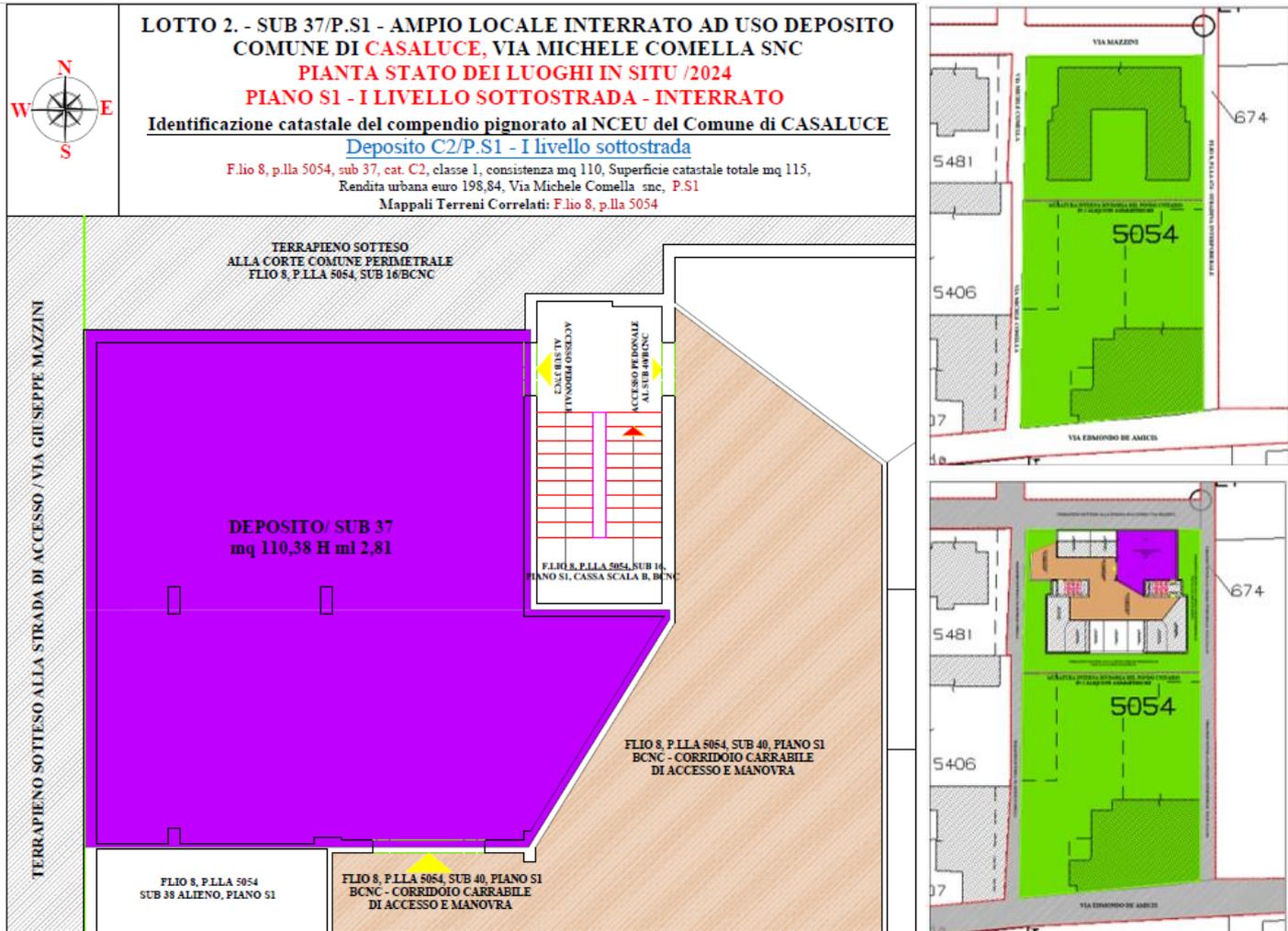


TRIBUNALE NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MONICA MARRAZZO (EX G.E. DOTT.SSA FABRIZIA FIORE)
PROCEDURA R.G.E. n. 7/2024

**LOTTO 2.: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:
AMPIO LOCALE INTERRATO AD USO DEPOSITO C2 / PIANO S1 - I LIVELLO SOTTOSTRADA
COMUNE DI CASALUCE, VIA MICHELE COMELLA SNC: F.LIO 8, PART. 5054, SUB 37, CAT. C2, P.S1**



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 allegata 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 dell'unità staggiata e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo piano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato:

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2024** stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale del 11.04.2003 protocollo 125647**
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2024 ai **grafici urbanistici abilitativi** di cui alla **C.E. n. 35/2000 del 05.04.2001 protocollo n. 6163 - pianta sezioni e prospetti -**
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

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 del bene, di seguito analiticamente descritte.

Comune di Casaluce:

- **Terreno:** f.lio 8, p.lla 5054
- **Fabbricato:** f.lio 8, p.lla 5054
- **Deposito -** F.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 37/P.S1

COMUNE DI CASALUCE

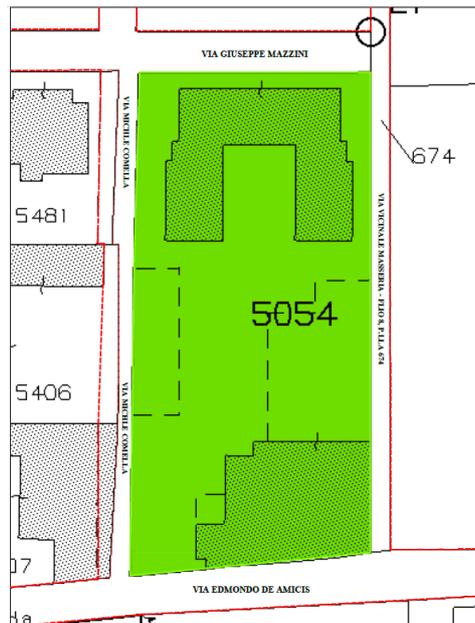
TERRENO F.LIO 8, P.LLA 5054, FABBRICATO F.LIO 8, P.LLA 5054

Caratteristiche del **sito**, del **terreno** e della **p.lla fabbricati** di pertinenza del cespite staggito
in zona urbana ai limiti del centro urbano del Comune di Casaluce :



- La porzione di territorio in cui si insedia il cespite staggito, in via Giuseppe Mazzini/comune di Casaluce, di formazione recente e a carattere prevalentemente residenziale, **INTERNA AL PERIMETRO URBANO**, sul piano meramente **orografico** è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa e/o salti si quota, rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica

VAX/2024 stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024



Sul più ampio piano **vincolistico** non esiste alcuno specifico quadro a limitazione *assoluta o relativa* dell'attività edificatoria, a meno delle limitazioni di cui alla normativa comunale ex art 16 NTA per la ZONA B del PRG - Residenziale di completamento - in cui è ricompresa, prescrittivi:

- **per fondi legittimamente edificati** - interventi sino alla ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, anche con demolizione e sostituzione, senza incrementi plano-volumetrici **oltre i limiti della capienza edificatoria del fondo di cui al predetto art. 16 NTA PRG/1987**
- **per fondi ineditati** - interventi di nuova costruzione, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera e) DPR 380/2001, secondo gli indici parametrici di zona B

— Il **terreno** di pertinenza del complesso identificato al NCT del medesimo comune con mappale 5054/mq 2.239, presenta una conformazione planimetrica rettangolare regolare, con orientamento prevalente lungo l'asse N/S e confinante :

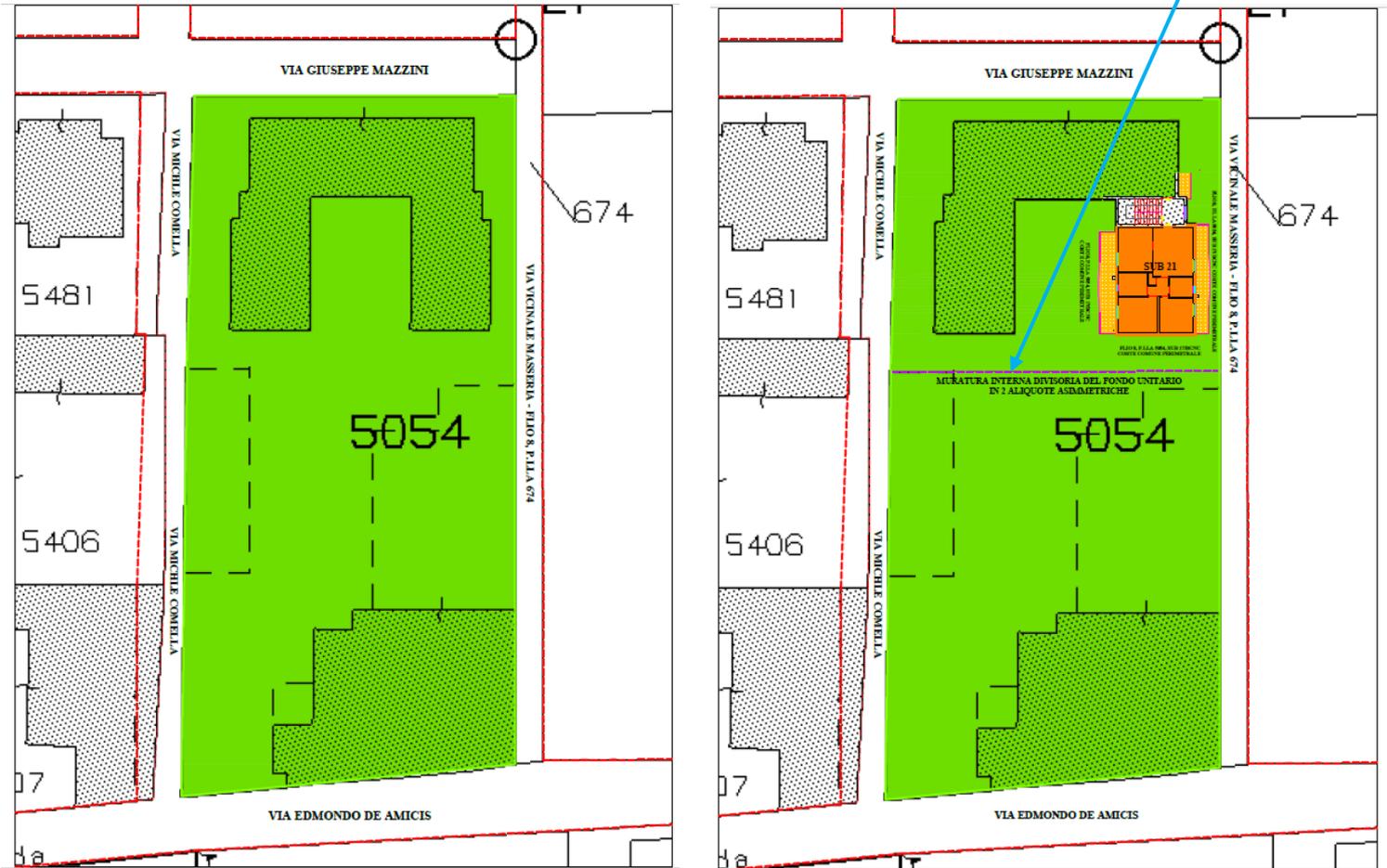
- A Nord con Via Giuseppe Mazzini
- A Est con Via Vicinale Masseria (strada campestre meglio identificata al flio 8, p.lla terreni 654)
- A Sud con via Edmondo De Amicis
- A Ovest con Via Michele Comella

— Il **fondo unitario** - catastalmente identificato con mappale 5054 - viene acquistato da in regime di comunione dei beni con (genitori e originari danti causa ultraventennali dell'attuale parte debitrice eseguita) contro il germano, giusta [atto di compravendita](#) del 20.12.1983 Rep. 69149 Racc. 11208 per notaio *Gioacchino Conte* di Frignano, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 30.12.1983 ai nn. 28458/25439

— **Di fatto**, il mappale 5054 si presenta suddiviso in **due frazioni asimmetriche**, connesse internamente a messo varco aperto sul fianco orientale terminale della **muratura trasversale di divisione**, e protetto da porta metallica:

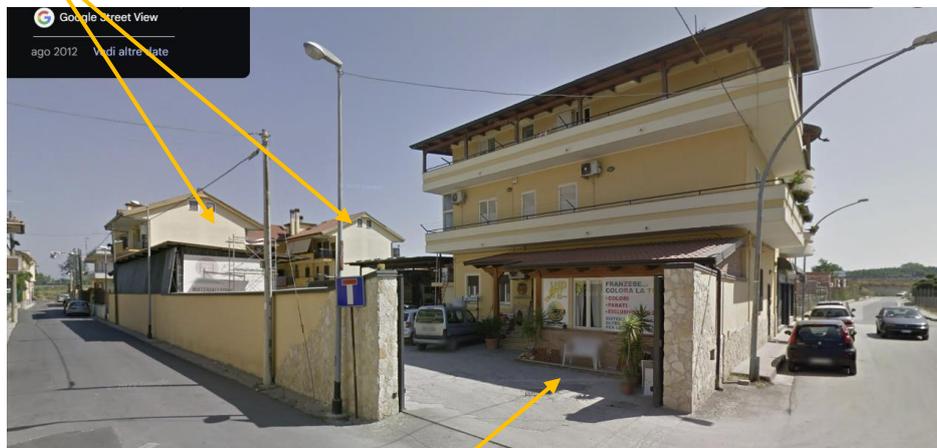
- **Porzione sud** di maggior estensione, servita da via Edmondo De Amicis, accogliente un **complesso insediativo ad uso misto**, in parte ad uso commerciale per la vendita di materiali edili, in parte abitativo, autorizzato con rilascio di **CE. n. 44/1985** in via ordinaria e preventiva, in titolarità dei coniugi
- **Porzione nord** di minor estensione, servita da via Giuseppe Mazzini e via Michele Comella, accogliente il **complesso abitativo** di cui è parte il cespite staggito, autorizzato con rilascio di **CE. n. 35/2000** in via ordinaria e preventiva, originariamente intestata ai coniugi, poi volturata alla società in accomandita semplice, legittimamente subentrata nella piena ed esclusiva titolarità dell'*intero fabbricato in corso di costruzione*, giusta [atto di compravendita](#) del 25.02.2002 Rep. 41613 Racc. 20289 per notaio *D. Farinaro*, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 01.03.2002 ai nn. 5427/4395.

- NB. La suddivisione del fondo nelle due predette sub-frazioni non è stata, tuttavia, formalizzata catastalmente con denuncia di alcune tipo di frazionamento all'origine della formazione di due distinte sub-p.lle, sicché a tutt'oggi il compendio abitativo coesiste sul medesimo fondo con la struttura commerciale, da cui risulta divisa a mezzo MURATURA TRASVERSALE E PASSAGGIO INTERNO



VEDUTA DEL FONDO UNITARIO P.LLA 5054 DA VIA EDMONDO DE AMICIS

COMPLESSO A FERRO DI CAVALLO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO



COMPLESSO COMMERCIALE ALIENO AL CESPITE STAGGITO

Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 - interessata dall'edificazione del complesso di pertinenza del cespite staggito



Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 - interessata dall'edificazione del complesso misto, alieno al cespite staggito in titolarità degli originari danti causa coniugi

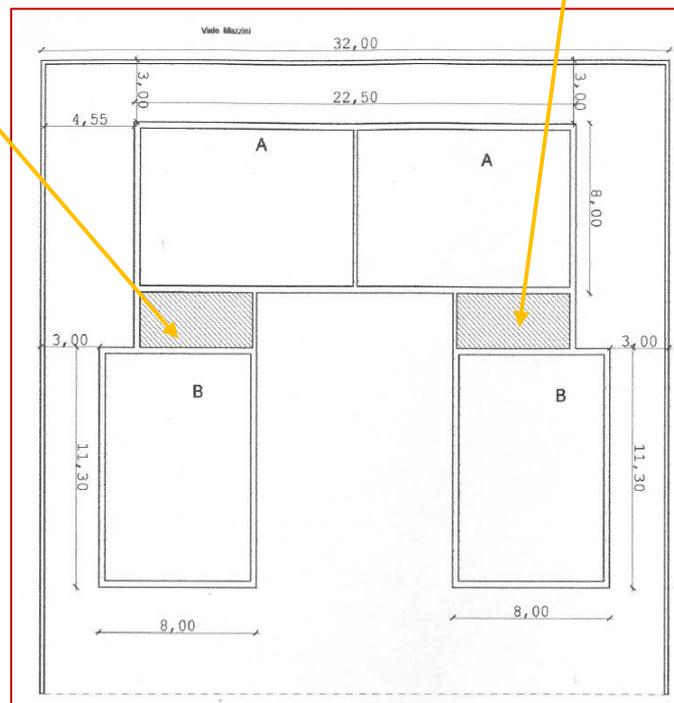
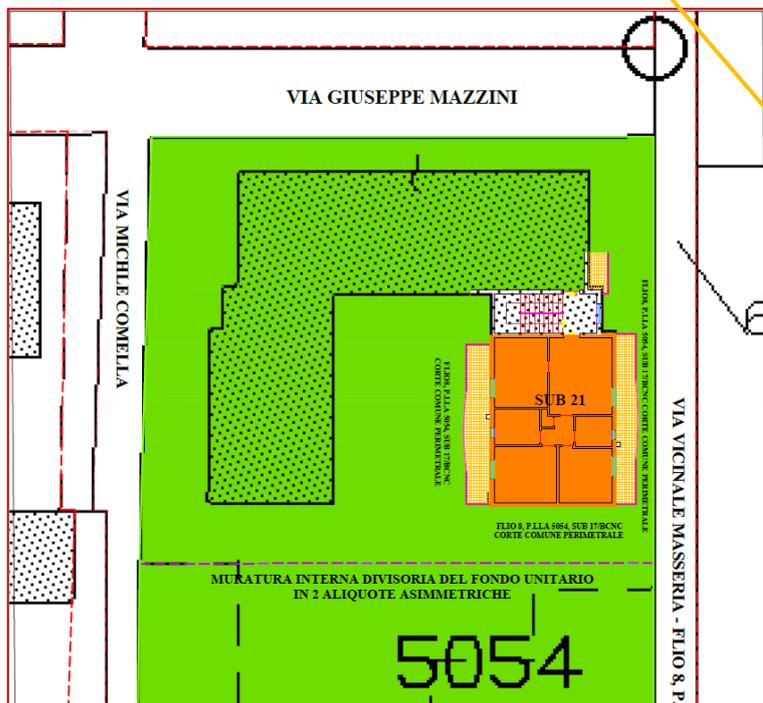
- Sul **piano destinativo**, il fabbricato di pertinenza del cespite staggito - frutto del predetto originario iter urbanistico abilitativo ex ante regolamentato da richiesta e rilascio di licenza edilizia n. 35/2000 - nasce nella prima metà degli anni 2000 in qualità di **complesso plurifamiliare x n. 12 alloggi di tipo civile, di impianto cortilizio e morfologia a ferro di cavallo, articolato in tre livelli abitativi fuori terra (T- I- II) accoglienti 4 appartamenti cadauno, un piano interrato** destinato - da grafici di concessione - a **deposito indiviso privo di rampante carrabile di adduzione**, oltre **sottotetti non abitativi** di copertura. Il tutto mutuamente collegato da **doppia cassa scala - A e B - nelle opposte alee - orientale e occidentale - del fabbricato e dell'impianto cortilizio**

Sul piano **architettonico**, il **fabbricato** presenta **morfologia d'impianto cortilizio a ferro di cavallo**, con diramazioni parallele in direzione sud, sostanzialmente **speculari** rispetto all'asse di **simmetria** intersecante il baricentro del **ramo nord longitudinale**. La **corte interna** lambisce il fabbricato lungo tutti i suoi confini e presenta maggior estensione planimetrica nell'area sud interna, compresa tra i due rami paralleli

Gli accessi agli interni immobiliari, pertanto, avvengono attraverso l'**area cortilizia comune** e **due corpi scala speculari - Scala A/ Occidente - Scala B/Oriente** - ubicati nell'innesto tra il ramo longitudinale e le diramazioni trasversali

SCALA A CON ACCESSO DA VIA MICHELE COMELLA

SCALA B CON ACCESSO DA VIA GIUSEPPE MAZZINI



La **copertura** per ciascun ramo fabbricato è concepita a **falda** in tegolato di coppi di terracotta su solaio verosimilmente latero-cementizio, con diverse pendenze. Tutti gli alloggi, di sufficiente quadratura sono corredati da **doppie balconate**.

Il piano cantinato si presenta diviso in n. 10 box di diverse dimensioni adibiti tutti ad autorimessa A MENO del sub 37 staggito, maggiore per dimensioni planimetriche e destinato a deposito

La **quota interrata** è servita da rampa carrabile con accesso da Via Giuseppe Mazzini /angolo via M. Comella e pedonalmente da entrambi i corpi scala

NB. La quota d'intradosso del solaio di copertura del piano cantinato coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; per tale ragione il cantinato si presenta completamente interrato.

L'**illuminazione e l'areazione** avvengono indirettamente attraverso lucernai aperti nel solaio di calpestio della sovrastante **area cortilizia** e attraverso il **varco di accesso** del rampante carrabile

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il 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

Risulta altresì corredato da **amministrazione condominiale**, come da *dichiarazione a verbale* della parte debitrice eseguita e conformemente riscontrato dall'esponente

Sotto il profilo della **manutenzione del tessuto edilizio e urbanistico di zona**, la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello complessivamente **soddisfacente** nella conservazione delle strade e delle facciate dei fabbricati limitrofi.

Parimenti soddisfacente è lo stato conservativo della **porzioni comuni** del compendio di pertinenza del cespite staggito - *fronti interni ed esterni del fabbricato nelle distinte verticali A -B, casse scala, area cortilizia, rampante carrabile, impalcato interrato, tetti, recinzione perimetrale, intonaci, pitture etc... -*,

Sotto il profilo **espositivo**, il fabbricato non gode di alcun affaccio di particolare pregio e parimenti la **zona** NON gode di pregio ambientale e paesaggistico

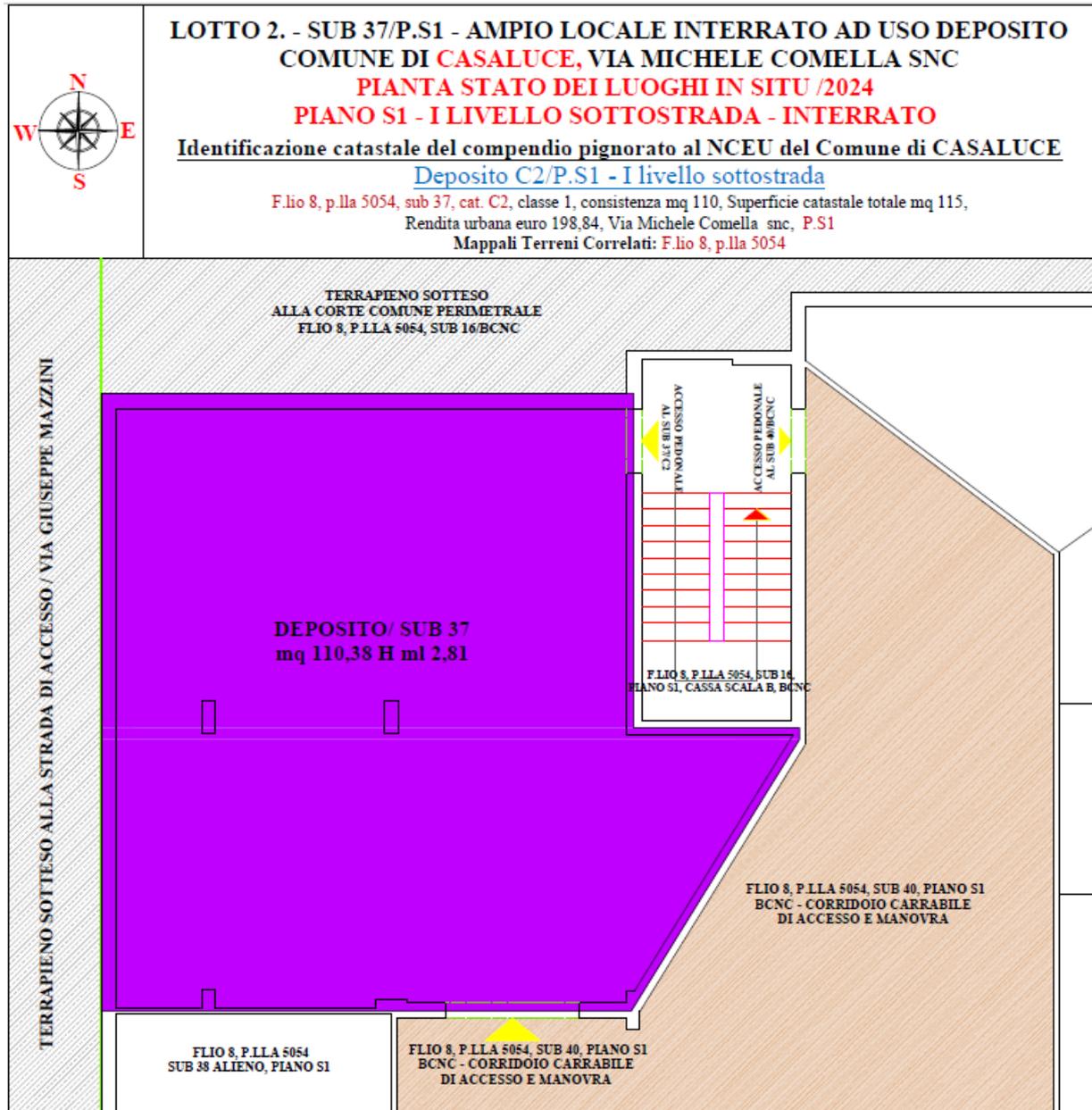
Segue descrizione del bene componente il LOTTO 2.

Deposito interrato - angolo via Michele Comella snc/via Giuseppe Mazzini snc,

meglio censito al NCEU del comune di Casaluce al:

F.lio 8, p.lla 5054, sub 37, cat. C2, classe 1, consistenza mq 110, Superficie catastale totale mq 115, Rendita urbana euro 198,84, Via Michele Comella snc, P.S1

Mappali Terreni Correlati: F.lio 8, p.lla 5054



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)

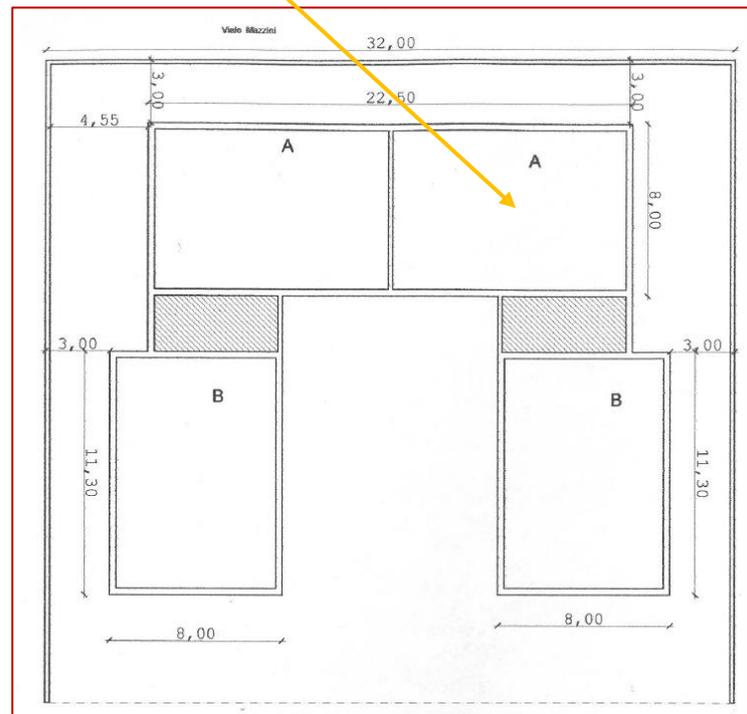
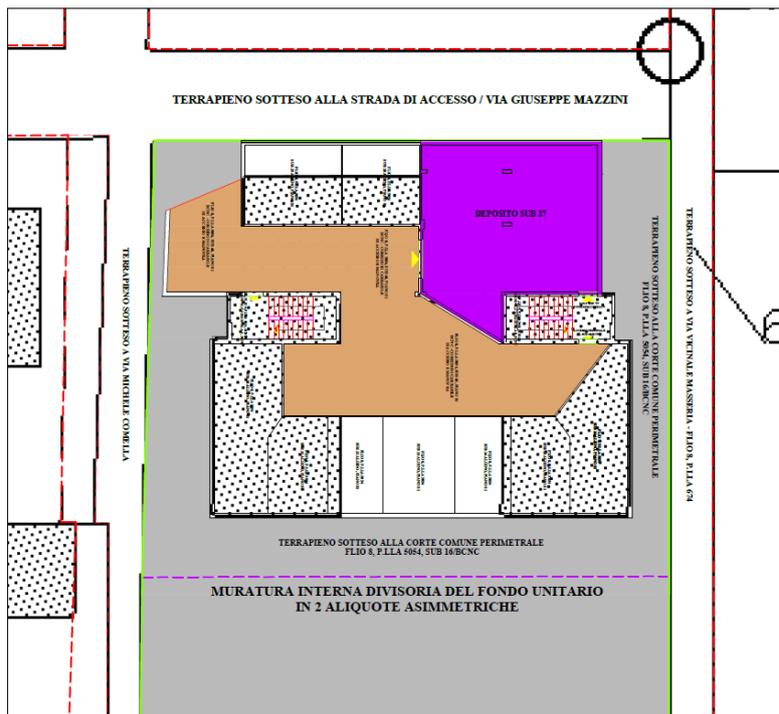
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Confini sub 37

- a Nord per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla strada di accesso/Via Giuseppe Mazzini
- a Est per aderenza orizzontale con terrapieno sotteso alla corte terranea comune SUB 17, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC e con cassa SCALA B comune /P.S1, SUB 16, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio SCALA B comune /P.S1, SUB 16, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC, per sola aderenza orizzontale con corridoio comune interrato di accesso e manovra SUB 40, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio interrato comune di accesso e manovra SUB 40, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana SUB 38, f.lio 8, p.lla 5054/C6

Il SUB 37 staggito è sottoposto alla **Palazzina A/verticale orientale**, ubicata nell'**area nord/orientale** dell'aliquota fondiaria di pertinenza del compendio abitativo (**sub-lotto settentrionale**) e traccima dai limiti del fabbricato in elevazione sconfinando a Nord nel terrapieno sottoposto all'area cortilizia, sino a toccare la muratura perimetrale di confine del fondo /p.lla 5054 con la strada servente Via Giuseppe Mazzini a nord

INSERIMENTO SUB 21 NEL COMPLESSO DI PERTINENZA

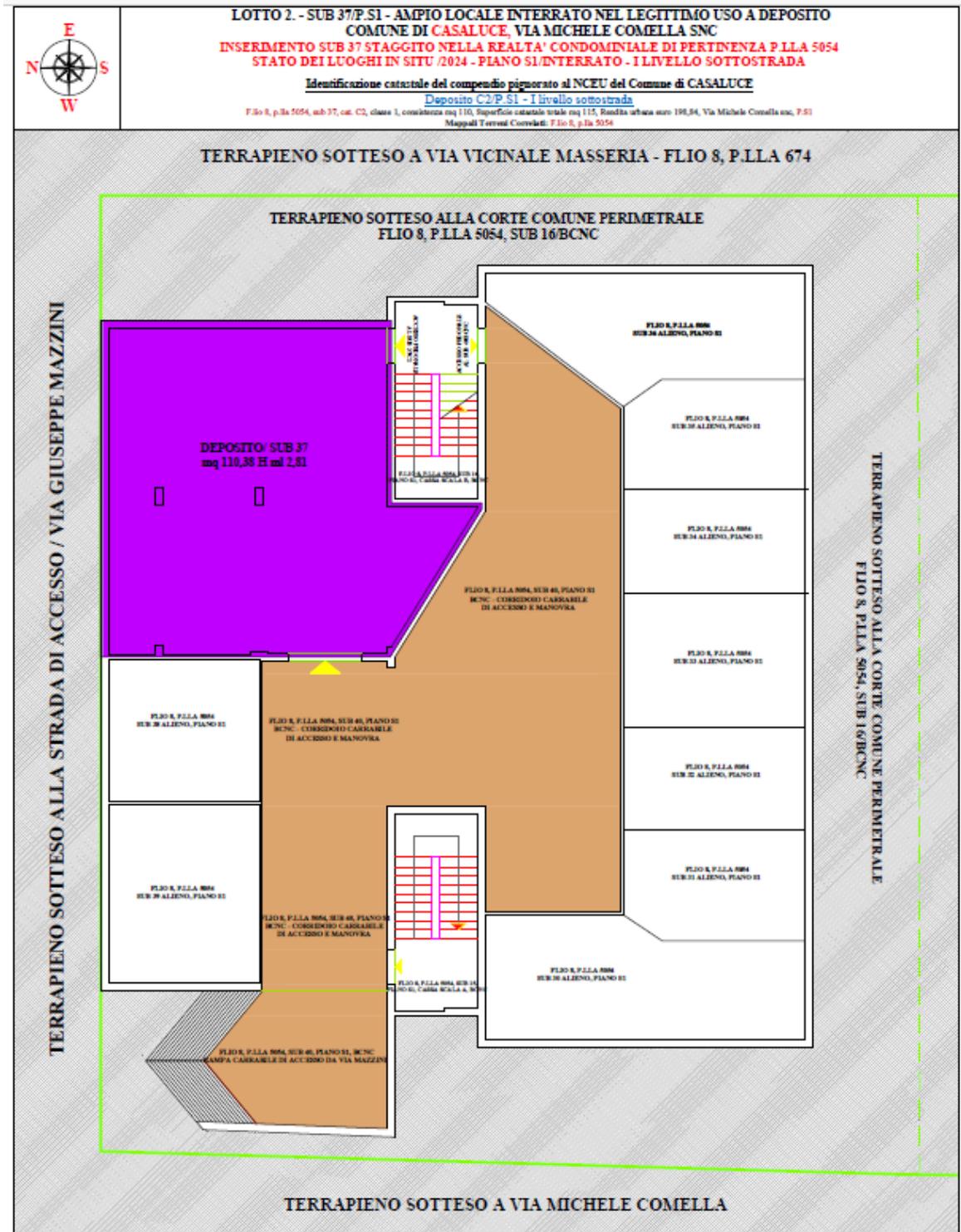


Il sub 37 prevede:

- **accesso pedonale diretto dalla SCALA B**
- **accesso pedonale indiretto dalla SCALA A**
- **accesso carrabile dal RAMPANTE OVEST**

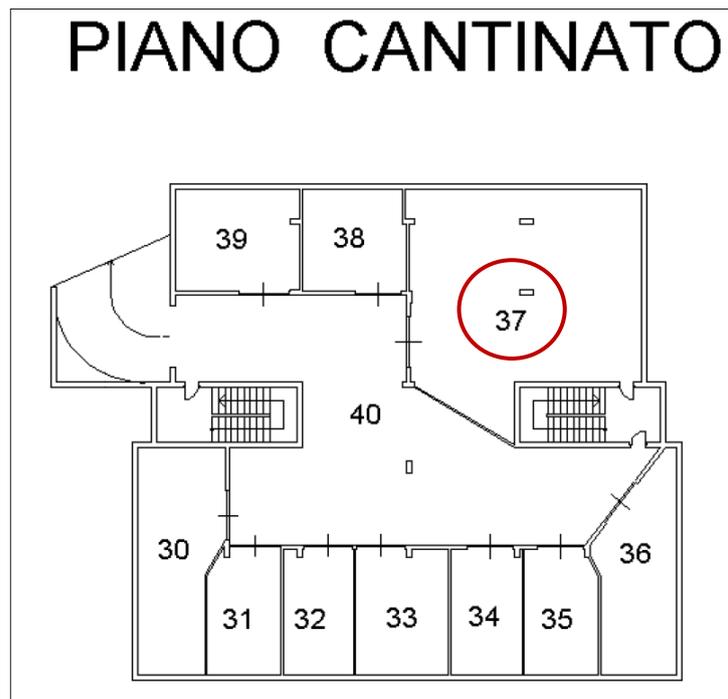
Il rampante Ovest, sub 40, p.lla 5054, flio 8, BCNC, posto sul fianco terminale occidentale del fondo 5054 di pertinenza, ha accesso da via Mazzini nei pressi dell'incrocio con via Michele Comella

La rampa carrabile di accesso, pertanto, con invito dal fianco Nord /via Giuseppe Mazzini, è contenuta nella perimetrazione Ovest del fondo di pertinenza, pende da Nord a Sud - dal piano stradale alla quota zero al piano interrato alla quota H ml – 2.81 circa – ed è contenuta tra il fronte Ovest del fabbricato e via Michele Comella. La rampa, pertanto, si immette da Ovest nel corridoio di servizio e manovra alla quota interrata e serve il sub 37 staggito frontalmente, sempre dal fianco Ovest di quest'ultimo.



Più precisamente il sub 37 è servito:

- **pedonalmente** dalla **I porta a sinistra** - porta metallica a battente / La ml 1,15 - smontando sul ballatoio comune al piano interrato S1/I livello sottostrada della **SCALA B/ SUB 16, P.S1, f.lio 8, p.lla 5054, BCNC**. Il varco in oggetto immette *direttamente* negli interni staggiti.
- **pedonalmente** dalla **SCALA A** previo attraversamento del corridoio carrabile comune interrato SUB 40, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC
- **carrabilmente e pedonalmente** dal **rampante Ovest** giusta immissione nel **corridoio comune carrabile** di accesso e manovra SUB 40, f.lio 8, p.lla 5054/BCNC: percorrendo il predetto corridoio **da Ovest a Est**, il sub 37 è accessibile dalla **I porta frontale** - saracinesca metallica / La ml 2,45 -; **in tale direzione il sub 37, pertanto, è il terzo locale sul fianco sinistro della volumetria interrata, con accesso frontale** svoltando nel **corridoio comune dal rampante di accesso.**
- **Il sub 37/P.S1 presenta morfologia planimetrica approssimativamente quadrata con estroffessione triangolare in direzione sud; per due lati confina con terrapieno sotteso a Via Mazzini e con terrapieno sotteso alla corte di accesso Sub 17/p.lla 5054; per altri tre lati con altre porzioni immobiliari della medesima p.lla fabbricati 5054 /Piano interrato - rispettivamente: cassa scala B/sub 16/P.S1, corridoio comune di accesso e manovra/sub 40/P.S1, e con altra unità immobiliare aliena sub 38/P.S1/C6**
- La peculiarità dell'**ingresso diretto** e dell'**ampia quadratura** rendono il cespite particolarmente *appetibile*: esso, infatti, è l'unico locale accessibile anche direttamente dagli interni della cassa scala; inoltre, l'ampiezza della superficie interna, unitamente alla condizione morfologica dei confini e degli affacci - contestualmente con *corridoio interno e ballatoio scala* - è tale da consentire l'ulteriore potenziale ripartizione del locale in **due sub unità**



- Il **sub 37** staggito è l'unico locale del piano S1 accatastato nella **funzione deposito**, laddove gli altri **n. 9 box** sono inquadrati in categoria **autorimessa**. Come gli altri subalterni interrati, NON presenta fronti di affaccio esterni, ma solo afferenze interne al piano interrato: la quota d'intradosso del solaio di copertura coincide infatti con la quota di estradosso dell'area cortilizia; pertanto, esso è privo di finestre lucifere e/o potenziali bocche di immissione di aria e luce diretta. Le uniche fonti di illuminazione e areazione riscontrate in situ sono indirette e costituite dall'apertura architravata di smonto e immissione della rampa carrabile nel sub 40/corridoio interno di manovra, e, altresì, da taluni lucernai aperti nello spessore del solaio cortilizio e afferenti al sottoposto sub 40

Il cespite, articolato su un unico livello, presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- mq 110,38 netti interni, mq 118,96 lordi utili, mq 0,00 netti ornamentali, mq 118,96 legittimi commerciali globali oggetto di stima, H d'interpiano ml 2,81

L'unità attesta un'ampia superficie interna indivisa, accogliente **due pilastri isolati**, pressoché baricentrici.

Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livello insoddisfacente, stante lo stato rustico rinvenuto, la mancata realizzazione di intonaci, pitture e pavimentazione. Parimenti i fronti esterni della muratura divisoria dal corridoio comune si presentano allo stato rustico

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

*Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente, del prospetto di sanabilità degli **illeciti maggiori** rinvenuti, e computando il tutto secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio, si rilevano le seguenti superfici commerciali: superfici interne ed esterne legittime e/o legittimabili sul piano urbanistico, opportunamente computate*

- Quadratura commerciale interna = mq 118,96 al 100% della superficie utile = mq 118,96
- Quadratura netta esterna = mq 0,00

Quadratura commerciale globale oggetto di stima = mq 118,96

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 -
interessata dall'edificazione del complesso di pertinenza del cespite staggito



Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 -
ineteressata dall'edificazione del complesso alieno al cespite staggito in titolarità degli originari danti causa
coniugi

Verticale di pertinenza del cespite staggito



Aliquota fondiaria – porzione del fondo unitario di più ampia consistenza p.lla 5054/mq 2.239 -
ininteressata dall'edificazione del complesso di pertinenza del cespite staggito

Verticale di pertinenza del cespite staggito



VEDUTA DEL FONDO UNITARIO P.LLA 5052 CON I DUE COMPLESSI EDILI DA VIA EDMONDO DE AMICIS



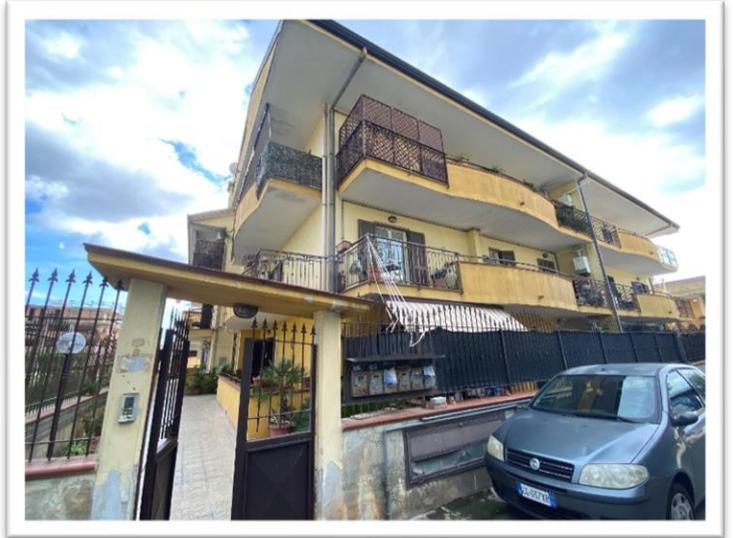
PROSPETTO DEL COMPLESSO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO SU **VIA MICHELE COMELLA**



INGRESSO PEDONALE ALLA CORTE COMUNE TERRANEA SUB 17/P.T DA **VIA MICHELE COMELLA
NEI PRESSI DELLA **SCALA A****



**INGRESSO PEDONALE ALLA CORTE COMUNE TERRANEA SUB 17/P.T DA VIA GIUSEPPE MAZZINI,
NEI PRESSI DELLA SCALA B**



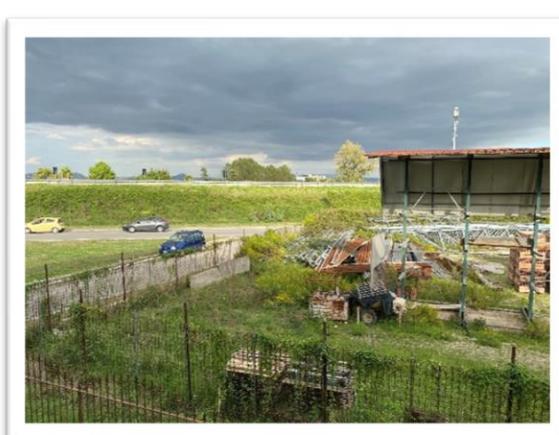
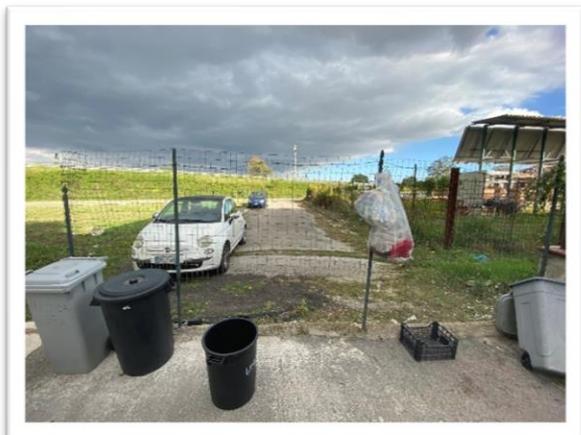
**PROSPETTO EST DEL COMPLESSO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO
VEDUTA DA VIA VICINALE MAZZELLA**

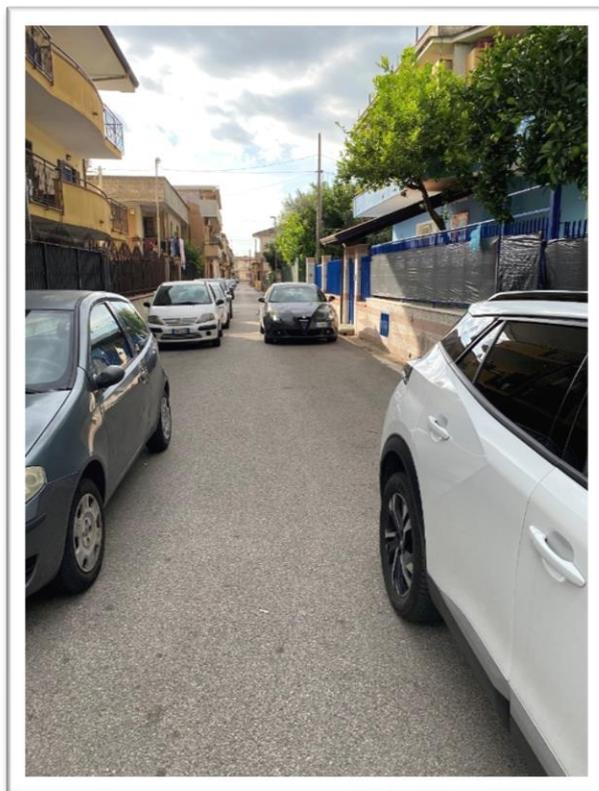


**INGRESSO PEDONALE ALLA CORTE COMUNE TERRANEA SUB 17/P.T DA VIA GIUSEPPE MAZZINI,
NEI PRESSI DELLA **SCALA B****

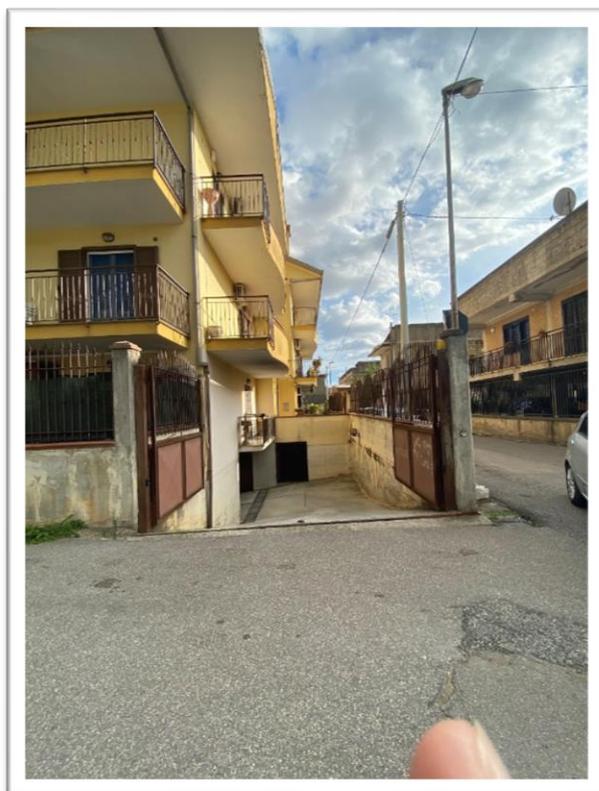
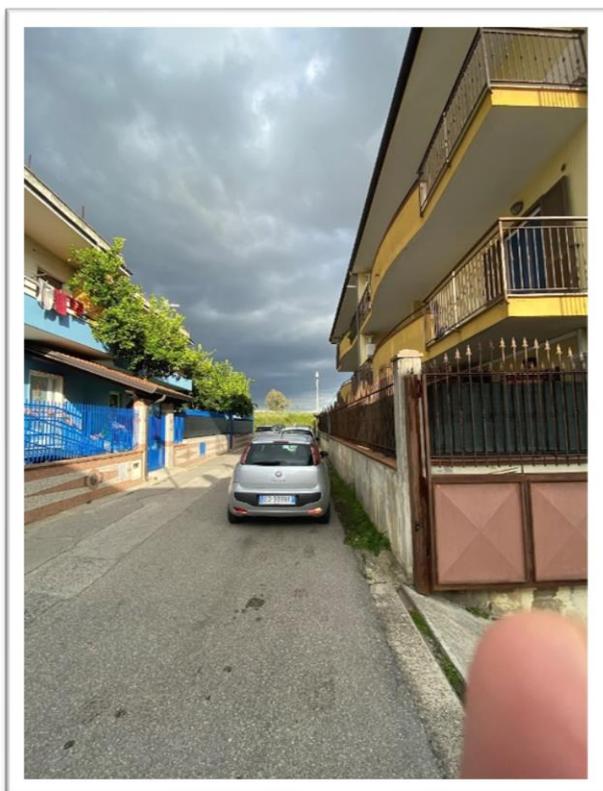


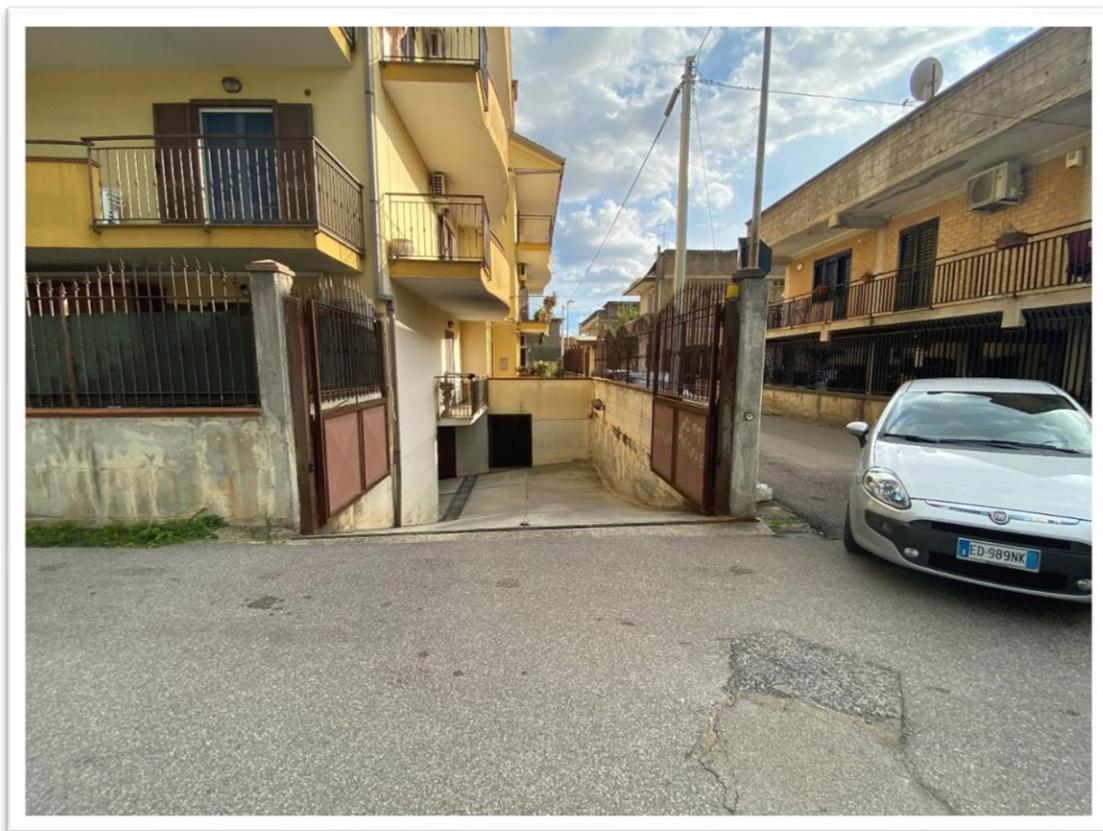
VIA VICINALE MASSERIZIA



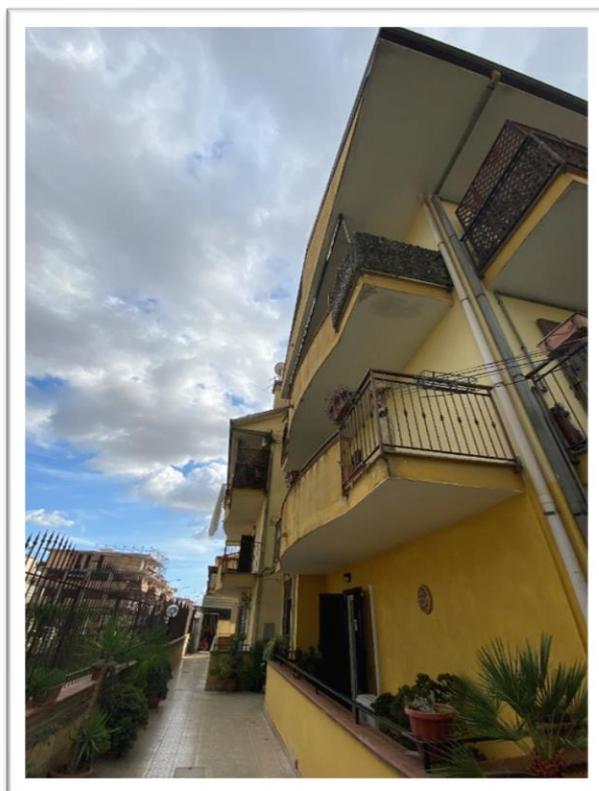
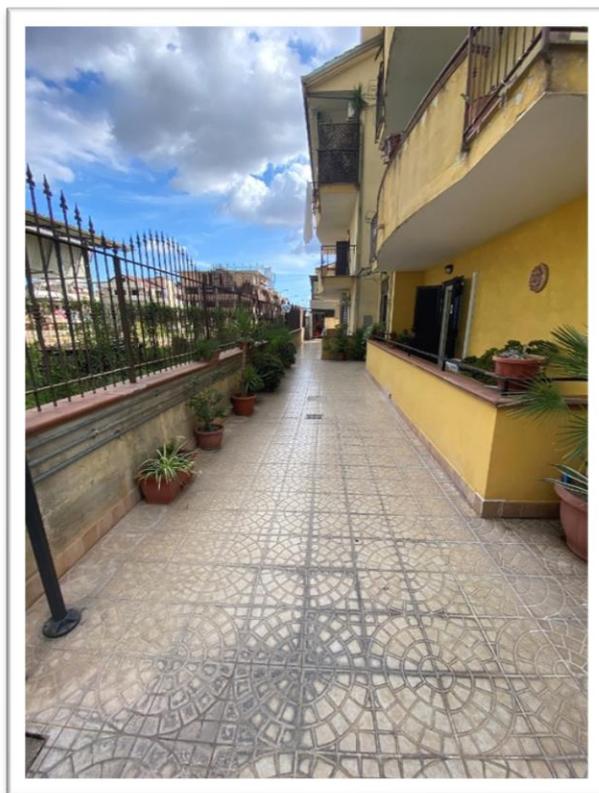
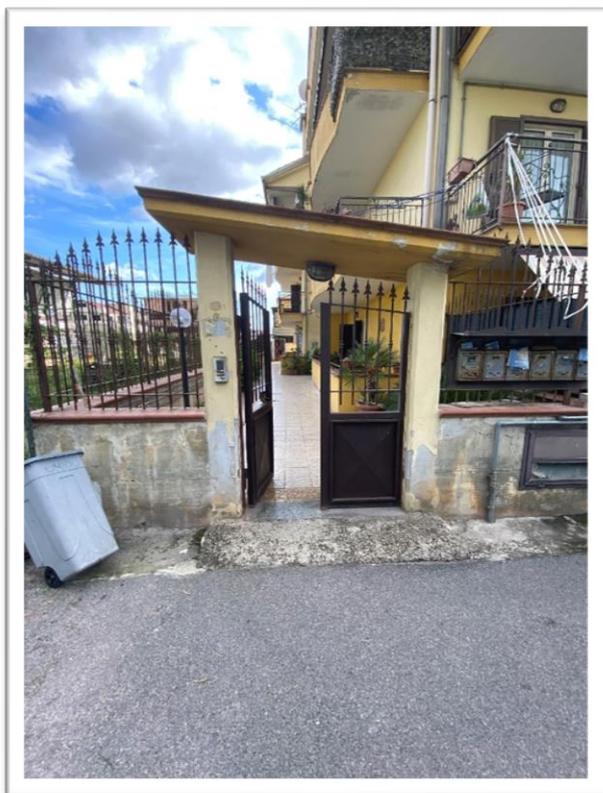


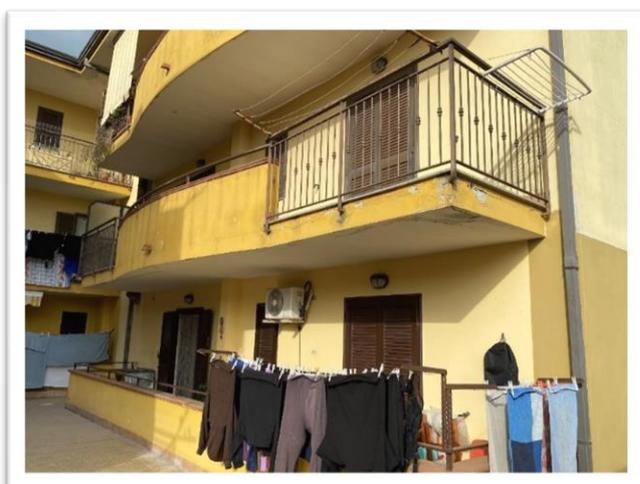
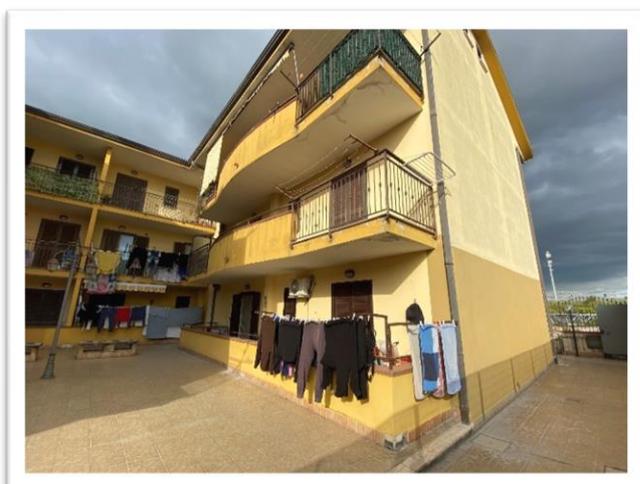
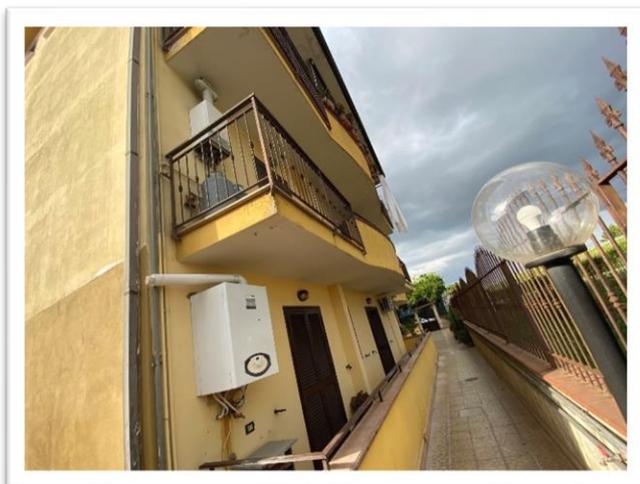
INGRESSO CARRABILE AL PIANO INTERRATO DA VIA GIUSEPPE MAZZINI/ANGOLO VIA COMELLA

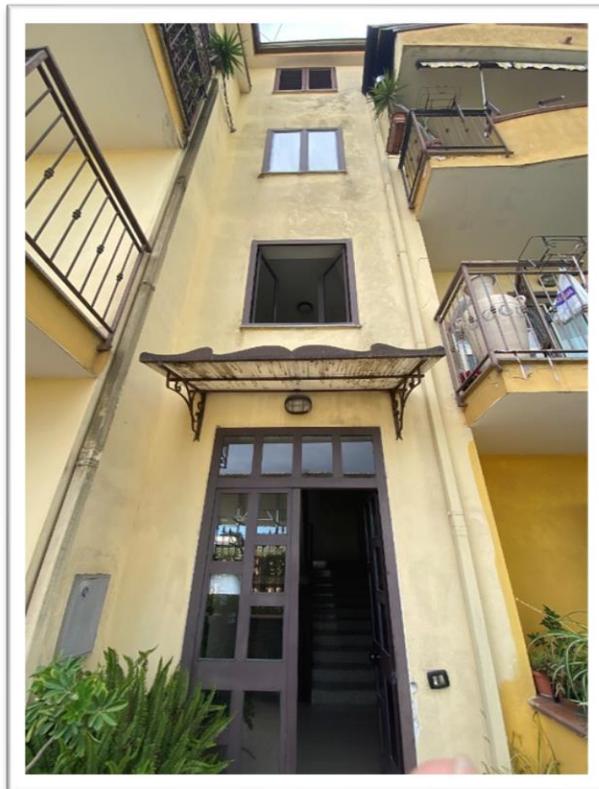
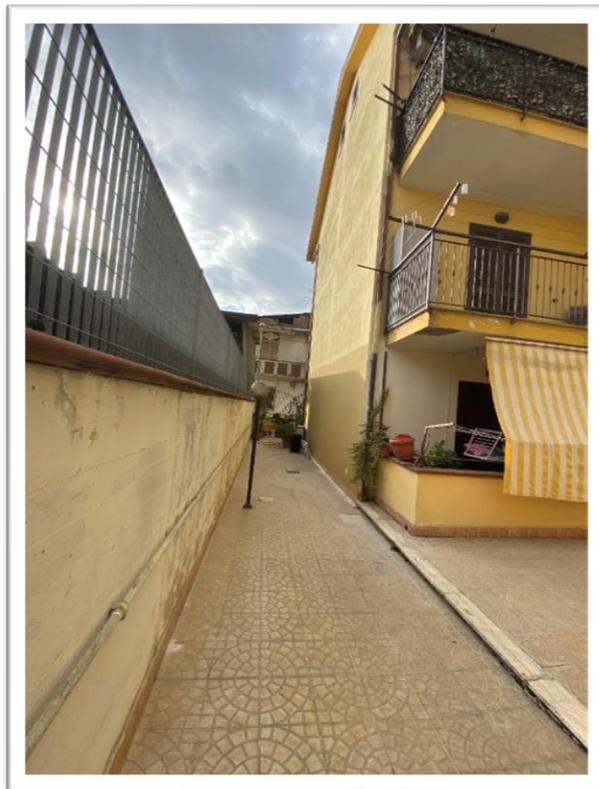
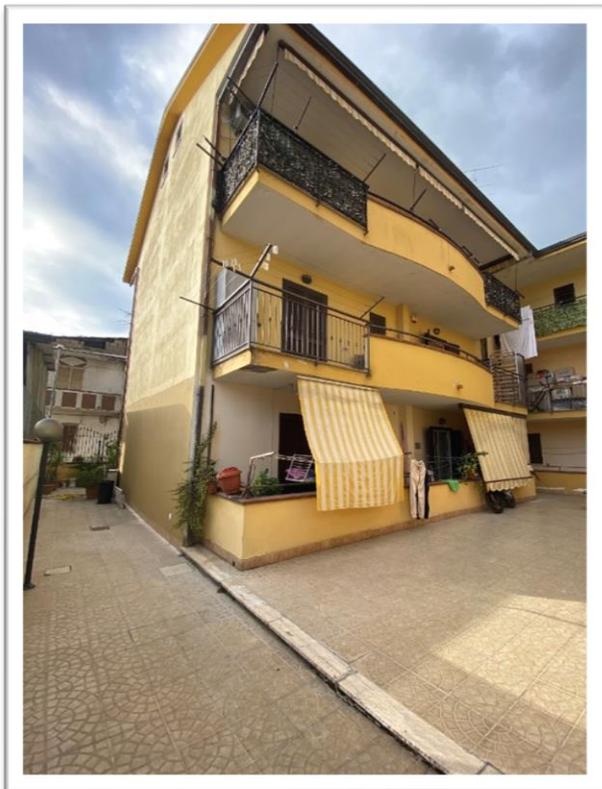


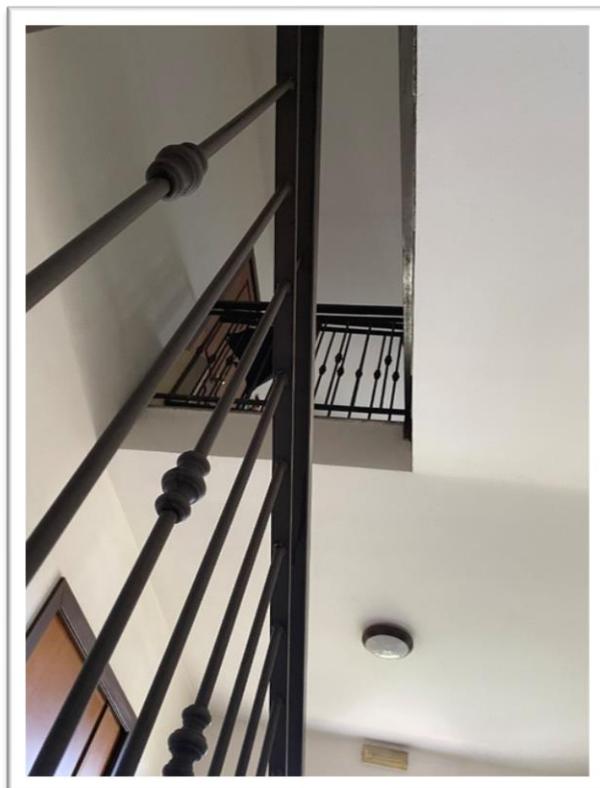
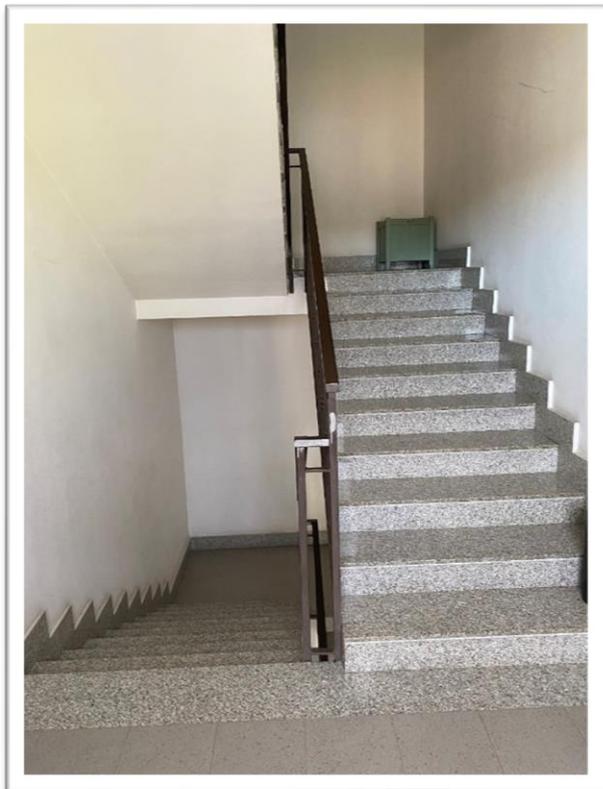


ACCESSO PEDONALE ALL'AREA CORTILIZIA SUB 17, P.LLA 5054, F.LIO 8, NEI PRESSI DELLA SCALA B

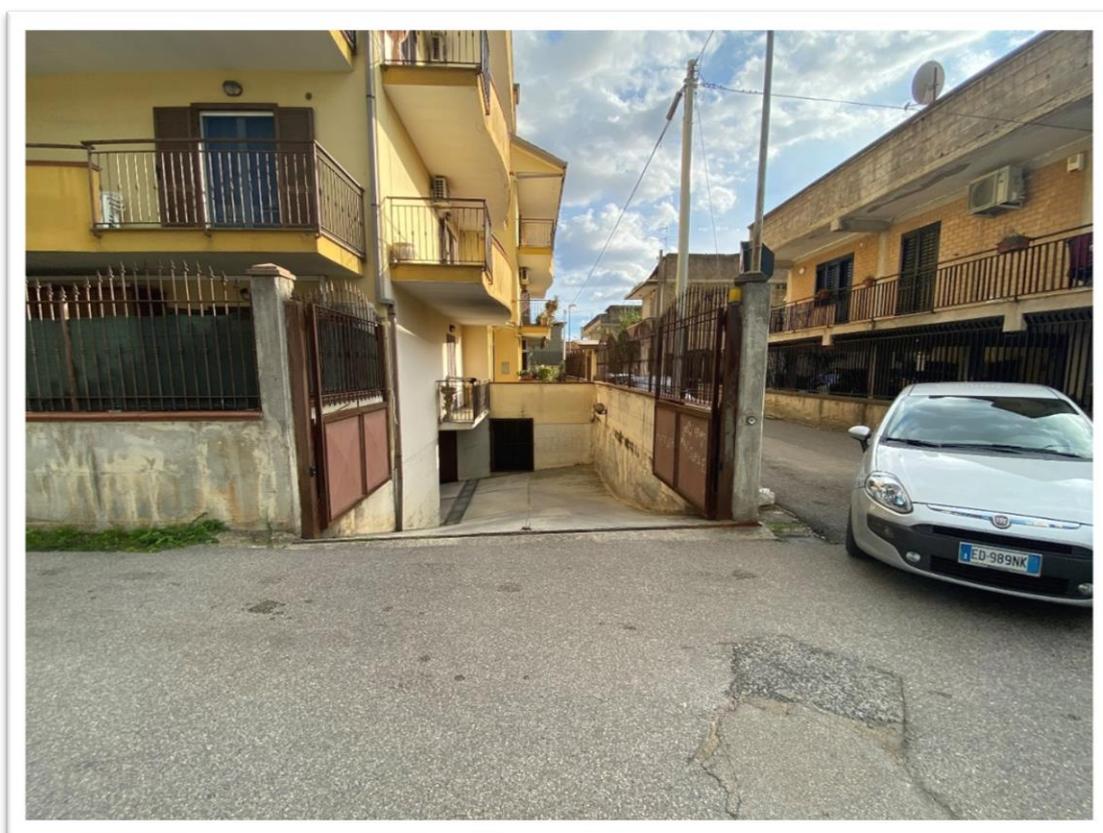


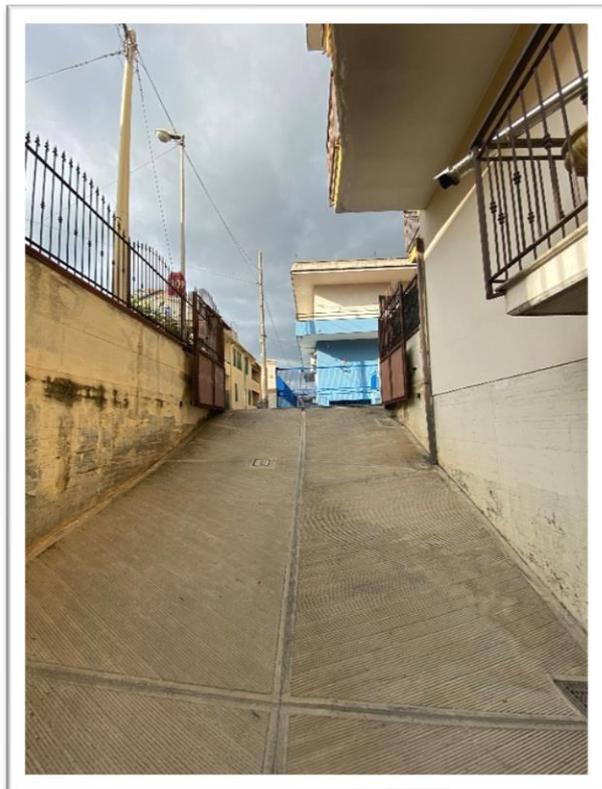
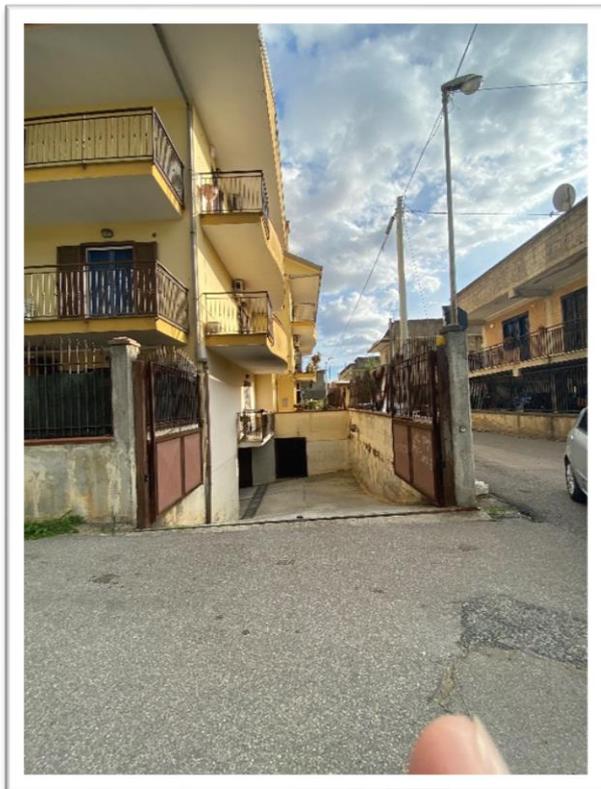


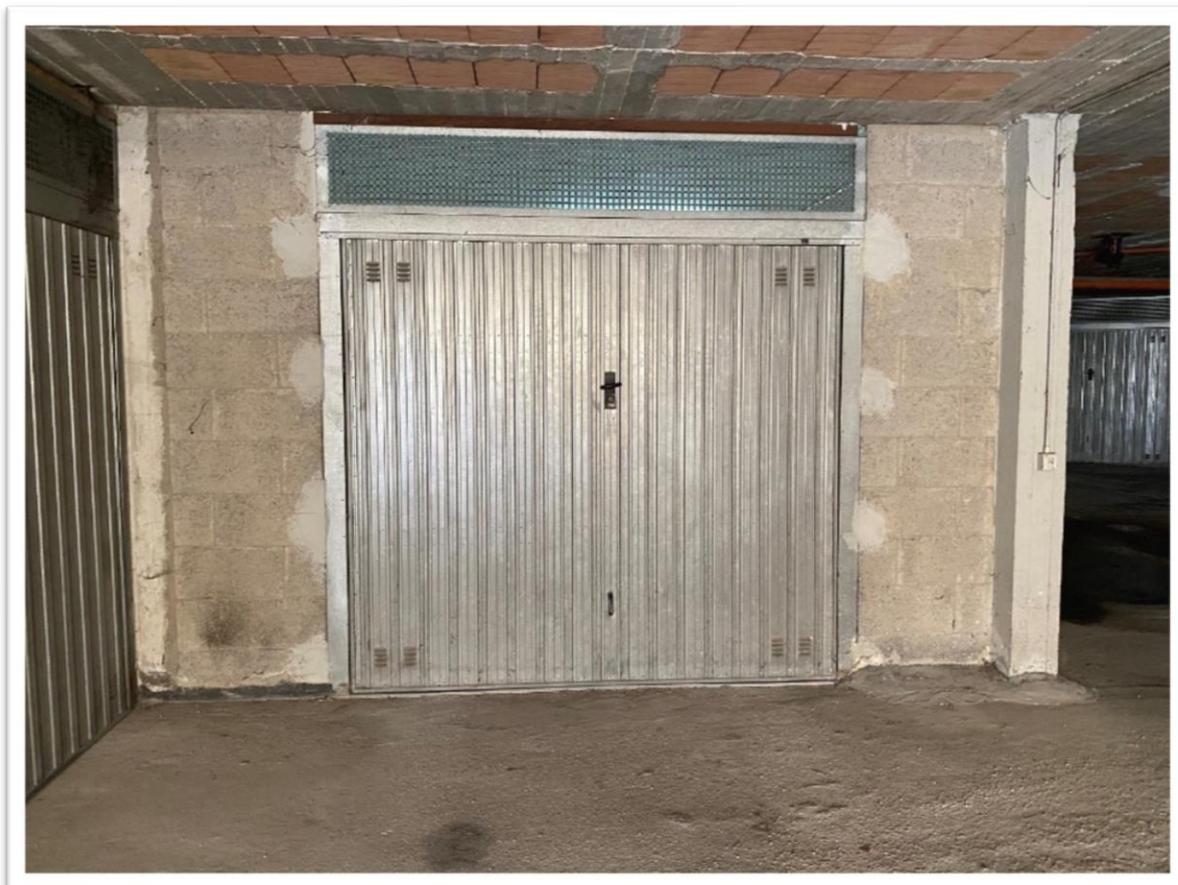
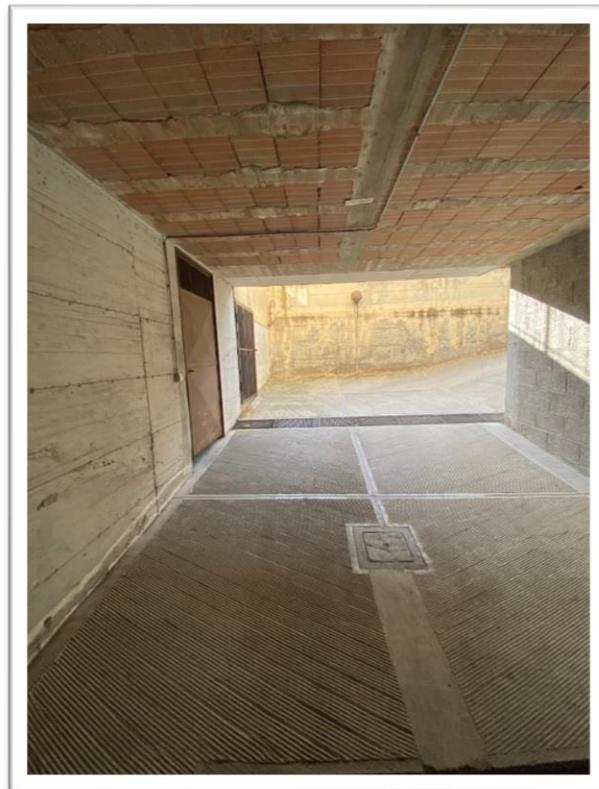
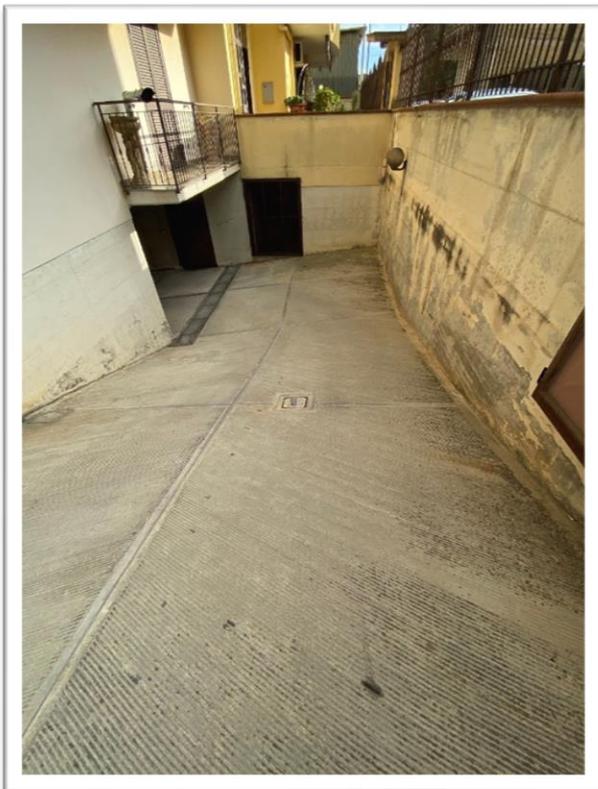




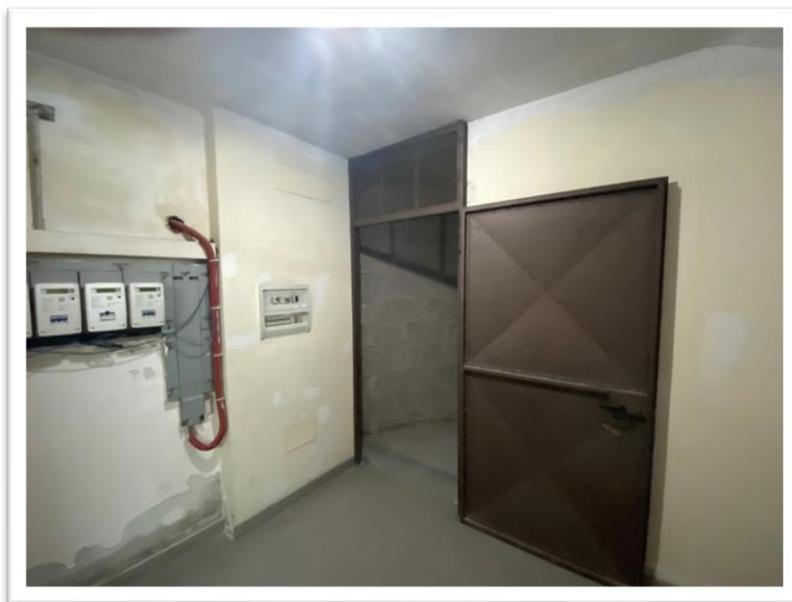
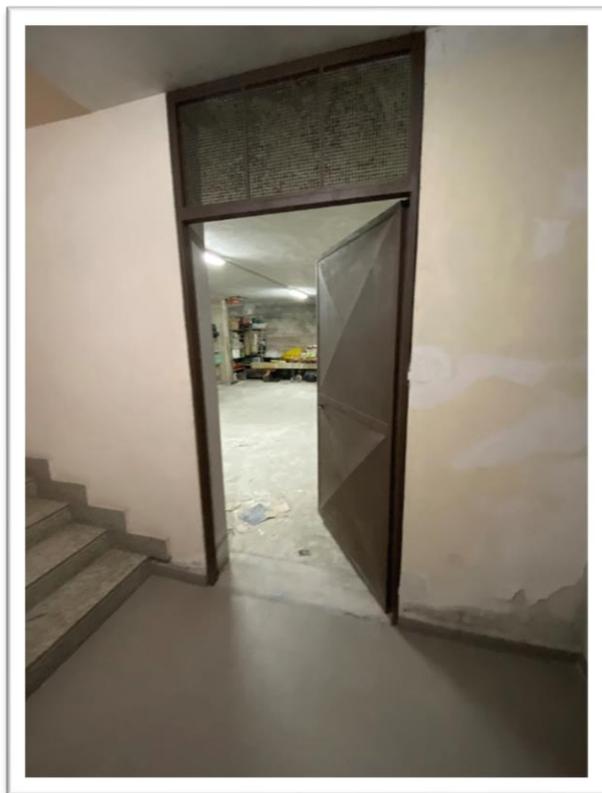
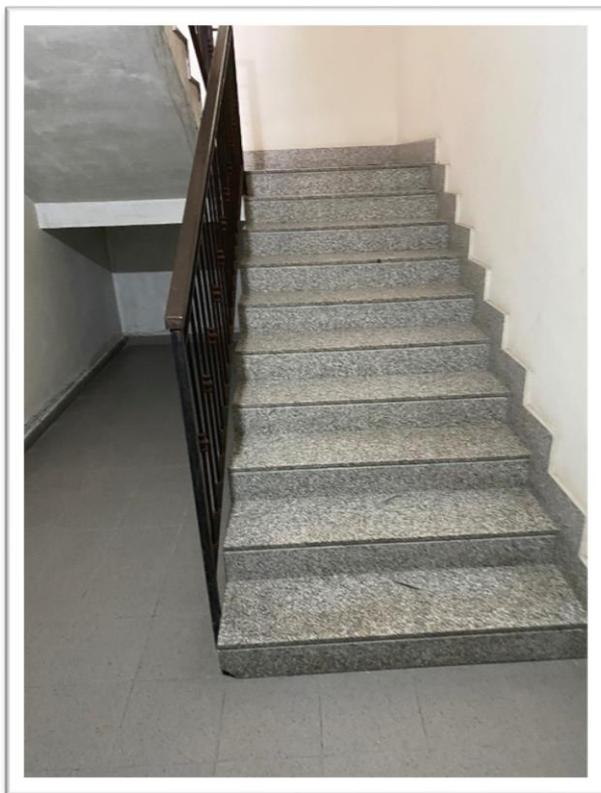
SUB 37/P.SI- ACCESSO CARRABILE

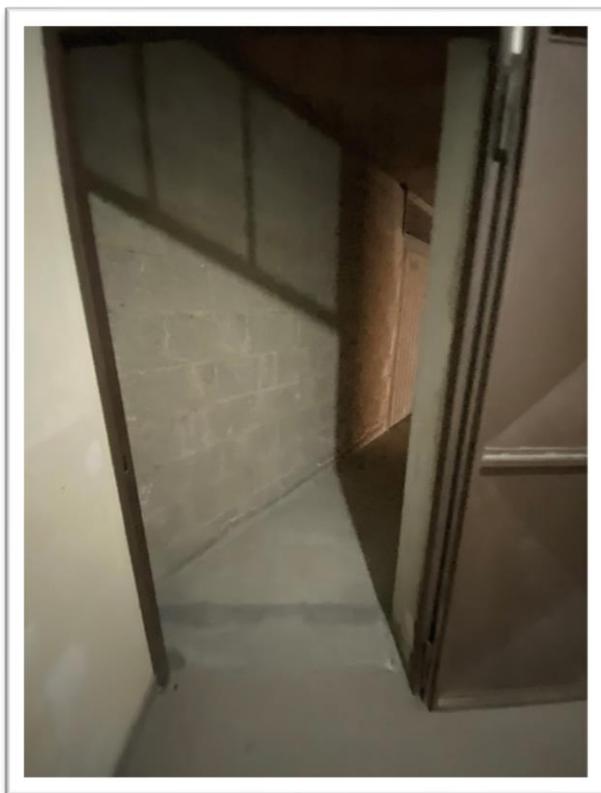
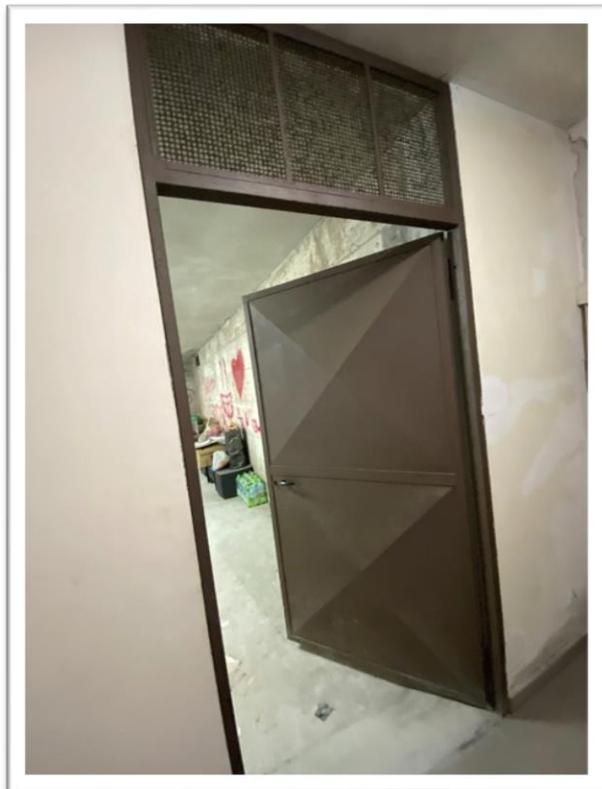


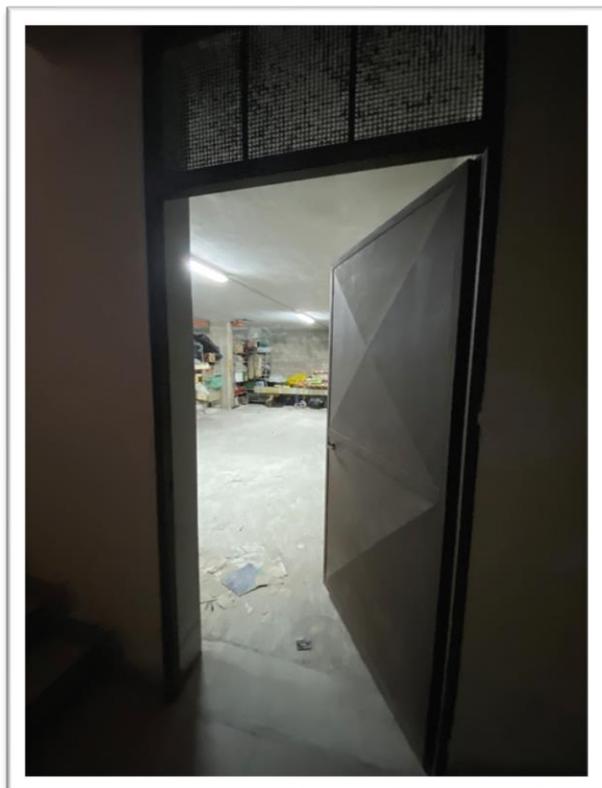
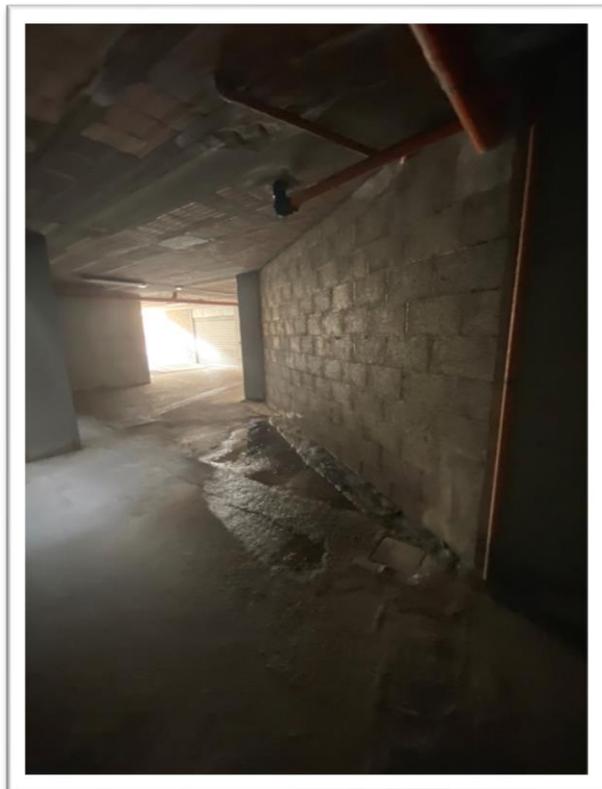
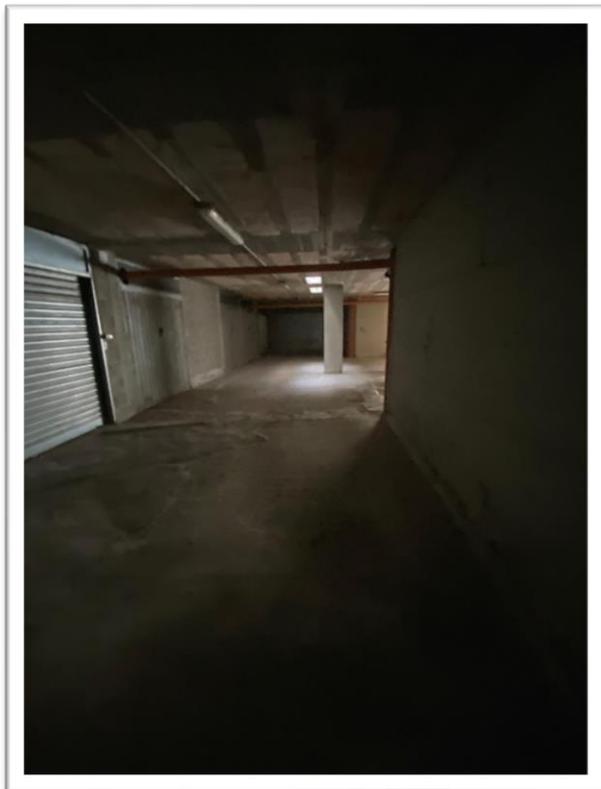




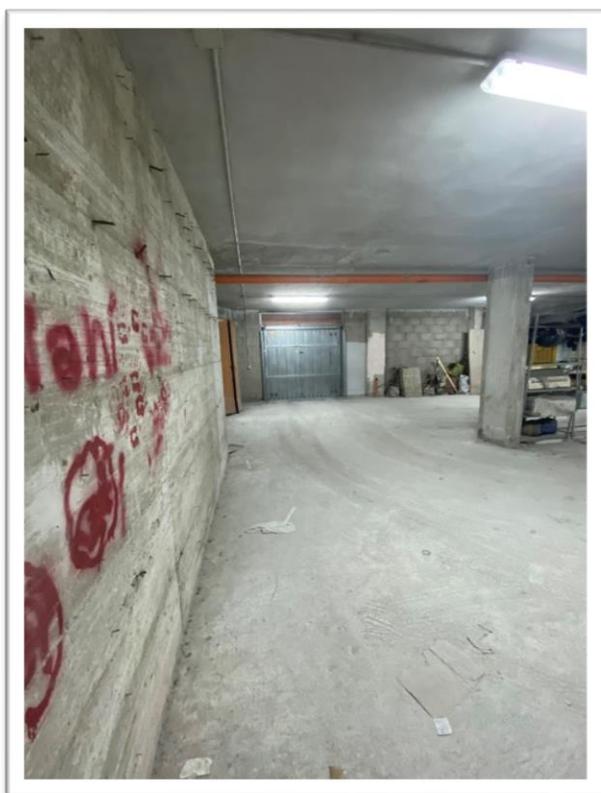
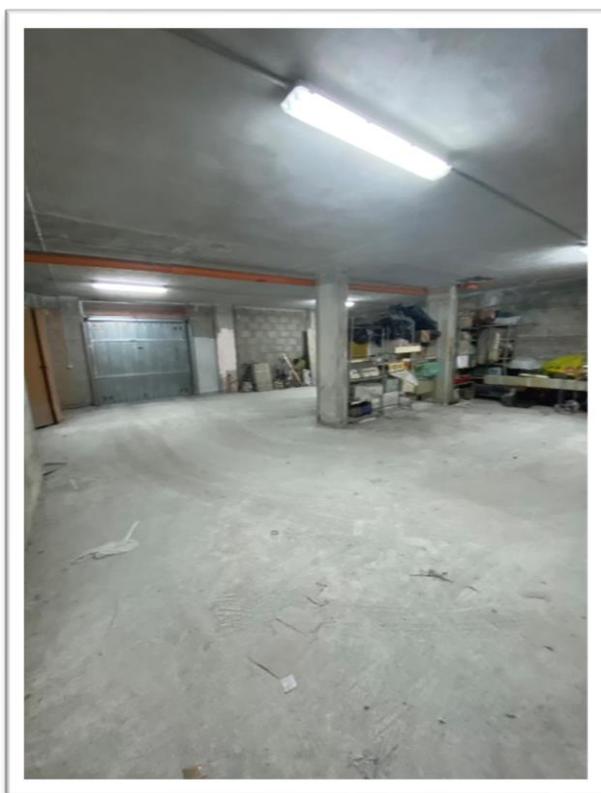
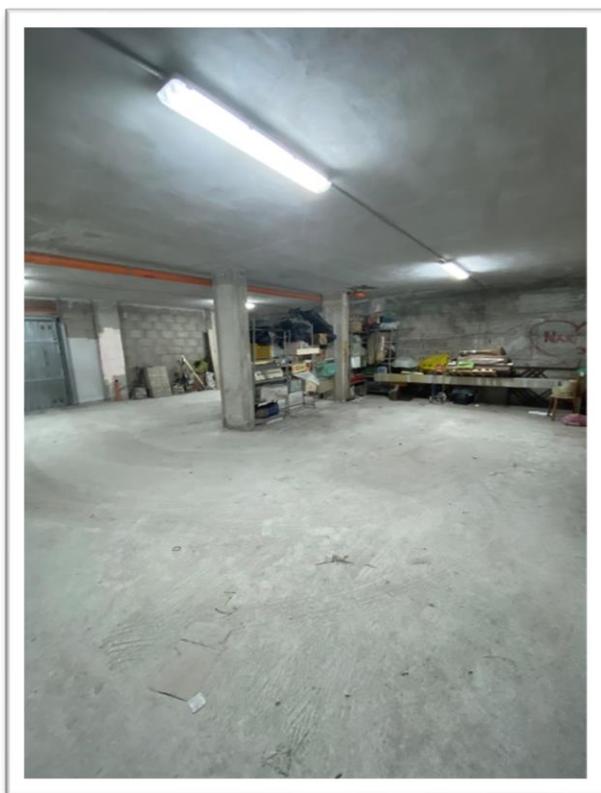
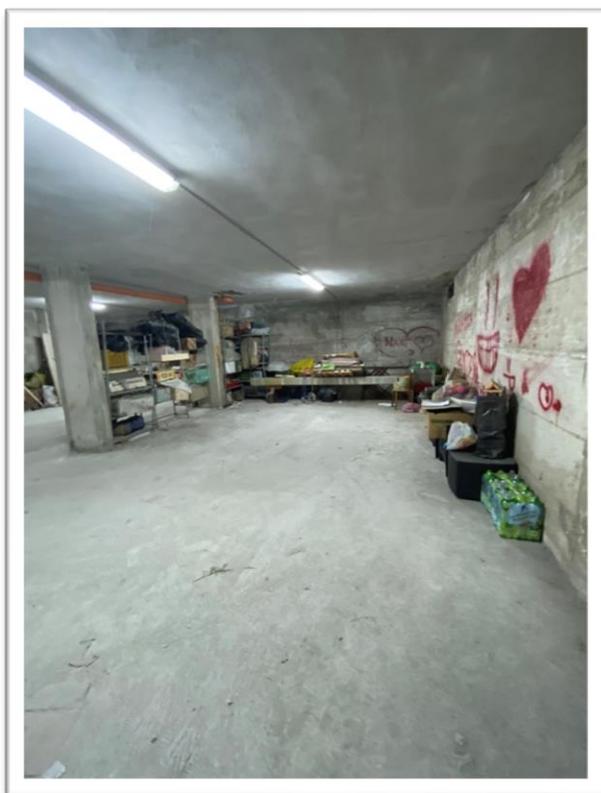
SUB 37/P.S1 - ACCESSO PEDONALE E DIRETTO DALLA CASSA SCALA B

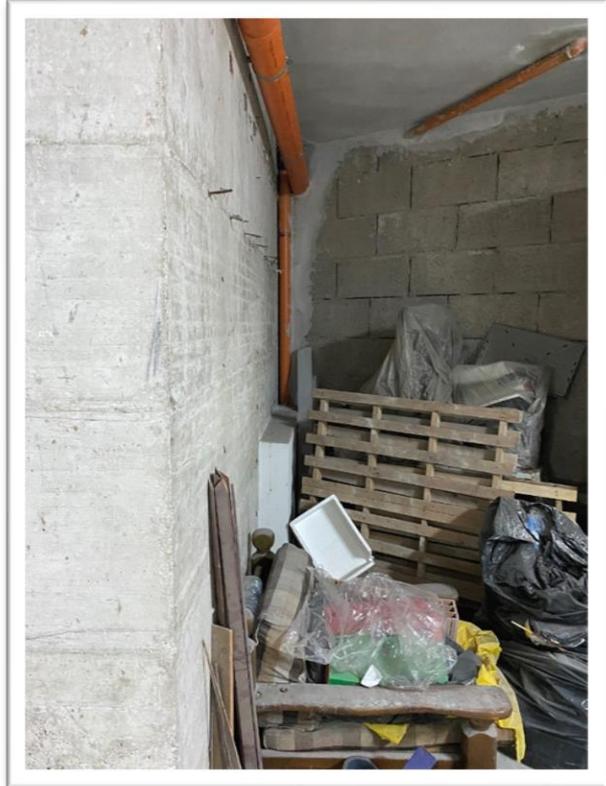
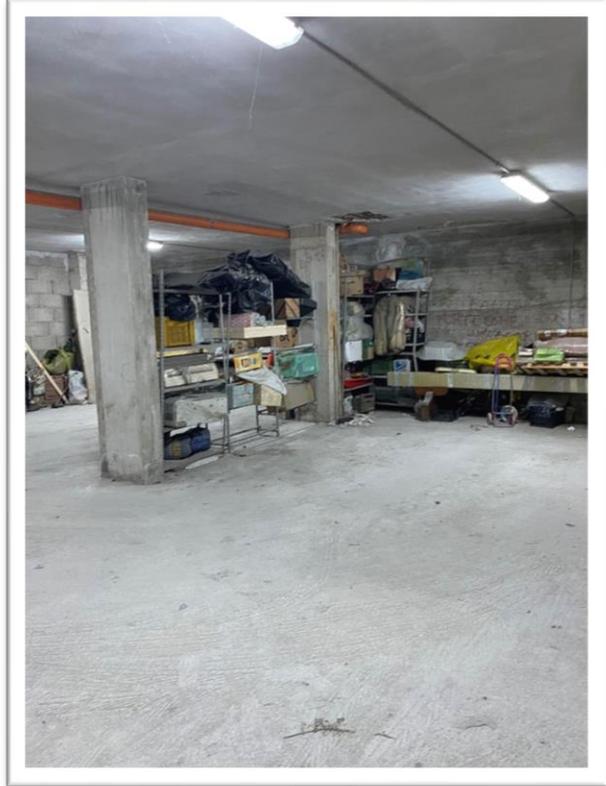
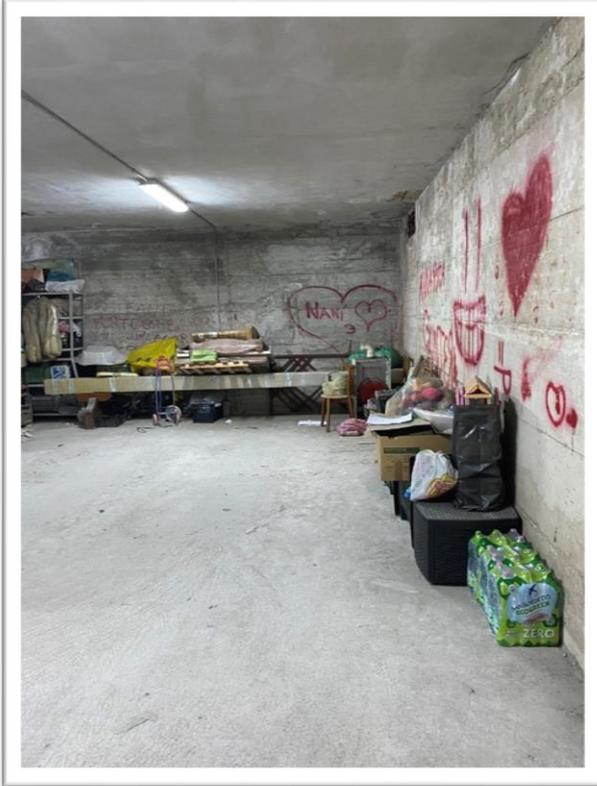


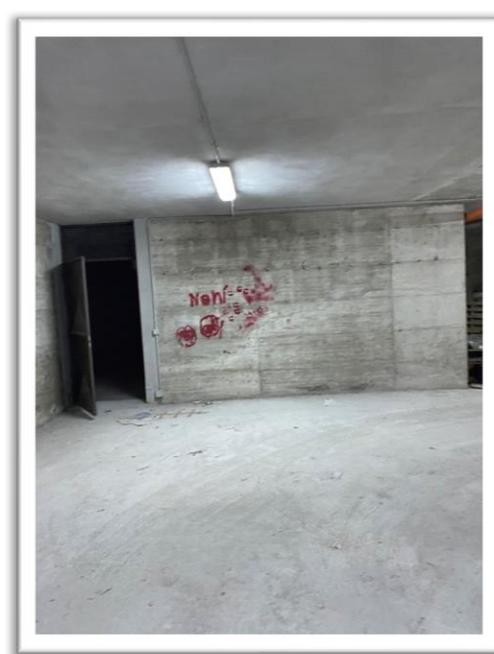
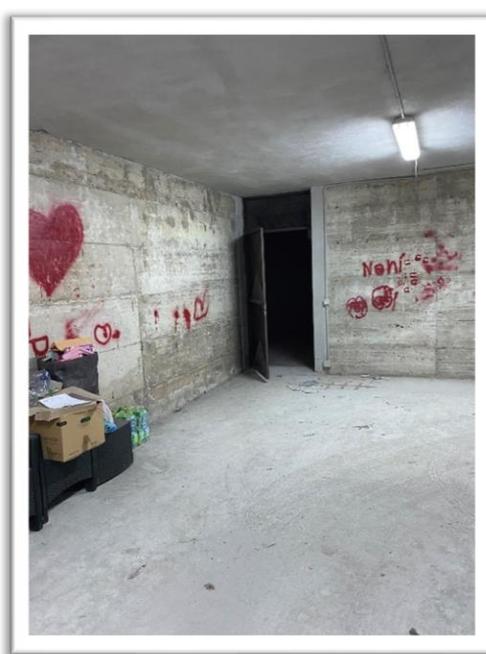
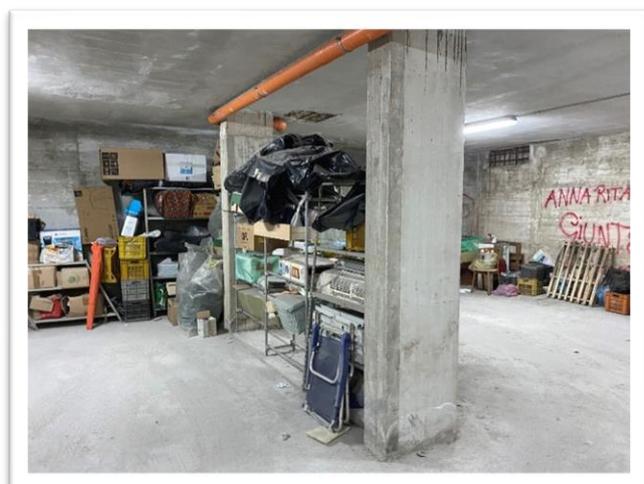
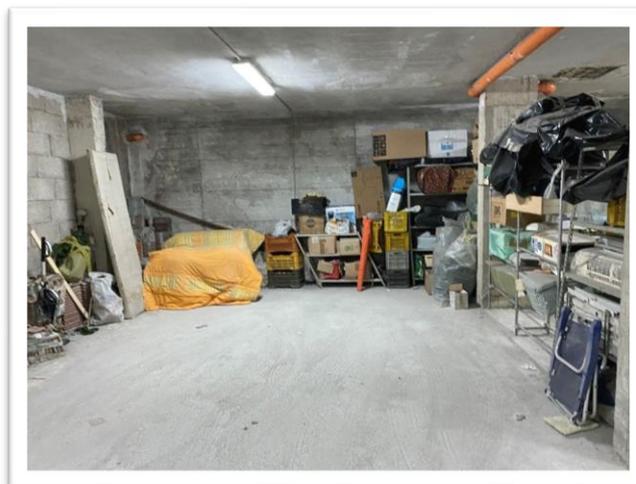
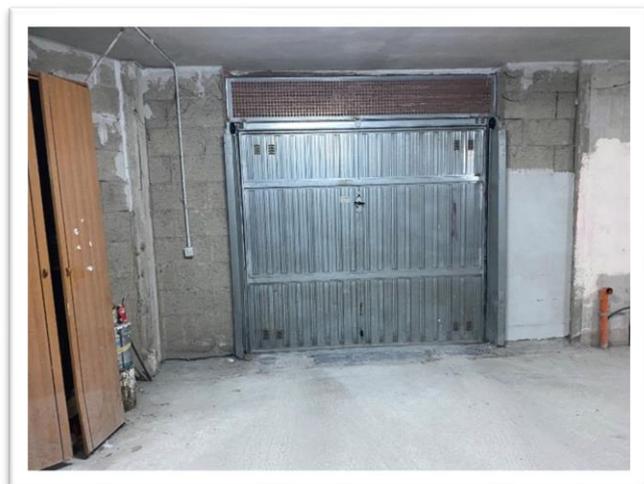




SUB 37- INTERNI STAGGITI







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 Casaluce tra:
Dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Casaluce

F.lio 8, p.lla terreni 5054

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024
- Visura storica terreni - **F.lio 8, p.lla terreni 5052**, Ente Urbano, mq 2.239

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casaluce

F.lio 4, p.lla fabbricati 5162

- Elenco Immobili - **f.lio 4, p.lla fabbricati 5162**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 4, p.lla fabbricati 5162**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 37/P.S1**
- Scheda planimetrica - **f.lio 8, p.lla fabbricati 5054 SUB 37/P.S1 del 14.04.2003 protocollo 125647**

DISAMINA CATASTO TERRENI - F.lio 8, p.lla terreni 5054

P.LLA 5054

Presenza di dati soggettivi storici in Visura, identificativi della titolarità del terreno, p.lla 5054, alla **data dell'impianto meccanografico del 26.03.1985** in capo aalla **partita 2268**, in qualità di **fabbricato urbano da accertare**.

All'epoca dell'acquisto/1983 del **terreno** e del **fabbricato** su di esso insistente *in favore* dei coniugi, il terreno era già *parzialmente edificato*: per tale ragione non sono denunciati i subentrati titolari

▪ Piena conformità oggettiva in Visura:

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

Si rileva inoltre:

- **Corretta denuncia** dell'**edificazione** del fondo nella porzione settentrionale da cui ha origine il complesso di pertinenza del cespite staggito con denuncia di **Tipo Mappale** del 26/10/2001 Pratica n. 276247 in atti dal 26/10/2001 (n. 276247.1/2001)
- Come ampiamente esposto il fondo di maggior consistenza viene assoggettato a un complesso iter edificatorio consumato in distinti momenti storici – ante 1985 - 1985 - 2001 – da cui hanno avuto origine:
 - il compendio misto - commerciale e abitativo – nella porzione sud del fondo con accesso da E. De Amicis
 - il complesso abitativo nella porzione nord del fondo con accesso da via G. Mazzini e via M. Comella

Orbene, mentre i due complessi sono di fatto separati da una muratura interna trasversale, il fondo resta unitariamente identificato al NCT con medesimo mappale 5054

- Piena conformità oggettiva in VAX:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del complesso abitativo rinvenuto in situ di cui è parte il cespite staggito e la sagoma rappresentata in vax

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 37 PIANO S1/I LIVELLO SOTTOSTRADA

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 a favore della parte debitrice eseguita e dei titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento sino alla data del **07.02.2002**, allorquando - con causale **denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 07/02/2002 pratica n. 31069 in atti dal 07/02/2002 (n. 312.1/2002)** si dichiara l'intestazione del bene in capo a in qualità di titolare del complesso (in comunione con la moglie)

Correttamente si denunciano gli ulteriori passaggi di proprietà sino all'attuale parte debitrice eseguita

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.la, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in mq, superficie catastale in mq, rendita, *a meno* unicamente della **toponomastica** identificata alla via **Michele Comella** in luogo di **Via Giuseppe Mazzini: la rampa carrabile ha accesso, infatti, da via Mazzini nei pressi della svolta su via Comella, mentre l'area cortilizia presenta doppio accesso: da Ovest/ Via Comella e da Nord /Via Mazzini** . Resta viceversa ignoto anche in situ il **numero civico**.

Si rileva inoltre:

Corretta denuncia dell'edificazione del bene in data 07.02.2002 con causale **denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 07/02/2002 pratica n. 31069 in atti dal 07/02/2002 (n. 312.1/2002)** – in categoria **F3 con subalterno 14**, in capo a, originario proprietario e costruttore di parte del compendio.

Si ricorda all'uopo che la, subentra nella titolarità del **fabbricato in corso di costruzione** con relativa voltura di C.E. n. 35/2000 - da potere dei coniugi - per poi proseguirne e ultimarne la **costruzione in soprelevazione** rispetto ai **piani terra e interrato edificati e ultimati** dai predetti coniugi

Corretta denuncia dell'11.04.2003 Pratica n. 125647 in atti dal 11/04/2003 con causale **variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano (n. 6143.1/2003)**, con classamento del bene in categoria **C2** e assegnazione degli attuali dati catastali oggettivi: la **categoria a deposito C2** con **classe di redditività 1** corrispondente pienamente alle caratteristiche del *fabbricato, del complesso, del cespite staggito e del profilo socio-economico di zona*

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale

F.lio 8, p.la fabbricati 5054, SUB 37/P.S1 del del 11.04.2003 protocollo 125647

A parità di accesso, posizione della porta di caposcala, sagoma, perimetrazione interna, superficie utile e lorda, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con le unità aliene ai confini, orientamento cardinale, *e a meno di una lieve approssimazione grafica*, si rileva unicamente

- **Lieve difformità prospettica/ fronte Est, per traslazione del lume ingrediente in direzione Ovest rispetto ai luoghi catastali**

La predetta *finestra lucifera* risulta tuttavia **murata** in ragione del rapporto altimetrico tra luoghi interrati e luoghi terranei: come ampiamente esposto, la quota d'intradosso del solaio di copertura coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; pertanto, il lume ingrediente non ha possibilità di captare aria e luce in quanto afferisce al terrapieno sotteso all'area cortilizia

NB. L'elaborato planimetrico della p.la 5054 al piano interrato denuncia fedelmente la ripartizione dell'intero impalcato in 10 subalterni serviti dalle due casse scale e dal rampante carrabile di accesso, sul fianco Ovest del mappale 5054

Nel caso di specie la **regolarizzazione catastale** del deposito staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi** - è indipendente dalla **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto, in quanto l'assetto catastale coincide con lo stato di fatto.

La problematica della regolarizzazione urbanistica dei luoghi interrati è pertanto aliena al prospetto catastale del bene staggito, sostanzialmente corrispondente ai luoghi in situ

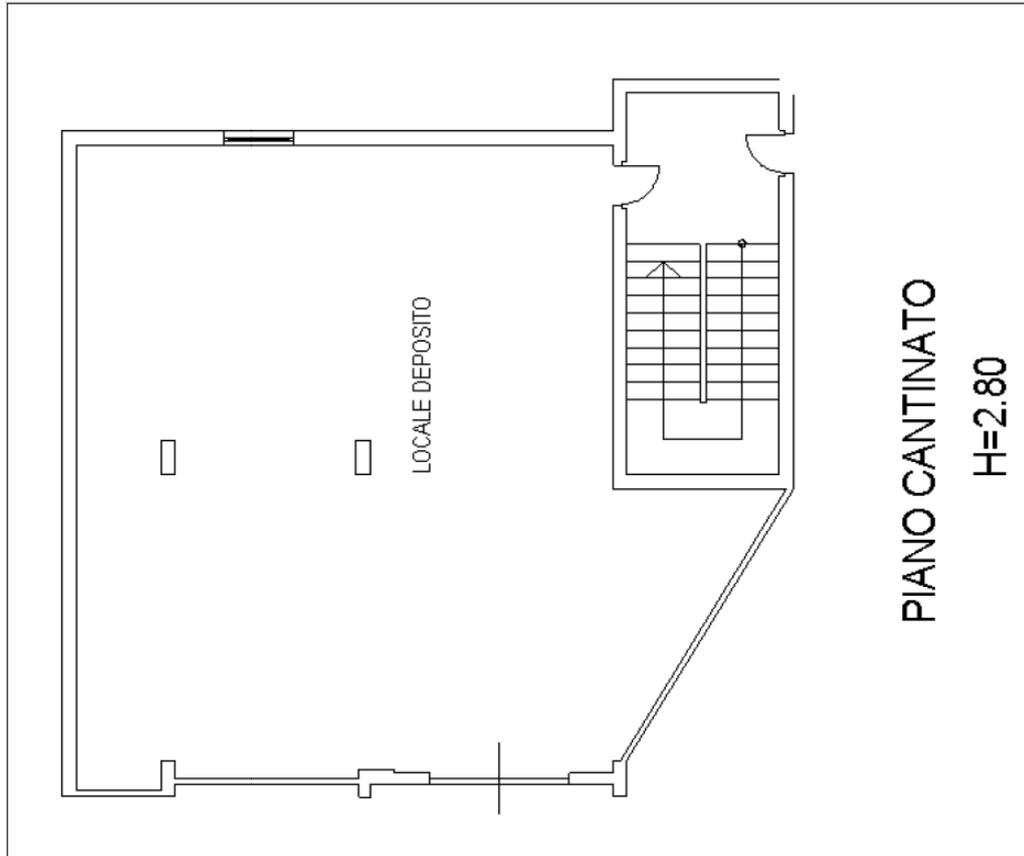
ONERI CATASTALI

€ 500: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati unicamente per parziale allineamento dei **dati oggettivi grafici di scheda** allo stato dei luoghi in situ, incluso l'eventuale aggiornamento di **toponomastica e civico** e i relativi diritti catastali”

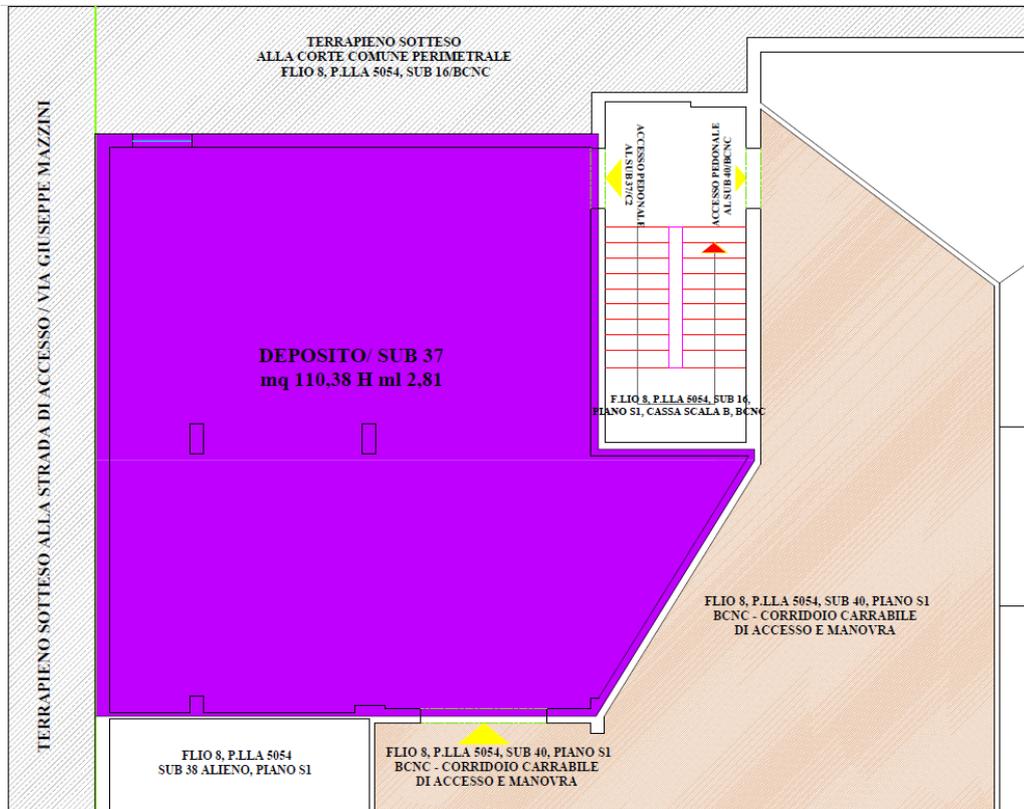
I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

Segue disamina grafica

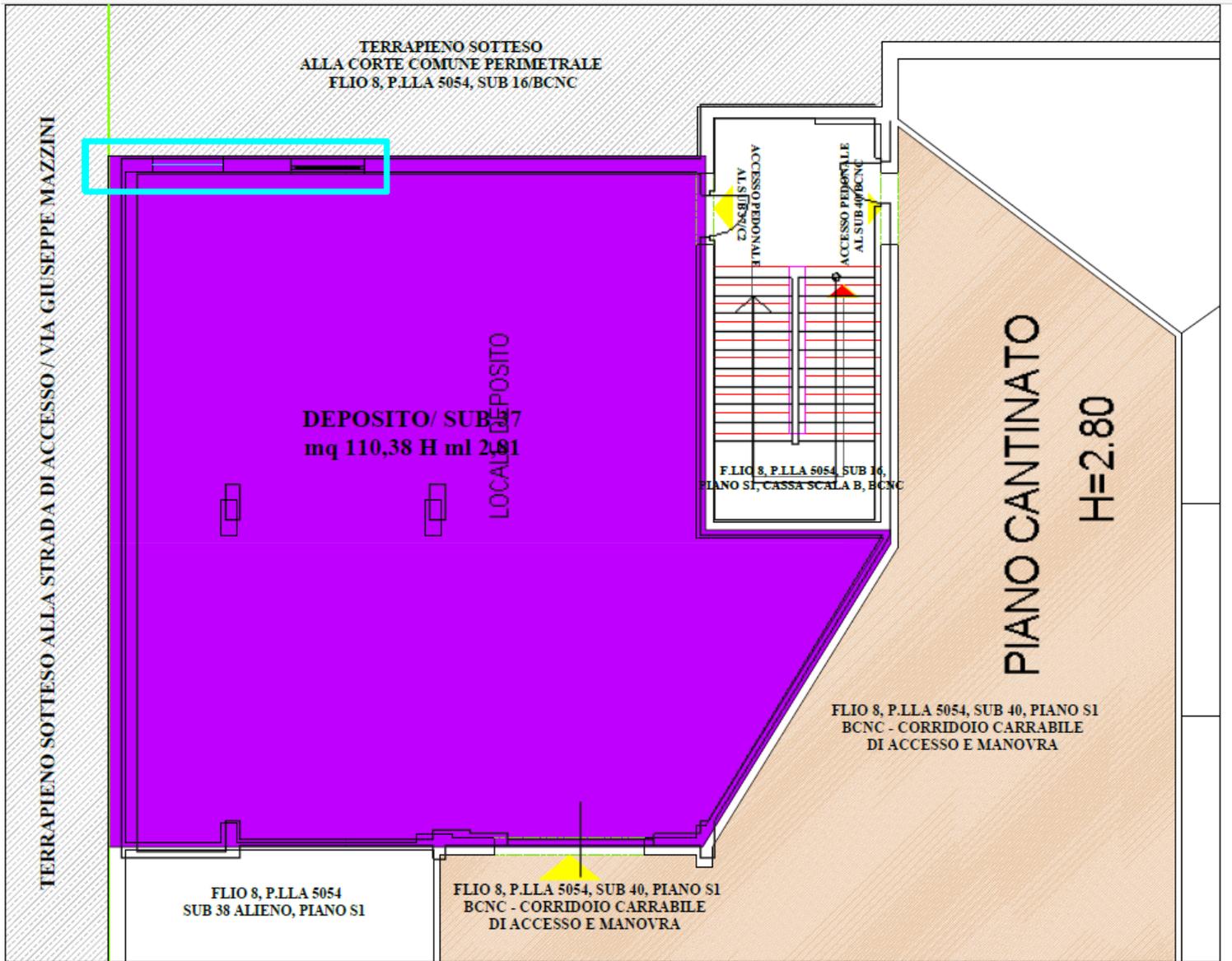
SUB 37 P.S1 LUOGHI DI SCHEDA/2003



SUB 37 P.S1 LUOGHI IN SITU/2024



SUB 37, P.S1– SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2024 AI LUOGHI CATASTALI /2003



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

A livello pianificativo comunale

Dal 1987 la p.lla terreni 5054 di pertinenza del complesso abitativo/p.lla urbana 5054 sede del cespite staggito, è inquadrato dal **P.R.G.** vigente dal **1987** in:

- **ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO** la cui attività trasformativa è regolamentata dall'**art 16 NTA PRG/1987** riportato in allegato.

In base all'art. 16/NTA PRG 1987 si accerta che:

- In **Zona B** le **destinazioni d'uso ammesse** sono a prevalenza **residenziale senza esclusione** di destinazioni alberghiere, commerciali, negozi, locali per il pubblico ristoro, studi professionali, piccole attività artigianali ed altre attività strettamente connesse alla residenza
- Sono viceversa escluse le attività industriali, macelli, ricoveri per gli animali e tutte le attività ritenute **incompatibili** con la residenza
- È consentita l'edilizia di sostituzione, integrazione e completamento dei lotti liberi, nei limiti consentiti dall'indice di zona
- Sono consentite sopraelevazioni e ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona, dell'altezza massima e del rapporto di copertura.

Per **TERRENI EDIFICATI** sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, INCLUSO** la:

- **Ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3. comma 1. lettera d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con incremento plano-volumetrico nei limiti della residua capienza edificatoria del fondo, secondo gli indici di fabbricabilità di zona**

Per **TERRENI INEDIFICATI** è consentita la **costruzione ex novo** come definita dall'**art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo i predetti indici di fabbricabilità di zona** (rapporti di copertura, distanze, altezze etc ..)

In tale zona, pertanto, gli interventi trasformativi - attuabili a mezzo **intervento edilizio diretto** (PdC) - prevedono, nel rispetto dei predetti limiti parametrici:

- **Ristrutturazione edilizia** sino alla formazione di un organismo diverso dal precedente, come definito dall'art. 3, comma 1. Lettera **d)** DPR 380/2001, a parità di volume e superficie se esautorata la capienza edificatoria, con incrementi plano-volumetrici sino al raggiungimento dei max limiti edificatori *in presenza di capacità edificatoria residuale, incluso demolizione e sostituzione*
- **Edificazione di completamento**, *laddove sussista capienza edificatoria del fondo* secondo l'indice max di zona
- **Edificazione ex novo** per lotti ineditati secondo l'indice max di zona
- **Ristrutturazione urbanistica** come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera **e)** DPR 380/2001

[A livello pianificativo territoriale e sovracomunale](#)

[NON sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo](#)

Prospetto vincoli:

La **p.lla terreni 5054/f.lio 8/Comune di Casaluce**
dal 1987 ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della **ZONA B – residenziale di completamento** normata dall'**art. 16 NTA PRG**
 - NON è interessata da vincolo geomorfologico
 - NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico
 - NON rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico
 - Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:
 - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D. Lgs 42/2004
 - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D. Lgs 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
- Pertanto, l'area NON è soggetta a vincoli paesaggistici - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all'art. 142/2004 -
- La **p.lla fabbricati** di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. -

“Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d’impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali

- La p.lla terreni ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella “Gazzetta Ufficiale” del 21 marzo 1974, n. 76)
- La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - *relativa e/o assoluta* - dell’attività edificatoria.

Seguono:

- ZONIZZAZIONE PRG 1987
- NTA ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
- STRALCI NORMATIVE DAL RUEC VIGENTE – REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

ZONIZZAZIONE PRG 1987 VIGENTE

ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

COMUNE DI CASALUCE - c_b9 - 0006305 - Uscita - 18/04/2025 - 14:13

comune di
CASALUCE
(ce)

PRG

COMUNE DI CASALUCE
PROV. DI CASERTA

004129 12610.87

TAV
14

COMUNE DI CASALUCE
PROV. DI CASERTA

Casaluce, li 27 OTT. 1986

RAPP. 1: 2.000

L'Impiegato Edilizio

Per ogni esemplare di originale
autografo agli atti d'Ufficio
Il Segretario Capo

dot. ing. CAPELLO DE GIROLAMO Fto. ILLEG.

dot. arch. PAOLO DI MONDA Fto. illeg.

dot. arch. ERRICO SANGIULIANO Fto. illeg.

dot. arch. GUELFO TOZZI Fto. illeg.

APPROVATO

IL COORDINATORE

PROT. n° 3843

DATA: 8-6-1982

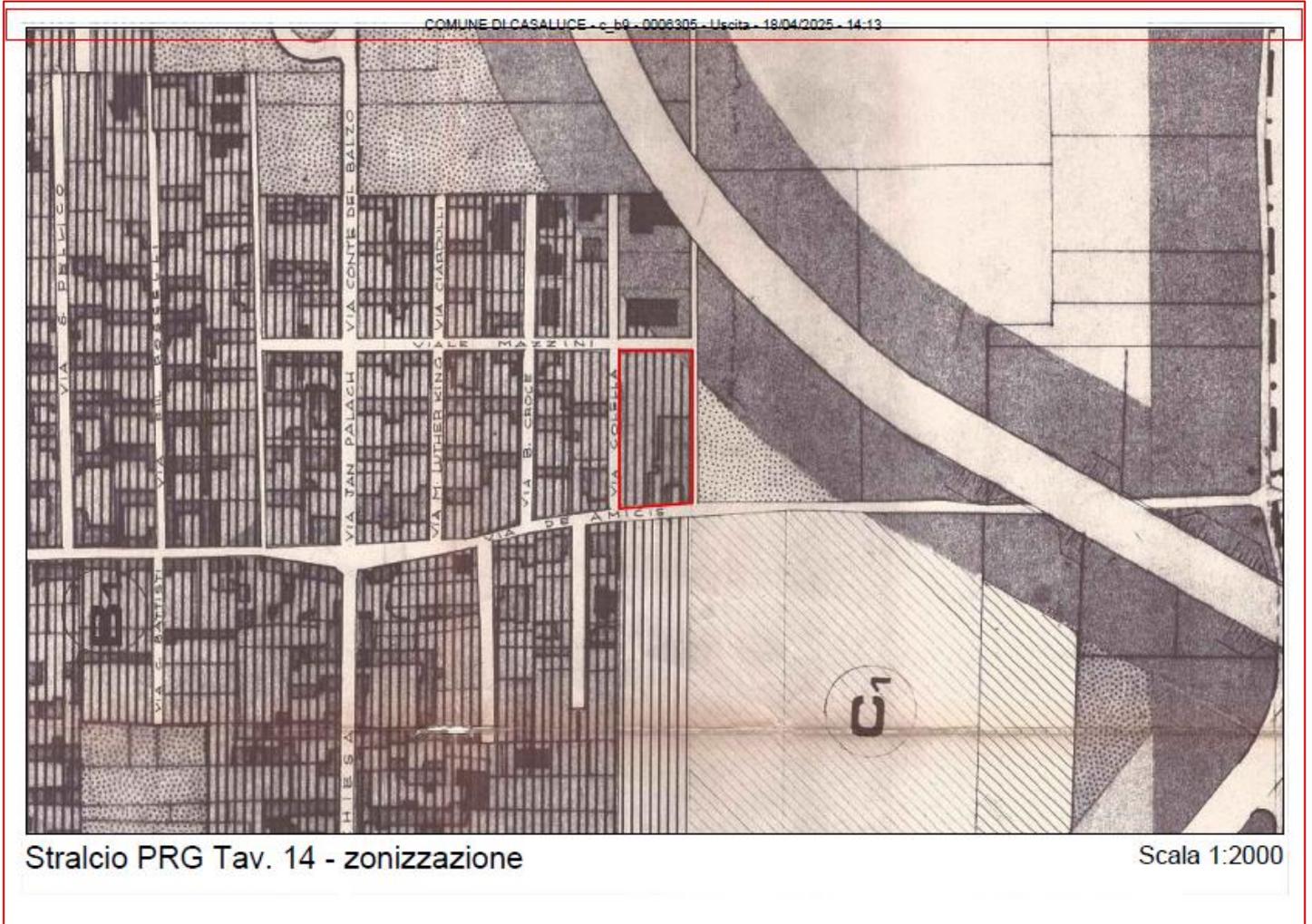
IL SINDACO Fto. FRANCESCO NATALE

IL SEGRETARIO Fto. LUIGI DE CRISTOFARO

IL CONS. ANZIANO Fto. CRISTIANO

ADOTTATO DAL CC. con
atto n° 73 del 15-6-82

APPROVATO



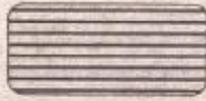
COMUNE DI CASALUCE - c_b9 - 0006305 - Uscita - 18/04/2025 - 14:13

LEGENDA



A₁₋₂

zone vecchio centro



B₁₋₂₋₃₋₄

zone residenziali di comple-
tamento



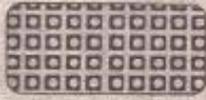
C₁₋₂₋₃₋₄

zone residenziali di espansio-
ne (standards inclusi)



C₅₋₆

zone residenziali P.E.E.P.
(standards inclusi)



D

zona insediamenti produt-
tivi



E

zona agricola



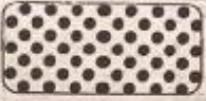
F_a

verde di rispetto



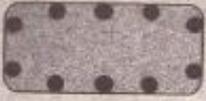
F_{b1}

zona sportiva



G

zona commerc. artigianale
(delib. consiliare n° 60/88)



F_{b3}

zona cimiteriale



F_c

zona istituto ricerca agra-
ria sperimentale



standards zone A-B

NTA/PRG per la **ZONA B - ART. 16**

COMUNE DI CASALUCE - c_b9 - 0008305 - Uscita - 18/04/2025 - 14:13

APPROVATO
CON DECRETO DEL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE
n. 496Z in data 10-6-82
IL COORDINATORE
[Signature]

TAV. 18

COMUNE DI CASALUCE
PROV. DI CASERTA

004129 12 GIU. 87

COMUNE DI CASALUCE
PROVINCIA DI CASERTA

27 OTT. 1986

L'Impiegato addetto
[Signature]
ROT. N° 8805 DEL 14-12-79

IL SINDACO
FR. FRANCESCO NATALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
FR. NICOLA CANTONE

IL CONSIGLIERE ANZIANO
FR. FLO CRISTIANO

P.R.G. CASALUCE . CE

NORME DI ATTUAZIONE

I TECNICI
FR. ALLEG. *[Signature]*

Art. 16 - Zona B - Residenziale di completamento

In tutte le parti di territorio che ricadono in questa zona, è consentito l'intervento edilizio diretto di

COMUNE DI CASALUCE - C_09 - 0006305 - Uscita - 18/04/2025 - 14.13

- 14 -

cui all'art. 12 delle presenti norme.

La destinazione d'uso è la stessa dell'art. precedente (cfr. comma III) .

E' consentita l'edilizia di sostituzione, di integrazione e di completamento dei lotti liberi, nei limiti consentiti dall'indice di zona.

L'altezza massima consentita è di mt. 10,50 (piano terra e 2 piani) con un rapporto massimo di copertura pari a ~~0,25~~ mq/mq. 0,50. (Delibera C.C. 99 del 27.10.60)

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare comunque l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con eccezione di edifici che formino oggetto di P.P.E. o di lottizzazione convenzionate.

Distanza minima tra gli edifici non inferiore a n.10 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio prospiciente più alta. Le distanze minime dei nuovi fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorate di m. 7 per lato per strade di notevole traffico e m. 3 per le rimanenti. E' ammessa deroga solo nel caso di particolari allineamenti di interesse ambientale.

La densità edilizia fondiaria dovrà non superare a 2,0 mc/mq. 2,5 mc/mq (Delibera C.C. n° 99 del 27.10.60)

I parcheggi a servizio degli edifici non dovranno risultare inferiori a mq. 1 per ogni mc. 20 di costruzione autorizzata. Questa superficie, se coperta, entrerà a far parte del calcolo della superficie coperta ammissibile e, se chiusa, per almeno tre lati, sarà calcolata anche quale volume.

- 15 -

Sono consentite sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona, dell'altezza massima e del rapporto di copertura.

Le sopraelevazioni degli edifici esistenti in aderenza possono anche essere costruite in aderenza.

Nelle zone B1 e B2 sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con indice fondiario ~~2,0~~ = 2,5 mc/mq. (cit. Delibera) *1.10/100*

I proprietari di immobili che ricadono in tali zone sono obbligati, mediante convenzione con il Comune, alla cessione gratuita delle aree occorrenti alla urbanizzazione primaria.

L'edificazione è consentita sulle aree libere solo nel caso in cui siano disponibili le superfici da destinare agli standards di cui al D.l. del 2 Aprile 1968, con $J_F = \frac{2,5}{2,0}$ *(1.10)*

~~Nella zona B3 (Rione Cupo) sono consentiti solo interventi conservativi in attesa del Piano esecutivo di Recupero ai sensi della legge n. 457. (soppresso giusta Delibera di C.C. n. 99 del 20.10.1980)~~ *1.10/100*

STRALCI NORMATIVI DAL RUEC

Art. 54

NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, sistemi segnalazione e di spegnimento).

A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n. 246 del 15/5/1987; L. n. 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n. 469 del 13/5/1961; L. n. 966 del 26/7/1965; D.P.R. n. 547 del 27/4/1955, Art. 36 e 37; L. n. 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n. 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell'Interni, e successive modifiche ed integrazioni.

Le autorimesse devono essere progettate in corrispondenza del D.M.I. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Art. 65

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI

I locali a piano terra, con destinazione non residenziale, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,20. Le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 73

SPAZI PER PARCHEGGI

All'interno dei nuovi fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Salvo che nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti, per il loro funzionamento, la presenza di personale in tutti gli altri edifici deve essere previsto, ad integrazione di quanto stabilito al precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.). Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalentemente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni cinque metri cubi di costruzione.

Art. 76

CORTILI

È concesso lo sfruttamento entro terra dell'area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, ecc. con tassativa esclusione di locali ad uso residenziale. I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

Art. 88

ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO – PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m. 2,00 a partire dal ciglio stradale, la pendenza delle rampe non deve superare il 20%. Le rampe devono essere costruite in materiale antiscivolo in materiale insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni. Al fine del rispetto delle norme innanzi espresse sono consentite soluzioni comuni a più edifici adiacenti. È consentito, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50;
 - distanza non inferiore a m. 5,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
 - distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione.
- Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna specie negli insediamenti non residenziali.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultravventennio dal pignoramento, dall'acquisto del terreno con piccolo fabbricato sullo stesso insistente/1983 alla sua edificazione attuale/2002-2003, alla vendita del bene urbano derivato/2003
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato

— In primis: la posteriorità dell'edificazione del complesso edificato di cui è parte il cespite staggito

- sia alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 - data della relativa entrata in vigore - ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale, sancendo l'*irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum* sino ad allora strettamente interconnessi - *obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG* - come definite dall'art. 7/comma 2. alla richiesta e rilascio preventivo di *licenza edilizia*.
- sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.

— In secundis, esistenza di:

- Concessione edilizia n. 35/2000 del 05.04.2001 richiesta originariamente dai coniugi(genitori e originari danti causa ultravventennali dell'attuale parte debitrice eseguita), volturata in data 19.03.2002 - **su richiesta protocollata in medesima data al n. 1763** - alla, in persona del socio accomandatario gerente e legale rappresentante, legittimamente subentrata nella piena ed esclusiva titolarità dell'intero fabbricato *in corso di costruzione* giusta atto di compravendita del 25.02.2002 Rep. 41613 Racc. 20289 per notaio *D. Farinano*, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 01.03.2002 ai nn. 5427/4395

La **licenza** in parola - subentrata ad una **precedente CE. n. 44/1985** rilasciata ai medesimi coniugi per l'ampliamento e la soprelevazione del fabbricato preesistente insistente nella **porzione Sud** dell'ampio fondo p.lla 5054/mq 2239 e servita da via Edmondo de Amicis - ha ad oggetto **l'edificazione ex novo** della **porzione Nord** del medesimo mappale servita delle vie perimetrali - Giuseppe Mazzini e Michele Comella -, giusta formazione di:

- **Complesso abitativo plurifamiliare** per **n. 12 alloggi** di tipo civile, d'impianto cortilizio e morfologia a ferro di cavallo, articolato in **tre livelli abitativi fuori terra** (T- I- II) accoglienti 4 appartamenti cadauno
- **Sottotetti non abitativi** di copertura serviti dai torrini scala
- **Un piano interrato** destinato:
 - **da grafici di concessione**: a **deposito indiviso privo di rampante carrabile di adduzione**
 - **da relazione tecnico-descrittiva**: a **box auto**

Il tutto mutuamente collegato da **doppia cassa scala - A e B** - nelle opposte alee - orientale e occidentale - del fabbricato e dell'impianto cortilizio

Sul piano **architettonico**, il **fabbricato** presenta **morfologia d'impianto cortilizio a ferro di cavallo**, con **diramazioni parallele in direzione sud**, sostanzialmente **speculari** rispetto all'asse di **simmetria** intersecante il baricentro del **ramo nord longitudinale**. La **corte interna** lambisce il fabbricato lungo tutti i suoi confini e presenta maggior estensione planimetrica nell'area sud interna, compresa tra i due rami paralleli.

Gli accessi agli interni immobiliari, pertanto, avvengono attraverso l'**area cortilizia comune** e **due corpi scala speculari** ubicati nell'innesto tra il ramo longitudinale e le diramazioni trasversali:

- **Scala A/ Occidente**- servita dalla porzione cortilizia Ovest con accesso su via Michele Comella
- **Scala B/Oriente** servita dalla porzione cortilizia Est con accesso su via Giuseppe Mazzini

La **copertura** per ciascun ramo fabbricato è concepita a **doppia falda** in tegolato di coppi di terracotta su solaio verosimilmente latero-cementizio, con diverse pendenze.

I torrini scala sono coperti da solai piani.

Tutti gli alloggi, di sufficiente quadratura sono corredati da **doppie balconate**.

NB. PIANO INTERRATO

La quota d'intradosso del solaio di copertura del **piano interrato** coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia; per tale ragione il cantinato si presenta completamente **INTERRATO**.

Nei **grafici di concessione**, la perimetrazione dell'**interrato** non fuoriesce dalla delimitazione dei **corpi di fabbrica fuori terra**, e, solo sul fianco sud interno, tracima dai limiti dei rami fabbricati per sottopassare parte dell'area cortilizia.

Nei **grafici catastali e nei luoghi in situ**, viceversa l'intero fianco nord del piano interrato tracima dai limiti della perimetrazione di concessione e invade il terrapieno dell'area cortilizia sino a toccare il limite nord fondiario divisorio dalla strada di accesso Via G. Mazzini.

Inoltre, il **locale interrato di concessione** si presenta:

- **indiviso** - ovvero privo di alcun schema frazionativo divisorio interno in singoli box -
- **privo di rampa carrabile** di adduzione

NB. INESISTENZA DI ULTERIORI ITER AMMINISTRATIVI

Oltre il suesposto iter amministrativo, per il fabbricato quale relata condominiale e per lo specifico compendio staggitto si è accertata l'**inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, **per alcuna nuova costruzione e/o modifica dell'esistente e/o variazione di destinazione d'uso** - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

DISAMINA LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 37 STAGGITO

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di CE. n. 35/2000 di cui ai grafici di *pianta, sezioni e prospetti* inerenti *intero piano interrato* e lo specifico *SUB 37* staggitto - e alidilà di *talune approssimazioni grafiche* - si rileva:

- **Sostanziale conformità di:** posizione della porta di caposcala di accesso diretto dalla scala B al piano S1, altezza di piano, altezza d'interpiano, confini, relazione con le unità aliene ai confini, orientamento cardinale, A MENO delle seguenti omissioni dei grafici di licenza:
 - *Formazione di rampa carrabile di accesso contenuta nella perimetrazione Ovest del fondo di pertinenza, pendente da Nord a Sud - dal piano stradale alla quota zero al piano interrato alla quota H ml – 2.81 circa – e contenuta tra il fronte Ovest del fabbricato e via Michele Comella, con invito dal fianco Nord /via Giuseppe Mazzini*
 - *Ampliamento di superficie e volumetria interrata, accessoria alla residenza, per sconfinamento nel terrapieno comune p.lla 5054/lato nord, sotteso al cortile perimetrale, dell'intero fianco nord del piano interrato di licenza. Lo sconfinamento in oggetto ha interessato i subalterni 37 - 38 - 39, per una superficie lorda complessiva di ampliamento pari a mq 41,75.
Per lo specifico sub 37 si rilevano: mq 20,86 superficie lorda di ampliamento, mq 16,33 superficie netta, mc 58,62 volumetria lorda di ampliamento, mc 45,89 volumetria netta*
 - *Ampliamento di superficie e volumetria interrata, accessoria alla residenza, per sconfinamento del solo sub 37 su cassa scala B comune sub 16/p.lla 5054, a sua volta traslata in direzione Est: mq 2,11 superficie lorda di ampliamento, mq 1,34 superficie netta, mc 5,93 volumetria lorda di ampliamento, mc 3,76 volumetria netta*
 - *Frazionamento dell'intero piano interrato in n. 10 box di diversa pezzatura, serviti da doppia cassa scala A – B, da rampante Ovest e corridoio carrabile baricentrico /sub 40/BCNC*
 - *Modifica di destinazione d'uso prevalente del cantinato da deposito a box auto (n. 9 box su n. 10 in categoria C6)*

Orbene

Sul piano urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile, nel suo complesso, ad un intervento ristrutturazione edilizia pesante come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - con implementazione di superficie e volumetria accessoria alla residenza completamente INTERRATA: **in quanto tale NON RILEVANTE ai fini urbanistici.**

NB. Con particolare riguardo all'implementazione plano- volumetrica accessoria alla residenza e interrata, si rileva che:

- L'intervento di ristrutturazione edilizia pesante ex art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, **è sempre ammissibile in zona B, ex art. 16 NTA PRG**, in cui, come sopra esposto, si ammette anche un'aliquota di implementazione plano-volumetrica *nei limiti della capienza edificatoria del fondo – laddove sussistente-* di cui ai parametri prescritti dalla predetta NTA

Nel caso di specie, stante la **natura interrata** dell'ampliamento plano-volumetrico, lo stesso NON incide nei limiti edificatori del fondo, *già ampiamente esauriti con l'edificazione del complesso abitativo*, di cui al rilascio di CE n. 35/2000.

NB. Con particolare riguardo alla modifica di destinazione d'uso si rileva la **discrasia** tra relazione tecnico-descrittiva di accompagnamento della richiesta di CE n. 35/2000 e i grafici di supporto al rilascio del titolo abilitativo:

- la relazione tecnica denuncia la destinazione a box auto del piano interrato
- i grafici di concessione denunciano l'assenza di alcuna rampa carrabile di accesso, nonché del frazionamento interno rinvenuto.

Orbene :

- la mancata denuncia della rampa carrabile di accesso nei grafici di licenza comporta, inesorabilmente, l'abilitazione *ex ante* a deposito per l'intero cantinato

NB. In merito alla retrodatazione dei suesposti illeciti:

- La tipologia d'intervento edilizio - di entità ristrutturativa maggiore - unitamente alla **data di accatastamento** dei subalterni cantinati risultanti nella prevalente destinazione catastale ad autorimessa/aprile 2003, conduce fondatamente alla retrodatazione dell'illecito nella sua interezza alla **FASE ESECUTIVA /2001-2003** del compendio abitativo, **in deroga ai grafici** di C.E. e in **assenza di variante** alla stessa.

Sul piano della valutazione degli estremi di un eventuale **difetto di legittimità privatistica** dell'insieme dei predetto illeciti, si evidenzia che:

- in **fase esecutiva** la titolarità soggettiva dell'intero fabbricato era in capo prima ai coniugi poi trasferita alla con sede in Casaluce (CE) 02683020610 e infine alla

- pertanto, in ragione dell'unitarietà della titolarità soggettiva all'epoca del compimento dell'illecito, non sussiste alcun carenza di titolarità privatistica nella modifica delle porzioni comuni derivante da scavo in ipogeo per l'ampliamento piano-volumetrico di superficie accessoria non residenziale, formazione della rampa di accesso, frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

D'altro canto, si evidenzia che:

- seppure l'illecito si fosse consumato all'indomani dell'ultimazione del fabbricato e dello sembramento dell'unitarietà della titolarità soggettiva con la formazione di una **realtà condominiale** derivante dalla vendita dei singoli alloggi a distinte ditte (almeno due distinti titolari), l'estensione della modifica all'intero piano interrato e al terrapieno comune garantisce la titolarità privatistica dell'oggetto della modifica, **derivando da un'unanime volontà condominiale.**
- **Si esclude pertanto alcuna subordinazione della sanatoria ordinaria ex art. 36 e 37 DPR 380/2001 della predetta modifica maggiore, alla preventiva autorizzazione dell'Assemblea Condominiale**

Si garantisce, contestualmente, l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

*ATTESA la **sanabilità ordinaria** degli illeciti maggiori rilevati, in accertamento di doppia conformità ex combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001, ciò premesso si assevera l'impossibilità, nel caso di specie, della **sanatoria straordinaria** degli stessi, previo invocazione del combinato disposto dell'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 e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

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 13.01.2010** ai nn. 1394/116 derivante da **contratto di mutuo fondiario del 07.01.2010** per notaio Raffale Orsi, Rep. 98937, Racc. 59342, gravante su immobili siti nel **Comune di Sasso (CE)**, **non oggetto della presente procedura esecutiva**, di proprietà della mutuataria, *per la garanzia del soddisfacimento delle cui obbligazioni, a Carico della parte mutuataria, il si è costituito in qualità di **fideiussore** - tra gli altri- con le due unità oggetto della presente procedura esecutiva.*

Disamina di sanabilità ordinaria:

Atteso che, sul piano meramente funzionale, il sub 37 staggito è l'unico bene interrato a **destinazione catastale e urbanistica** a **deposito**, laddove gli altri 9 subalterni hanno **destinazione catastale** a **box auto**, *in difformità* dalla **destinazione urbanistica** a **deposito** di cui ai grafici di CE. n. 35/2000

Ciò nonostante, ai fini della valutazione della sanabilità ordinaria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 del quadro delle illiceità rinvenute, incluso la variazione di destinazione d'uso prevalente del piano interrato da deposito a box auto, si espongono le seguenti considerazioni:

Atteso che il RUEC di Casaluce:

All'art. 54 prescrive per le autorimesse il rispetto delle norme antincendio di cui al DM. del 01.02.1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"

All'art. 73 prescrive per gli edifici di nuova realizzazione la dotazione di almeno un posto auto per unità residenziale e in ogni caso appositi parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di edificato

All'art. 76 prescrive lo sfruttamento entro terra dei *cortili* ai fini della realizzazione - inter alia - di locali deposito e autorimesse - purché i sottoposti locali siano adeguatamente illuminati e areati in relazione alla destinazione

All'art. 88 prescrive dimensioni e caratteristiche costruttive della **rampa carrabile di accesso**, la cui pendenza non superi il 20%, la cui larghezza sia contenuta tra ml 3,50 e ml 6,50 compreso le scalinate pedonali e il cui materiale costruttivo sia antisdrucchiolevole.

Tutto ciò premesso

si rilevano tutti i presupposti per la **sanatoria ordinaria ex post** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 delle *illiceità maggiori* rinvenute al piano interrato, e nello specifico sub 37 staggito, rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000, subordinatamente alla:

- Stesura della pratica amministrativa di accertamento di doppia conformità alla NTA vigente al 2003 e al 2025 (medesimo art. 16 del Prg/1987 e medesimo Ruc)
- Eventuale adattamento materiale dei luoghi in situ ai parametri dimensionali e costruttivi prescritti dai su richiamati articoli del RUEC vigente e del DM. del 01.02.1986 ai fini della conformità alle "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"

NB. La partecipazione del sub 37 alla regolarizzazione delle modifica destinativa dell'interrato da deposito a garage è oltremodo opportuna e vantaggiosa, ai fini dell'agevole uso misto del locale, **urbanisticamente abilitato a deposito non servito da rampante carrabile, e pertanto fruibile solo pedonalmente attraverso le due casse scala A – B.**

STRALCI NORMATIVI DAL RUEC

Art. 54

NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, sistemi segnalazione e di spegnimento).

A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n. 246 del 15/5/1987; L. n. 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n. 469 del 13/5/1961; L. n. 966 del 26/7/1965; D.P.R. n. 547 del 27/4/1955, Art. 36 e 37; L. n. 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n. 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell'Interno, e successive modifiche ed integrazioni.

Le autorimesse devono essere progettate in corrispondenza del D.M.I. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Art. 65

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI

I locali a piano terra, con destinazione non residenziale, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,20. Le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 73

SPAZI PER PARCHEGGI

All'interno dei nuovi fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Salvo che nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti, per il loro funzionamento, la presenza di personale in tutti gli altri edifici deve essere previsto, ad integrazione di quanto stabilito al precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.). Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalentemente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni cinque metri cubi di costruzione.

Art. 76

CORTILI

È concesso lo sfruttamento entro terra dell'area dei cortili per la realizzazione di locali deposito, autorimesse, ecc. con tassativa esclusione di locali ad uso residenziale. I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

Art. 88

ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO – PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m. 2,00 a partire dal ciglio stradale, la pendenza delle rampe non deve superare il 20%. Le rampe devono essere costruite in materiale antiscivolo in materiale insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni. Al fine del rispetto delle norme innanzi espresse sono consentite soluzioni comuni a più edifici adiacenti. È consentito, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50;
- distanza non inferiore a m. 5,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione.

Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna specie negli insediamenti non residenziali.

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 37

€ 6.000: Quota parte dei costi complessivi a carico del sub 37 per la regolarizzazione urbanistica - amministrativa e materiale - del piano interrato e del medesimo sub 37 staggito, giusta:

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Casaluce per:

— Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, delle **illiceità maggiori rinvenute rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000:**

- *formazione di rampa carrabile di accesso*
- *sconfinamento in terrapieno comune p.lla 5054/fianco Nord: mq 20,86 superficie lorda, mq 16,33 superficie netta, mc 58,62 volumetria lorda, mc 45,89 volumetria netta a carico esclusivo del sub 37*
- *sconfinamento su cassa scala B comune sub 16/p.lla 5054 e contestuale traslazione della stessa in direzione Est: mq 2,11 superficie lorda, mq 1,34 superficie netta, mc 5,93 volumetria lorda, mc 3,76 volumetria netta a carico esclusivo del sub 37*
- *frazionamento intero piano interrato in n. 10 box di diversa pezzatura serviti da doppia cassa scala A - B e da corridoio carrabile baricentrico*
- *cambio di destinazione d'uso del piano interrato da deposito indiviso a n. 9 box auto: unicamente il sub 37 staggito risulta dichiarato e riscontrato nella funzione deposito. Si consiglia la modifica destinativa ad autorimessa anche del sub 37*

L'**accertamento** in oggetto è finalizzato alla verifica della **doppia conformità** delle predette modifiche alla **normativa tecnico attuativa** vigente sia alla data di compimento che alla data di denuncia e scoperta, **retrodatibili** rispettivamente alla data di esecuzione e ultimazione del fabbricato 2000 – 2003 e non oltre la data di accatastamento del sub 37 - **11.04.2003** - e all'attualità /2025 e pertanto entrambe coincidenti con la NTA di cui all'art. 16 PRG vigente dal 1987 e del RUEC vigente

Il tutto incluso:

— **Deposito sismico al Genio Civile di Caserta** per:

- *formazione rampa carrabile di accesso e medesima carrabilità dell'interrato*
- *scavo in ipogeo nel terrapieno della p.lla 5054/fianco nord*
- *lieve traslazione in direzione Est della cassa scala*

— **Oneri di costruzione raddoppiati (stante il pagamento in sanatoria)** per:

- *formazione rampa di accesso*
- *formazione di maggior volumetria interrata accessoria alla residenza, per sconfinamento su terrapieno p.lla 5054 e cassa scala B /sub 16/p.lla 5054*
- *frazionamento intero piano interrato*
- *modifica destinazione d'uso del piano interrato da deposito a garage*

Si escludono oneri urbanistici trattandosi di piano interrato non rilevante ai fini della formazione di superficie e volumetria incidente sul carico urbanistico e sulla capacità edificatoria del fondo

- Sanzione amministrativa ipotizzata complessivamente in € 2.500 a carico dei 10 subalterni interrati/ incidenza media in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -; € 500: incidenza della sanzione amministrativa a carico del sub 37, stante la maggior superficie utile, almeno doppia rispetto agli altri subalterni interrati
- Oneri tecnici per rilievo dei luoghi in situ - grafico e fotografico-, stesura pratiche tecniche all'UTC e al Genio Civile
- Maggiori oneri per eventuale adattamento materiale dei luoghi in situ ai parametri dimensionali e costruttivi prescritti dai su richiamati articoli del RUEC vigente e del DM. del 01.02.1986 ai fini della conformità alle "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"

Il quantum di spesa ipotizzato, a carico del solo sub 37 staggito, costituisce quota parte del più ampio importo - a carico di tutti i n. 10 subalterni interrati - per la sanatoria ordinaria delle predette illicite maggiori rinvenute.

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 6.000
--

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

COMUNE DI CASALUCE - e_b9 - 0006305 - Uscita - 18/04/2025 - 14:13



COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

Area IV – Urbanistica e Territorio

Prot. _____ del _____

Gentile Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci n. 122 - 80122 Napoli (NA)
Tel: 081/3186758 - Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
p.e.c: miraglia.paola@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti per uso giustizia procedura R.G.E. n. 7/2024 Tribunale Napoli Nord - III sezione civile ESECUZIONI IMMOBILIARI. **Riscontro.**

In riscontro alla richiesta pervenuta a questo Ente prot. 12163 del 03/09/2024 e successivo prot. 3337 del 25/02/2025, presentata dall'**Arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122, in qualità di esperto stimatore nel procedimento R.G.E. n. 7/2024 del Tribunale Napoli Nord - III sezione civile ESECUZIONI IMMOBILIARI, con la quale chiede informazioni di natura urbanistica utili all'espletamento del mandato per gli immobili siti in Casaluce come di seguito indicati:

- a) Appartamento per abitazione di tipo civile in Via Mazzini s.n.c., Scala B, interno 4, Piano Primo, identificato nel **N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 5054, Sub 21;**
- b) Locale di deposito in Via Michele Comella s.n.c., Piano 1° Sottostrada, identificato nel **N.C.E.U. al Foglio 8, Particella 5054, Sub 37;**

Visto l'art. 107 del decreto legislativo 267/2000 e ss.mm.ii.

SI COMUNICA

Che dagli atti in possesso dell'**Area V - Lavori Pubblici e Manutenzioni**, (delibera Commissariale n° 7 del 20/01/2009 di presa d'atto del patrimonio comunale) il bene indicato non è gravato da censi, livelli o usi civici, non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Casaluce;

Che dagli atti disponibili presso gli archivi dell'**Area IV - Urbanistica e Territorio**:

- a) per i suddetti immobili risulta agli atti **Concessione per lavori Edili n. 35/2000**, inerente alla



- b) non risultano rilasciati ulteriori Titoli Edilizi, **non risulta presentata richiesta di Agibilità** di detti locali e **non risulta depositato il certificato energetico**; per il rilascio del Certificato di Agibilità si rimanda alla procedura di cui all'art. 24 - Titolo III - Capo I di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

COMUNE DI CASALUCE - c_b9 - 0006305 - Uscita - 18/04/2025 - 14:13

- c) non risultano rilasciati Concessione Edilizia/Permesso di Costruire o altre Autorizzazioni in Sanatoria, e relative sanzioni Amministrative a nome dei soggetti indicati in richiesta;
- d) l'immobile riportato nel N.C.E.U. al Foglio 8, P.lla 5054, ai sensi del vigente P.R.G del comune di Casaluce ricade in zona omogenea "B - Residenziale di completamento", per la quale l'art. 16 delle N.T.A. vigenti prevedono i seguenti indici: SC = 0,50 mq/mq, if = 2,50 mc/mq, alt max. 10,50 mt; distanza tra fabbricati mt 10,00;
- e) il bene indicato non è sottoposto a vincolo ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico (L. 1089/39 e s.m.i. T.U. D.lgs 490/1999 capo I), non costituisce bene culturale o paesaggistico, ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

Il sottoscritto Arch. Raffaele Vella responsabile dell'Area IV - Urbanistica e Territorio, in forza presso questo Ente da gennaio 2024, in merito alle ordinanze di demolizione, rappresenta che l'Ente non ha un archivio informatizzato/digitale di tali provvedimenti ed essendo la richiesta avanzata nell'istanza del tipo meramente esplorativa, comunica che la ricerca di eventuali accertamenti e/o provvedimenti repressivi non è risultata agile, pertanto, sono tutt'ora in corso verifiche di esistenza di fascicoli aventi ad oggetto l'immobile indicato.

Casaluce, li 18/04/2025.

Il Responsabile dell'Area V
(servizio patrimonio)
Lavori Pubblici e Manutenzioni
Arch. Maurizio Di Grazia



Il Responsabile dell'Area IV
(servizio urbanistica-edilizia privata)
Urbanistica e Territorio
Arch. Raffaele Vella



PRINCIPALI ATTI DELL'ITER ABILITATIVO

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 35/2000 N. PROTOCOLLO 6163

Da compilarsi in duplice esemplare (per l'Ufficio Tecnico Comunale e per l'interessato) Mod. A/Ble

Domanda per ottenere la concessione di esecuzione lavori edili

PRATICA EDILIZIA
N. Anno

REGISTRAZIONE DI ARRIVO
al protocollo

Al signor Sindaco
di
Basiglio

Codice fiscale |

richiede, a norma delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, la concessione per la esecuzione dei lavori di (2) Costituzione di un edificio per civile abitazione costituito da 12 alloggi

da effettuarsi in Basiglio
Via V. de' Ruffini n. mappal. n. del foglio
n., come da unito progetto, e da destinarsi a (3) Civile abitazione

Dichiaro che il terreno interessante la costruzione in oggetto, delimitato dall'unito progetto, è nella piena proprietà del richiedente (come da allegata documentazione) e non è soggetto ad alcun vincolo derivante da convenzioni stipulate col Comune o fra terzi in presenza del Comune.

Dichiaro che li elaborati grafici di progetto corrispondono in ogni loro parte alla situazione di fatto e di diritto.

Progettista è il Sig. Ge. Ott. Costanzo D. S.
iscritto nell'albo di Basiglio col n. 21034, residente in Basiglio
Via A. De Gasperi n. Codice fiscale |

Direttore delle opere è il Sig.
iscritto nell'albo di col n., residente in
Via n. Codice fiscale |

Esecutore dei lavori è la Ditta
con sede in Via n.

La costruzione in parola presenta le seguenti:

caratteristiche tecniche (4) Vedi Rubrica

caratteristiche igienico-sanitarie (5) Vedi Rubrica

caratteristiche urbanistiche: superficie del lotto mq. _____
 volume del fabbricato mc. _____ (Per ampliamenti, sopra-
 stente mc. _____ volume da costruire mc. _____ volume
 per parcheggi mq. _____

Consistenza dell'opera:

Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani e locali	ABITAZIONI COMPOSTE DI STANZE										
	Stanze	Accessori	TOTALE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 e oltre	
1	2	3	4=2+3	5	6=4+5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

(6) _____

CONTI CORRENTI POSTALI
 ATTESTAZIONE di L. 1.000.000
 di un versamento Lire un milione

sul C/C N. 12046819
 intestato a **TESORERIA COMUNALE CASALUCE**

eseguito da FRANZESI GIOVANNI
 residente in CASALUCE

02 05-APR-2001 01
 CASALUCE 16/050
 Bollo stampato dall'Ufficio di Caserta 000000
 MCC 0473 E*****1500
 L'UFFICIALE POSTALE

Bollo a data _____ N. _____
 del bollettario di _____
 data _____

CONCESSIONE EDILIZIA N. 35/2000: TITOLO

Conce.modello



COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

PRATICA EDILIZIA N. 35	ANNO 2.000	CONCESSIONE N. 35	ANNO 2.000
-------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Il Responsabile del Settore Urbanistica

Diretta ad ottenere in questo comune in località.....
Via... **MAZZINI**.....n.....mappale n.... **5054**.....
Del foglio n... **8**.....la concessione di... **COSTRUZIONE DI N. EDIFICIO PER**.....
CIVILE ABITAZIONE COSTITUITO DA 12 (dodici) ALLOGGI......
(come da grafici allegati).....

Visto il progetto allegato inerente i lavori di cui sopra;
Visto il parere della Commissione edilizia Comunale espresso in seduta del.... **29/06/2000**....., n.... **10**.....;
Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, Igiene e di polizia Urbana;
Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e la Legge 6 agosto 1967, n.765;
Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;
Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, nel modo seguente:
a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante:
Versamento di lire 35.796.800 sul c/c n.12046819 intestato a Tesoreria Comunale presso l'Ufficio Postale di Carinara in data 02/03/01 - VCC n.0447
b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante:
lire 35.796.717 garantiti con polizza fidejussoria "Milano Ass.ni" N.° 0009954 Effetto polizza 26/02/01 - Scadenza polizza 26/02/02

Preso atto che il richiedente ha dichiarato/dimostrato di essere proprietario o di

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, **in conformità al progetto presentato e che in n. **1**..... Tavole viene allegato alla presente concessione.**

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

CONDIZIONI SPECIALI

.....
.....
.....
.....
.....
.....

I lavori dovranno avere inizio entro...**ANNI. UNO**... dalla data della presente concessione, ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro...**TRE ANNI**.....dalla stessa data.



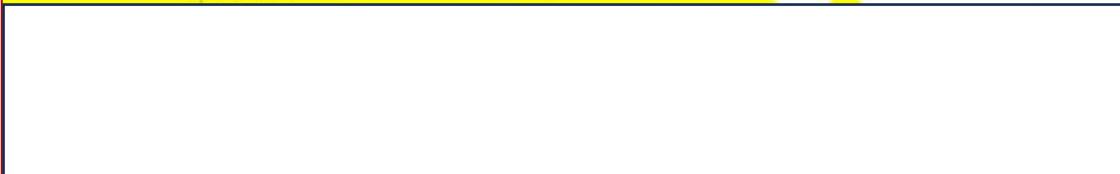
Il Responsabile del Settore Urbanistico
IL RESPONSABILE
DEL SETTORE URBANISTICO
Arch. Cinzia Lettore

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li..... **5 APR. 2001**

Il concessionario

VOLTURA



Arch. Cinzia Lettore





COMUNE DI CASALUCE (CE)
PROV. DI CASERTA

19 MAR. 2002

PROT. N. 1463

Spett.: COMUNE DI CASALUCE
VIA ALLENDE
81030 - CASALUCE (CE)

Alla C.A. del responsabile dell' ufficio tecnico comunale.

OGGETTO: RICHIESTA VOLTURA CONC. EDILIZIA n° 35 RIL. IN DATA 29/06/2000.



Casaluce, li 19/03/2002





CONCESSIONE EDILIZIA N. 44/1985 PER L'AMPLIAMENTO E LA SOPRELEVAZIONE DEL NUCLEO ORIGINARIO
DEL FABBRICATO SUD, ALIENO AL COMPENDIO STAGGITO, MA RICADENTE SUL MEDESIMO FONDO P.LLA 5054

DA COMPILARSI IN QUADRUPlice ESEMPLARE (PER L'INTERESSATO, PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, PER L'UFFICIO RAGIONERIA E PER L'UFFICIO DI P. M.)

COMUNE DI Casaluce

PROVINCIA DI Caserta

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

IL SINDACO

CONCESSIONE N. 44 Anno 1985

CONCESSIONE N. 44 del 25/07/1985

COMUNE DI CASALUCE

Pratica Edilizia

N. 44

Anno 1985

CONCESSIONE

N. 44

del 25/07/1985

diretta ad ottenere in questo Comune in località _____

Via E. De Amicis n. _____ mappale n. 12/1.12/2.12

del Foglio n. _____ la concessione di (1) U. di fabbricazione abitativa

Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione e tutti come da piano allegato

Visto il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data _____;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 26/Giugno 1987;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 26/Giugno/87 N. _____;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

(1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sopraelevare, ristrutturare, risanare ecc., con la indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.

CONDIZIONI GENERALI

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

- a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) ~~Versamento della somma di f. l. 242.955 presso~~
~~Terzzeria FERIT di Aversa con bollette N° 327 del 15/10/198~~
- b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante (2) ~~Versamento della somma di f. l. 333.690 garantiti con~~
~~polizza fidejussoria n° 98/715024 Compagnia Unipol~~
~~Agenzia di Caserta.~~

effettuata Polizza 26/10/98
Stipulata Polizza 26/10/98



Preso atto che il richiedente ha ^{dichiarato} _{dimostrato} di essere proprietario o di avere titolo alla concessione:

RILASCIA



CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n. 1 Tavole viene allegato alla presente concessione.

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

del pagamento e del relativo importo — oppure — dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, le modalità e garanzie, a' termini dell'art. 11 legge n. 10, oppure, gli estremi del diritto all'esecuzione.

- 1. — I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 2. — Devono evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 3. — Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
- 4. — Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 5. — Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
- 6. — Gli astili di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
- 7. — L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 8. — L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.
- 9. — E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
- 10. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- 11. — Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
- 12. — Prima dell'inizio dei lavori dovrà esser collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione - Destinazione d'uso e unità immobiliari consentite.
- 13. — Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
- 14. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica ecc.).
- 15. — Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

CONDIZIONI SPECIALI

I lavori dovranno avere inizio entro ... Tre Anni ... dalla data della presente concessione, ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro ... Tre Anni ... dalla stessa data.



I lavori dovranno avere inizio entro ... Tre Anni ... dalla data della presente concessione, ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro ... Tre Anni ... dalla stessa data.

Casaluce _____ Il _____
 *[Signature]*
SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li _____ Il _____
IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI CASALUCE
(PROVINCIA DI CASERTA)

Relazione tecnica illustrativa



datto la presente relazione che si riferisce alla costruzione di un edificio per civile abitazione sito in Casaluce (CE) alla via Monte n° 12 riportato in catasto Urbano al foglio n° 8 partita n° 1000563 particella n° 5054. Nello strumento urbanistico del Comune di Casaluce il manufatto ricade secondo il P.R.G. in Zona "B" di completamento.

Vista la normativa in vigore e considerato che gli interventi sotto descritti non risultano in contrasto con il P.R.G. vigente nel comune di Casaluce, si relaziona quanto segue:

Dati urbanistici:

- a) superficie del lotto mq 2233.63
- b) superficie consentita $722.40 \times 0.50 =$ mq 1116.82
- c) altezza edificio consentitaml 10.50
- d) volume realizzabile (2.5mc/mq) mc 5584.08



IL RESPONSABILE
DEL SETTORE URBANISTICO
Arch. *Fabrizia Lettora*

TABELLA DATI METRICI

Superficie del lotto		2233,63 mq
Superficie massima consentita	2233,63 mq x 0,50 =	1116,82 mq
Volume massimo consentito	2233,63 mq x 2,50 =	5584,08 mc
Altezza massima consentita		10,50 ml

Superficie occupata piano terra		
	Da concessione n°. 44/85	A = 185,89 mq
	Da condonare	B = 107,92 mq
	Totale	293,82 mq

Superficie occupata piano primo		
	Da concessione n°. 44/85	A = 179,13 mq
	Da condonare	B = 17,26 mq
	Totale	196,39 mq

Superficie occupata piano secondo		
	Da concessione n°. 44/85	A = 179,13 mq
	Da condonare	B = 17,26 mq
	Totale	196,39 mq

Volume esistente piano terra		
	Da concessione n°. 44/85	A = 780,74 mc
	Da condonare	B = 404,55 mc
	Totale	1185,29 mc

Volume esistente piano primo		
	Da concessione n°. 44/85	A = 537,39 mc
	Da condonare	B = 51,78 mc
	Totale	589,17 mc

Volume esistente piano secondo		
	Da concessione n°. 44/85	A = 506,48 mc
	Da condonare	B = 51,78 mc
	Totale	558,26 mc

Totale volume esistente		2332,72 mc
--------------------------------	--	-------------------

Superficie disponibile	Sup. max cons. -(A+B) = 1116,82- 293,82 =	823,00 mq
Volume disponibile	Vol. max cons. -(A+B+P1°+P2°) = 5584,08 – 2332,72 =	3251,36 mc

CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

Come si può rilevare dal progetto allegato, l'edificio e' composto da tre piani fuori terra ed uno interrato così destinati:

- a) il piano interrato a quota -2,80 m, da adibire a box auto.
- b) il piano terra a quota +0,10 m, costituito da quattro alloggi da adibire ad abitazione.
- c) il piano primo a quota +3,10 m, costituito da quattro alloggi da adibire ad abitazione.
- d) il piano secondo a quota +6,05 m, costituito da quattro alloggi da adibire ad abitazione.

STRUTTURE

L'edificio come da progetto avrà due scale che serviranno rispettivamente su due lati opposti sei alloggi, sarà realizzato con struttura portante in fondazione ed in elevazione in calcestruzzo cementizio armato. I solai e gli sbalzi saranno realizzati con travetti e pignatte, con sovrastante soletta in calcestruzzo armato. I tramezzi saranno realizzati in mattoni forati posti di coltello con legante di malta cementizia. La copertura sarà realizzata a falde con struttura in calcestruzzo cementizio armato e tegole tipo marsigliesi. Gli infissi esterni saranno in alluminio anodizzato con scuri, mentre quelli interni in legno.

RIFINITURE

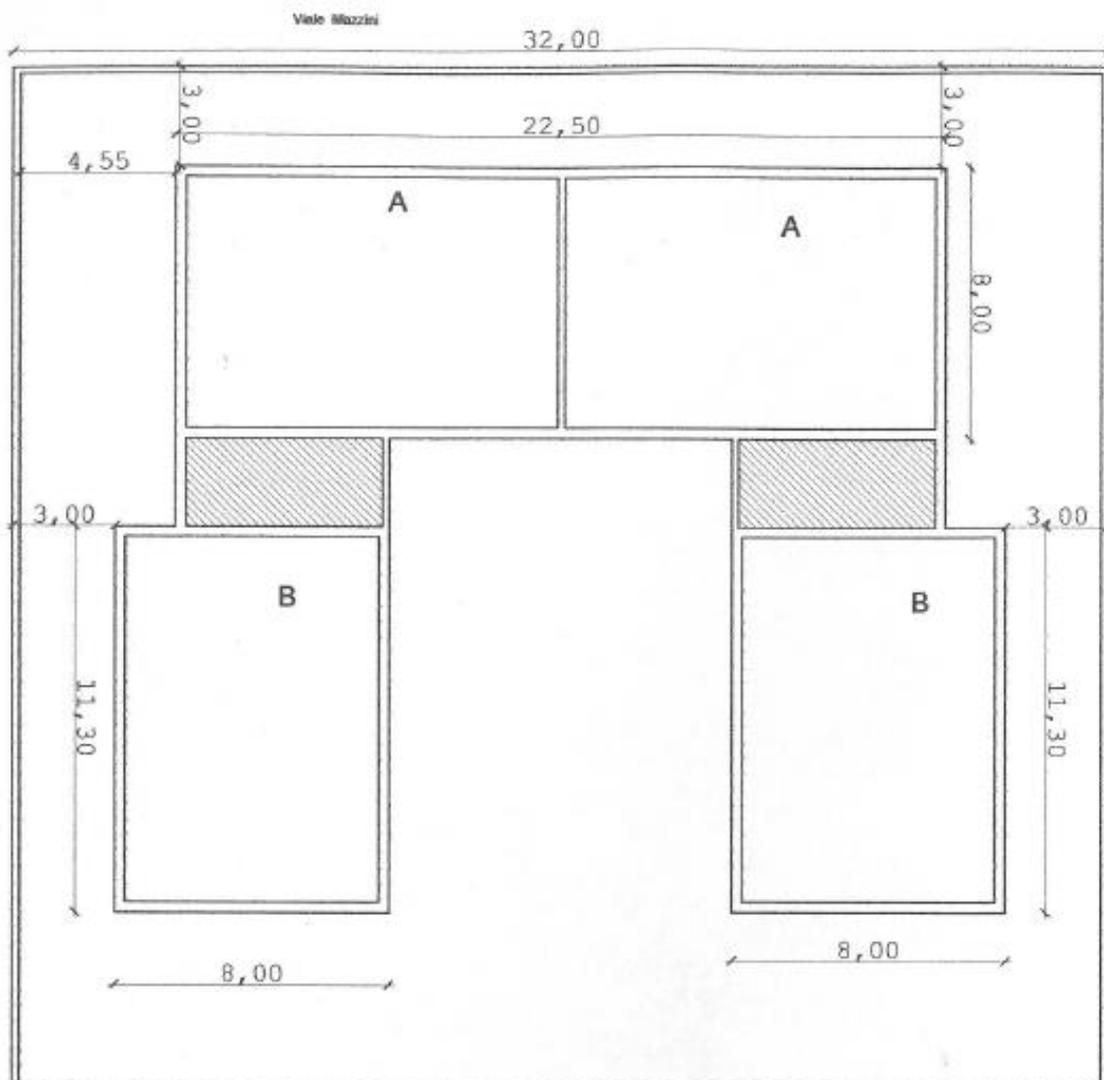
Gli intonaci, le tinteggiature interne ed esterne, i pavimenti ed in generale tutte le opere di finitura saranno realizzati con materiali di tipo tradizionale .

IMPIANTI

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante allacciamento alla rete idrica cittadina. Lo scarico dei servizi igienici e delle acque piovane sarà convogliato mediante allacciamento alla fogna comunale con idonea tubazione in PVC. L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia con idonei dispositivi di sicurezza.

Casaluce, li:





SUP. MAX DISPONIBILE 823,00 mq

VOL. MAX DISPONIBILE 3251,34 mc

DATI METRICI DI PROGETTO

SUP. ALLOGGI TIPO A = $22,50 \times 8 = 180,00$ mq

SUP. ALLOGGI TIPO B = $(11,30 \times 8) \times 2 = 180,80$ mq

TOTALE A + B 360,80 mq < 823,00 mq

VOLUME OCCUPATO $360,80 \times (H = 9,00) = 3247,20$ mc < 3251,34 mc

ACCESSO TECNICO D'UFFICIO UTC CASALUCE IN DATA 17.08.2001

IN FASE DI ESECUZIONE LAVORI - A 4 MESI DAL RILASCIO DI C.E. N. 35/2000 IN DATA 05.04.2001-

AI FINI DELLA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE OPERE IN CORSO DI REALIZZAZIONE
RISPETTO AI GRAFICI DI CONCESSIONE EDILIZIA



COMUNE DI CASALUCE
PROVINCIA DI CASERTA
SETTORE URBANISTICA

Al Settore Urbanistica S E D E

Oggetto: Sopralluogo edile alla Via Mazzini al fabbricato in costruzione di proprietà del [redacted].

Il sottoscritto geom. Antonio Trabucco, I.s.u. di questo Ente, autorizzato dal settore urbanistica, nella persona della dipendente Brunzo Silvana, insieme al M.lo dei Vigili Urbani Maggiolino Giuseppe in data 17/08/2001, si sono portati alla Via Mazzini, presso il fabbricato in costruzione di proprietà del sunnominato [redacted].

[redacted] ha in atto lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da n. 12 appartamenti, munito di concessione edilizia n. 35 Prot. n.6163 dell'anno 2000.

Dai rilievi tecnici effettuati sul posto, si è constatato che la distanza di mtl 69,10 e la distanza di mtl 32 su Viale Mazzini, corrispondono alle misure indicate sui grafici progettuali.

Altresì l'allineamento sulla strada campestre adiacente alla predetta costruzione, è in allineamento con il fabbricato iniziale ed il fabbricato a seguire, per cui non esiste alcun tipo di risega.

Inoltre si è passato alla verifica delle distanze del corpo di fabbrica in elevazione che risultano conformi ai grafici presentati della concessione rilasciata, così dicasi anche per l'altezza dell'interpiano tra estradosso solaio cantinato e intradosso primo solaio, per cui sia la superficie che il volume rientra nelle misure previste nell'allegato progetto della predetta concessione.

L'estradosso del solaio di copertura del cantinato si trova ad una quota di circa 25 cm. rispetto alla quota del piazzale, al momento allo stato grezzo.

Si precisa che i lavori sono tutt'ora in corso d'opera.
In attesa si porgono distinti saluti.

Li, 17/08/2001

Geom. Antonio Trabucco

Comune di Casaluce – Polizia Municipale

GRAFICI DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 35/2000

VOLTURA
Vista di concessione in atti prot. 1763 del 19/3/02

NEL SETTORE URBANISTICO
Arch. Paola Miraglia

Comune di Casaluce - Provincia di Caserta

Comittente: _____

Tecnico: _____

Oggetto :
Istanza concessione edilizia per la costruzione di un edificio per civile abitazione costituito da 12 (dodici)

ALLEGATI:	SCALA:
<input type="checkbox"/> RELAZIONE TECNICA	
<input type="checkbox"/> COMUNE DI CASALUCE - Prov. di Caserta -	
<input type="checkbox"/> La Commissione Edilizia ha espresso parere satisfattivo in seduta del <u>29/06/00</u>	
<input type="checkbox"/> Verbale N. <u>10</u>	
<input type="checkbox"/> Progetto allegato alla Concessione N. <u>35/00</u>	
<input type="checkbox"/> IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICO Arch. Paola Miraglia	
<input type="checkbox"/> GRAFICI DI PROGETTO	
<input type="checkbox"/>	

Data: 5 APR. 2001

Il Tecnico: _____
Il Comittente: _____

TABELLA DATI METRICI

Superficie del lotto	2233,63 mq
Superficie massima consentita	2233,63 mq x 0,50 = 1116,82 mq
Volume massimo consentito	2233,63 mq x 2,50 = 5584,08 mc
Altezza massima consentita	10,50 ml

Superficie occupata piano terra	
Da concessione n°. 44/85	A = 185,89 mq
Da condonare	B = 107,92 mq
Totale	293,82 mq

Superficie occupata piano primo	
Da concessione n°. 44/85	A = 179,13 mq
Da condonare	B = 17,26 mq
Totale	196,39 mq

Superficie occupata piano secondo	
Da concessione n°. 44/85	A = 179,13 mq
Da condonare	B = 17,26 mq
Totale	196,39 mq

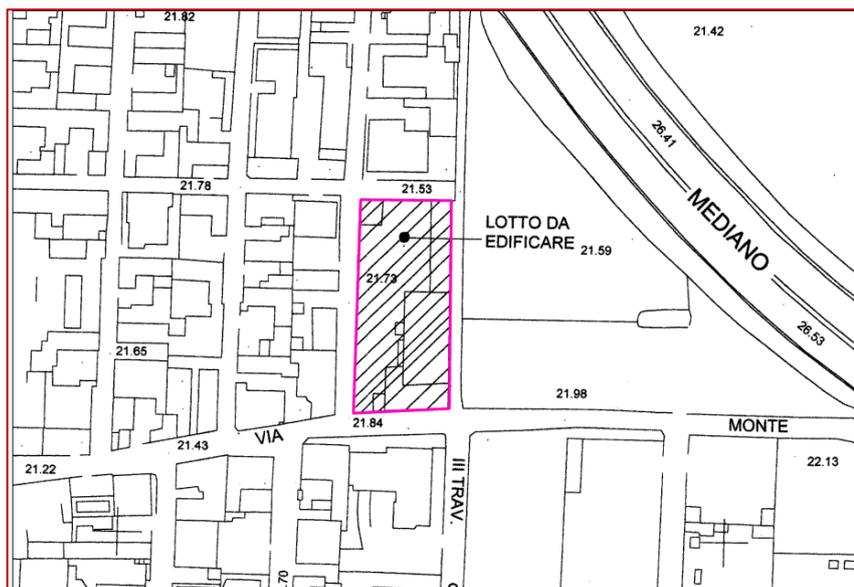
Volume esistente piano terra	
Da concessione n°. 44/85	A = 780,74 mc
Da condonare	B = 404,55 mc
Totale	1185,29 mc

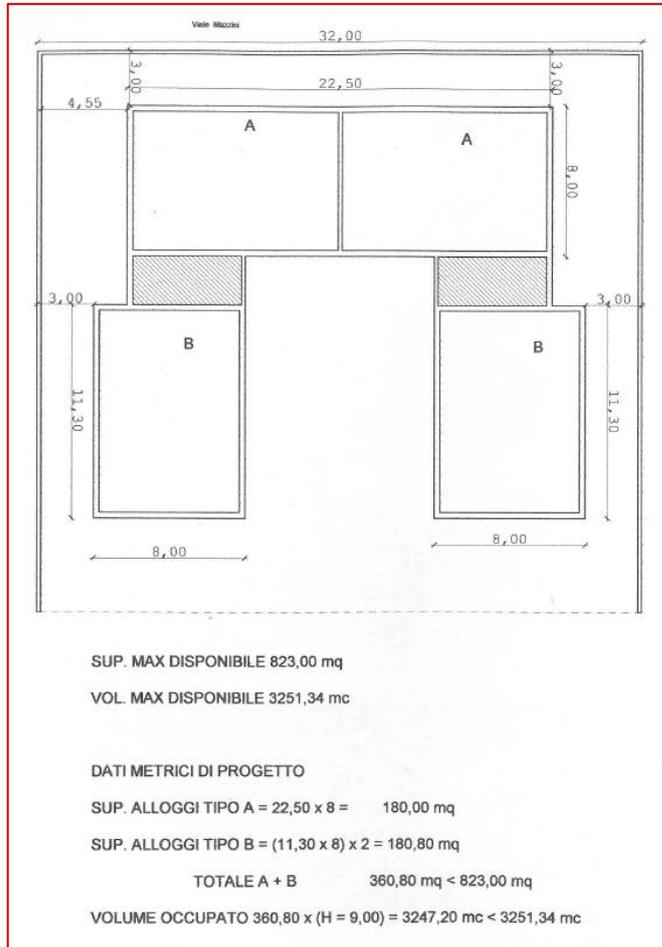
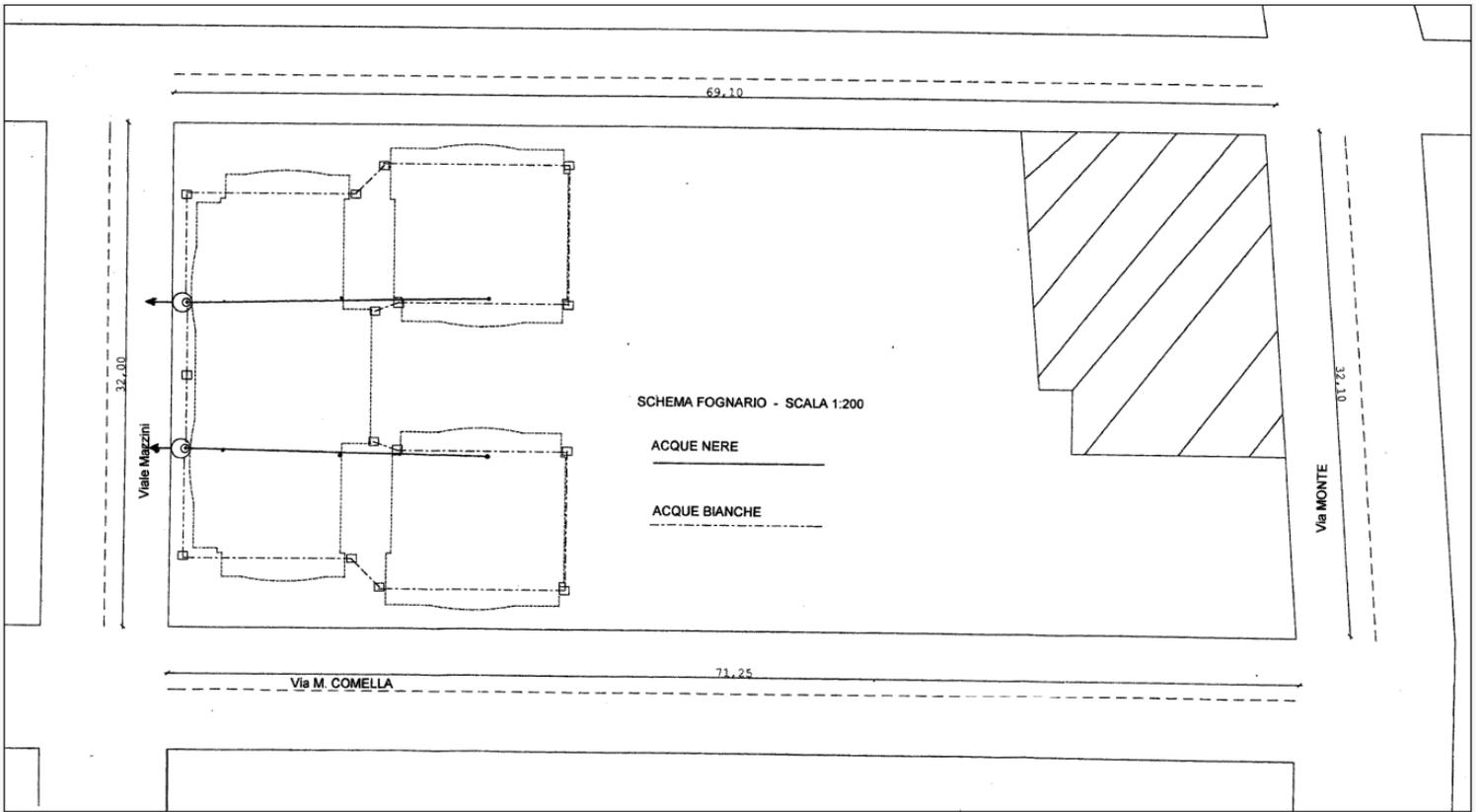
Volume esistente piano primo	
Da concessione n°. 44/85	A = 537,39 mc
Da condonare	B = 51,78 mc
Totale	589,17 mc

Volume esistente piano secondo	
Da concessione n°. 44/85	A = 506,48 mc
Da condonare	B = 51,78 mc
Totale	558,26 mc

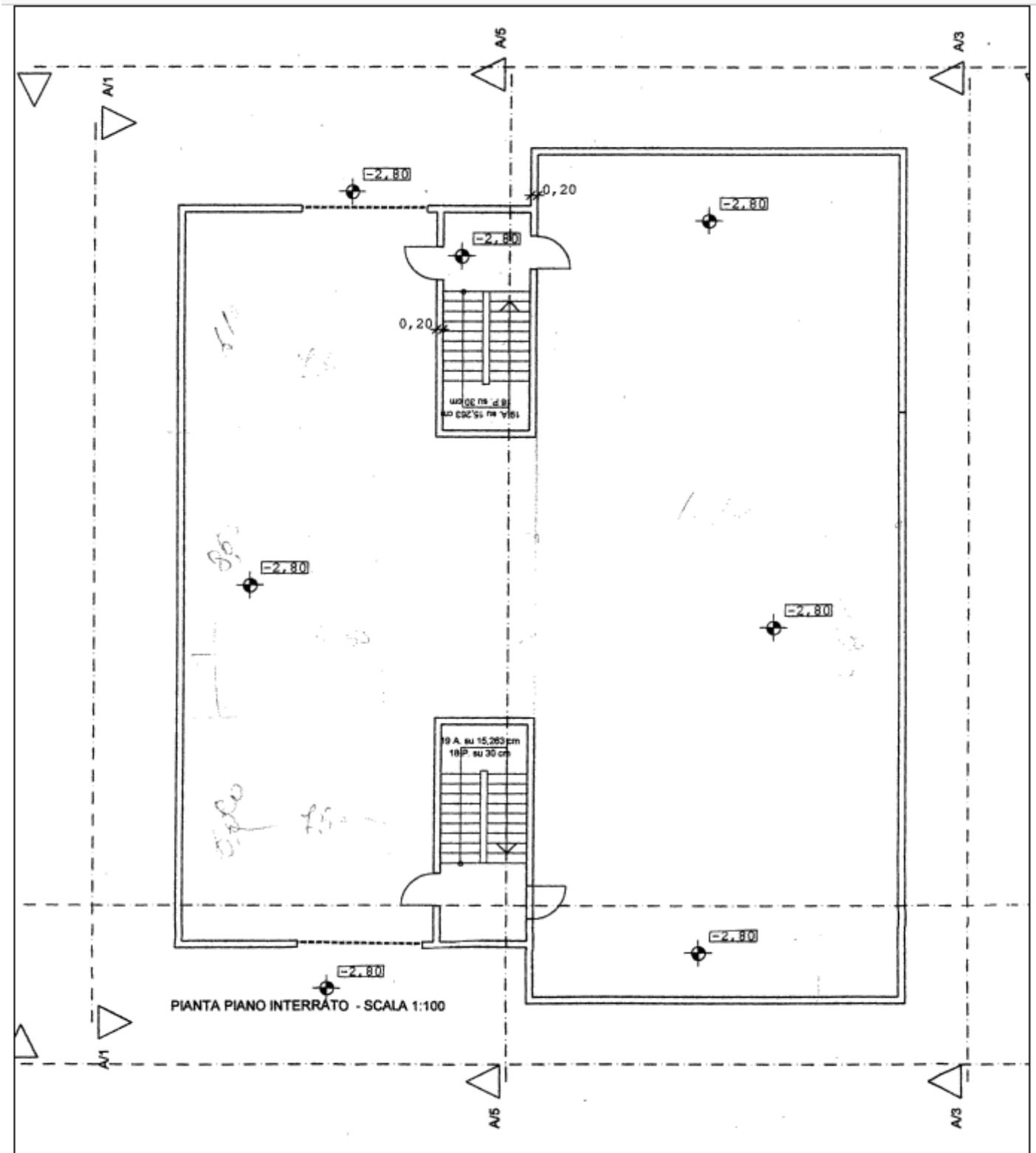
Totale volume esistente	2332,72 mc
--------------------------------	-------------------

Superficie disponibile Sup. max cons. -(A+B) = 1116,82-293,82 =	823,00 mq
Volume disponibile Vol. max cons. -(A+B*P1+P2) = 5584,08 - 2332,72 =	3251,36 mc

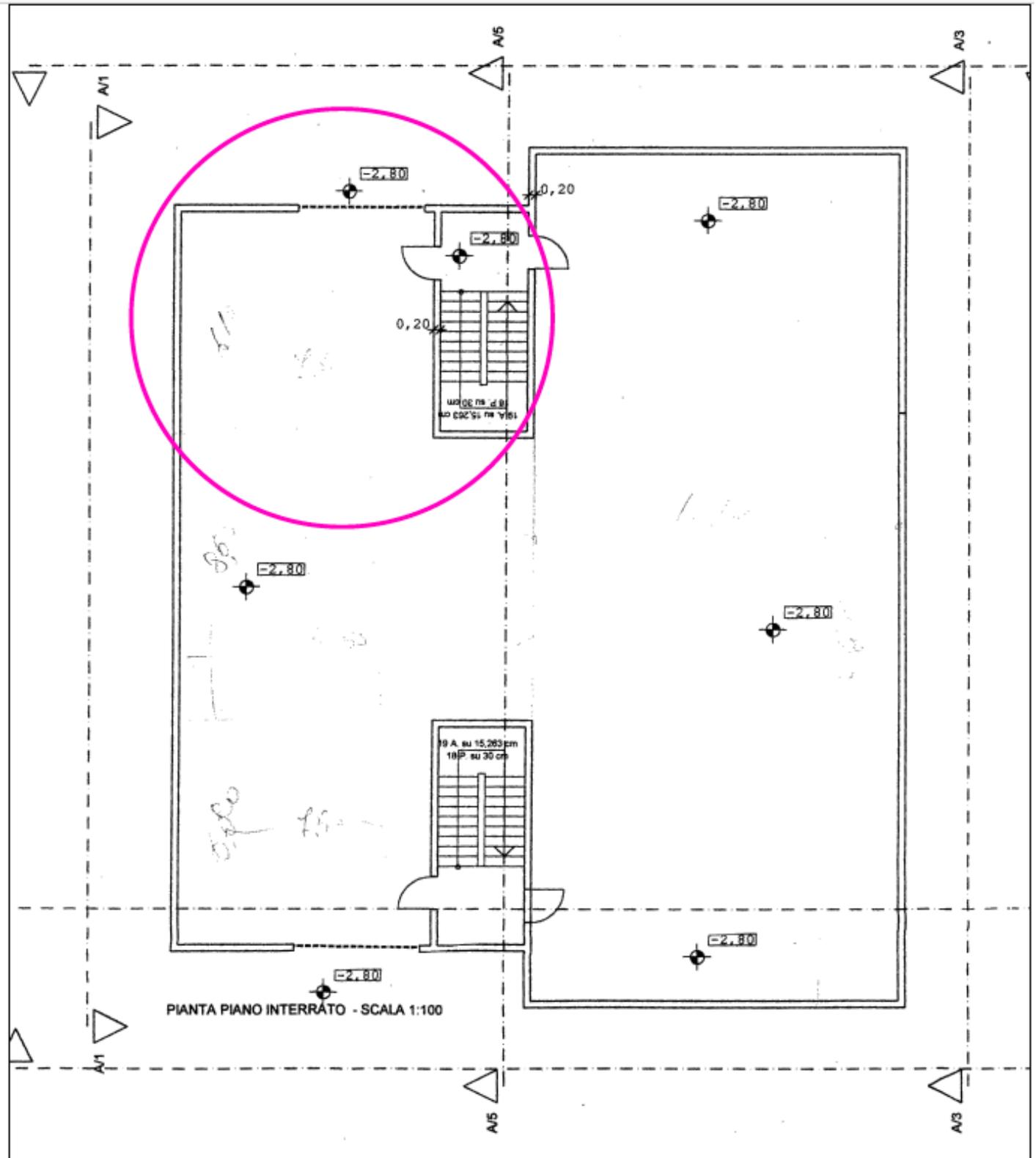




PIANTA PIANO INTERRATO - ASSENZA DI FRAZIONAMENTO E RAMPA CARRABILE DI ACCESSO



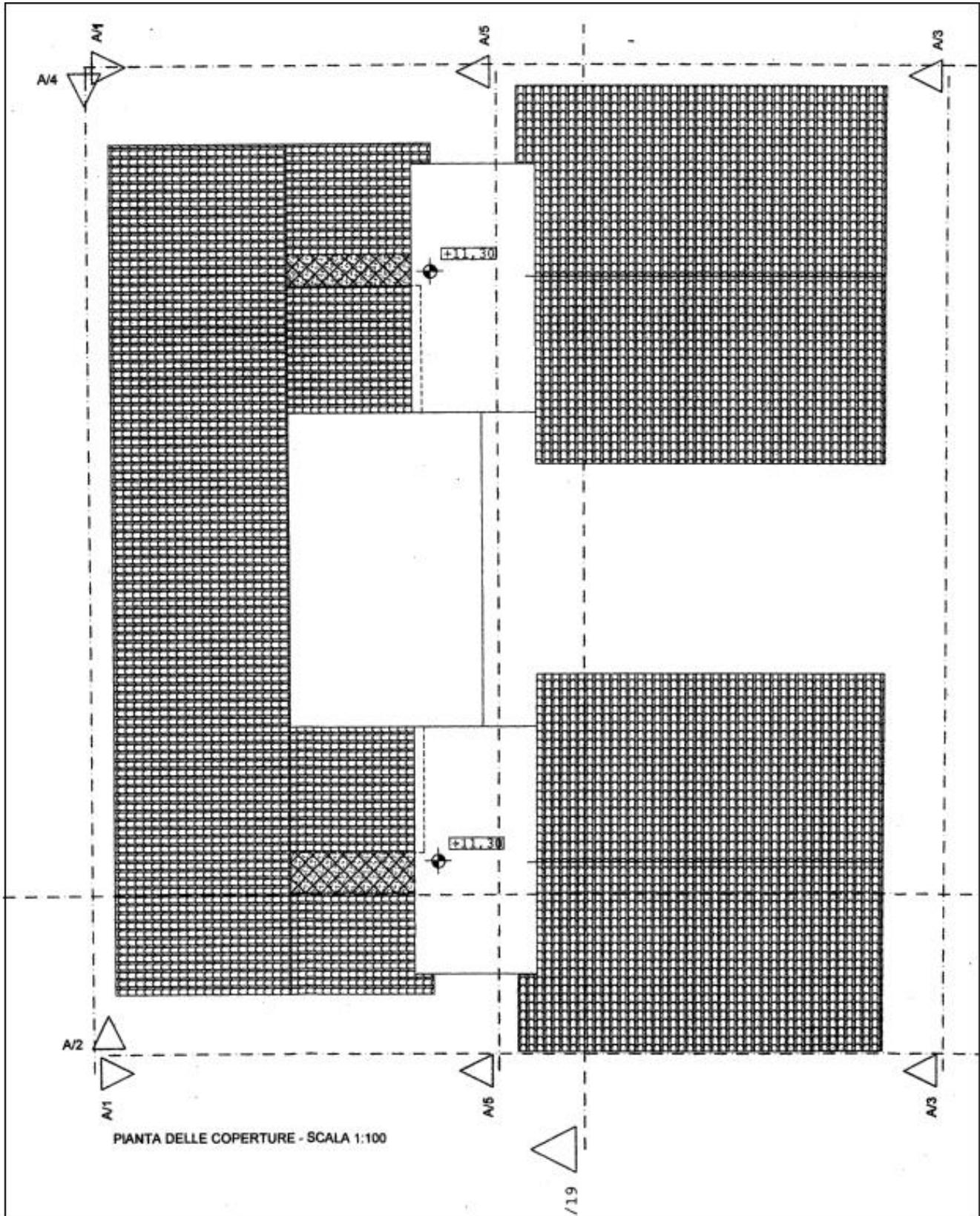
PIANTA PIANO INTERRATO – FUTURA LOCALIZZAZIONE DEL SUB 37 STAGGITO



PIANTA PIANO PRIMO - IDENTIFICAZIONE SUB 21 STAGGITO

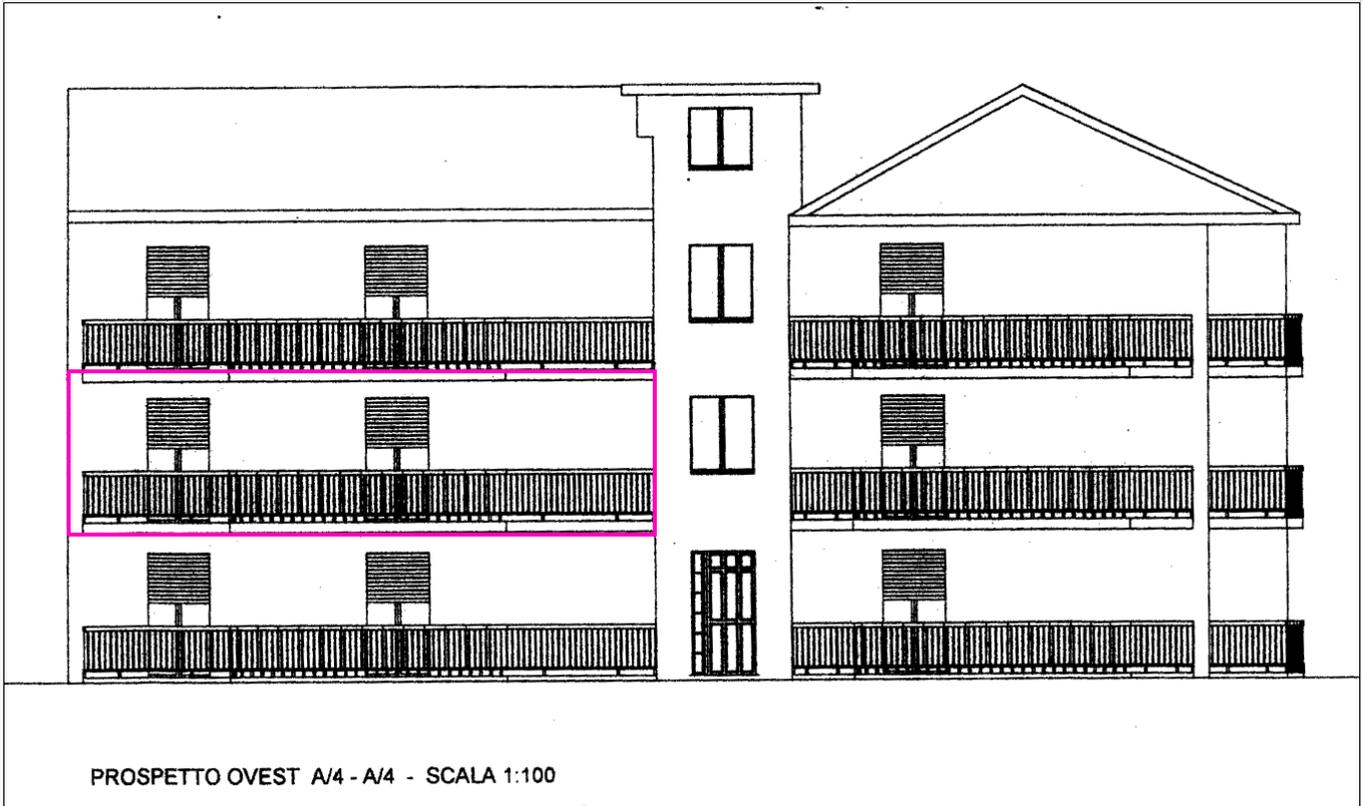


PIANTA PIANO COPERTURE – TETTI A FALDA E TORRINI SCALA PIANI



PROSPETTO EST INERENTE IL CESPITE STAGGITO – ERRONEAMENTE DENOMINATO OVEST

AFFERENTE A VIA VICINALE MASSERIZIA

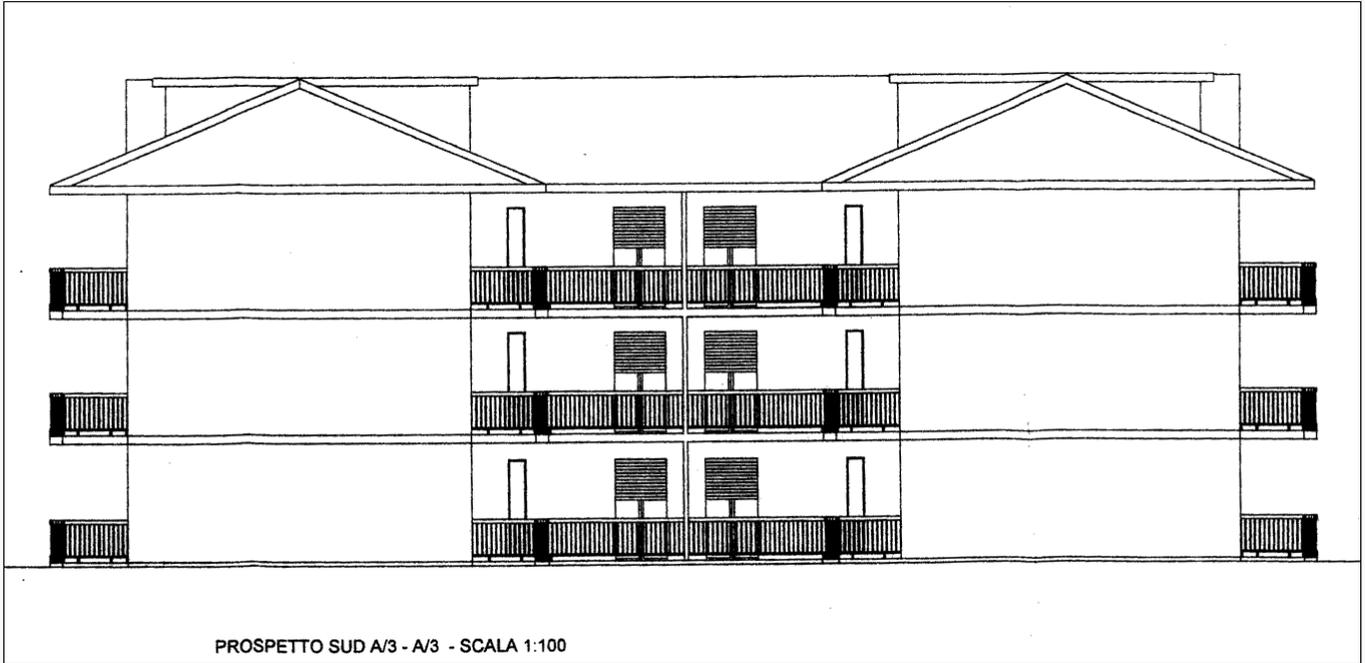


PROSPETTO OVEST ALIENO AL CESPITE STAGGITO – ERRONEAMENTE DENOMINATO EST

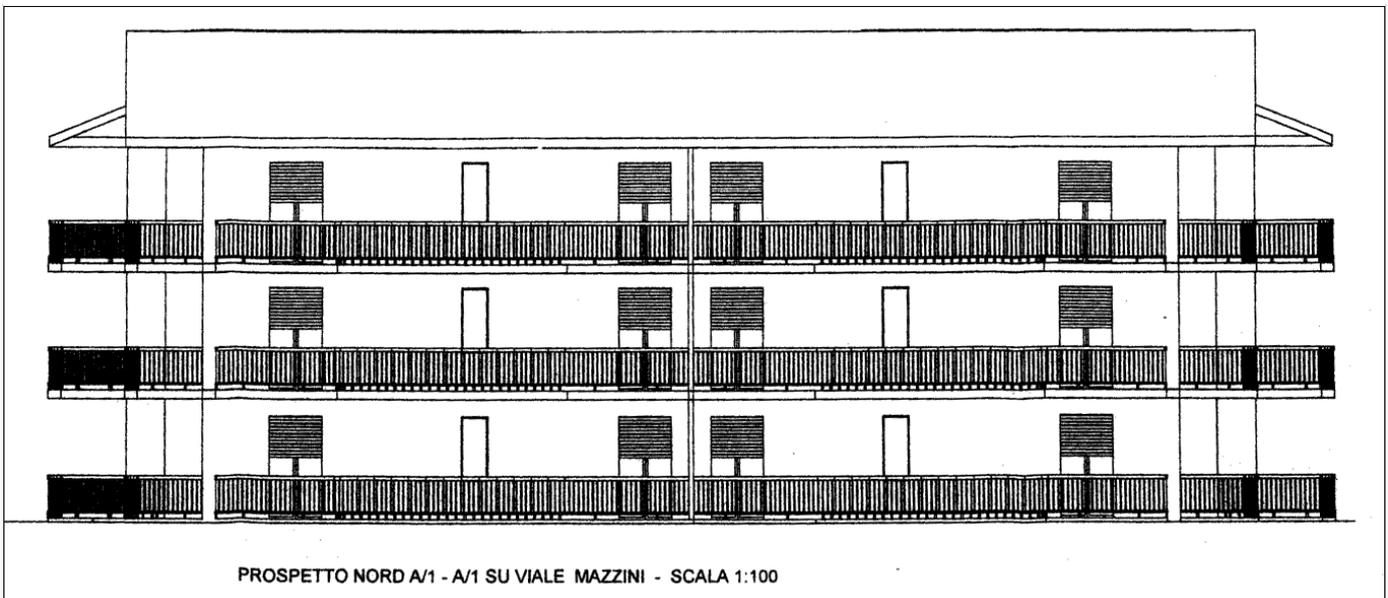
AFFERENTE A VIA MICHELE COMELLA



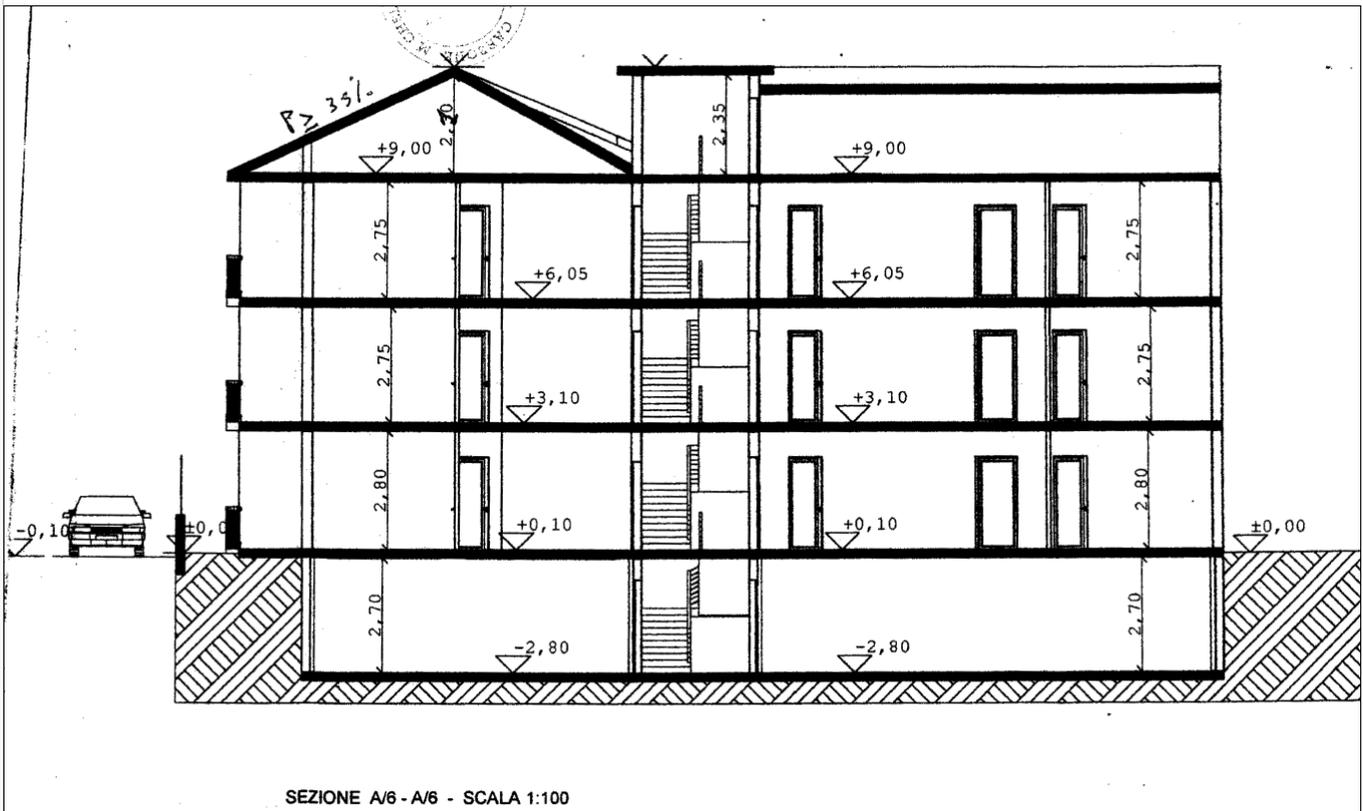
PROSPETTO SUD/FRONTE CORTE



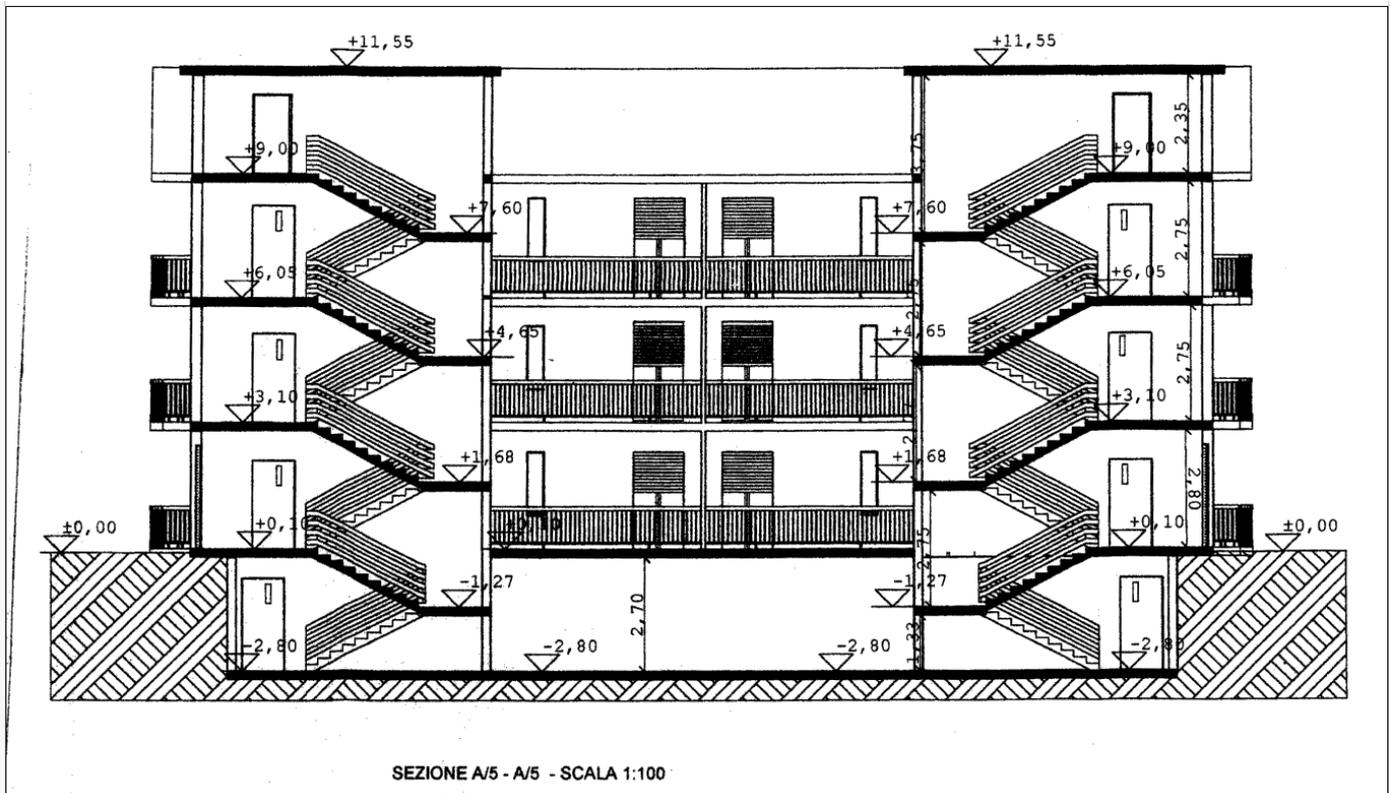
PROSPETTO NORD/FRONTE STRADA VIA MAZZINI



SEZIONE TRASVERSALE SU CASSA SCALA - TAGLIO DA NORD A SUD -



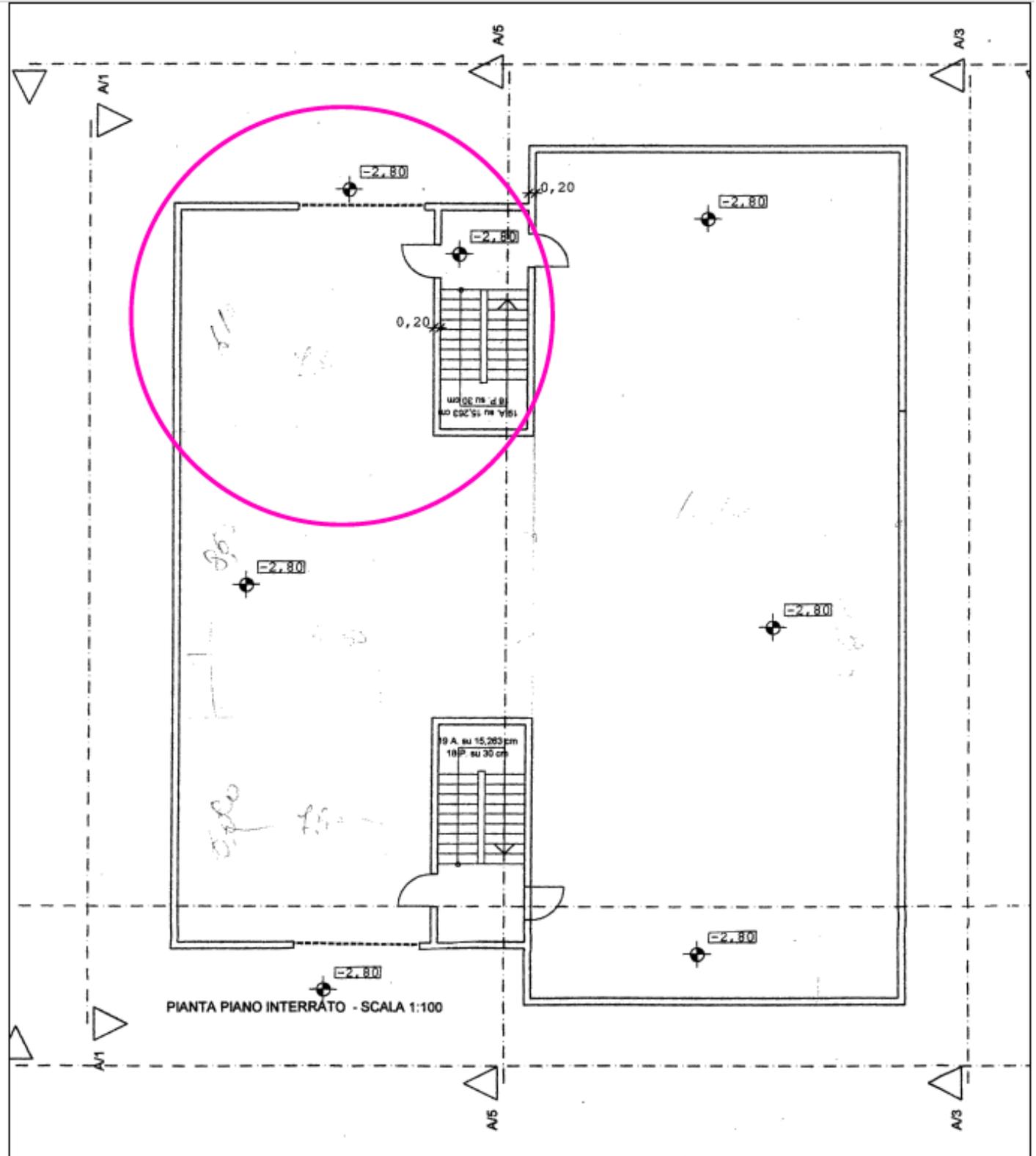
SEZIONE LONGITUDINALE SULLE DUE CASSE SCALE - TAGLIO DA OVEST A EST -



PIANTA PIANO INTERRATO

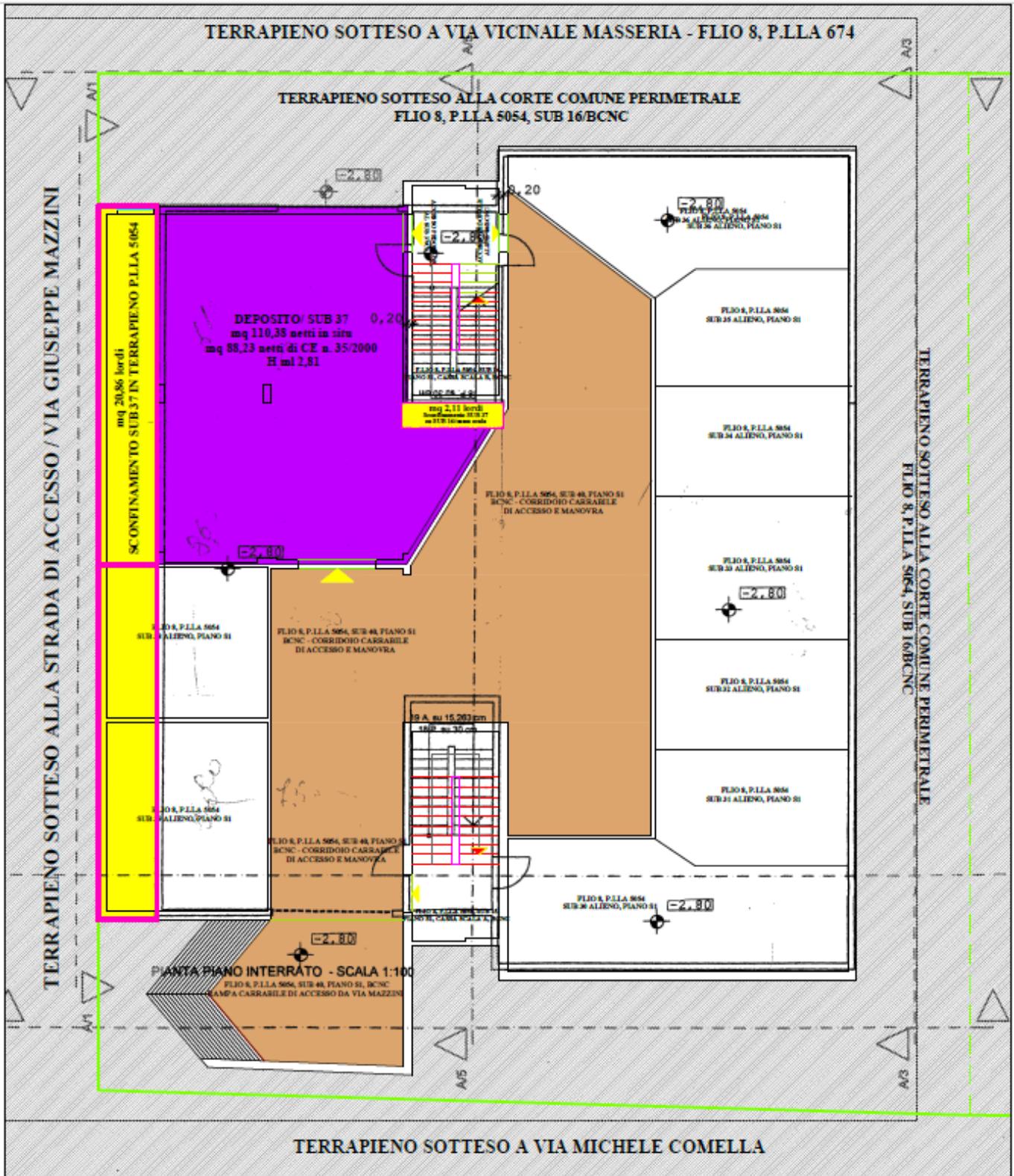
ASSENZA DI FRAZIONAMENTO E RAMPA CARRABILE DI ACCESSO

FUTURA LOCALIZZAZIONE DEL SUB 37 STAGGITO



PIANTA PIANO INTERRATO - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI LICENZA

**SCONFINAMENTO DEL FIANCO NORD INTERRATO DELLA P.LLA FABBRICATI 5054
NEL TERRAPIENO DEL FONDO DI PERTINENZA P.LLA TERRENI 5054**



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 SALTUARIA dell'immobile in favore della sorella della parte debitrice esecutata, residente in altra località e occupante l'immobile solo per discontinue e occasionali visite ai genitori.

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

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

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 giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento 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) Diffformità 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) Diffformità 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:

Difformità urbanistiche

Difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE della rettifica delle 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 foglio 8, p.lla terreni 5054 del NCT del comune di Casaluce, né tantomeno il complesso residenziale di pertinenza del SUB 37 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 8, p.lla 5054 - 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. 16 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 foglio 8, p.lla terreni 5054 del NCT del comune di Casaluce, né tantomeno il complesso residenziale di pertinenza del SUB 37 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 8, p.lla 5054 - 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.*

Con ripetuti tentativi di contatto telefonico, la scrivente richiedeva all'amministratore pro-tempore del Condominio - - **indirizzo di posta ordinaria e/o pec** per formalizzare la richiesta di **PROSPETTO INFORMATIVO INTEGRALE** in merito alla posizione del cespite staggito.

Nella fattispecie richiedeva:

Oneri condominiali ordinari;

Oneri condominiali straordinari;

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

Regolamento di Condominio;

Oneri insoluti almeno negli ultimi tre anni;

Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile esecutato

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

Pur avendo anticipato per le vie brevi l'inesistenza di alcun onere insoluto a carico del compendio staggito, il non forniva alcun recapito di posta, lasciando inevasa la richiesta dell'esponente.

NB. Pertanto, il più probabile valore base d'asta risulta epurato da insoluti condominiali dichiarati insistenti. Resta tuttavia da verificare l'attendibilità della suddetta dichiarazione telefonica.

.

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 2.:

AMPIO LOCALE AD USO DEPOSITO, COMUNE DI CASALUCE, VIA MICHELE COMELLA SNC, PIANO INTERRATO /SCALA B

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critério 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 deposito assentita con rilascio di CE n. 35/2000**, 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

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 legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

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

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

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

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

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

- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- Kms = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
- Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
- Kmi = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscente ecc.*;
- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell’unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.
- **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**
Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all’**unità** dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale

valutazione: **vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti.** Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale.*

▪ **Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

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

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

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

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

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

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

VALORE DI MERCATO x DEPOSITO INTERRATO SUB 37/P.S.I
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
CODICE DI ZONA B1 – CENTRALE

Stante l'assenza di riferimenti unitari di mercato per **DEPOSITI in ZONA B1** di pertinenza, si assimila il valore degli stessi alla **METÀ** del valore unitario delle **ABITAZIONI CIVILI** nel range di riferimento

VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI - COMUNE DI CASALUCE, VIA MAZZINI
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI
(Osservatorio del Mercato Immobiliare)
CODICE DI ZONA B1- CENTRALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASALUCE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO % 20 ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1150	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,7	L

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia B1 è variabile da:

Abitazioni civili in condizioni normali
 min 770 €/mq / max 1.150 €/mq = medio 960 €/mq

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

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

- Natura centrale del sito
- Scarso degrado del tessuto edilizio di zona, di recente edificazione
- Congruo inquadramento di tutti gli appartamenti del complesso di cui è parte il box staggito in categoria abitativa civile/A2 in ragione delle caratteristiche del fabbricato, del livello socio-economico di zona e delle caratteristiche intrinseche degli appartamenti
- Optionalizzazione del compendio abitativo, opportunamente recintato e corredato da corte comune

Bilanciando i predetti fattori, si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario medio per abitazioni civili in condizioni normali.

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile in condizioni normali
Via Mazzini/Casaluce = €/mq 960

Pertanto, il range di **valori unitari di mercato** per **depositi** in condizioni conservative *normali* ricadenti in medesima fascia B1 è pari alla **metà** del predetto **valore unitario: €/mq 480**

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea a **deposito** e per la **zona B1** di pertinenza, si applicano i **coefficienti correttivi** quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del complesso, del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il complesso insediativo e per il fabbricato di appartenenza: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box cantinati ecc.-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza di piano, stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione, accessibilità etc ect .

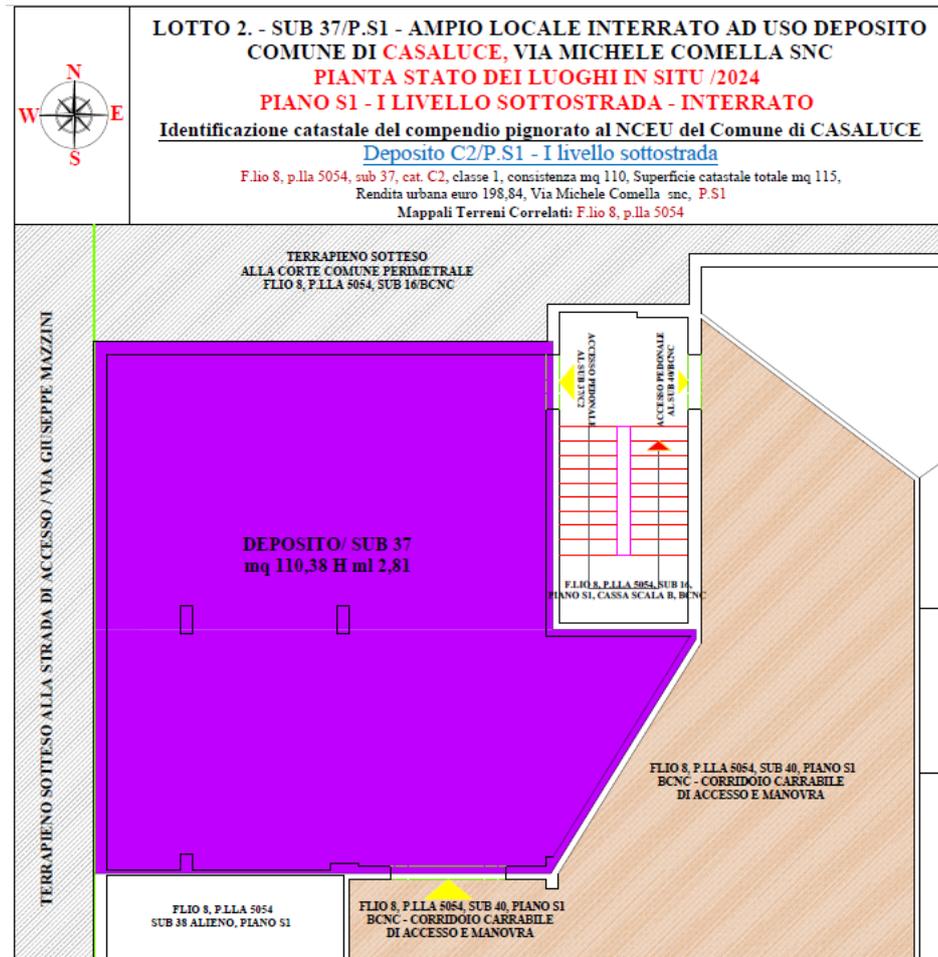
Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per **deposito interrato, angolo via Michele Comella snc/Via Giuseppe Mazzini snc, comune Casaluce**, perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **500 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **480 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,03**

STIMA DEPOSITO INTERRATO SUB 37/P.S1

VALORI COMMERCIALI OGGETTO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente, del prospetto di sanabilità degli *illeciti maggiori* rinvenuti, e computando il tutto secondo le linee guida dell'Agencia del Territorio, si rilevano le seguenti superfici commerciali:



Quadratura commerciale interna = mq 118,96 al 100% della superficie utile = mq 118,96

Quadratura netta esterna = mq 0,00

Quadratura commerciale globale oggetto di stima = mq 118,96

Valore immobiliare di mercato:

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

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

$V_{um} = 480$ euro/mq - giugno 2025

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$ superficie convenzionale vendibile = **mq 118,96**

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

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso insediativo di cui è parte il cespite staggito, la dimensione del compendio e la compostezza costruttiva in relazione al numero di appartamenti, valutando altresì il discreto livello conservativo della porzioni comuni - fronti interni ed esterni del fabbricato nelle distinte verticali A -B, casse scala, area cortilizia, rampante carrabile, impalcato interrato, tetti, recinzione perimetrale, intonaci, pitture etc... -, bilanciando con la scarsa proliferazione di superfetazioni, si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente crescente

Kmf = 1,01 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando il corredo di area cortilizia interna, l'opportunità dell'acquisto disgiunto di box deposito alla quota interrata del medesimo complesso e, altresì, il corredo di amministrazione condominiale, si assume per il coefficiente in oggetto valore accrescitivo

Kms = 1,02 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

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

Si valuta:

L'ubicazione del cespite al **piano interrato** rispetto all'area cortilizia terranea di accesso, la sufficiente comodità fruitiva di **entrambe le scale comuni** per dimensioni e allocazione, e della medesima **rampa di accesso** da Via Giuseppe Mazzini / angolo via Michele Comella, *sebbene l'edificazione di quest'ultima vada assoggettata ad abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 stante la mancata rappresentazione nei grafici di licenza.*

Altresì si valuta l'assenza di sistema meccanizzato di risalita al piano - sebbene non particolarmente discriminante in relazione all'altezza di piano interrata -

Considerando contestualmente come *fattori di svantaggio* la scarsa **luminosità e ariosità** in ragione della **quota interrata** (NB. La quota d'intradosso del solaio di copertura coincide con la quota di estradosso dell'area cortilizia), e quale *fattori di vantaggio*:

La **comodità del doppio accesso**:

- carrabile **da Ovest** a mezzo ampia porta metallica basculante in asse con il corridoio di accesso e manovra
- pedonale e diretto **da Sud** a mezzo ballatoio scala B comune/ P.S1

La **sostanziale assenza di umidità** riscontrata in sede di accesso, nonostante il totale interramento della volumetria

Bilanciando tutti i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario, stimando la prevalenza dei vantaggi sugli svantaggi in assenza di ascensore

Ka = 1,01 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

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

Il cespite staggito NON presenta **fronti di affaccio esterni**, **ma solo interni al piano interrato**. **Tuttavia**, l'**ampiezza superficiale del bene**, unitamente alla **condizione morfologica dei confini e degli affacci** contestualmente con **corridoio interno e ballatoio scala**, è tale da consentire l'ulteriore ripartizione del locale in **due sub unità, a parità di destinazione d'uso**

Per tale ragione si attribuisce al predetto coefficiente valore più che unitario

Ke = 1,01 Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione e finitura interna**, all’atto dell’accesso, risulta di livello appena soddisfacente, stante lo stato rustico rinvenuto, la mancata realizzazione di intonaci, pitture e pavimentazione

Bilanciando il tutto – avendo computato a parte i costi di regolarizzazione urbanistica del frazionamento dell’intero piano interrato e della formazione di rampa carrabile - si computano unicamente i costi di ordinaria manutenzione per la finitura del cespite, assumendo per il coefficiente in oggetto valore decrescente

Kmu = 0,95 Coefficiente di manutenzione dell’unità

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

Kmf = 1,01

Ks = 1,02

Ka = 1,01

Ke = 1,01

Kmu = 0,95

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 1,00

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

$V_{im} = V_{um} * S_c * K_i$

Vum = euro/mq 480 - giugno 2025

Sc = mq 118,96

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 480 * \text{mq } 118,96 * 1,00$

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 480 * \text{mq } 118,96$

$V_{im} = \text{€ } 57.100,80$ *approssimabile a € 57.000*

**VALORE DI MERCATO AMPIO DEPOSITO SUB 37 – PIANO S1/INTERRATO,
CASALUCE, VIA GIUSEPPE MAZZINI ANGOLO VIA MICHELE COMELLA**
**Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche
urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti**
€ 57.000

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

applicando al VALORE DI MERCATO del SUB 37 = € 57.000

le DECURTAZIONI PARZIALI sommanti complessivamente = € 7.000

si ottiene il PREZZO BASE D’ASTA: Vim = € 50.000

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 37

per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti

escluso oneri condominiali da verificare:

€ 6.000 + € 500 + € 0,00 + € 0,00 + € 600 = € 7.100 approssimabile a € 7.000

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

ONERI URBANISTICI

€ 6.000: Quota parte dei costi complessivi a carico del sub 37 per la regolarizzazione urbanistica - amministrativa e materiale - del piano interrato e del medesimo sub 37 staggito, giusta:

Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Casaluce per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, delle **illiceità maggiori rinvenute rispetto ai luoghi di licenza C.E. 35/2000:**
 - *formazione di rampa carrabile di accesso*
 - *sconfinamento in terrapieno comune p.lla 5054/fianco Nord: mq 20,86 superficie lorda, mq 16,33 superficie netta, mc 58,62 volumetria lorda, mc 45,89 volumetria netta a carico esclusivo del sub 37*
 - *sconfinamento su cassa scala B comune sub 16/p.lla 5054 e contestuale traslazione della stessa in direzione Est: mq 2,11 superficie lorda, mq 1,34 superficie netta, mc 5,93 volumetria lorda, mc 3,76 volumetria netta a carico esclusivo del sub 37*
 - *frazionamento intero piano interrato in n. 10 box di diversa pezzatura serviti da doppia cassa scala A - B e da corridoio carrabile baricentrico*
 - *cambio di destinazione d'uso del piano interrato da deposito indiviso a n. 9 box auto: unicamente il sub 37 staggito risulta dichiarato e riscontrato nella funzione deposito. Si consiglia la modifica destinativa ad autorimessa anche del sub 37*

L'**accertamento** in oggetto è finalizzato alla verifica della **doppia conformità** delle predette modifiche alla **normativa tecnico attuativa** vigente sia alla data di compimento che alla data di denuncia e scoperta, **retrodatabili** rispettivamente **alla data di esecuzione e ultimazione del fabbricato 2000 – 2003 e non oltre la data di accatastamento del sub 37 - 11.04.2003-** e all'attualità /2025 e pertanto **entrambe coincidenti con la NTA di cui all'art. 16 PRG vigente dal 1987 e del RUEC vigente**

Il tutto incluso:

- **Deposito sismico al Genio Civile di Caserta per:**
 - **formazione rampa carrabile di accesso e medesima carrabilità dell'interrato**
 - **scavo in ipogeo nel terrapieno della p.lla 5054/fianco nord**

- lieve traslazione in direzione Est della cassa scala

— **Oneri di costruzione raddoppiati** (*stante il pagamento in sanatoria*) per:

- formazione rampa di accesso
- formazione di maggior volumetria interrata accessoria alla residenza, per sconfinamento su terrapieno p.lla 5054 e cassa scala B /sub 16/p.lla 5054
- frazionamento intero piano interrato
- modifica destinazione d'uso del piano interrato da deposito a garage

Si escludono oneri urbanistici trattandosi di **piano interrato non rilevante** ai fini della formazione di superficie e volumetria incidente sul carico urbanistico e sulla capacità edificatoria del fondo

— **Sanzione amministrativa** ipotizzata complessivamente in € 2.500 a carico dei 10 subalterni interrati/ incidenza media in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -; **€ 500: incidenza della sanzione amministrativa a carico del sub 37, stante la maggior superficie utile, almeno doppia rispetto agli altri subalterni interrati**

— **Oneri tecnici** per rilievo dei luoghi in situ - grafico e fotografico-, stesura pratiche tecniche all'UTC e al Genio Civile

— **Maggiori oneri per eventuale adattamento materiale** dei luoghi in situ ai parametri dimensionali e costruttivi prescritti dai su richiamati articoli del RUEC vigente e del DM. del 01.02.1986 ai fini della conformità alle "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"

Il quantum di spesa ipotizzato, a carico del solo sub 37 staggito, costituisce quota parte del più ampio importo - a carico di tutti i n. 10 subalterni interrati - per la sanatoria ordinaria delle predette illecità maggiori rinvenute.

ONERI CATASTALI

€ 500: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati unicamente per parziale allineamento dei **dati oggettivi grafici di scheda** allo stato dei luoghi in situ, incluso l'eventuale aggiornamento di toponomastica e civico e i relativi diritti catastali"

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: "Per inesistenza di locazione"

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: "Importo dichiarato per le vie brevi dall'amministratore di condominio sig. Paciello, contattato telefonicamente al numero indicato dal debitore esecutato in sede di accesso; l'interrogazione non è stata formalizzata per mancato invio di indirizzo pec o mail nonostante le ripetute richieste"

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 600: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **1%** di € 57.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “valore base d’asta” del **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul **SUB 37, ampio deposito interrato** sito nel comune di Casaluce, piano S1/I livello sottostrada/scala B del complesso abitativo alla via Giuseppe Mazzini snc/angolo Via Michele Comella snc, meglio riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- **F.lio 8, p.lla 5054, sub 37, cat. C2**, classe 1, consistenza mq 110, Superficie catastale totale mq 115, Rendita urbana euro 198,84, Via Michele Comella snc, **P.S1**
- **Mappali Terreni Correlati: F.lio 8, p.lla 5054**

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

Vim = € 50.000

***INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti,
previo accertamento d’inesistenza di oneri condominiali***

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.

All'atto della **compravendita/2003** del diritto di piena proprietà per la quota intera sul cespite staggito in favore della parte debitrice esecutata, la **parte acquirente** era in **stato civile libero** - come risulta dal certificato estratto dal portale ANPR - Anagrafe nazionale della popolazione residente.

Si asserisce pertanto:

La **correttezza** della **compravendita** del **08.10.2003 Rep. 43018, Racc. 21137**, per notaio *Domenico Farinano* in Aversa, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **15.10.2003** ai nn. 33857/26087, *in favore della parte debitrice esecutata, acquirente dell'appartamento sub 21/P.I e del deposito sub 37/P.SI in regime di **celibato**.*

La **correttezza** della **quota di piena proprietà sulle due unità in premessa**, assoggettata a **pignoramento Rep. 12293/2023**

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

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

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

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

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

Napoli, li 19.06.2025

In fede
L'esperto stimatore
Arch. Paola Miraglia

ALLEGATI - LOTTO 2.

ELABORATI GRAFICI

LOTTO 2.

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni** tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale (*unica in atti dalla sua costituzione*) del **11.04.2003 protocollo 125647 per sub 37**
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione luoghi in situ/2024 ai **grafici urbanistici abilitativi** di cui alla C.E. n. 35/2000 del 05.04.2001 protocollo n. 6163 - pianta sezioni e prospetti
- **Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -**
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

INDAGINI CATASTALI

LOTTO 2.

CATASTO TERRENI - Comune di Casaluce

F.lio 8, p.lla terreni 5054

- Impianto terreni attuale - VAX/2024 stampata in data 15.07.2024 con n. prot. T146401/2024
- Visura storica terreni - **F.lio 8, p.lla terreni 5054, mq 2.239, Ente Urbano**

LOTTO 2.

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casaluce

F.lio 8, p.lla fabbricati 5054

- Elaborato planimetrico - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054**
- Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054**
- Elenco immobili - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054**
- Visura storica fabbricati - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 37/P.S1**
- Scheda planimetrica - **F.lio 8, p.lla fabbricati 5054, SUB 37/P.S1 del del 11.04.2003 protocollo 125647**

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto:

ISPEZIONI STATO CIVILE

- Comune di Marcianise e Casaluce: Estratto x riassunto atto id matrimonio con annotazioni marginali dei coniugi
- Comune di Casaluce: Certificato stato civile
- Anagrafe nazionale: Certificato stato civile

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

LOTTO 1. - LOTTO 2.

Atto di compravendita del **20.12.1983** Rep. 69149 Racc. 11208 per notaio *Gioacchino Conte* di Frignano, registrato ad Aversa il 27.12. 1983 al n. 3688 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 30.12.1983 ai nn. 28458/25439

Atto di compravendita del **25.02.2002** Rep. 41613 Racc. 20289 per notaio *D. Farinaro*, trascritto presso la Conservatoria di SMCV in data 01.03.2002 ai nn. 5427/4395

Atto di compravendita del **08.10.2003 Rep. 43018 Racc. 21137** per notaio *Domenico Farinaro* in Aversa, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **15.10.2003** ai nn. 33857/26087

Nota di trascrizione del **15.10.2003** ai nn. 33857/26087 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta/SMCV /Servizio di Pubblicità Immobiliare derivante da **atto di compravendita del 08.10.2003 Rep. 43018 Racc. 21137** per notaio *Domenico Farinaro* in Aversa

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1. - LOTTO 2.

Nota di trascrizione del **23.10.2003** ai nn. 34787/26673 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di costituzione di vincolo** del 13.10.2003 Rep. 43031 per notaio *Domenico Farinaro* in Aversa, **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui **LOTTI 1. - 2**

Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria del **13.01.2010** ai nn. 1394/116 derivante da **contratto di mutuo fondiario del 07.01.2010** per notaio *Raffale Orsi*, Rep. 98937, Racc. 59342, gravante su immobili siti nel **Comune di Sasso (CE)**, **non oggetto della presente procedura esecutiva**, di proprietà della mutuataria, *per la garanzia del soddisfacimento delle cui obbligazioni, a carico della parte mutuataria, il si è costituito in qualità di fideiussore*

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **12.01.2024** ai nn. 1965/1730 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto giudiziario** del **18.12.2023** Rep. 12293/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sui **LOTTI 1. - 2**

INDAGINI DI LEGITTIMITA’ URBANISTICA

- **RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Casaluce e - Sezioni - Edilizia privata, Condo Edilizio, Antiabusivismo**
- **CERTIFICAZIONE** rilasciata dall’U.T.C. Casaluce
- **C.E n. 35/2000 del 05.04.2001 - Intera pratica abilitativa**
- **DISAMINA GRAFICA**: sovrapposizione luoghi in situ alla documentazione grafica di C.E. n. 35/2000

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

LOTTO 2.

- ZONIZZAZIONE PRG VIGENTE- ZONA B- RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO– STRALCIO GRAFICO
- ART. 16 NTA PRG / ZONA B
- RUEC- ARTT. 54- 73-76 -88

INDAGINI DI MERCATO - FABBRICATI

LOTTO 2.

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2024/II Semestre/Comune Casaluce **CODICE DI ZONA B1 - II SEMESTRE 2024-**
CENTRALE/ PREVALENZA ABITAZIONI CIVILI

VERBALI DI ACCESSO

- **Verbale I accesso**
- **Verbale II accesso**

ISPEZIONE CONDOMINIALE

espletata solo telefonicamente