di presunta demolizione e/o confisca del terreno e dei beni su di esso edificati a favore del Comune, ai sensi dell'art. 44/comma 2. D.P.R. 380/2001.

Ai fini della valutazione del **valore d'uso ad abitazione** si valuta la superficie convenzionale oggetto di locazione - *lorda commerciale globale* come indicato dalle allegate rilevazioni OMI -, coincidente con la sommatoria delle *superfici lorde interne e accessorie + superfici nette ornamentali come rinvenute in situ - coperte e scoperte - opportunamente omogeneizzate.*

Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

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

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

- **Vim** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **Vum** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del “mercato elementare omogeneo” preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione, orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione
- **Sc** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **Ki** = coefficienti correttivi – nel caso di specie si assimilano all'unità in quanto poco rilevanti in relazione alla legittima destinazione d'uso del bene

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale

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

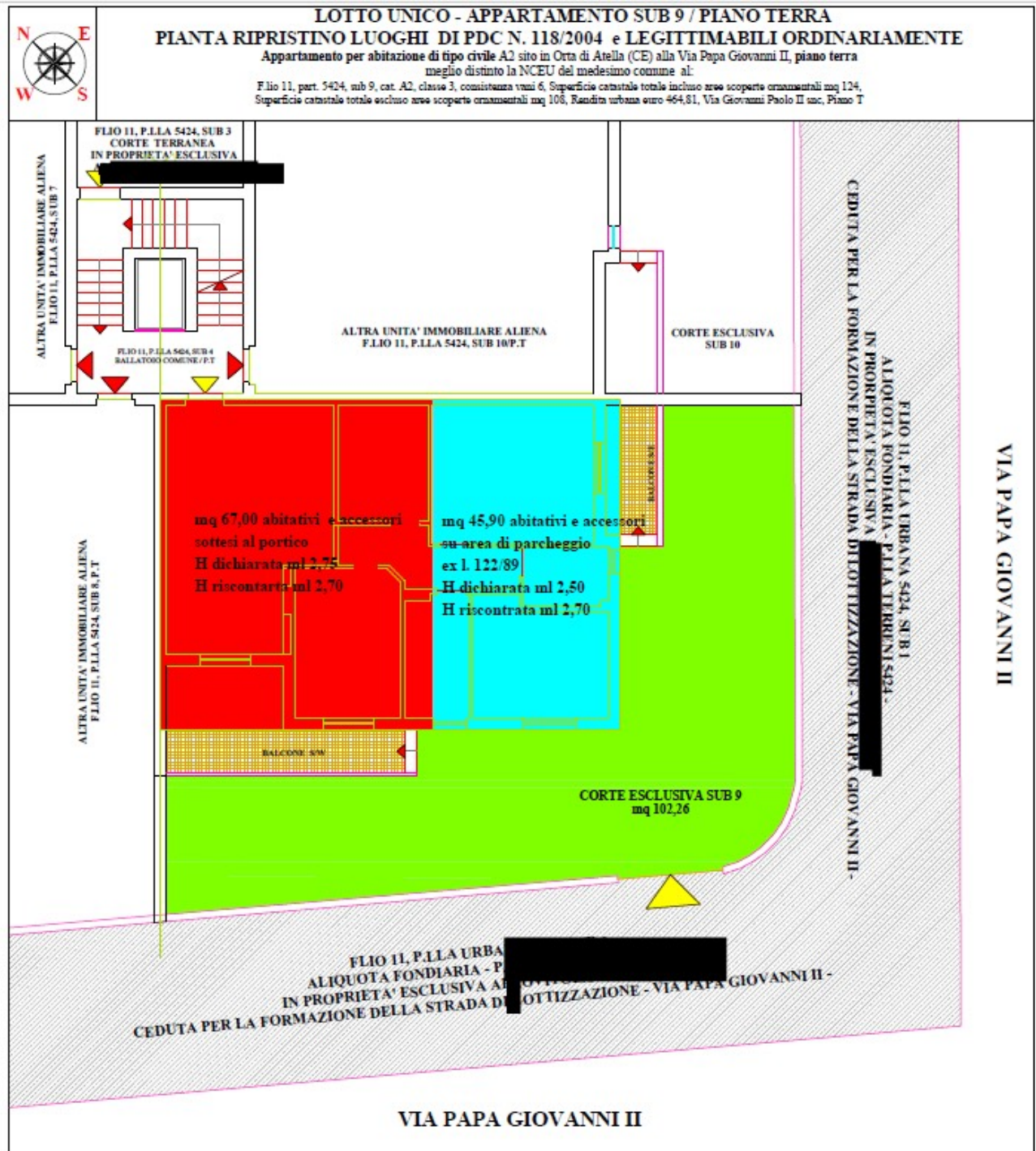
SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE

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

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

SUB 9/P.T / VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI NELL'USO A PARCHEGGIO

Alla luce di tutto quanto meglio esposto nella disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano le superfici legittime sul piano urbanistico e privatistico nella destinazione a **parcheggio coperto** opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio



Per lo specifico sub 9 staggito si computa un totale di **mq 112,90** lordi commerciali
sottesi all'area porticata di cui:

- mq 67,00 lordi abitativi – da restituire all’**area porticata**, di H netta interna **H ml 2,75 dichiarati** in luogo di **H ml 2,70 riscontrati**
- mq 45,90 lordi abitativi - da restituire all’**area porticata da destinarsi a parcheggio** ex L. 122/89 del 24.03.1989 “Tognoli”, di H netta interna **H ml 2,50 dichiarati** in luogo di **H ml 2,70 riscontrati**
- mq 114,91 (102,26 netti ornamentali scoperti + mq 12,65 residuo balconate) - da restituite ad **area scoperta** pertinenziale del parcheggio porticato **/area di manovra** accessibile dagli interni esclusivi del sub 9, attraverso i due balconi a livello, e carrabilmente da Via Papa Giovanni II a mezzo ampia cancellata scorrevole, lievemente sottoposta alla quota terranea

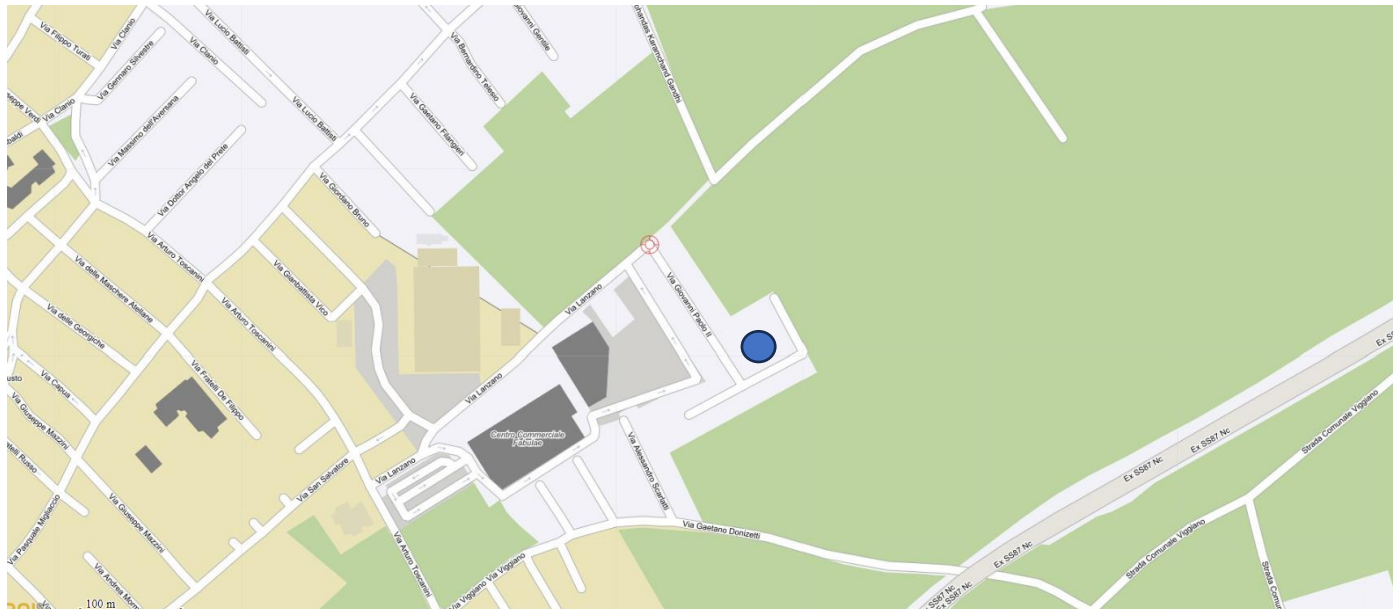
SUB 9/P.T - Quadratura commerciale globale oggetto di stima del [valore di mercato nell'uso a parcheggio](#)

mq 112,90

VALORE DI MERCATO X PARCHEGGI COPERTI

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B6 – SEMICENTRALE



**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1****Comune: ORTA DI ATELLA****Codice zona: B6**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	Normale	870	1200	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	900	1250	L	2,7	4	L

ricadenti in fascia B6, per poi decurtarne opportunamente il valore

Abitazioni civili: min 870 €/mq / max 1.200 €/mq = medio 1.035 €/mq

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DEL MERCATO LOCATIVO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- *Natura semicentrale del sito, ai margini della zona agricola*
- *Basso degrado del tessuto edilizio di zona prevalentemente di recente edificazione (metà 2000)*

- Eccellente livello conservativo del manufatto abitativo SUB 9
- Buon livello conservativo del compendio /p.lla 5424
- Più che commisurato rapporto dimensionale tra spazi coperti e spazi esterni di manovra
- Più che sufficiente apporto d'aria e luce
- Comoda accessibilità - carrabile da strada e pedonale dagli interni cortilizi comuni -
- Doppio accesso all'area ornamentale di manovra

Considerando altresì che trattasi di **stalli coperti e non di box auto** (volumetrie chiuse) e bilanciando il tutto, si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato locativo omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei **luoghi di ripristino**, la **metà del parametro unitario medio per abitazioni civili** in condizioni NORMALI

Vum = 1.200 €/mq : 2 = 600 €/mq - dicembre 2024

Medio valore di mercato per il porticato ad uso parcheggio coperto = Vum = 517,50 euro/mq - dicembre 2024

Valore immobiliare di mercato sub 9 nell'uso a parcheggio:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile

Vim = Vum x Sc

Vum = 517,50 euro/mq – dicembre 2024

Superficie convenzionale vendibile = **mq 112,90**

Vim = €/mq 517,50 * 112,90

Vim = € 58.425,75 approssimabile a € 58.500

VALORE DI MERCATO SUB 9 PIANO TERRA IN IPOTESI DI RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE A PARCHEGGIO COPERTO

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative,
condominiali, vizi occulti = € 58.500

SUB 9/P.T - Quadratura commerciale globale oggetto di stima del valore di locazione nell'uso abitativo

mq 105,75 + mq 38,91 = mq 144,66

VALORE DI LOCAZIONE x ABITAZIONI CIVILI

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B6 – SEMICENTRALE

Il range di VALORI UNITARI DI LOCAZIONE fornito dalle valutazioni OMI per ABITAZIONI CIVILI (categoria più appropriata) in condizioni conservative normali ricadenti in fascia B6/ SEMIURBANA, è variabile da:

min. 2,5 €/mese / max 3,7 €/mese

medio 3,10 €/mese

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DEL MERCATO LOCATIVO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- *Natura semicentrale del sito, ai margini della zona agricola*
- *Basso degrado del tessuto edilizio di zona prevalentemente di recente edificazione (metà 2000)*
- *Eccellente livello conservativo del manufatto abitativo SUB 9*
- *Buon livello conservativo del compendio /p.lla 5424*
- *Appropriato inquadramento dell'appartamento in categoria civile A2*
- *Più che commisurato rapporto dimensionale tra spazi abitati e spazi esterni ornamentali*
- *Più che sufficiente apporto d'aria e luce*
- *Comoda accessibilità - carrabile da strada e pedonale dagli interni cortili comuni -*
- *Doppio accesso all'area ornamentale*
- *Corredo di corte ternana esclusiva, impiegabile anche ad area di sosta e parcheggio*

Bilanciando, si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato locativo omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi abitativi in situ, il parametro unitario max per abitazioni civili in condizioni normali

Max valore di locazione per il cespite staggito = V loc. 3,7 €/mq - dicembre 2024

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

Applicando e sostituendo gli appropriati valori numerici nella formula sintetica, si ha:

$$\text{Valore locativo} = V \text{ unitario locazione} \times S \text{ convenzionale}$$

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 144,66**

V Unitario Locazione = **3,7 euro mensile /mq** – dicembre 2024

$$V \text{ locativo} = V \text{ unitario di locazione} \times S \text{ convenzionale}$$

$$V \text{ locativo} = 3,7 \text{ € mese/mq} \times \text{mq } 144,66 = 535,24 \text{ €/mese approssimabile a } \mathbf{535 \text{ €/mese}}$$

VALORE D'USO SUB 9 x ANNI 10 -

€/mese 535 = più probabile canone di locazione mensile

€/anno 6.420 = 535 €/mese x 12 mesi - più probabile canone di locazione x 12 mesi

€ 64.200 = 6.420 €/anno x 10 anni - più probabile canone di locazione x 10 anni

VALORE DI MERCATO x BOX AUTO

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B6 – SEMICENTRALE

Come sopra visto, stante l'assenza di riferimenti unitari di mercato per **box auto** in **ZONA B6** di pertinenza, si assimila il valore degli stessi alla **metà del valore unitario max delle abitazioni civili**

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per **abitazioni civili** in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia B6 è variabile da:

Abitazioni civili: min 870 €/mq / max 1.200 €/mq = medio 1.035 €/mq

Pertanto, il range di **valori unitari di mercato** per **box auto** in condizioni conservative *normali* ricadenti in medesima fascia B6 è variabile da:

Box auto: min 870: 2 = 435 €/mq / max 1.200: 2 = 600 €/mq = medio 517,50 €/mq

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DEL MERCATO LOCATIVO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- *Natura semicentrale del sito, ai margini della zona agricola*
- *Basso degrado del tessuto edilizio di zona prevalentemente di recente edificazione (metà 2000)*
- *Buon livello conservativo del manufatto*
- *Buon livello conservativo del compendio /p.lla 5424*
- *Più che commisurato rapporto dimensionale tra box auto e spazio esterno di manovra*
- *Sufficiente apporto d'aria e luce*
- *Comoda accessibilità - carrabile da strada e pedonale da cassa scala -*

*Considerando altresì che trattasi di **box auto coperto /volumetria chiusa** esclusiva e bilanciando il tutto, si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato locativo omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie del SUB 87 la **metà del parametro unitario max per abitazioni civili** in condizioni NORMALI*

Metà del max valore di mercato - per box auto coperto

Vum = 1.200 €/mq : 2 = 600 €/mq - dicembre 2024

Valore immobiliare di mercato sub 87 nel legittimo uso a box auto:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile

$$Vim = Vum \times Sc$$

Vum = 600 euro/mq – dicembre 2024

Superficie convenzionale vendibile = **mq 28,65**

$$Vim = \text{€}/\text{mq } 600 \times 28,65$$

Vim = € 17.190 approssimabile a € 17.000

VALORE DI MERCATO SUB 87 PIANO S1 -INTERRATO- I LIVELLO SOTTOSTRADA

NELLA LEGITTIMA DESTINAZIONE A BOX AUTO COPERTO

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative,
condominiali, vizi occulti = € 17.000

RIASSUMENDO:

Vim SUB 9 nel legittimo uso a parcheggio coperto = € 58.500

Vim SUB 87 nel legittimo uso a box auto = € 17.000

Vloc SUB 9 x anni 10 nell'uso illegittimo ad abitazione = € 64.200

Orbene, ai sensi dell'art. 568 del D.L. 83/2015

applicando al **valore di MERCATO del compendio staggitto SUB 9 + SUB 87 = € 58.500 + € 17.000 = € 75.500**

le DECURTAZIONI PARZIALI: *oneri urbanistici* (oneri demolizione, pratica amministrativa, sanzioni pecuniarie e rischio di confisca), *oneri catastali, oneri locativi, condominiali vizi occulti* sommandoli complessivamente = **€ 59.700**

gli INCREMENTI PARZIALI - *valore d'uso sub 9 per anni 10* = **€ 64.200**

si ottiene

Vim compendio staggitto = € 75.500 – 59.700 + 64.200 = € 80.000

IMPORTO TOTALE ONERI COMPENDIO STAGGITO - SUB 9 e SUB 87

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

€ 56.700 + € 1.500 + € 0,00 + € 0,00 + € 1.500 = € 59.700

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI

- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI A CARICO DEL COMPENDIO STAGGITO

€ 56.700 = € 40.000 + € 1.600 + € 15.100 - “Costi di regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiti

Previo confronto preliminare con l'UTC, stante l'Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004, si prevede:

- **Materiale demolizione della volumetria edificata e ripristino ad area porticata - illiceità insanabile ex post** in sanatoria ordinaria o di regime ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i.:
 - **Intervento demolitivo vuoto x pieno**, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta - compreso i materiali speciali - a discarica controllata presso le PP.DD. comunali e i relativi oneri di discarica
 - **Intervento di ripristino dei luoghi porticati nell'uso a parcheggio**

mc 285,52 = cubatura edificata: **mq commerciali interni abitativi mq 105,75 * H media ml 2,70**

€/mc 120,00 = prezzo unitario di demolizione e ricostruzione dei luoghi porticati

Costo complessivo/materiale demolizione sub 9 e ripristino luoghi porticati di cui al PdC 118/2004

mc 285,52 * €/mc 80,00 = € 34.262,40 approssimabile a € 34.000

Costi stesura **pratica tecnica asseverata** finalizzata alla corretta documentazione degli illeciti e delle demolizioni da attuare, corredata da documentazione grafica, fotografica, descrittiva e oneri sanzionatori per gli abusi edilizi, e precisamente:

- **Iter autorizzativo alla demolizione dei luoghi abitativi**
- **Iter di regolarizzazione degli ulteriori illeciti sanabili ordinariamente ex art. 36 DPR 380/2001:**
 - **variazione dei rapporti altimetrici tra piano terra e piano interrato**
 - **frazionamento dell'intero piano terra**
 - **estensione dell'area di parcheggio all'intera porzione porticata esclusiva sub 9**
 - **parziale variazione prospettiva x apertura del cancello carrabile su strada**

Costo procedura amministrativa + oneri per edificazione abusiva = € 6.000

Totale oneri demolizione e sanzione amministrativa: € 34.000 + € 6.000 = € 40.000

- **Incidenza sul compendio staggitto** dell'erogazione di un'ammenda pecuniaria per lottizzazione abusiva dell'intero fondo, compresa tra € 30.986 e € 103.290 ex art. 44 /comma 1/lettera c, D.P.R. n. 380/2001 integrato dall'art. 32, comma 47/L. 326/2003. Si ipotizza l'applicazione della max ammenda pecuniaria alla p.lla 5424, suddividendo l'importo max per il numero di unità realizzate/ n. 130, desunto dall'allegato **elenco immobili**:
 - Ammenda max = € 103.290
 - Incidenza sul singolo subalterno = € 103.290 : n. 130 unità = € 794,54 approssimabile a € 800
 - Incidenza sui due subalterni staggiti = € 800 * 2 = € 1.600
- **Incidenza sul compendio staggitto** del rischio di confisca dell'area di sedime con acquisizione gratuita al patrimonio comunale disponibile ex art. 44 /comma 2 D.P.R. n. 380/2001, nella misura del 20% del più probabile valore di mercato del compendio = 20% € 75.500 = € 15.100

ONERI CATASTALI A CARICO DEL SUB 9

€ 1.000: “Costi di rettifica al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del SUB 9 allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, previo ripristino materiale della destinazione a parcheggio, incluso relativi diritti catastali”

ONERI CATASTALI A CARICO DEL SUB 87

€ 500: “Costi di rettifica al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del SUB 87 allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, previo accertamento di doppia conformità ex artt. 36 DPR 380/2001 delle variazioni dei rapporti altimetrici tra i piani terra e interrato, incluso relativi diritti catastali”

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: “Per assenza di conduzione del compendio in favore di ditta aliena al pignoramento”

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: “Oneri ignoti per mancata risposta dell'amministrazione condominiale”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.500: “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 2% di € 75.500 compensativa dell'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI del LOTTO da subastare - Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente

FATTORE INCREMENTATIVO: VALORE DI LOCAZIONE SUB 9

VALORE D'USO SUB 9 x ANNI 10 -

€/mese 535 = più probabile canone di locazione mensile

€/anno 6.420 = 535 €/mese x 12 mesi - più probabile canone di locazione x 12 mesi

€ 64.200 = 6.420 €/anno x 10 anni - più probabile canone di locazione x 10 anni

Vim compendio staggito = € 75.500 – 59.700 + 64.200 = € 80.000

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**valore base d’asta**” del **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul *compendio immobiliare* sito nel comune di **Orta di Atella** alla **Via Giovanni Paolo II** (*accesso pedonale civico n. 15*):

Appartamento per abitazione di tipo civile /P.T., meglio censito al NCEU del comune di Orta di Atella al:

- F.lio 11, part. 5424, sub 9, cat. A2, classe 3, consistenza vani 6, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 108, Rendita urbana euro 464,81, Via Giovanni Paolo II snc, Piano T

Garage seminterrato meglio censito al NCEU del comune di Orta di Atella al:

- F.lio 11, part. 5424, sub 87, cat. C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 28, Rendita urbana euro 52,94, Via Giovanni Paolo Secondo snc, Piano S1

valutato nel mese di dicembre 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 80.000

INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti,

ESCLUSO oneri condominiali a tutt’oggi ignoti

QUESITO n. 12:

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

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

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

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

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

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

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

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

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

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

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

I coniugi [REDACTED] uniti in matrimonio in data **23.03.1996** in regime patrimoniale di **comunione legale** - risultano **separati personalmente - con annotazione a margine dell'estratto di matrimonio** - giusta sentenza del Tribunale di Napoli Nord emessa in data **24.06.2020** e successivo decreto di omologa di separazione depositato il **06.07.2020**

NB. Si rileva:

- **Assenza di trascrizione** della predetta **sentenza**
- **Posteriorità** della pronuncia della **sentenza/24.06.2020** rispetto alla data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **24.01.2007** ai nn. 5525/1980 derivante da atto di mutuo del 17.01.2007 Rep. 33348/Racc. 11563 per notaio Giuseppe Cioffi (titolo con cui si legittima la presente azione esecutiva)

- **Anteriorità** della pronuncia della **sentenza/24.06.2020** alla data di trascrizione di pignoramento del **13.06.2023** ai nn. 22999/18054

Con la predetta **sentenza di separazione personale**:

- si autorizzano i coniugi a condurre vite separate (determinando, implicitamente e conseguentemente, lo scioglimento del regime di comunione patrimoniale)
- si assegna alla moglie il **diritto di abitazione** nella **casa coniugale** di Via Giovanni Paolo II, unitamente ai due figli generati dalla loro unione

R.G. n. 3540/2021

6) La casa coniugale sita in Orta di Atella alla via Giovanni Paolo II n. 12 di proprietà di entrambi i coniugi, sarà assegnata, unitamente alle suppellettili, alla sig.ra [REDACTED] e la abiterà unitamente ai figli;

Orbene

**in base alle disposizioni normative di cui alla L. 56/2006 del 28.02.2006 - Riforma dell'affido condiviso –
L. 54/2006 /art. 155 quater c.c. e s.m.i -**

- **Stante** la **posteriorità** dell'intera vicenda giudiziale inerente la separazione personale tra i coniugi [REDACTED] alla data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 24.01.2007
- **Stante** la **posteriorità** dell'emissione dell'omologa di separazione del 06.07.2020 alla data del 28.02.2006 di entrata in vigore della L. 56/2006
- **Stante** l'**assenza di trascrizione** della predetta sentenza

SOTTOPONENDO LA PROBLEMATICHE AL GE,

**l'esponente ritiene che il predetto decreto di assegnazione della casa coniugale
sia **inopponibile** alla presente procedura esecutiva**

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

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

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

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

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

Napoli- Aversa, lì 23.12.2024

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

SUB 9

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 06.05.2024 prot. T369271/2024
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 24.11.2006 prot. CE0320248
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione stato di fatto ai luoghi di cui al PdC n. 118/2004
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

SUB 87

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 06.05.2024 prot. T369271/2024
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 24.11.2006 prot. CE0320248
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione stato di fatto ai luoghi di cui al PdC n. 118/2004
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile
-

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Orta di Atella

F.lio terreni 11, p.lla terreni 5424

- Impianto terreni attuale stampato in data 06.05.2024 prot. T369271/2024
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5424, Ente Urbano

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5250, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5251, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5252, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5253, SOPPRESSO
- Visura storica terreni - F.lio 11, p.lla terreni 5457 /ex 5253 (fondo alieno al compendio, ma servente per l'accesso alla rampa carrabile sub 2/p.lla 5424)

CATASTO FABBRICATI - Comune di Orta di Atella

F.lio urbano 11, p.lla fabbricati 5424

- Elenco Immobili - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424
- Visura storica fabbricati - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 9/P.T
- Scheda planimetrica - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 9/P.T del 24.11.2006 prot. CE0320248
- Visura storica fabbricati - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 87/P.S1
- Scheda planimetrica - f.lio 11, p.lla fabbricati 5424, SUB 87/P.S1 del 24.11.2006 prot. CE0320248

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]

ISPEZIONI MATRIMONIO/STATO CIVILE

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Frattaminore
- Ulteriori ricerche presso comuni di : Frattamaggiore e Orta di Atella
- Sentenza di divorzio R.G. n. 3540/2021

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Denuncia di successione “testamentaria” presentata il 09.01.1989 Rep. 102, Vol. 3166 presso l’ufficio dei Registri degli atti di morte di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di Caserta /SMCV in data **07.12.1990** ai nn. 27376/22326 derivante dalla morte testamentaria di [REDACTED] *codice fiscale* [REDACTED] deceduta in data **10.07.1988**

Verbale di pubblicazione per notaio Filomeno Fimmanò di Frattamaggiore del **14.12.1988 Rep. 98626**, registrato a Napoli il 16.12.1988 e trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 18.01.1989 ai nn. 1362/1133 derivante dal **testamento olografo** di [REDACTED]

Atto di compravendita del **17.04.2003** Rep. 52614 Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 19.04.2003 ai nn. 11606/8873

Nota di trascrizione del 19.04.2003 ai nn. 11606/8873 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del **17.04.2003** Rep. 52614 Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta

Atto di compravendita del **23.12.2003** Rep. 55138 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 09.01.2004 ai nn. 694/597

Nota di trascrizione del 09.01.2004 ai nn. 694/597 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del **23.12.2003** Rep. 55138 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta

Atto di compravendita del **17.01.2007** Rep. 33347/11562 per notaio *Giuseppe Cioffi* di Acerra, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/ Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 24.01.2007 ai nn. 5524/2807

Nota di trascrizione del 24.01.2007 ai nn. 5524/2807 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del **17.01.2007** Rep. 33347/11562 per notaio *Giuseppe Cioffi* di Acerra

I Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del **16.10.2017** ai nn. 32988/25380 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, derivante da atto di compravendita del **17.04.2003** Rep. 52614 Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 19.04.2003 ai nn. 11606/8873)

II Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del **16.10.2019** ai nn. 23632/18168 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, derivante da atto di compravendita del **17.04.2003** Rep. 52614 Racc. 13798 per notaio *Pasquale Liotti* di Caserta (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare il 19.04.2003 ai nn. 11606/8873)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **24.01.2007** ai nn. 5525/1980 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **17.01.2007** Rep. 33348 Racc. 11563 per notar *Giuseppe Cioffi* di Acerra:

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **19.01.2023** ai nn. 2483/1943 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del **21.12.2022** Rep. 12903/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. - Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizi, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica

- [PdC - Permisso di costruire - n. 118 del 02.07.2004](#) (ex artt. da 11 a 15 DPR 380/2001) pratica edilizia n. 181 /2004
- [Licenza di abitabilità e usabilità in data 06.06.2008](#)
- [Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento in autotutela del PdC 118/2004](#), emessa dall'UTC di Orta di Atella seguente l'accertamento del reato di lottizzazione fondiaria abusiva
- [Nota della TELAT S.R.L. prot. P20090002803 del 02.07.2009](#) assunta al [prot. 646](#) del Comune di Orta di Atella/Settore urbanistica, seguita da [nota prot. 1040 emessa dall'UTC in data 16.09.09](#)
- [D.P.R. del 24.07.2008](#) con cui il Consiglio Comunale di Orta di Atella è stato sciolto per infiltrazioni camorristiche ex art. 143 T.U.E.L.
- [Sequestro dell'intero fascicolo inerente il PdC 118/2004](#), in data [04.05.2012](#) ad opera della P.G /Stazione carabinieri di Orta di Atella, giusta decreto di sequestro disposto dalla Procura di SMCV relativo al Proc. Pen. 8229/2012 mod. 21 a firma del P.M. dott.ssa P. Dongiacomo
- [CERTIFICAZIONE dell'UTC](#) rilasciata all'esponente in data 08.08.2024 di INESISTENZA AGLI ATTI DI DIA N. 24.11.2004 PROT. 13565

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- [ZONIZZAZIONE PUC VIGENTE /ZONA B1 - RESIDENZIALE SATURA](#)
- [NTA PUC /2023 - ZONA B1 RESIDENZIALE SATURA- ART. 46](#)
- [RUEC 2023 VIGENTE ARTT. 108- 199](#)

INDAGINI DI MERCATO

- **Telematiche/comparative** - [AGENZIA DEL TERRITORIO](#)
- **Diretta in situ** presso le Agenzie specializzate di zona per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

ISPEZIONE CONDOMINIALE

- [22.08.2024 - mail all'amministrazione condominiale](#)
- [04.12.2024 - sollecito mail all'amministrazione condominiale](#)