

COMUNE DI CASAL DI PRINCIPE, VIA ELBA N. 4, PIANO TERRA, F.LIO 20, P.LLA 6005, SUB 4, CAT. A3, P.T



CREDITORE PROCEDENTE

- .....per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero

DEBITORE ESECUTATO

- ..... - per il diritto di **usufrutto** nella **quota di 1/2 dell'intero** nel subentrato regime di *separazione legale* vigente all'atto dell'iscrizione ipotecaria giudiziale /2011 e della medesima trascrizione di pignoramento/2022
- ..... - per il diritto di **nuda proprietà** nella **quota di 1/2 dell'intero**, in qualità di bene personale

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

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

Capitolo 3.

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

CAPITOLO 1.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 378/2022 l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, **G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore**, provvedeva con ordinanza del **06.07.2023** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli / Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

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

In data **21 e 27 - 07/2023** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **dott. Salvatore Russo**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultimo con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso il **compendio immobiliare urbano staggito**, comune di Casal Di Principe, in legittima titolarità:

- per il **diritto di usufrutto** nella **quota di 1/2 dell'intero** in capo al *debitore esecutato* .....
- per il **diritto di nuda proprietà** nella **quota di 1/2 dell'intero** in capo alla *terza acquirente* .....

**Identificazione catastale del bene pignorato al NCEU del comune di Casal di Principe**

Appartamento per abitazione di tipo economico, SUB 4/P.T

- **F.lio 20, p.lla 6005, sub 4, cat. A/3**, classe 3, consistenza **vani 3**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Rendita urbana *euro 178,18*, Via Elba n. 4, P.T

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

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

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

*Ai due verbali di accesso redatti dal custode e sottoscritti dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.*

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

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

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

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

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

ISPEZIONE STATO CIVILE *presso il Comune di Napoli per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del compendio nell'ultravventennio dal pignoramento*

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

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

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

In data **05.01.2024**, la scrivente depositava telematicamente, presso la cancelleria preposta, il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

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

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1, Legge 03/08/1998 n. 302, redatta dal notaio **Giulia Messina Vitrano** in Corleone in data **02.12.2022** con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al **24.11.2022**, depositata dal creditore procedente in data **09.12.2022**.

Incrociando le risultanze delle consultazioni **ipotecarie cartacee dirette** presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Caserta con le ispezioni **ipotecarie telematiche**, la scrivente NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E. né nella concatenazione ultraventennale della provenienza - formalità a favore del bene staggito -, né nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene, A MENO unicamente della:

- parziale erroneità dell'iscrizione ipotecaria giudiziale del 2011, sanata di fatto dalla successiva annotazione d'inefficacia parziale dell'atto di donazione del 2008, a fronte della correttezza formale e sostanziale dell'atto e trascrizione di pignoramento Rep. 10938/2022

**Atteso che:**

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del **28.12.1995** Rep. 36512 per notaio *Orsi*, trascritta il 29.01.1996 ai nn. 2595/2234, i coniugi ....., in regime di **comunione patrimoniale**, acquistano il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appezzamento di terreno, oggetto di futura edificazione del compendio staggito

Come desumibile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali - raccolto dall'esponente il 29.12.2023 presso l'ufficio Stato Civile di ..... - in data **01.08.1982** - ben anteriormente alla compravendita del '95 - i sigg.ri ..... contraggono matrimonio in regime di **comunione legale dei beni**, stante l'assenza di annotazione originaria a margine dell'estratto stesso e in forza del diritto di famiglia post-riforma '75

In data **18.12.1996** - ad un anno circa dall'acquisto del bene attualmente staggito - i predetti coniugi provvedono allo scioglimento del regime di comunione in favore della **separazione patrimoniale**, regolarmente annotata a margine dell'estratto, giusta atto per notaio Salvi.

In data **05.10.2008** - con atto per notaio Provitera Rep. 9221 Racc. 4740, doppiamente trascritto il 22.10.2008 ai nn. 47476/32650 e 47477/32651 - i coniugi ..... - riservandosi il diritto di **usufrutto vitalizio** con reciproco diritto di **accrescimento** nella quota pro-capite di 1/2 dell'intero cadauno -, provvedono, nel subentrato regime di separazione

*patrimoniale*, alla **donazione** in favore dell'unica figlia, ....., della quota solidale di 1/1 di **nuda proprietà** - ovvero della quota pro-capite di 1/2 dell'intero - sul predetto terreno acquistato nel '95

Orbene, in data **04.08.2011** - con decreto ingiuntivo emesso in data 10.01.2011 Rep. 360/2011, viene iscritta ai nn. 30170/4306 ipoteca giudiziale sui beni edificati in accessione sul predetto terreno (sub 2/A10 e sub 3/C/7), **correttamente a carico del solo .....** - **stante il subentrato regime di separazione patrimoniale tra i coniugi, a fronte del debito contratto dal solo marito** – **ma, erroneamente ad avviso dell'esponente, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero**, laddove il coniuge debitore - **nel 2008** - aveva provveduto, con regolare nota pubblicitaria, a donare la propria **quota di 1/2 dell'intero sulla nuda proprietà** alla figlia, riservandosi unicamente la pari **quota di 1/2 dell'intero sull'usufrutto vitalizio** con diritto di reciproco accrescimento nei confronti della moglie.

**Pertanto, nonostante la trascrizione nel 2008 dell'atto di donazione, l'iscrizione ipotecaria giudiziale del 2011 colpisce erroneamente il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero in capo a ..... esuberando dai limiti del diritto allo stesso spettante, circoscritto all'usufrutto.**

Si rammenta infatti che, **solo nel 2019** - con annotazione di sentenza di inefficacia del **20.09.2019** ai nn. 30940/3391 emessa il 21.06.2019 Rep. 2280/2019 - verrà dichiarata e annotata **l'inefficacia parziale** dell'atto in questione, nei confronti della sola ..... - attuale creditore ipotecario e pignorante - **limitatamente alla quota di 1/2 di piena proprietà** di cui ..... disponeva con predetto *atto di donazione*

**Tuttavia, proprio in ragione della predetta *annotazione di inefficacia parziale* dell'atto di donazione, ad avviso dell'esponente, la suindicata criticità ipotecaria viene ricomposta e l'iscrizione pregiudizievole del 2011, a legittimazione dell'azione esecutiva, riassume implicitamente valenza.**

Infine, in data **24.11.2022** ai nn. 30170/4306 viene trascritto pignoramento Rep. 10938/2022 sul bene edificato in accessione sul terreno - sub 4/A3 risultante dalla variazione catastale dei due pregressi subalterni-, **correttamente, ad avviso dell'esponente, a carico del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero**, diviso tra:

- ..... per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'intero
- ..... per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 dell'intero

**NB.** *La suddivisione del diritto staggito - piena proprietà per 1/2 dell'intero - in: 1/2 usufrutto e 1/2 nuda proprietà a carico dei due predetti distinti soggetti - padre donante e figlia donataria -, non invalida, a parere della scrivente, l'atto di pignoramento Rep. 10938/2022 in quanto l'annotazione di inefficacia dell'atto di donazione in relazione alle disposizioni di ..... sulla propria quota di 1/2 dell'intero di piena proprietà, agisce SOLO nei confronti della ..... - attuale creditore ipotecario e pignorante - e giammai nei confronti di terzi alieni al predetto Istituto bancario. Per tale ragione l'atto di pignoramento, a parere di chi scrive, è corretto su entrambi i profili: formale e sostanziale.*



Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,

si distingue tra:

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

**Punto 1.**

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **24.11.2022** ai nn. 44143/34877 derivante da atto giudiziario del **07.11.2022** Rep. 10938/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, riallacciandosi al [I titolo inter vivos a carattere traslativo la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:](#)

**Scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del **28.12.1995** Rep. 36512 per notaio *Raffaele Orsi* di SMCV (Ce) registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Caserta il 15.01.1996 al n. 60 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 29.01.1996 ai nn. 2595/2234, con cui gli **eredi legittimi** di .....

— [coniuge superstite](#) - ..... - per il diritto di piena proprietà nella quota di **2/3 dell'intero**

— [n. 6 figli generati in comune](#) - ..... - per il diritto di piena proprietà nella:

- **quota solidale** di **2/3 \* 1/2 dell'intero** = 2/6 dell'intero = **1/3 dell'intero**
- **quota pro-capite** di **1/3 dell'intero : 6 figli** = 1/3 dell'intero \* 1/6 = **1/18 dell'intero cadauno**

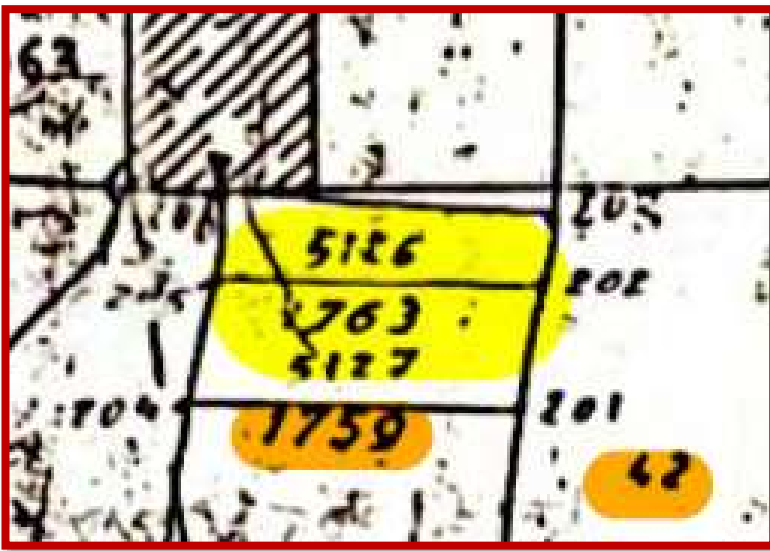
**vendono solidalmente il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera a:**

— ..... - che acquista in regime di **comunione patrimoniale** con ..... - *come dichiarato nell'atto e conformemente riscontrato nell'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio Stato Civile del comune di ..... -*

sull'**appezzamento di terreno** sito nel medesimo comune di Casal di Principe, località *Casarette o Madonnelle*, della complessiva estensione di **mq 562 catastali** confinante a Nord con p.lla 1381, a Est con p.lla 42, a Sud con p.lla 1759 A Ovest con p.lla 41 (di dimensioni complessive **Lu 32,00 x La 17,56** circa), alla data di stesura del presente atto meglio censito al NCT del medesimo comune alla:



- Partita 7868 f.lio 20, **p.lla 5127**, qualità seminativo arborato di classe 1, superficie fondiaria catastale **mq 562**, reddito dominicale lire 244.470 (euro 12,63) , reddito agrario lire 112.400 (euro 5,80)
- in dipendenza di: **denuncia di frazionamento del fondo di maggior consistenza p.lla 1763/mq 878 in data 22.12.1995 pratica n. 35650** (in atti solo a far data dal 16.09.2002) **prot. n. 1651U.1/1995** approvato dall'UTE di Caserta in medesima data 22.12.1995 (allegato all'atto sotto la lettera A)
- **NB.** Dal predetto frazionamento si generano i **due fondi**:
  - **p.lla 5127/ mq 562** acquistato dai coniugi .....
  - **p.lla 5126/ mq 316** acquistato con medesimo atto per notaio Orsi da ..... (uno dei 6 germani coeredi, già titolare della quota di 1/18 dell'intero di piena proprietà)



In merito alla **provenienza di diritti e quote alienati** con il presente atto,  
attraverso **ricerche ipotecarie integrative** presso la Conservatoria di Caserta

- sebbene non necessarie ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni ex art 2650 c.c. -  
si è accertato che:
  - Al coniuge superstite, ....., il diritto di piena proprietà nella quota di **2/3 dell'intero** deriva:
    - **per la quota di 1/2 dell'intero** in qualità di **bene personale**, giusta **atto di compravendita** del **21.03.1983** Rep. 68719 per notaio **Gioacchino Conte** in Frignano, registrato ad Aversa il 28.03.1983 con n. 1078 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 01.04.1983 ai nn. 7802/7031: con il predetto atto i coniugi ..... in regime di **comunione legale dei beni** acquistano il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera e solidale di 1/1** sul fondo di **natura non agricola e morfologia rettangolare**, di dimensioni complessive **Lu ml 32,00 \* La ml 27,43**, comprensive della **striscia di Lu ml 27,43 \* La ml 3,50** da distaccarsi sul fianco Est e destinarsi perpetuamente a **strada**, confluyente in via Comunale Cesaro. Il tutto meglio identificato al NCT del comune di Casal di Principe al:

f.l. 20, p.l. 208 d (futura p.l. 1763) superficie fondiaria catastale mq 878

in dipendenza di: denuncia di frazionamento del 04.03.1983 (in atti catastali dal 12.10.1994) prot. n. 15.  
1/1983 approvato dall'UTE di Caserta

- per la quota di  $\frac{1}{3} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{6}$  dell'intero in qualità di *bene ereditato* in forza di **successione legittima** registrata il 07.11.1995 al n. Rep. 64 Vol. 416 presso l'Ufficio del Registro di Aversa (verrà nuovamente presentata ad Aversa, in data 23.01.1999 al n. Rep. 64 Vol. 416 e trascritta presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 04.05.2001 ai nn. 12933/10690), derivante dalla morte *ab intestato* del marito, ....., con cui cade nel relitto ereditario del de cuius **la quota di 1/2 dell'intero di piena proprietà** sul bene in oggetto, *ripartita OPE LEGIS secondo il diritto successorio post-riforma del 1975* tra i soggetti successibili – *coniuge superstite e n. 6 figli* - nelle quote di:

- $\frac{1}{3}$  di  $\frac{1}{2}$  dell'intero al coniuge
- $\frac{2}{3}$  di  $\frac{1}{2}$  dell'intero ai 6 figli solidalmente =  $\frac{1}{3}$  dell'intero solidalmente
- $\frac{1}{3}$  dell'intero : n. 6 figli =  $\frac{1}{18}$  cadauno

- Pertanto, ai 6 figli - ..... il diritto di piena proprietà nella quota solidale di  $\frac{1}{3}$  dell'intero - ovvero di  **$\frac{1}{18}$  dell'intero cadauno** - proviene dalla **successione per la morte ab intestato** del proprio genitore

**NB. Indipendentemente dalla trascrizione o meno di accettazione tacita di eredità contro il de cuius e in favore dei 7 coeredi, ciascuno per le proprie quote di spettanza, l'atto inter vivos a carattere traslativo del '95 per notaio R. Orsi è garanzia della continuità delle trascrizioni ben oltre il ventennio dalla pubblicità del pignoramento sulla quota di piena proprietà di 1/2 dell'intero in favore della parte debitrice eseguita, in regime di separazione patrimoniale.**

La **parallela raccolta** dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte acquirente ha consentito, inoltre, di accertare :

- la predetta **correttezza della compravendita del 1995** in favore ..... - acquirente in regime di **comunione legale dei beni** con ..... - non costituito nell'atto in oggetto -: come desumibile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali – raccolto in data 29.12.2023 presso l'ufficio Stato Civile di ..... -, in data **01.08.1982** - ben anteriormente alla compravendita del '95 - i sigg.ri ..... contraggono matrimonio in regime di **comunione legale dei beni**, stante l'assenza di annotazione originaria a margine dell'estratto stesso e in forza del diritto di famiglia post-riforma '75

In data **18.12.1996** - ad un anno circa dall'acquisto del bene attualmente staggito - i predetti coniugi provvedono allo scioglimento del regime di comunione in favore della **separazione patrimoniale** regolarmente annotata a margine dell'estratto, giusta atto per notaio Salvi.

COMUNE DI CASAL DI PRINCIPE  
PROVINCIA DI CASERTA  
UFFICIO DELLO STATO CIVILE  
ESTRATTO PER RIASSUNTO

SCELTO IL REGIME  
DELLA SEPARAZIONE DEI  
BENI.  
L' 07-03-94 L'UFFICIO DELLO STATO CIVILE

Dall'Ufficio di Stato Civile, il 29/12/2023

L'Ufficiale dello Stato Civile

presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. Ai sensi dell'art. 15 della Legge n.183/2011.

## Punto 2.

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

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2022* dettagliatamente rubricate, *a meno unicamente della criticità evidenziata in merito all'iscrizione d'ipoteca giudiziale del 04.08.2011, di fatto sanata dalla subentrata annotazione d'inefficacia parziale dell'atto di donazione del 2008 in favore del creditore ipotecario procedente.*

**Ciò premesso si conclude asserendo**  
**la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti:**

- per identificazione del primo titolo inter vivos a carattere traslativo ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento/2022, con cui la parte debitrice esecutata acquista il **diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero** sul bene staggito in qualità di *bene personale*, in ossequio al principio di continuità delle trascrizioni nell'ultraventennio dal pignoramento ex art. 2650 cc.
  - per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2022, dettagliatamente rubricate
- 

Seguono:

Schemi approntati dall'esponente:

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

Elenco delle formalità a favore  
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

**SUB 4**

**Scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 28.12.1995 Rep. 36512 per notaio *Raffaele Orsi* di SMCV (Ce) registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Caserta il 15.01.1996 al n. 60 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 29.01.1996 ai nn. 2595/2234, con cui gli **eredi legittimi** di ..... :

— ..... - coniuge superstite - per il diritto di piena proprietà nella quota di **2/3 dell'intero**

— n. 6 figli generati in comune per il diritto di piena proprietà nella:

- **quota solidale** di  $2/3 * 1/2 \text{ dell'intero} = 2/6 \text{ dell'intero} = 1/3 \text{ dell'intero}$
- **quota pro-capite** di  $1/3 \text{ dell'intero} : 6 \text{ figli} = 1/3 \text{ dell'intero} * 1/6 = 1/18 \text{ dell'intero cadauno}$

— .....

— .....

— .....

— .....

— .....

— .....

**vendono solidalmente il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera a:**

— ..... - che acquista in regime di **comunione patrimoniale** con ..... - *come dichiarato nell'atto e conformemente riscontrato nell'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio Stato Civile del comune di Casal di Principe -*

sull'**appezzamento di terreno** sito nel medesimo comune di Casal di Principe, località *Casarette o Madonnelle*, della complessiva estensione di **mq 562 catastali**, alla data di stesura del presente atto meglio censito al NCT del medesimo comune alla:

- **Partita 7868 f.l. 20, p.lla 5127**, qualità seminativo arborato di classe 1, superficie fondiaria catastale **mq 562**, reddito dominicale lire 244.470 (euro 12,63) , reddito agrario lire 112.400 (euro 5,80)
- in dipendenza di: **denuncia di frazionamento del 22.12.1995 pratica n. 35650** (in atti solo a far data dal 16.09.2002) **prot. n. 1651U.1/1995 approvato dall'UTE di Caserta in medesima data 22.12.1995** (allegato all'atto sotto la lettera A)
-

In merito alla **destinazione urbanistica** - giusta allegatura all'atto del CDU- certificato di destinazione urbanistica – si rileva che l'appezzamento compravenduto, in base alla NTA di cui al PdF - Programma di Fabbricazione - (allora vigente), ricade:

- in parte su area si rispetto stradale
- in parte su strada di progetto

**In merito alla **provenienza di diritti e quote alienati** con il presente atto  
si rimanda a quanto specificato in prefazione.**

**Atto di donazione** del **05.10.2008** Rep. 9221 Racc. 4740 per notaio *Fabio Provitera* in Caiazzo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/ Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.10.2008 ai nn. 47476/32650 e 47477/32651, con cui i coniugi :

— .....  
— .....

nel subentrato regime di *separazione patrimoniale* e riservando ciascuno per sé il **diritto di usufrutto vitalizio nella quota di 1/2 dell'intero pro-capite**, con reciproco diritto di accrescimento, DONANO alla figlia:

- .....

**il diritto di nuda proprietà nella quota pro-capite di 1/2 dell'intero** sull'appezzamento di terreno sito nel comune di Casal di Principe, località *Casarette o Madonnelle*, della complessiva estensione di *mq 562 catastali*, alla data di stesura dell'atto meglio censito al NCT del medesimo comune al:

- **f.llo 20, p.lla 5127**, qualità seminativo arborato di classe 1, superficie fondiaria catastale **mq 562**, reddito dominicale euro 12,63, reddito agrario euro 5,80

**NB.** In data **20.09.2019** si procede all'annotazione ai nn. 30940/3391, presso la Conservatoria di Caserta, della **sentenza di inefficacia** emessa il **21.06.2019 Rep. 2280/2019**, con la quale il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere dichiarava l'**inefficacia** nei confronti della ....., limitatamente alla **quota di 1/2 di piena proprietà** di cui .....disponeva con **atto di donazione** per notaio *Fabio Provitera* del 15.10.2008, rep. 9221, trascritto in data 22.10.2008 ai nn. 47476/32650.

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del **24.11.2022** ai nn. 44143/34877 derivante da atto giudiziario del **07.11.2022** Rep. 10938/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

**Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale** del 04.08.2011 ai nn. 30170/4306 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo** del **10.01.2011** Rep. 360/2011 emesso dal Tribunale di SMCV:

- **in favore** di .....
- **contro** ..... - **per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero** (nel subentrato regime di separazione legale) per un capitale iniziale € 659.071,82 e un totale € 800.000, **a carico - inter alia - del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento ad uso studio con annessa tettoia** in Via Elba 4, Casal di Principe, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- **Studio/ufficio privato:** f.lio 20, p.la 6005, sub 2, Cat. A10, Vani 2,5, Via Elba n. 4 piano T
- **Tettoia (aperta o chiusa):** f.lio 20, p.la 6005, sub 3, Cat. C7, mq 135, Via Elba n. 4 piano T

**Nota di trascrizione di domanda giudiziale** del 07.02.2012 ai nn. 4805/3754 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, per la **revoca di atti soggetti a trascrizione** rivolta al Tribunale di SMCV in data **28/01/2012** Rep. **29056/2011**, richiesta dall'avv. ....

- **in favore** di .....
- **contro:**
  - .....
  - .....
  - .....

La domanda giudiziale è volta a **sentir revocare ex art. 2901 c.c. l'atto di donazione** del 15.10.2008 Rep. 9221 Racc. 4740 per notar *Fabio Provitera* trascritto il 22.10.2008 ai nn. 47476/32650 e ai nn. 47477/32651, con **conseguente dichiarazione di inefficacia** nei confronti della ..... degli **effetti della donazione** del diritto di nuda proprietà per la quota intera alla figlia ....., con riserva di usufrutto vitalizio in favore dei genitori donanti, con reciproco diritto di accrescimento, sui seguenti immobili alla Via Elba 4, Casal di Principe

**Terreno** meglio censito al NCT del medesimo comune al:



- Terreno: f.lio 20, p.lla 5127, superficie fondiaria catastale mq 562

**Unità urbane** meglio censite al NCEU del medesimo comune al:

- Studio/ufficio privato: f.lio 20, p.lla 6005, sub 2, Cat. A10, Vani 2,5, Via Elba n. 4 piano T
- Tettoia (aperta o chiusa): f.lio 20, p.lla 6005, sub 3, Cat. C7, mq 135, Via Elba n. 4 piano T

**Annotazione di sentenza di inefficacia** del 20.09.2019 ai nn. 30940/3391 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, emessa il **21.06.2019 Rep. 2280/2019** con cui il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere dichiara l'**inefficacia** nei confronti della ..... *limitatamente alla **quota di 1/2 di piena proprietà*** di cui ..... disponeva con **atto di donazione** per notaio Fabio Provitera del 15.10.2008, rep. 9221, trascritto in data 22.10.2008 ai nn. 47476/32650.

*Con tale atto il donante, ..... riservando per sé il diritto di usufrutto vitalizio nella quota di 1/2 dell'intero con reciproco diritto di accrescimento a favore e contro al moglie, donava alla figlia ..... il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 dell'intero dallo stesso vantato in qualità di **bene personale** sul terreno oggetto di donazione meglio censito al NCT del medesimo comune al **f.lio 20, p.lla 5127**, superficie fondiaria catastale mq 562*

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **24.11.2022** ai nn. 44143/34877 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto giudiziario** del **07.11.2022 Rep. 10938/2022** emesso dal Tribunale di Napoli Nord

- **in favore** di ..... per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero
- **contro:**
  - ..... per il diritto di **usufrutto** nella quota di 1/2 dell'intero
  - ..... per il diritto di **nuda proprietà** nella quota di 1/2 dell'intero
- **a carico** dell'appartamento per abitazione di tipo economico, SUB 4/P.T in Via Elba 4, Casal di Principe, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:
  - **F.lio 20, p.lla 6005, sub 4, cat. A/3**, classe 3, consistenza **vani 3**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Rendita urbana **euro 178,18**, Via Elba n. 4, P.T

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

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

**Si conclude asserendo che:**

**l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto**

CAPITOLO 3.

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

*QUESITO n. 1:*

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

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

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

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

#### FORMAZIONE DEI LOTTI:

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

**Atteso che:**

- L'accertamento della *modifica del regime patrimoniale della famiglia* all'atto dell'insorgenza delle ragioni creditorie/2011 - *transitato nel '96 - all'indomani dell'acquisto del terreno/'95 - dalla comunione legale alla separazione patrimoniale* - genera uno spartiacque nella valutazione della *procedibilità* della presente azione esecutiva e della *divisibilità materiale* delle quote di piena proprietà dei coniugi comproprietari, giacché, in linea di mero principio, unicamente nel subentrato regime di separazione patrimoniale in cui si iscrive ipoteca e si trascrive pignoramento, è ipotizzabile la scomposizione della quota di piena propria in due aliquote equipollenti e la valutazione della divisibilità materiale del bene staggito attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota pignorata, restituendo alla parte non debitrice e non eseguita un bene materiale corrispondente alla quota residua aliena al pignoramento.

**Giova a riguardo ricordare che:**

- La *comunione legale* ha una struttura normativa non riconducibile alla *contitolarietà pro quota della comunione ordinaria*, ma assimilabile ad una *diversa figura di "proprietà solidale"* cosiddetta "*a mani giunte di matrice germanistica*" in base alla quale i coniugi non sono proprietari "*idealmente*" di una quota del bene aggredito, *ma contitolari del bene nella sua interezza*.

Pertanto, l'*eventuale permanenza del debitore eseguito nel regime di "comunione legale" alla data d'iscrizione d'ipoteca* avrebbe determinato l'*inespropriabilità*, da parte del creditore personale del solo ....., della "quota" di pertinenza di quest'ultimo (come, peraltro, precisato dalla Suprema Corte: Cass. 14 marzo 2013, n. 6575) e, per conseguenza, l'*inammissibilità* dell'azione esecutiva *come trascritta dal creditore procedente*, non essendo consentito, neppure artatamente, effettuare con il pignoramento della quota, la divisione di un cespite immobiliare di per sé unitario (Cass. 4612/1985 e Cass. 6575/2013 cit.): non può, cioè, frazionarsi l'intera proprietà (seppur solidale) in quote materiali.

Pertanto, l'accertamento della natura del regime di separazione patrimoniale della famiglia sussistente alla data d'insorgenza delle ragioni creditorie legittima non solo la procedibilità dell'azione esecutiva per correttezza del pignoramento - esproprio della sola quota in titolarità del coniuge debitore -, ma anche l'ipotesi di divisibilità materiale del compendio staggito in due porzioni immobiliari equipollenti, corrispondenti alle quote di 1/2 di piena proprietà dei contitolari, di cui solo una aggiudicabile giudizialmente.

**Tutto ciò premesso, a parere dell'esponente,**

In ragione della *posteriorità dell'iscrizione d'ipoteca giudiziale all'annotazione di separazione patrimoniale* dei coniugi ....., il compendio pignorato appartiene ad entrambi i predetti coniugi nel subentrato regime di *separazione patrimoniale*, e giammai nell'originaria comunione legale sussistente all'atto d'acquisto del terreno.

La presente azione esecutiva colpisce correttamente il solo debitore - ..... - per la quota di 1/2 dell'intero di piena proprietà, suddivisa in usufrutto a carico dello stesso e nuda proprietà a carico della figlia /terzo acquirente - fermo restando il diritto del coniuge, ....., alieno alla contrazione del debito e all'azione esecutiva:-

- a ricevere comunicazione dell'attivazione dell'azione esecutiva per la quota di 1/2 dell'intero contro il coniuge - ..... - unico debitore esecutato, a carico del bene di cui è contitolare in separazione patrimoniale ;
- a richiedere, nell'esecuzione pro-quota del bene comune, la vendita forzata di una sola porzione materiale che corrisponda per valore alla metà del bene oggetto di esecuzione;
- a ricevere - in caso di indivisibilità materiale - in sede di riparto del quantum ricavato dalla vendita dell'intero - la metà dell'importo, al netto o al lordo delle spese, secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale.

**Tutto ciò premesso,**

**in merito alla divisibilità materiale del bene:**

Attesa la permanenza dell'unità urbana staggita, come rinvenuta in situ, in condizioni di totale illegittimità urbanistica - **costruzione ex novo in assenza di titolo abilitativo ex ante o ex post in sanatoria straordinaria, ai sensi dei alcuno dei tre condoni**

Attesa la subordinazione di alcuna azione trasformativa - ivi incluso il tentativo di regolarizzazione materiale e amministrativa ex art. 36 DPR/380/2001 del bene per via ordinaria nelle destinazioni compatibili - **all'assenso preventivo e discrezionale dell'UTC, in ragione della natura abusiva del bene dalla sua originaria edificazione; la sussistenza di condizioni di totale illegittimità urbanistica determina infatti l'improcedibilità di alcuna azione trasformativa.**

Atteso il **parziale sfruttamento della potenzialità edificatoria** del fondo con la consistenza plano-volumetrica riscontrata in situ, **ammettente, viceversa, insediamenti di maggior respiro**, come meglio innanzi esposto

**Ciò premesso**

Anche in ipotesi di *propedeutica* regolarizzazione di tutte le illiceità maggiori e minori riscontrate, giusta **demolizione dei manufatti abusivi**, il perseguimento di una strategia di vendita giudiziale finalizzata al **frazionamento del fondo** di appartenenza del bene staggito /mq 500 reali, per la formazione di **due sub-lotti equipollenti/mq 250 cadauno**, annichirebbe definitivamente e irreparabilmente la **potenzialità trasformativa** del terreno unitariamente concepito, **ammessa - in zona B2 - unicamente sul presupposto della sussistenza di una quadratura minima d'intervento non inferiore a mq 400.**

**Pertanto, un'ipotetica scissione materiale dell'unità fondiaria risultante dalla demolizione delle superfetazioni abusive, causerebbe un'irreversibile perdita di capacità edificatoria, con drastico decremento del valore di mercato dei fondi risultanti**

**Ciò premesso**

Nell'impossibilità di procedere alla formazione di **due lotti - urbani o fondiari** - di valore equipollente alle quote di 1/2 dell'intero di piena proprietà cadauna, ovvero nell'impossibilità di estrarre dal compendio staggito un sub/lotto di valore pari alla quota di 1/2 dell'intero di piena proprietà da porre in vendita, riservando la restante paritetica porzione alla parte non debitrice e non eseguita, si prospetta la composizione di un **LOTTO UNITARIO** coincidente con il **subalterno staggito**, ben evidenziando che il **quantum** estratto dalla vendita del diritto di piena proprietà per la quota intera, andrà decurtato dell'aliquota di 1/2 dell'intero da restituire alla parte non debitrice e non eseguita (al netto o al lordo delle spese di procedura).



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 staggità 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 plano/altrimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

*Si è così approntato:*

- Analisi di conformità al Catasto Terreni tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 07.07.2023 prot. T281681/2023

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del **15.06.2012** **prot. CE0252333**
- 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 Casal di Principe

- **Terreno**: f.lio 20, p.lla 6005
- **Fabbricato**: f.lio 20, p.lla 6005
- **Appartamento per abitazione di tipo economico**: f.lio 20, p.lla 6005, sub 4, P.T

COMUNE DI CASAL DI PRINCIPE - IL SITO, IL COMPENDIO STAGGITO

**Compendio urbano di sussidio all'attività imprenditoriale edile – ufficio/tettoia/corte -  
catastalmente “appartamento per abitazione di tipo economico”**

F.llo 20, p.lla 6005, sub 4, cat. A/3, classe 3, consistenza **vani 3**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Rendita urbana *euro 178,18*,  
Via Elba n. 4, P.T



Il **SITO** in cui si insedia il cespite staggitto,  
al limite del centro urbano del comune di Casal di Principe:

- Sul **piano orografico**, è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività e/o salti di quota, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e /o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità

- Sul **piano storico/artistico**, è privo di alcuna traccia della storia comunale, i cui maggiori episodi monumentali e il miglior patrimonio architettonico - civile e religioso – risultano concentrati nel cuore del centro storico della città
- Sul **piano zonizzativo/urbanistico**, per quanto innanzi meglio specificato, è *porzione di completamento del centro urbano, a carattere prevalentemente residenziale* - **ZONA B2 PRG**, alla cui normativa tecnico- attuativa vigente dal 2005 e riassunta dagli artt. 16-17-20, resta assoggettato per qualunque attività trasformativa dell'esistente
- Sul **piano tipologico**, il **compendio staggito** – accatastato nel 2010 al NCT e al NCEU in assenza di alcun titolo abilitativo, preventivo o in sanatoria - *nasce per le esigenze imprenditoriali legate all'attività edilizia della ditta costruttrice .....*, in qualità di struttura di sussidio all'impresa edile - e giammai in qualità di unità residenziale -, all'interno di un ampio appezzamento di terreno dalla morfologia rettangolare regolare **Lu ml 32,00 \* La ml 17,56 = mq 562 catastali**, al quale risulta sottratta - conformemente agli obblighi assunti dagli originari danti causa, coniugi ..... con acquisto dell'83 - la **striscia di terreno fronte Est**, ceduta quale contributo del fondo alla formazione della strada di accesso /Via Elba: la decurtazione in oggetto ha ridotto la superficie catastale della p.lla 6005 a **mq 500** /quadratura utile riscontrata, al lordo della recinzione muraria.

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 4 - compendio nella sua interezza-**

- a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena edificata su p.lla terreni 5998 /f.lio terreni 20
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Elba (e più precisamente con striscia di terreno p.lla 6005 staccata per la formazione della strada)
- a Sud per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena edificata su p.lla terreni 6336 /f.lio terreni 20
- a Ovest per aderenza orizzontale p.lla terreni 41/f.lio terreni 20

Il compendio rinvenuto in situ, *opportunamente perimetrato da una spessa recinzione in muratura di tufo, alta costantemente circa ml 3,23*, risulta articolato in:

- **piccolo ufficio in muratura** /mq 51 lordi
- **ampia tettoia in lastre di lamiera ondulata su ordito ligneo** /mq 135
- **ampia corte pertinenziale**/mq 292 netti
- Il **piccolo ufficio**/mq 51 lordi circa, è un manufatto in muratura del tipo a blocco su unico livello, rialzato dal suolo di circa ml 0,90, realizzato in aderenza ai fianchi Nord ed Est del fondo di pertinenza, nell'*angolo nord-orientale* dello stesso: condivide il *fianco nord* con la costruzione aliena edificata sull'attigua p.lla 5998 (ex p.lla

5796 acquistata da ..... da potere dei propri congiunti - madre e n. 5 germani - con medesimo atto del '95 per notaio Orsi)

L'unità è accessibile dalla strada a mezzo porta blindata immettente in una breve scala rampante interna di adduzione all'area rialzata, articolata in due ambienti principali corredati da un unico servizio igienico cieco.

Il bene, afferente al fronte strada principale unicamente con il predetto varco di accesso, dialoga con gli interni cortilizi a mezzo doppia finestra (una per ciascun vano principale) e ulteriore porta blindata di accesso diretto alla corte, a cui si raccorda a mezzo piccola scala rampante esterna metallica.

*Interni ed esterni* versano in pessimo stato di conservazione per incuria e abbandono, aggravato da locali fenomeni infiltrativi all'origine dell'ammaloramento delle putrelle di armatura del solaio latero-metallico di copertura, con conseguente distacco dell'intonaco e formazione di condizioni igrotermiche interne incompatibili con l'abitabilità.

- L'ampia tettoia /mq 135, coperta in lastre di lamiera ondulata su ordito ligneo, appoggia per tre fianchi - W, N, S - alla recinzione muraria terminale del fondo, nell'*area occidentale* dello stesso, mentre resta totalmente aperta sul fianco Est su cui prospetta con due pilastri isolati in cemento armato, pressoché baricentrici e speculari; il manufatto, in pari condizioni di incuria e abbandono, risulta impiegato per il ricovero di attrezzature e automezzi.
- L'ampia corte pertinenziale/mq 292 netti circa, al servizio primario dell'attività edile, perimetra parzialmente i due predetti manufatti; è accessibile carrabilmente dalla strada di accesso Via Elba a mezzo ampio cancello metallico scorrevole, ubicato eccentricamente sul fianco orientale della recinzione muraria e versa nel medesimo generale stato di incuria, abbandono e pessima conservazione per invasione della vegetazione incolta.

#### Sintesi dei parametri riscontrati in situ

- H complessiva del manufatto in muratura **ml 3,74** = altezza complessiva esterna dal calpestio cortilizio all'estradosso del piano di copertura
- H netta interna **ml 2,59** = altezza netta interna
- H **ml 0,25** = spessore di solaio di calpestio
- H **ml 0,25** = spessore solaio di copertura
- **ml 0,90** =  $\text{ml } 3,74 - (\text{ml } 2,59 + 0,25)$  = dislivello netto tra calpestio cortilizio e interni abitativi
- **mq 50,90** = superficie lorda realizzata
- **mc 190,37** =  $\text{mq } 50,90 * \text{H complessiva ml } 3,74$  = volumetria residenziale lorda realizzata compreso vespaio
- **mq 135** = superficie tettoia accessoria
- **mq 365** = volumetria tettoia accessoria (sulla minor altezza netta interna rilevata)

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, il manufatto risulta corredato da impianto idrico, elettrico, scaldino per l'erogazione di acqua calda al servizio igienico, e climatizzazione

Sotto il profilo **espositivo**, come già esposto, è frutto di una *logica progettuale introspettiva* volta alla preservazione utilitaristica del rapporto con gli spazi interni - area cortilizia e tettoia -, quale ulteriore attestazione della *natura non*

abitativa con cui il compendio ha origine, nonostante, dal 2012, risulti impropriamente accatastato in categoria abitativa (di tipo economico).

#### Prospetto vincolistico

Sul piano **vincolistico** non esiste specifico rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i sulla p.lla fabbricati 6005, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, archeologico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, assoluta o relativa, oltre il quadro normativo comunale a regolamentazione dell'attività trasformativa in zona B2

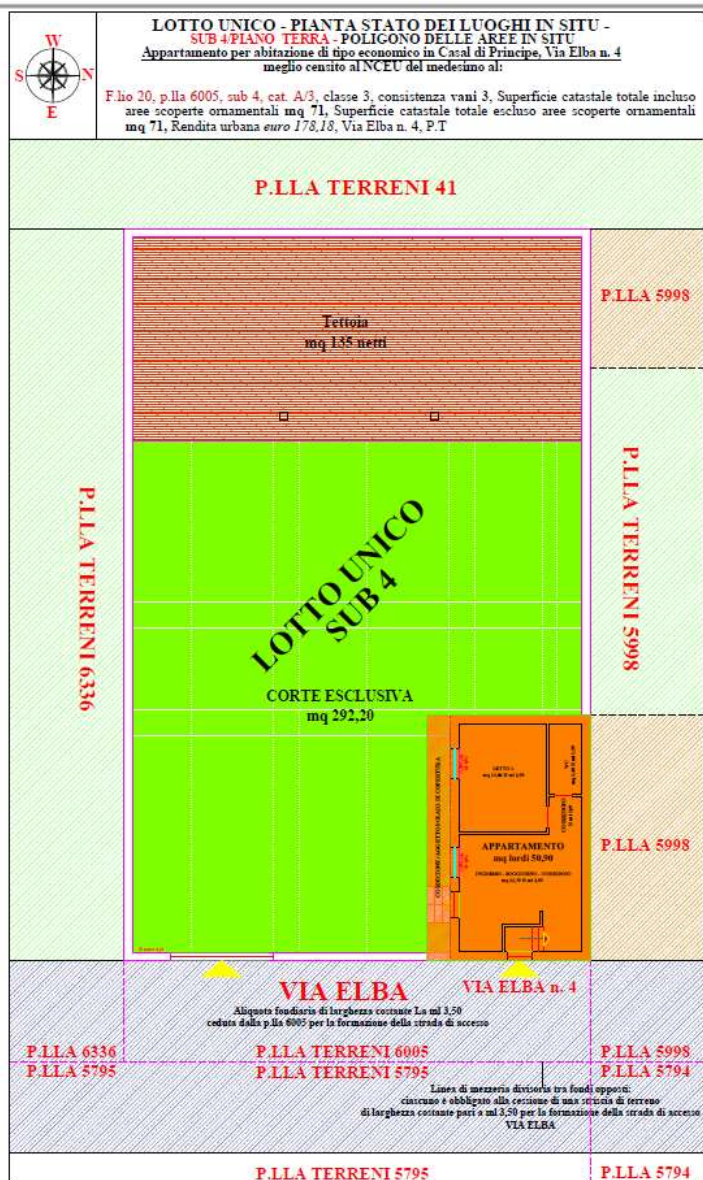
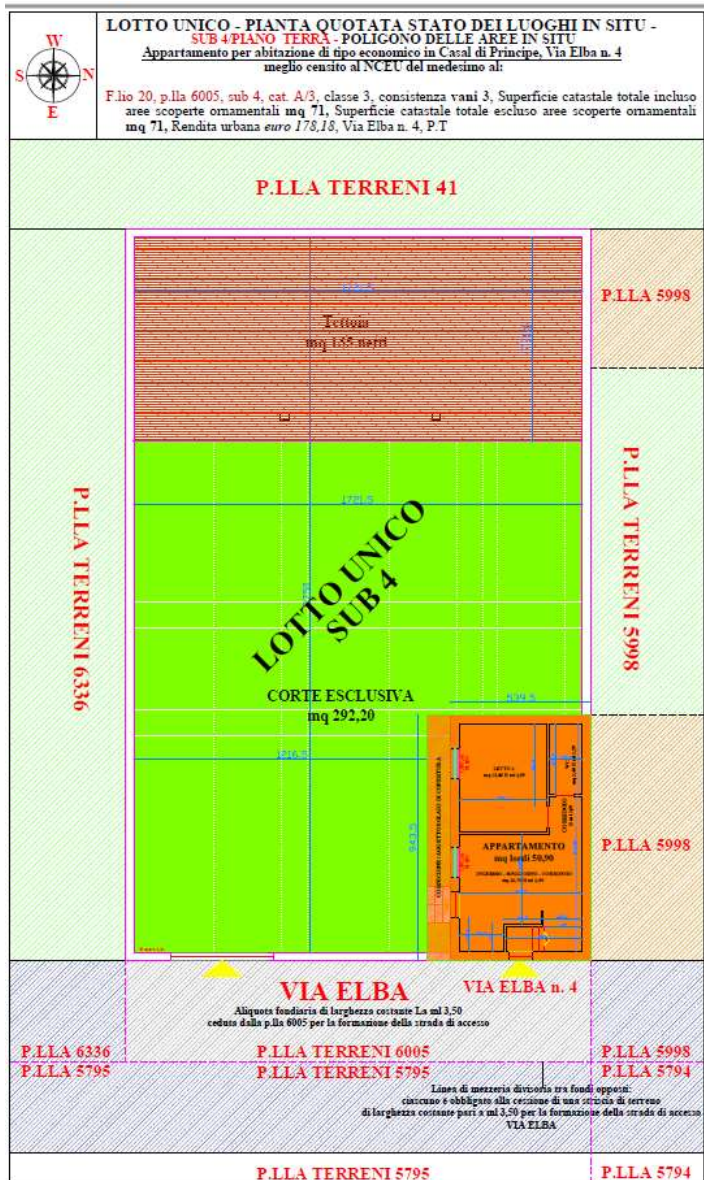
VAX/2023 stampata in data 07.07.2023 prot. T281681/2023 - **TERRENO F.LIO 20, P.LLA 6005**



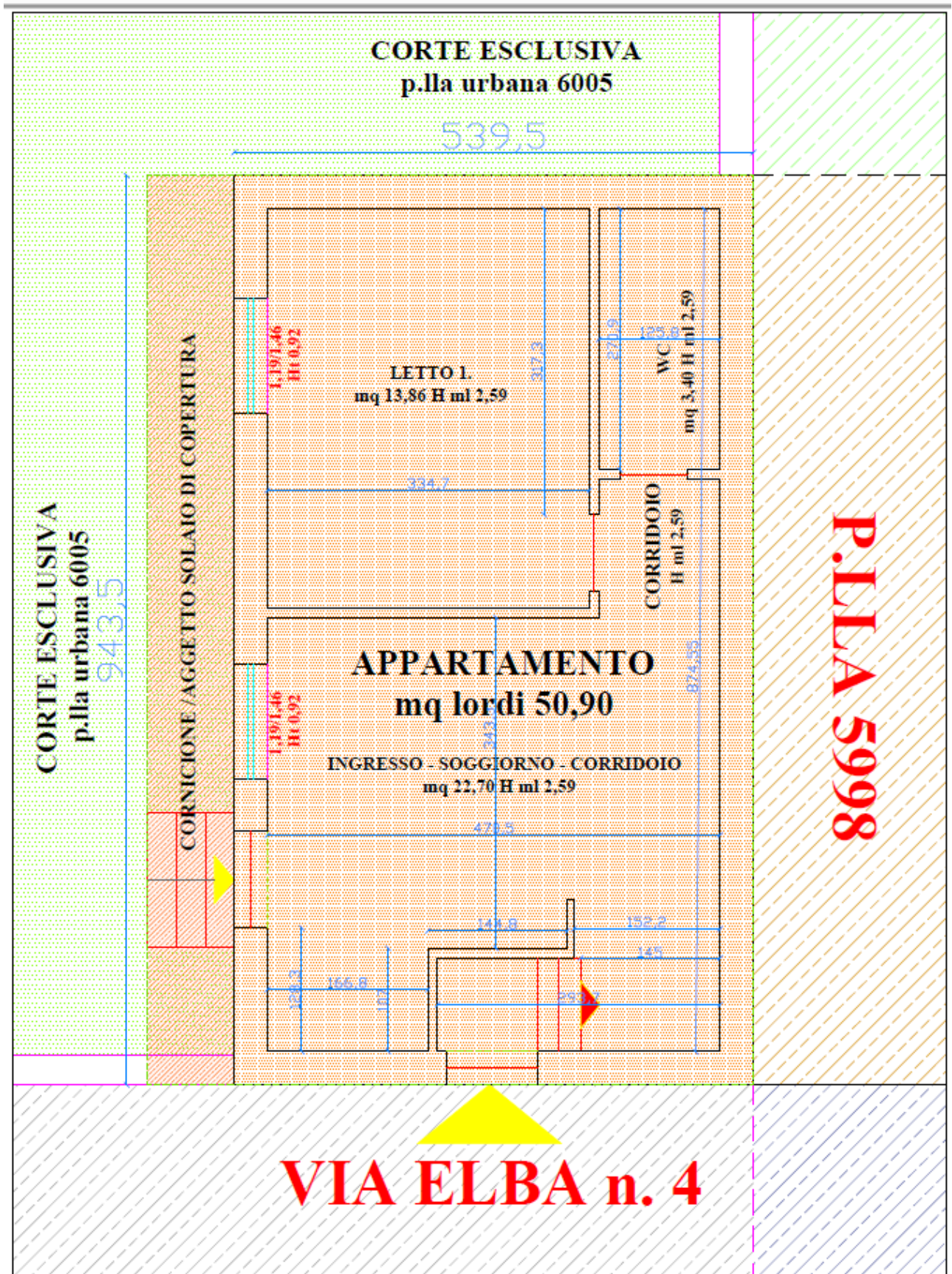
INSERIMENTO SUB 4 in ESTRATTO DI MAPPA/2023





















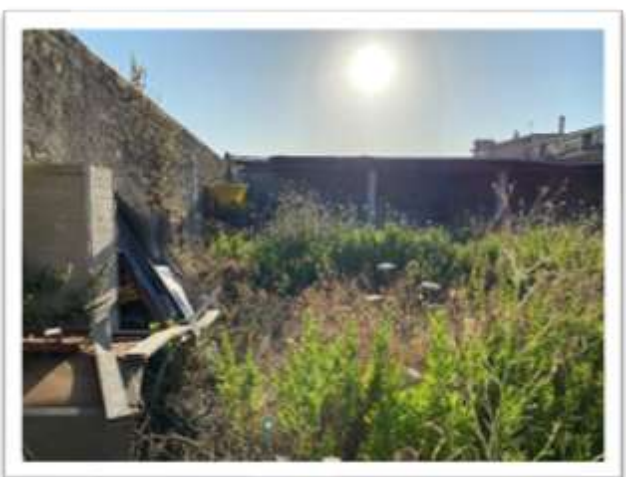
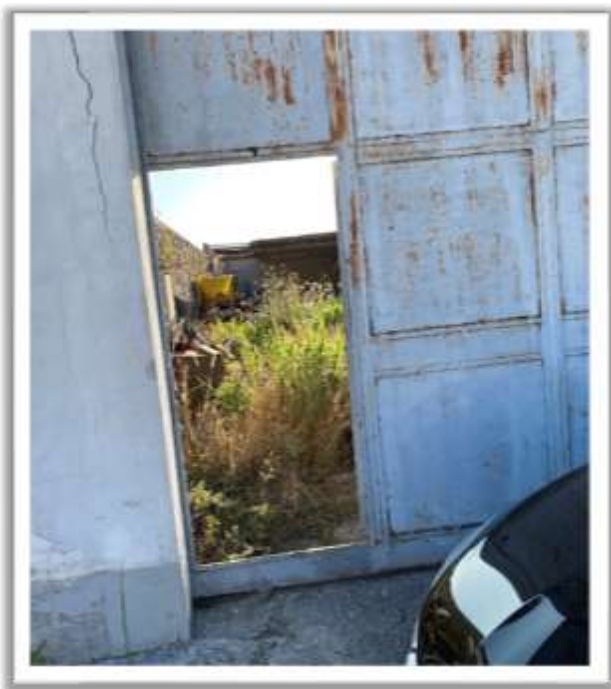




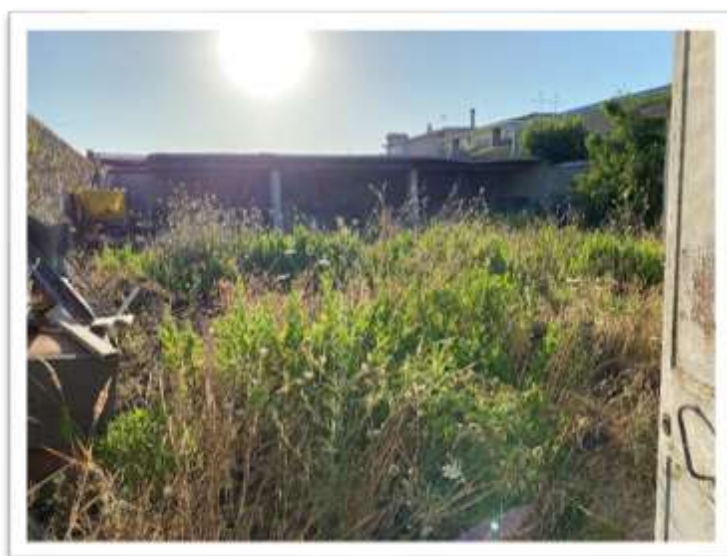
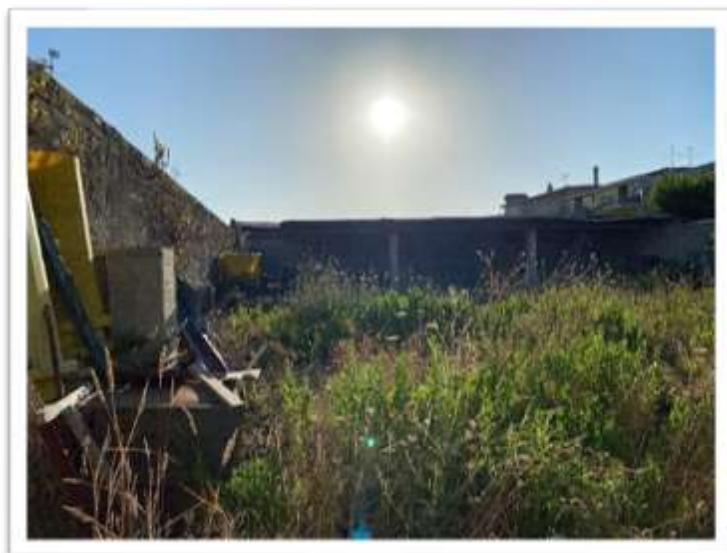














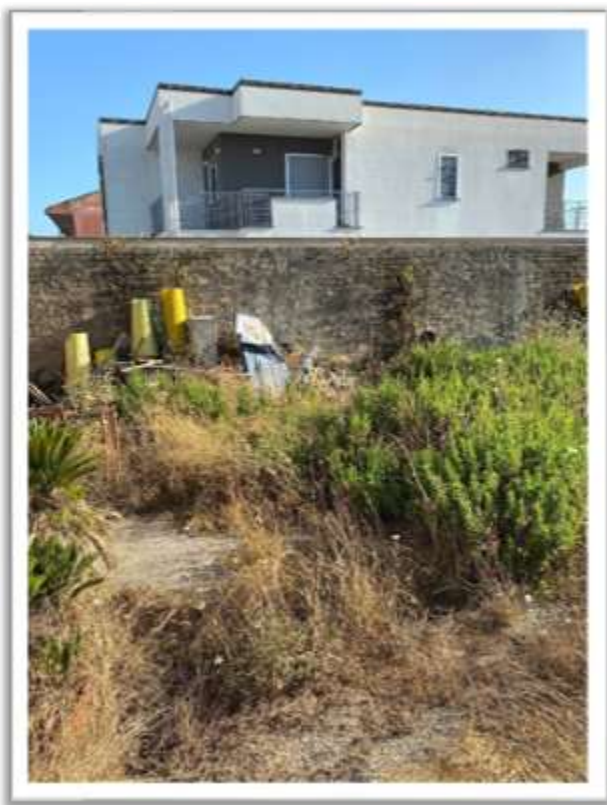




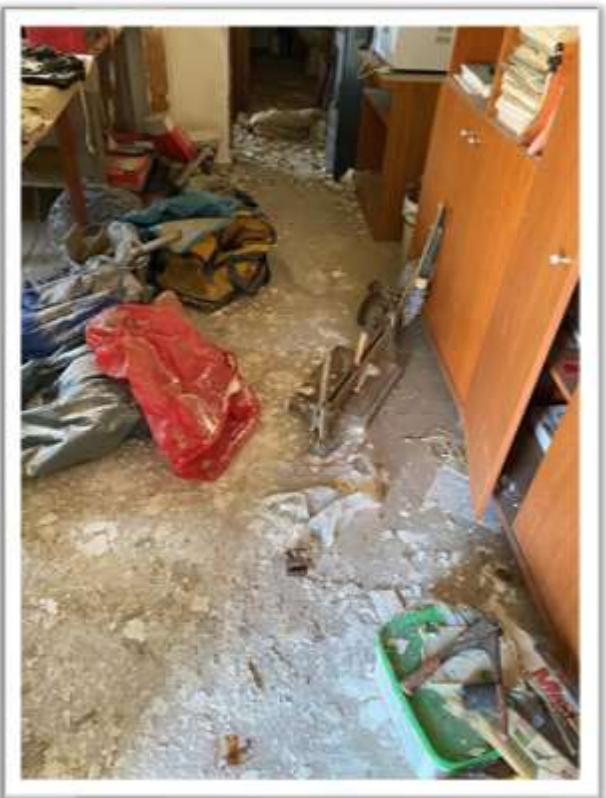
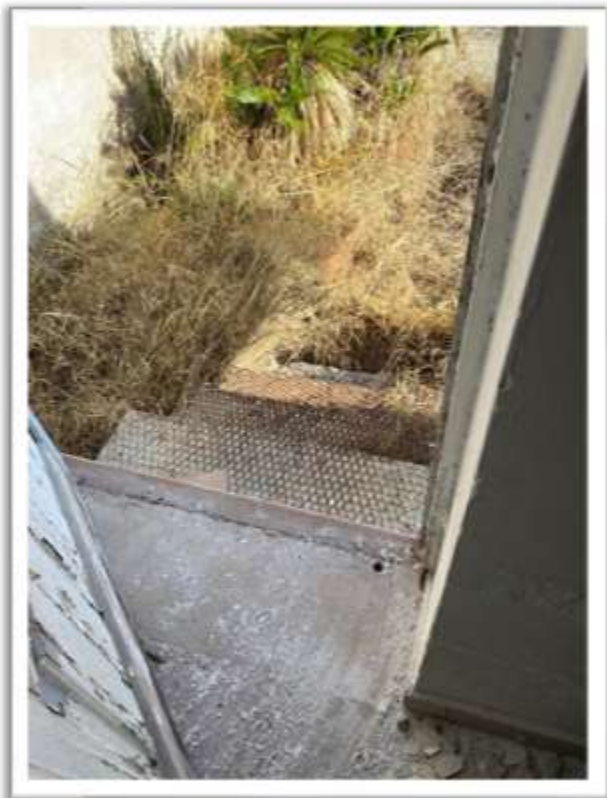


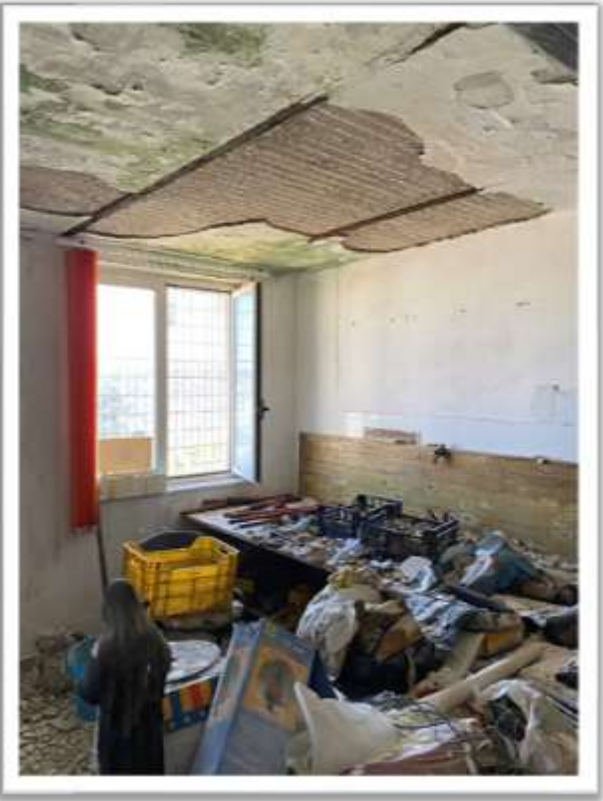
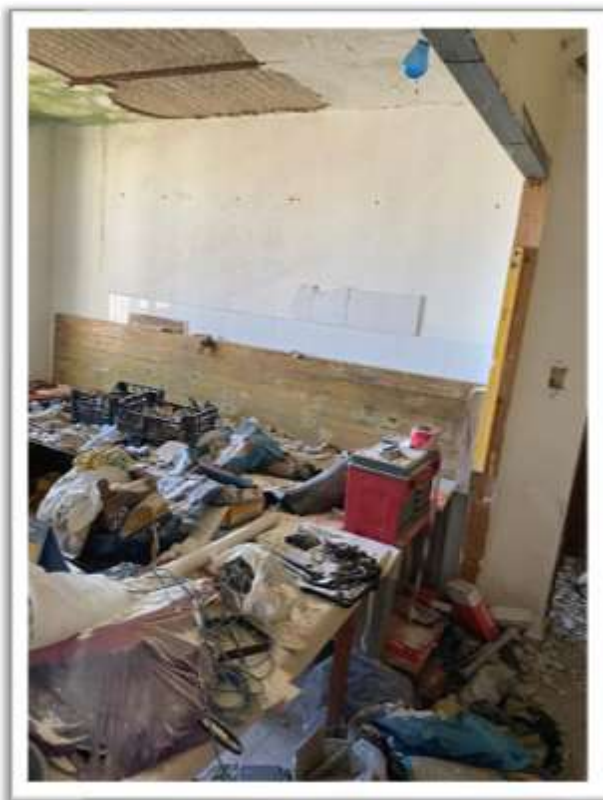
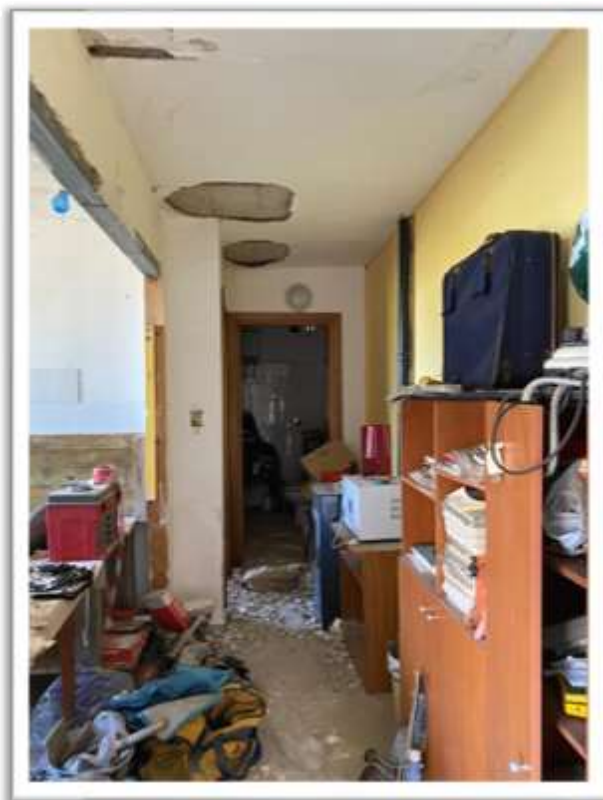




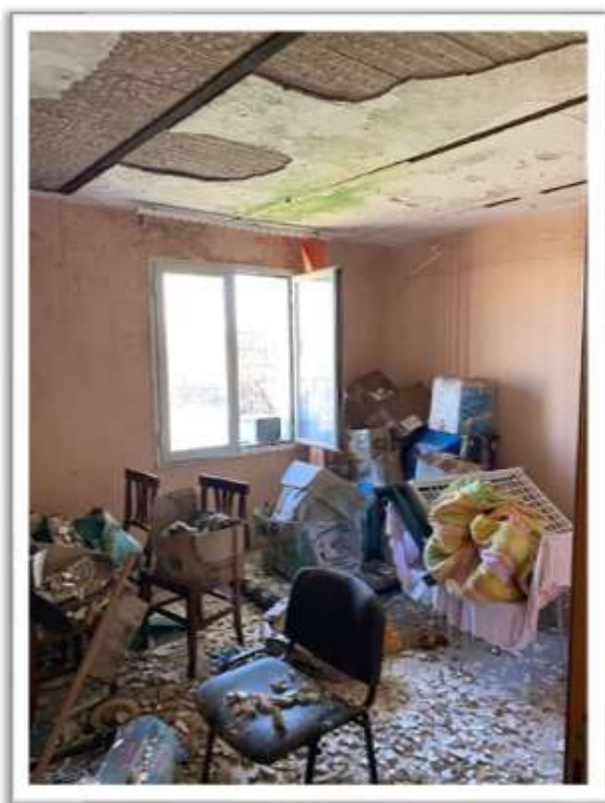
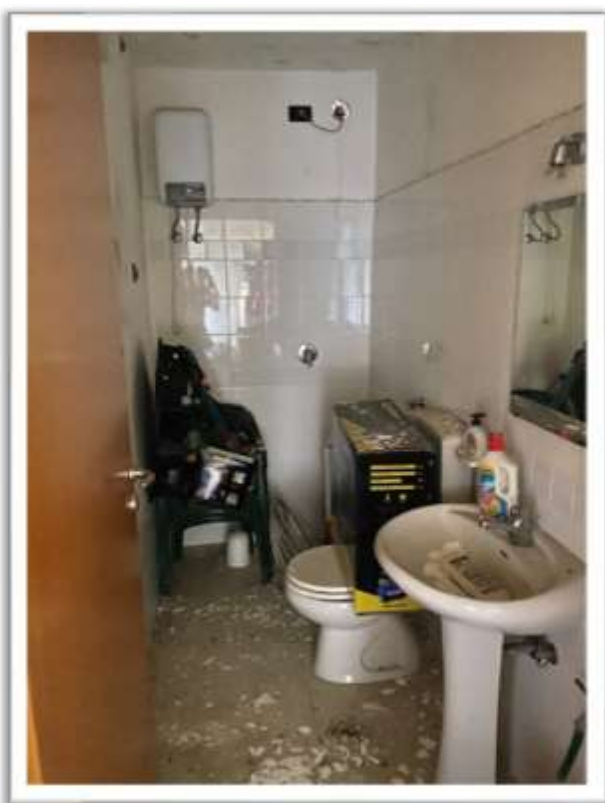


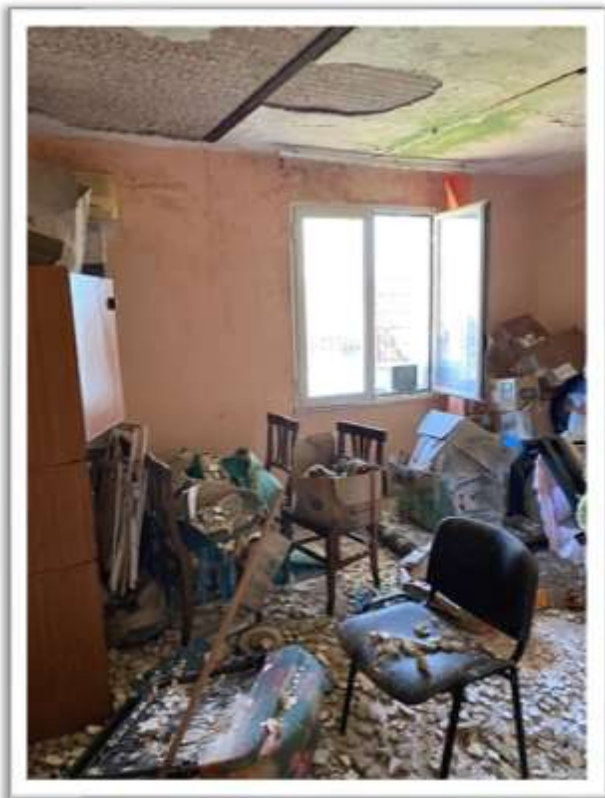




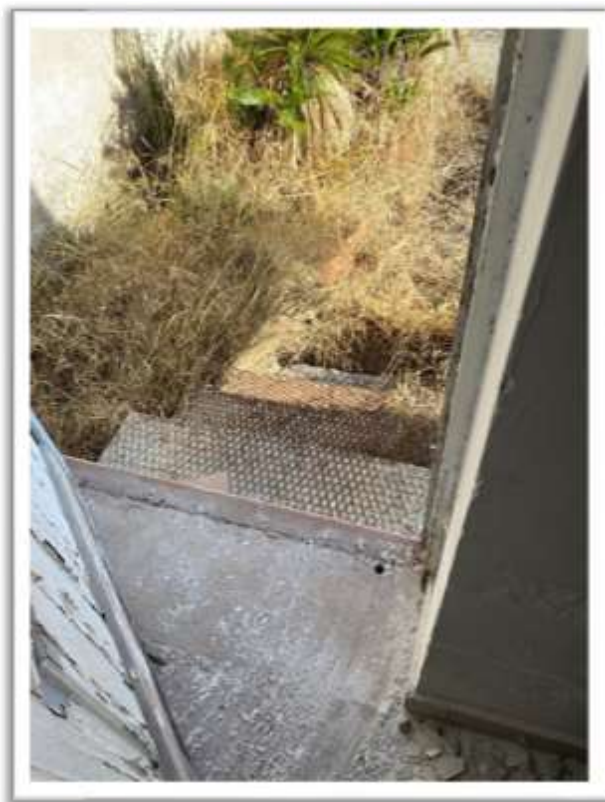
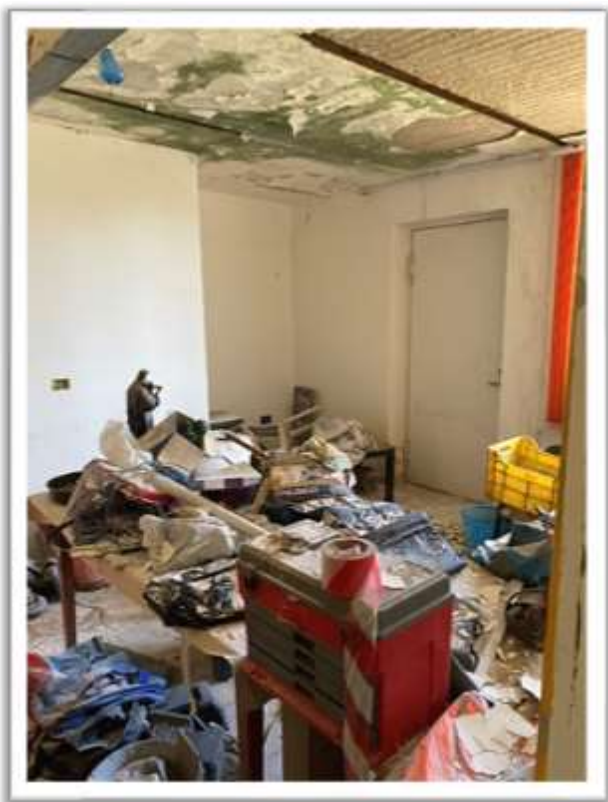












QUESITO n. 3:

*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 Casal di Principe tra:  
*dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ*

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Casal di Principe

**F.lio 20 p.lla terreni 6005**

- Impianto terreni attuale stampato in data 07.07.2023 prot. T281681/2023
- Visura storica terreni - F.lio 20, p.lla terreni 6005, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casal di Principe

▪ **F.lio 20 p.lla terreni 6005**

- Elenco Immobili - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005
- Elaborato planimetrico
- Accertamento della proprietà urbana - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005
- Visura storica fabbricati - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005, SUB 4/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005, SUB 4/P.T del **15.06.2012** prot. **CE0252333**

DISAMINA CATASTO TERRENI

**F.lio 20, p.lla terreni 6005**

*Rimandando a tutto quanto esposto in prefazione in merito alla derivazione soggettiva e oggettiva della p.lla terreni 6005 di pertinenza del cespite staggito, in tale sede si accerta unicamente:*

- Piena conformità soggettiva in Visura:  
Sostanziale conformità sul piano soggettivo - *attuale e storico* - in Visura, tra dati catastali identificativi della titolarità del terreno e dati ipotecari trascritti presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta nell'ultraventennio dal pignoramento
- Piena conformità oggettiva in Visura:  
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: foglio qualità, p.lla, superficie catastale al lordo della **striscia di terreno orientale** /circa mq 62, ceduta per la formazione della strada di accesso  
Correttamente è indicata la storia dei frazionamenti e le p.lle identificative dei terreni di maggior consistenza da cui deriva il fondo di pertinenza del cespite staggito
- Piena conformità oggettiva in VAX  
Sostanziale corrispondenza tra dati oggettivi rappresentativi del terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2023, ivi incluso il tratteggio sul fronte Est indicativo della striscia di terreno stralciata, con atto dell'83, dal fondo di maggior consistenza, quale contributo alla formazione della strada di accesso

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 4/P.T

**Disamina dati di visura**

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in favore dei titolari del bene succedutisi nell'ultravventennio dal pignoramento

- Parziale conformità oggettiva tra dati di visura e luoghi in situ

**Piena conformità** sul piano oggettivo *tra dati di visura e luoghi in situ* per quanto attiene i principali dati di classamento – f.l.io, p.l.la, subalterno, altezza di piano, consistenza catastale in **numero di vani**, superficie catastale in **mq interni**, toponomastica e civico - **A MENO DI:**

- **Categoria catastale:** denunciata ad **abitazione**, ma **di fatto** adibita ad **ufficio privato** (sebbene dismesso) e, come meglio esposto nella disamina di conformità grafica catastale appresso approntata, in assenza dei requisiti minimi di H netta interna per l'abitabilità. Parimenti, la **rendita urbana** che ne consegue è **sottodimensionata** rispetto alla rendita esplicabile dal bene nella destinazione a *ufficio*  
*Si rileva, pertanto, una sostanziale discrasia tra destinazione d'uso di fatto riscontrata (ufficio + tettoia/deposito) e destinazione d'uso abitativa catastalmente dichiarata*
- **Superficie catastale complessiva** risultante dalla sommatoria della superficie catastale interna (mq commerciali) alla superficie netta esterna opportunamente ragguagliata agli interni utili: *in particolare non si dà atto, nei dati di visura, dell'incremento della superficie totale per incidenza dell'area cortilizia omogeneizzata agli interni utili.*

**Correttamente la storia catastale del bene denuncia:**

dal 2010/data di costituzione, al 2012/data di I variazione – inquadramento dell'unità in *due distinti subalterni* con destinazione d'uso conformi alle funzioni rinvenute:

- sub 2/A10 - ufficio privato
- sub 3/C7 - tettoia

dal 2012/data di ultima modifica per fusione e cambio di destinazione d'uso - a tutt'oggi/2023, improprio inquadramento in un unico subalterno in categoria abitativa di tipo economico, *non conforme all'uso rinvenuto:*

- sub 4/A3- abitazione economica

**Disamina dati grafici di scheda**

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale SUB 4/P.T del 15.06.2012 prot. CE0252333

Come meglio esaminato nell'analisi di legittimità urbanistica innanzi approntata e in tale sede sintetizzata, dalla **sovrapposizione tra luoghi in situ e luoghi di scheda** - a meno di talune approssimazioni grafiche, e a parità di accessi,

sagoma, perimetrazione fondiaria, perimetrazione di ciascun manufatto, configurazione prospettica esterna e interna, orientamento e confini - si rileva:

Manufatto principale in muratura:

- **Discrasia di H netta interna:**
  - **H netta interna in situ:** H max ml 2,59 /incompatibile con l'abitabilità
  - **H netta interna catastale dichiarata:** H ml 2,70 /compatibile con l'abitabilità

Si rileva pertanto una **discrasia altimetrica per difetto di cm 11** tra interpiano del bene principale riscontrato in sede di accesso/ml 2,59 e interpiano catastale dichiarato in **H ml 2,70** : la discrasia - sebbene minima - determina **inabitabilità del manufatto** per inferiorità rispetto all'altezza minima degli ambienti principali/ml 2,70 stabilita dalla normativa nazionale di cui al **D.M. Sanità 1975**

- **Inesistenza in situ delle utenze al servizio della cucina** – a conferma della predetta sostanziale discrasia tra destinazione d'uso **di fatto riscontrata** (ufficio + tettoia/deposito) e destinazione d'uso abitativa **catastalmente dichiarata**
- **Parziale difformità distributiva interna**, per eliminazione della tramezzatura divisoria del vano principale dal corridoio

Ciò premesso

Stante l'insanabilità degli illeciti maggiori in alcun regime e la subordinazione dell'eventuale autorizzazione alla parziale regolarizzazione in sanatoria ordinaria **all'esito dell'interrogazione dell'UTC** - come meglio innanzi esposto -, in attesa del **presunto epilogo demolitivo** della vicenda costruttiva del bene, potrebbe procedersi unicamente al corretto inquadramento catastale del bene nella categoria originaria **ufficio** con conseguente incremento di rendita, giusta rettifica dell'H netta d'interpiano e di tutte le altre incongruenze rilevate, ivi incluso l'omogeneizzazione della superficie cortilizia agli interni utili.

La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito - **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

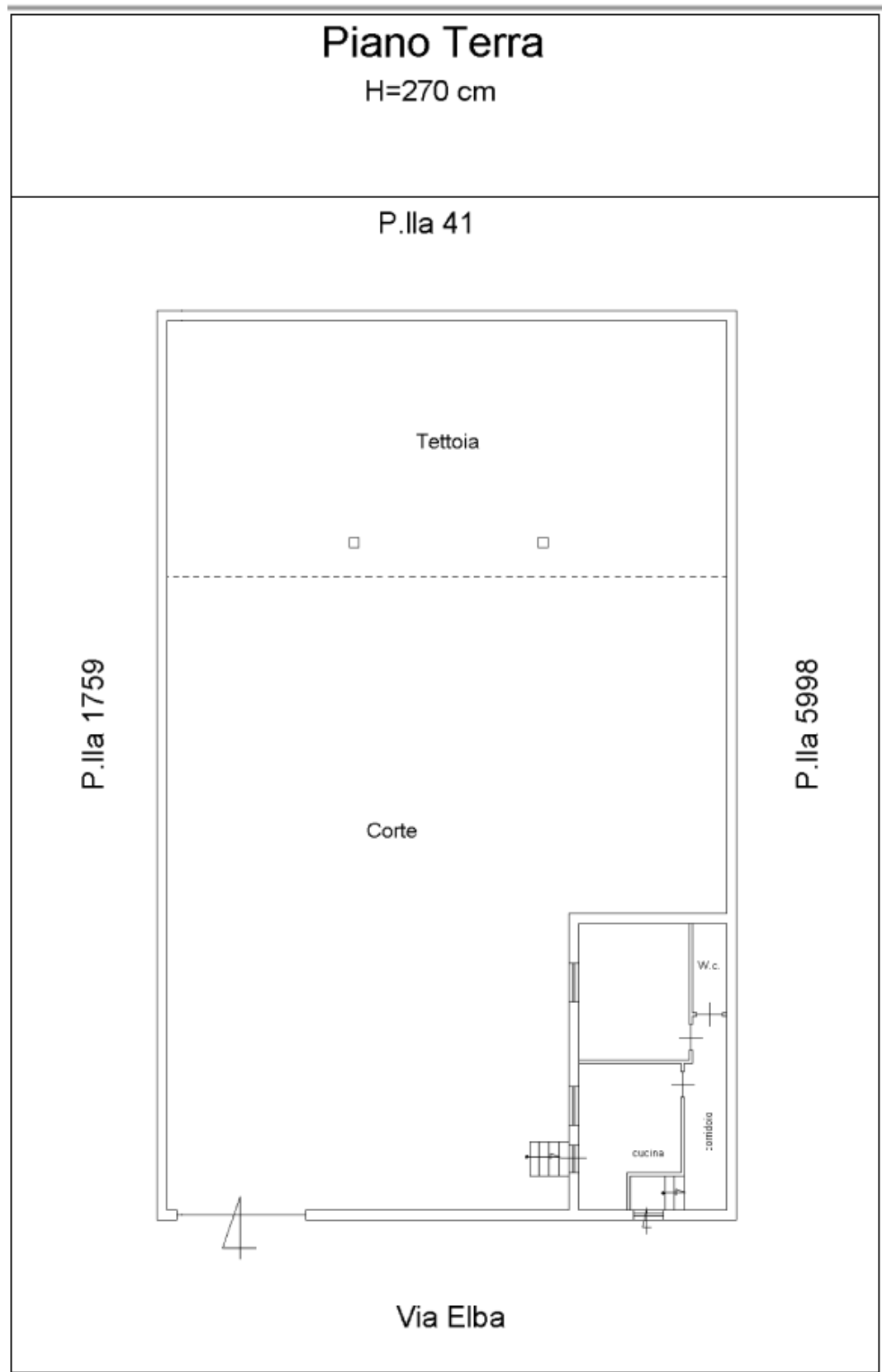
Si rileva altresì la necessità di provvedere - **all'esito di un'eventuale demolizione** - anche alla denuncia di **nuovo tipo mappale al NCT**.

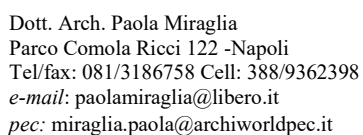
ONERI CATASTALI

€ 1.500: "Costi di rettifica dei luoghi al *Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati* per allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del **SUB 4** allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso diritti catastali"

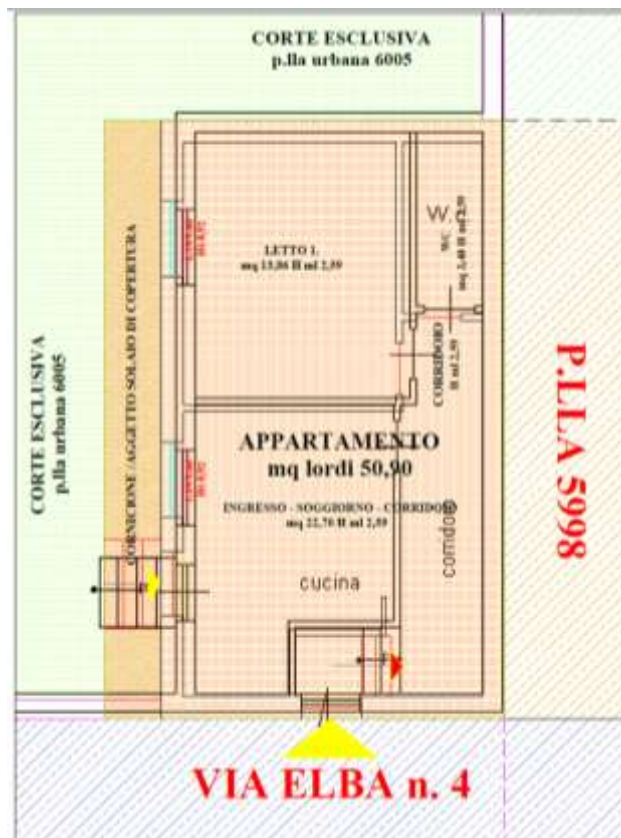
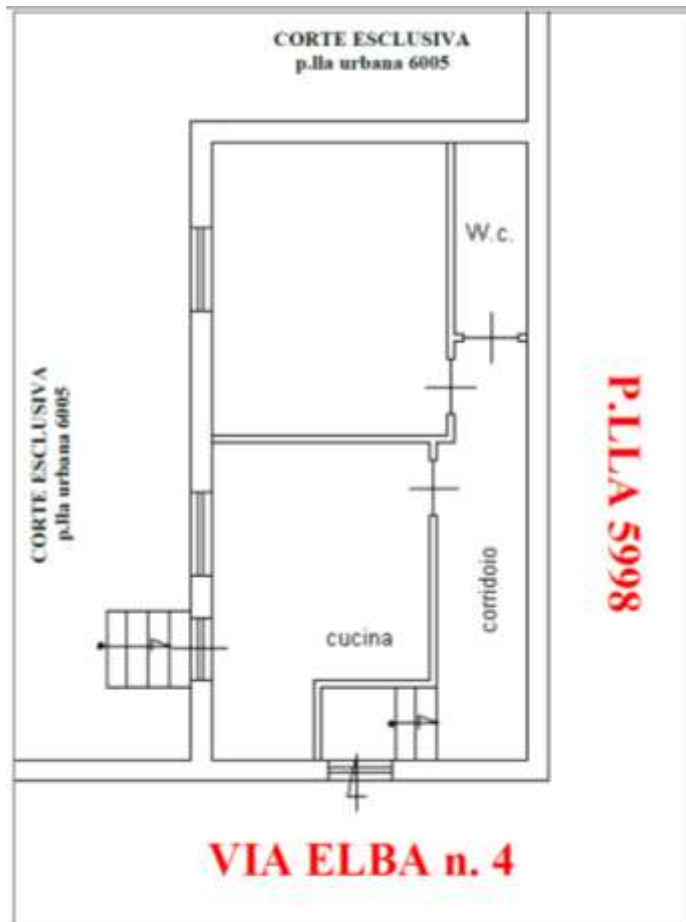
**I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa**

SUB 4 - LUOGHI DI SCHEDA/ 2012











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 pignorato<sup>1</sup>." 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).

DESTINAZIONE URBANISTICA e PROSPETTO VINCOLI

La p.lla terreni 6005/f.lio 20/Comune di Casal di Principe, di pertinenza della p.lla fabbricati 6005 al medesimo f.lio 20, in cui ricade il cespite staggito SUB 4, in base al PRG vigente - acquisito al protocollo n. 11607 del 05.12.2012, risultante dall'aggiornamento e adeguamento previsto dal Decreto Dirigenziale n. 32 del 15.03.2006 - AGC 16 - Settore 1 - Servizio 4, recante l'ammissione del PRG al visto di conformità regionale - è porzione della:

- **ZONA B2 - Zone urbane di completamento interne (B2- B4- B6- B7- B9)** normata dall'art. 20 NTA, ammettente interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica e edilizia, fino alla costruzione ex novo - interventi meglio definiti dall'art. 3 comma 1., rispettivamente:
    - Lettere a), b) c) d) e) DPR 380/2001 e s.m.i.,

Si includono pertanto:

- **interventi di ristrutturazione edilizia per fondi edificati, con variazione di sagoma e incrementi planovolumetrici - laddove consentiti dalla capienza del fondo -** come definiti dall'art. 3 comma 1. Lettera d) DPR 380/2001 e s.m.i.,
- **interventi di nuova costruzione per fondi liberi**, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001 e s.m.i., secondo **indici fondiari** dettagliatamente indicati al predetto art. 20 NTA PRG, secondo le **destinazioni d'uso compatibili** di cui all'art. 17 NTA e in base alle più ampie direttive del REC vigente - Regolamento Edilizio Comunale - acquisito al protocollo n. 11607 del 05.12.2012, con le modifiche e prescrizioni di cui alla Delibera di C.P. n. 7 del 31.05.2005, in merito a: max altezze realizzabili, distanze minime dai confini e dalla strada e per ogni altro elemento discriminante ai fini della stesura di un progetto di edificazione ex novo

**Più esattamente, atteso che:**

L'art.16 NTA individua, nell'ambito dell'ampia fascia residenziale del territorio comunale, **tre tipologie fondamentali: Zone residenziali A - B - C** - distinte per livello di antichità, saturazione, integrabilità e espandibilità potendo distinguere tra:

- zone storico-ambientali - A
- zone urbane sature - B1- B5- B8
- zone urbane di completamento *interne* - B2- B4 – B6 - B7- B9
- zone urbane di completamento *esterne* - B3
- zona di espansione residenziale - C1
- zone di integrazione residenziale - C2 - C 3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8

L'art. 17 NTA a regolamentazione di **tutte le predette zone residenziali**, specifica che le stesse sono caratterizzate dalla **prevalenza della destinazione abitativa**

Destinazioni d'uso consentite e vietate in tutte le zone residenziali:

**Destinazioni escluse:**

- depositi e magazzini di merce all'ingrosso
- industrie
- laboratori per l'artigianato ad altro tasso di inquinamento, rumore o odore molesto e non compatibile con l'abitabilità
- stalle, pollai
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

**Destinazioni ammesse oltre la residenza:**

- stazioni di servizio, **nel rispetto delle specifiche normative di settore\***
- officine di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq. 60,00. Sono ammesse altresì attività terziarie.
- Coerentemente con le previsioni del SIAD, **attività di commercio in medie o grandi strutture di vendita**, consentita, tuttavia, solo per le *strutture preesistenti* alla data di approvazione dello stesso SIAD (cfr. SIAD approvato con Delib. di C.C. n. 8 del 21.02.2002 e Visto di Conformità Regionale emesso con Delib. di G.R. n. 4816 del 25.10.2002 - art. 8 delle Norme di Attuazione).

Laddove non specificamente ed esplicitamente ammessa dalla NTA per la **zona residenziale A-B-C**, la tipologia d'intervento ammessa - *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica* - è definita ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78 attuale art. 3, comma 1. Lettere a-b-c-d- DPR 380/2001

Ai sensi della stessa Legge 457/78 vanno intese quali **zone di degrado del patrimonio edilizio esistente** quelle ricadenti all'interno delle zone omogenee nel seguito definite **A e B sature** (aliena alla *zona B2 di completamento* in cui ricade la p.lla 6005 staggita).

*In tutte le zone residenziali è concessa, per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti ed allineamenti stradali, la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente, relativo alla parte di edificio demolito strettamente necessario all'allargamento stradale\*, in aggiunta a quanto comunque previsto dall'indice di fabbricabilità fondiario, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.*

#### **Art. 20 NTA**

- L'art. 20 *a regolamentazione della specifica zona residenziale di completamento interna al nucleo abitativo*, include le **zone di edificazione recente, parzialmente saturate e disposte nell'immediato intorno del nucleo urbano compatto**, e in quanto tali oggetto di interventi di **completamento**.
- Il Piano in tale zona si attua mediante concessione diretta.
- **Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,10 mc/mq\*, purché la superficie di intervento sia superiore a mq 400.**
- L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche. In tali casi sono ammesse deroghe all'applicazione delle altezze massime e del rapporto di copertura.
- Sono ammesse *ristrutturazioni edilizie a parità di volumetria preesistente, o nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona.*

Nb. Rispetto alle suesposte aree omogenee di tipo residenziale la zona di completamento interna al nucleo abitativo, consente un discreto indice di fabbricabilità/mc/mq 1,10 su una superficie fondiaria minima d'intervento non eccessiva/mq 400

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale NON sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

Parimenti, non esiste alcun quadro vincolistico a inibizione parziale o assoluta dell'attività edificatoria

**Sintesi destinazione urbanistica e prospetto vincoli:**

La **p.lla terreni 6005/f.llo 20**/Comune di casal di principe  
di pertinenza della p.lla fabbricati medesimo flio 20, p.lla 6005  
in cui ricade il cespite staggito **SUB 5**,

in base al **PRG** vigente - acquisito al protocollo n. 11607 del 05.12.2012, risultante dall'aggiornamento e adeguamento  
previsto dal Decreto Dirigenziale n. 32 del 15.03.2006 - AGC 16 - Settore 1 - Servizio 4, recante l'ammissione del  
PRG al visto di conformità regionale -

**ha seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:**

È porzione della **ZONA B2 - Zone urbane di completamento interne (B2- B4- B6- B7- B9)** normata dall'**art. 20**  
**NTA**, ammettente, per cespiti in condizioni di legittimità, interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica e edilizia, fino alla costruzione ex novo come definita dall'art. 3 comma 1. Lettera e) DPR 380/2001 e s.m.i.
- NON è interessata da VINCOLO GEOMORFOLOGICO
- NON è interessata da VINCOLO IDROGEOLOGICO DI FRANA e IDRAULICO P.S.A.I./2015 - Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino - rimanendo aliena alla relativa N.T.A e nella fattispecie all'art. 40
- E' ALIENA A QUALUNQUE VINCOLO AMBIENTALE/PAESAGGISTICO: pertanto, ***l'area NON è soggetta ai vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 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 zona 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 -
- NON rientra nella PERIMETRAZIONE delle AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO - subordinante tutti gli interventi edilizi ai piani cantinato, terra e primo, a parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Provincia di Napoli e Caserta.
- La p.lla fabbricati 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 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



- È interna alla perimetrazione del *centro abitato* come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative

A livello territoriale e sovracomunale NON sussiste alcun quadro pianificativo superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

**SEGUONO:**

- **CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'UTC**
- **NTA PRG**
- **STRALCI GRAFICI ZONIZZAZIONE**



Comune di Casal di Principe  
(Provincia di Caserta)  
C.F. 81000750612  
**AREA TECNICA**  
Settore Urbanistica  
Tel. 081 8166011 - 0818166045  
P.E.C. [urbanistica@pec.comunecasaldiprincipe.it](mailto:urbanistica@pec.comunecasaldiprincipe.it)

Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci n.122  
80122 – Napoli (NA)  
[miraqlia.paola@archiworldpec.it](mailto:miraqlia.paola@archiworldpec.it)

COMUNE DI CASAL DI PRINCIPES  
Protocollo Partenza N. 31957/2023 del 04-12-2023  
Doc. Principale - Classe. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**Oggetto: Riscontro istanza di accesso agli atti prot. 31943/2023 del 04-12-2023**

Vista la Richiesta accesso agli atti Amministrativi prot. 31943/2023 del 04-12-2023 avente ad oggetto "PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N. 378/2022";

Visto il versamento Codice transazione: 08814431245 del 08.11.2023 di € 20,00 per ricerca in archivio;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere l'accesso agli atti;

#### COMUNICA

Che da una ricerca eseguita, allo stato attuale, in ditta Piccolo Giuseppina, Natale Maria e Natale Michele:

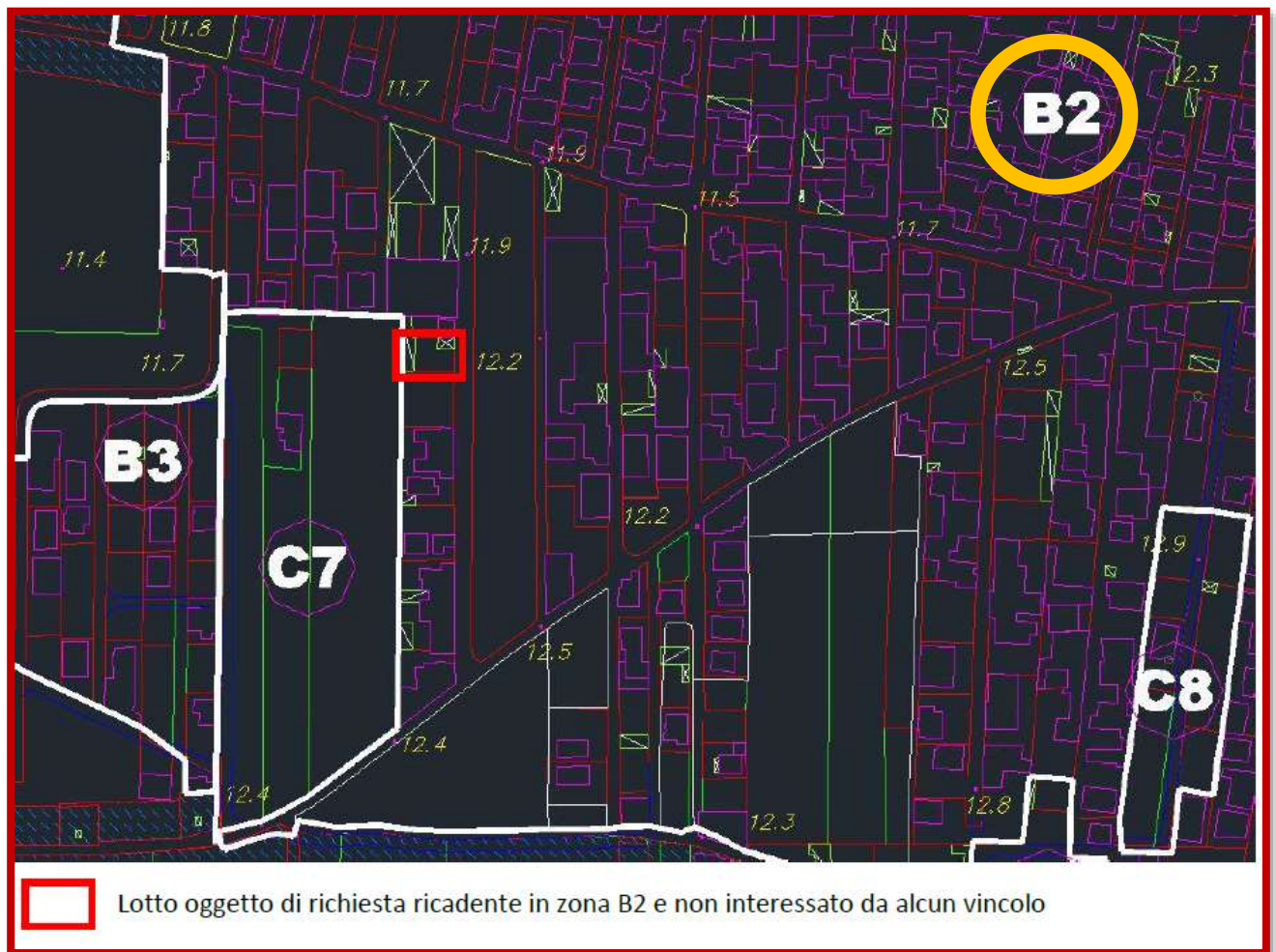
- Non sono stati rilasciate CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE per l'edificazione del compendio staggitto
- Non sono stati rilasciate VARIANTI IN CORSO D'OPERA, PERMESSO A COSTRUIRE, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. EX ANTE - in forma preventiva - per eventuali MODIFICHE interne e/o esterne;
- Non sono stati rilasciate VARIANTI IN CORSO D'OPERA, PERMESSO A COSTRUIRE, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. EX ANTE - EX POST - in sanatoria ordinaria o di regime, giusta accertamento di doppia conformità ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 - per eventuali MODIFICHE interne e/o esterne;
- Non sono stati rilasciate eventuali LICENZA DI ABITABILITA';
- Non sono stati rilasciate EVENTUALI RICHIESTE E/O RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA STRAORDINARIA - CONDONO EDILIZIO - ai sensi di:
  - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985
  - Art. 39 della legge n. 724 del 1994
  - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003
- Non sono stati rilasciate ORDINANZE DI SOSPENSIONE LAVORI E/O DEMOLIZIONE;
- non sono presenti Vincoli, usi civici, censi e livelli sulla zona interessata;
- il bene non insiste sul Demanio o bene indisponibile del Comune;
- l'immobile in oggetto non è stato riconosciuto di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico;
- l'immobile in oggetto non costituisce un bene culturale, ambientale, paesaggistico o altro;

SI ALLEGANO STRALCI:

1. ZONIZZAZIONE STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE DI LIVELLO COMUNALE (P.R.G.)
2. N.T.A. - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
3. REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
4. DELIBERA AREE FABBRICABILI

Casal di Principe 04/12/2023

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA  
Geom. Antonio Verzazzo



## ART. 20\*

### Zone urbane di completamento interne (B2- B4- B6- B7- B9)

Le zone di edificazione recente, parzialmente saturate e disposte nell'immediato intorno del nucleo urbano compatto, sono oggetto di interventi di completamento.

Il Piano si attua mediante concessione diretta.

Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario di **1,10 mc/mq\***, purché la superficie di intervento sia superiore a mq 400.

L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche. In tali casi sono ammesse deroghe all'applicazione delle altezze massime e del rapporto di copertura.

Sono ammesse ristrutturazioni edilizie a parità di volumetria preesistente, o nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona

ZONA	B2- B4 – B6 B7- B9	
DENOMINAZIONE	URBANE DI COMPLETAMENTO INTERNE	
IT (mc/mq)	-	
IF (mc/mq)	1.10 *	
RC (mq/mq)	0.20	
H (m)	8.00	
NP (n°)	PT+1	
VM (mc)	--- **	
SM (mq)	400	
DC	Assoluta (m)	5.0 3.0
	D/H	0.5 -
DE	Assoluta (m)	10.0 6.0
	D/H	1.0 -
DESTINAZIONE D'USO	CV - LA - LD - PE - R	
STRUMENTO ATTUATIVO	CE	
RIFERIMENTO ART. N°	20	



**PROGETTO DI DELIBERAZIONE**

- di prendere atto e fare proprio il prospetto di determinazione dei valori medi previsti in comune consensuale delle spese fatturabili, sia nel territorio del Comune relativamente all'anno 2011 sulla base indicata nel prospetto allegato al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, redatto dall'Ufficio

- di prendere atto che nessuna spesa grava sul bilancio del Comune di Casal di Principe

L'Assessore al Patto Economico  
(Stefano Pizzarello)

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO**  
che tale elaborazione sia condivisibile per le motivazioni sopra riportate;  
**PREMESSO ANCHE**  
che, il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l'Ente, né per gli organi o le istituzioni di natura;

**VISTO**  
che, il sotto riportato prospetto fattorale, espletato ai sensi dell'Art. 49, comma 1, del D.L. n° 118, del 18/08/2000 in ordine alla regolarità tecnica amministrativa;

FORMA SEMPLIFICATIVA DELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDII DELLE ANNE SUTTORIALI AL FINE DI Avere un dato indicativo approssimativo della somma complessiva degli oneri		VALORI AL 30 APRILE 2011		VALORI AL 30 APRILE 2012	
ANNO	DETERMINAZIONE	VALORI AL 30 APRILE 2011	VALORI AL 30 APRILE 2012	ANNO SUTTORIALE	VALORI
$S_1 - S_2 - S_3 - S_4$	ONERI SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2011	15.116.760
$S_1 - S_2 - S_3 - S_4$	ONERI DI IMPLEMENTAZIONE	€ 33,40	249,400	2012	27.800.400
$S_1 - S_2 - S_3 - S_4$	ONERI DI IMPLEMENTAZIONE	€ 33,40	249,400	2013	7.871.400
$C_1$	REPERIBILITÀ SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2014	2.379.160
$C_1 - C_2 - C_3 - C_4$	INTERVALLO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2015	15.400.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2016	900.400
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2017	3.300.300
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2018	200.300
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2019	6.500.200
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2020	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2021	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2022	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2023	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2024	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2025	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2026	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2027	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2028	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2029	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2030	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2031	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2032	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2033	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2034	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2035	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2036	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2037	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2038	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2039	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2040	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2041	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2042	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2043	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2044	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2045	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2046	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2047	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2048	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2049	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2050	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2051	7.800.100
$D_1$	PROGETTO SUTTORIALI	€ 33,40	249,400	2052	7.800.100

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento del titolo di trasferimento del **terreno** ineditato nell'ultraventicennio dal pignoramento in favore dei *coniugi donanti* ..... e, ancor più a ritroso, dell'acquisto del **terreno** di più ampie dimensioni, in favore dei *coniugi* .....
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro presso tutte le sezioni preposte al controllo dell'attività edilizia - Edilizia Privata, Condoni edilizi, Antiabusivismo
- Zonizzazione PRG
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati al N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato

**In primis:** totale e sostanziale illegittimità edificatoria dell'unità urbana staggita, frutto di un **iter edificatorio ex novo** (come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera e)** DPR 380/2001) **su terreno NON agricolo in assenza di alcun titolo abilitativo** - preventivo e/o in sanatoria di regime ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001 e/o in sanatoria straordinaria ai sensi di alcuno dei tre condoni -, **parzialmente carente** dei presupposti di sanabilità in regime ordinario/accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001, e **totalmente carente** dei distinti requisiti di condonabilità in regime straordinario ex art. 40 L. 47/85 e s.m.i.

È pleonastico sottolineare l'assoluta subordinazione e dipendenza della legittimità edificatoria del bene alla richiesta e rilascio di titolo urbanistico abilitativo ex ante o ex post in sanatoria, stante la **posteriorità dell'edificazione**:

- 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 alla predetta data ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale e 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** (quale è la zona di appartenenza del cespite staggito /centro storico) **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**.

**Tutto ciò premesso**

**ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiati,  
della comprensione dell'entità trasformative rinvenute e dei relativi presupposti di sanabilità**

- Fermo restando l'impossibilità di invocare, come meglio innanzi esposto, la riapertura dei termini del condono ai sensi e per gli effetti del *combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85*, ai fini della sanatoria degli illeciti maggiori e insanabili in regime ordinario
- Stante l'accertata inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna richiesta e/o rilascio di atto amministrativo, per lo specifico SUB 4 staggiato, abilitativo ad alcuna nuova costruzione e/o modifica dell'esistente in alcun regime - 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 - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile
- Assunta la potenzialità edificatoria ai fini urbani del fondo di pertinenza, p.lla 6005, verso *distinte destinazioni d'uso* e in base a determinati *indici parametrici* - il tutto come rigorosamente stabilito dai su richiamati **artt. 17 e 20** NTA PRG,

***si rileva:***

1. ***in primis:*** sostanziale discrasia tra destinazione d'uso di fatto riscontrata (non conforme all'uso catastale dichiarato) e destinazione d'uso ammessa dalla NTA vigente di cui al predetto **art. 17**
2. ***in secundis:*** sostanziale discrasia altimetrica tra *interpiano del bene principale riscontrato in sede di accesso/ml 2,59* - non conforme all'*interpiano catastale dichiarato* - e *altezza minima per l'abitabilità degli ambienti principali/ml 2,70* stabilita dalla normativa nazionale di cui al **D.M. Sanità 1975**

**Punto 1.**

L'intervento edificatorio consumato nel 2010 sul terreno p.lla 6005/f.lio 20 del comune di Casal di Principe, ha dato origine, di fatto, alla formazione di una struttura di sussidio all'attività imprenditoriale/edilizia - **e giammai ad un compendio di tipo residenziale** - articolata in:

- piccolo ufficio/mq 51 lordi circa
- ampia tettoia coperta, protetta sui tre fianchi aderenti alla recinzione fondiaria - W, N, S - e aperta sul fianco Est/mq 135, impiegata per il ricovero di attrezzature e automezzi
- ampia corte pertinenziale/mq 292 netti circa, al servizio dell'attività edile

**Sul piano catastale, il predetto intervento edificatorio:**

dal 2010/data di costituzione, al 2012/data di I variazione - è correttamente inquadrato in *due distinti subalterni con destinazione d'uso conformi alle funzioni rinvenute*:

- sub 2/A10 - ufficio privato
- sub 3/C7 - tettoia

dal 2012/data di ultima modifica per fusione e cambio di destinazione d'uso - a tutt'oggi/2023, è impropriamente inquadrato in un unico subalterno in categoria abitativa di tipo economico, non conforme all'uso rinvenuto:

- sub 4/A3- abitazione economica

### **Orbene:**

La NTA vigente di cui al predetto art. 17 - valevole per tutte le zone residenziali del territorio comunale indipendentemente dal carattere della sottozona (A-B-C) – vieta la destinazione a deposito e magazzini di merce all'ingrosso in cui - a parere dell'esponente - è assimilabile almeno l'ampia area cortilizia con annessa tettoia per il ricovero di attrezzi edili, attività, in linea di principio, in contrasto con il "carattere residenziale di zona" e pertanto con i principi guida della NTA a regolamentazione dell'attività trasformativa in zona B2

### **Punto 2.**

L'altezza d'interpiano del manufatto in muratura ad uso catastale abitativo - *di fatto H ml 2,59* - è inferiore all'interpiano minimo per l'abitabilità dei vani principali/H ml 2,70 stabilito dal DM. Sanità 1975 e ampiamente recepito dalla normativa comunale: nel passaggio dalla categoria ufficio alla categoria abitativa – ai fini della formale *regolarità catastale* dei luoghi abitativi -, viene artatamente denunciata in H ml 2,70 la maggior altezza interna.

### **Orbene:**

La discrasia x difetto di cm 11 - *per quanto lieve* - determina l'inabitabilità dei vani principali del manufatto principale, ex art. 3 DM Sanità 1975, determinando un'ulteriore causa d'insanabilità ordinaria dei luoghi in situ, laddove, viceversa, la volumetria e la superficie residenziale realizzata risultano inferiori alla max volumetria e superficie consentita dalla NTA per la zona B2, in relazione all'indice di fabbricabilità If di cui all'art. 20, come meglio appresso esposto.

### **Per tutto quanto detto**

i luoghi staggiti - COME RINVENUTI IN SITU - risultano *insanabili in regime ordinario*; più precisamente la sanabilità ordinaria degli stessi è strettamente subordinata alla preventiva regolarizzazione - amministrativa e materiale - avente a oggetto un immobile interamente ABUSIVO.

In quanto tale, l'iter di legittimazione ex post - giusta preservazione delle porzioni sanabili e materiale demolizione e/o adeguamento di quelle insanabili - è soggetto ad autorizzazione preventiva e vincolante dell'ufficio tecnico comunale, essendo vietato alcun intervento trasformativo di immobili abusivi

Per tale ragione e in via prudenziale, si stimano e si detraggono al più probabile valore di mercato del compendio staggito i *costi di integrale demolizione dei luoghi pignorati, oltre oneri tecnici e amministrativi, legittimando - in*



*accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001 - unicamente la **recinzione muraria**, tra l'altro delimitativa da proprietà aliene al pignoramento, **con cui è condivisa, sul piano privatistico.***

**A conforto del prospettato epilogo demolitivo.**

*si rileva che l'eventuale strategia **parzialmente conservativa** dei luoghi in situ **non sfrutterebbe - nella sua interezza - la potenzialità edificatoria del fondo, allo stato attuale solo parzialmente assorbita dalla consistenza del manufatto abitativo.***

In altri termini, il rapporto tra l'indice di fabbricabilità If consentito - **mc/mq 1,10** - e l'effettiva **quadratura fondiaria disponibile** - **mq 500** (= mq 562 globali catastali - mq 62 destinati alla formazione della strada di accesso) -, restituisce una **volumetria residenziale di progetto max** di circa **mc 550** e una complessiva **superficie abitativa di progetto** di circa **mq 157**, **entrambe di gran lunga superiori alla volumetria e superficie residenziale realizzate con la formazione del corpo abitativo principale**

**Confronto tra parametri max di progetto e parametri riscontrati in situ**

**Determinazione max volumetria e max quadratura consentita in base alla NTA /PRG per la zona B2- artt.**

**17- 20, rapportando l'If = mc/mq 1,10 ammissibile alla superficie fondiaria disponibile:**

**Parametri di progetto:**

- **mq 562** = superficie catastale reale p.lla 6005 = Lu ml 32, 00 \* La ml 17,56
- **mq 500** = superficie reale p.lla 6005 oggetto d'intervento: al netto della decurtazione della striscia di terreno fronte Est ceduta quale contributo per la formazione della strada di accesso /Via Elba = (Lu ml 32, 00 – La ml 3.50 ) \* La ml 17,56 = Lu ml 28,50 \* La ml 17,56 = mq 500 - *dimensioni nette arrotondate p.lla 6005 su cui parametrare l'indice di fabbricabilità ex art 20 NTA*
- **If = mc/mq 1,10** = max indice di fabbricabilità fondiaria consentito dalla NTA/PRG in zona B2
- **mc lordi 550** = max volumetria consentita in relazione alla superficie fondiaria disponibile: criterio proporzionale per la determinazione della max volumetria realizzabile in relazione alla superficie fondiaria disponibile = **mc/mq 1,10 : 1 = x : mq 500**;  $x = mc/mq 1,10 * mq 500 : 1 = mc \text{ lordi } 550$
- **ml 3,50** = **H/altezza minima ammissibile** = ml 2,70 + ml 0,25 \* 2 + ml 0,30 , ipotizzata su un unico livello, è la risultante dalla sommatoria di:
  - H minima d'interpiano/ml 2,70
  - solai di calpestio e copertura/ 0,25 \* 2
  - distacco da terra per il miglior isolamento geotermico (vespaio areato)/ml 0,30
- **mq lordi 157,14** = max superficie lorda abitativa realizzabile: si ottiene dividendo la max volumetria consentita /mc 550 per l'H minima ammissibile/ml 3,50 =  $mc \text{ lordi } 550 : ml \text{ lordi } 3,50 = mq \text{ lordi } 157,14$
- **mq 342,86** = **superficie ornamentale esclusiva terranea**: superficie reale d'intervento al netto dell'ingombro dell'area di sedime del manufatto residenziale di progetto =  $mq 500 - mq 157,14 = mq 342,86$

- $\text{mq } 68,57 = \text{mq } 342,86 * 0,20 = \text{superficie ornamentale esclusiva P.T omogeneizzata al } 20\%$  della superficie utile abitativa, in ragione delle prevedibili pregevoli caratteristiche dell'area ornamentale di progetto - di cui si prevede in parte pavimentazione in parte piantumazione -, della destinazione di parte dell'area a PATIO /tettoia in tegolato di coppi di terracotta su ordito ligo, aderente al fronte principale dell'abitazione - dell'ipotizzabile apporto primario dei predetti spazi esterni, nella suindicata composizione, alla vivibilità degli interni, e, altresì dell'ampiezza dimensionale della superficie esterna
- $\text{mq } 157,14 = \text{superficie ornamentale esclusiva praticabile di copertura}$
- $\text{mq } 7,86 = \text{mq } 157,14 * 0,05 = \text{superficie ornamentale esclusiva P.I omogeneizzata al } 5\%$  della superficie utile abitativa, in ragione del livello di posa in rapporto alla maggior comodità fruitiva della corte terranea a livello

#### Superficie commerciale legittima globale vendibile

$$\text{mq } 157,14 + \text{mq } 68,57 + \text{mq } 7,86 = \text{mq } 233,57$$

- Parametri max di progetto:

- H complessiva ml 3,50 = altezza complessiva esterna dal calpestio cortilizio all'estradosso del piano di copertura
- H netta interna ml 2,70 = altezza netta interna
- H ml 0,25 spessore di solaio di calpestio
- H ml 0,25 spessore solaio di copertura
- H ml 0 30 dislivello netto tra calpestio cortilizio e interni abitativi
- $\text{mq } 157 = \text{superficie lorda di progetto}$
- $\text{mc } 550 = \text{mq } 50,90 * \text{H complessiva ml } 3,74 = \text{volumetria residenziale lorda realizzata}$

- Parametri riscontrati in situ:

- H complessiva del manufatto in muratura ml 3,74 = altezza complessiva esterna dal calpestio cortilizio all'estradosso del piano di copertura
- H netta interna ml 2,59 = altezza netta interna
- H ml 0,25 = spessore di solaio di calpestio
- H ml 0,25 = spessore solaio di copertura
- $\text{ml } 0,90 = \text{ml } 3,74 - (\text{ml } 2,59 + 0,25) = \text{dislivello netto tra calpestio cortilizio e interni abitativi}$
- $\text{mq } 50,90 = \text{superficie lorda realizzata}$
- $\text{mc } 190,37 = \text{mq } 50,90 * \text{H complessiva ml } 3,74 = \text{volumetria residenziale lorda realizzata}$
- $\text{mq } 135 = \text{superficie tettoia accessoria}$
- $\text{mq } 365 = \text{volumetria tettoia accessoria (sulla minor altezza netta interna rilevata)}$

Pertanto, anche laddove autorizzata la preventiva materiale regolarizzazione dei luoghi in situ,

ai fini di una conclusiva legittimazione dell'intera edificazione in regime ordinario, ex art. 36 DPR 380/2001, giusta:

- dismissione della funzione di sussidio all'attività imprenditoriale/edilizia
- demolizione della tettoia

- remissione in pristino dei luoghi fondiari nella destinazione “pertinenziale alla residenza”
- ripristino delle condizioni altimetriche minime per l’abitabilità del manufatto murario previo innalzamento di cm 11 dell’interpiano abitativo, conseguendo l’H minima ammissibile per la normativa igienico-sanitaria/H ml 2,70,

**NON sussistono presupposti di convenienza**

**ai fini del max sfruttamento della potenzialità edificatoria dei luoghi staggiti.**

In tal senso si aggiunge che:

*La conservazione dell’attuale configurazione dei luoghi in situ - con le suindicate regolarizzazioni - inficia sul piano compositivo l’esito finale della trasformazione del suolo nell’auspicabile direzione residenziale (funzione maggiormente conforme al carattere di zona tra quelle consentite dal PRG), **vincolando sterilmente la complessità dell’approccio progettuale alla conservazione di una logica insediativa in contrasto con la dimensione abitativa.***

*La configurazione dei luoghi in situ è infatti il frutto di un **approccio utilitaristico** di sfruttamento del suolo nell’originaria destinazione a **ufficio/deposito**, carente sul piano formale, architettonico e prospettico e altresì indifferente al rapporto dialettico tra manufatto, superficie fondiaria e fronte strada - laddove una **visione architettonica unitaria in direzione residenziale**, svincolata dall’obbligo di conservazione di una preesistenza priva di pregio e inadeguatamente dislocata sul fondo, **avvicina adeguatamente alla complessità del dialogo tra configurazione plano-volumetrica e prospettiva dei luoghi abitativi, morfologia fondiaria, orientamento e confini, con risultati di gran lunga più apprezzabili.***

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

Si assevera parimenti l’impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall’art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun vincolo d’inedificabilità relativa o assoluta a limitazione dell’attività edilizia

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 04.08.2011 ai nn. 30170/4306 derivante da **decreto ingiuntivo** del **10.01.2011** Rep. 360/2011 **contro .....** **per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell’intero** (nel subentrato regime di separazione legale) per un capitale iniziale € 659.071,82 e un totale € 800.000, **a carico - inter alia - del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota**

intera sull'appartamento ad uso studio con annessa tettoia (*pregresso stadio di variazione catastale dell'attuale sub 4 staggito*) in Via Elba 4, Casal di Principe

**PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 4**

Attesa l'insanabilità degli *illeciti maggiori* per le suesposte motivazioni:

- Sia in regime **ordinario** ex art. 36 DPR 380/2001, **per subordinazione della pratica di sanatoria finalizzata alla parziale demolizione del compendio, alla preventiva autorizzazione dell'UTC**, da ultimarsi con **accertamento di doppia conformità degli illeciti “*adattati alla normativa*”** vigente sia all'epoca del compimento degli stessi (2010/2012) che alla attualità 2023 (accessi in sopralluogo),
- Sia in regime **straordinario**, all'interno del presente processo esecutivo, ex 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

**Tutto ciò premesso**

ai fini della regolarizzazione del bene, alla luce del quadro normativo suindicato, si computano i costi delle seguenti procedura abilitative obbligatorie, per complessivi € 20.000:

Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi legittimi:

- **Comunicazione** dell'iter demolitivo delle opere abusive all'ufficio Antiabusivismo e all'UTC di Casal di Principe, e ripristino del fondo nella sua originaria natura agricola, *preservando intatta potenzialità edificatoria in direzione urbana, offerta dalla NTA del PRG vigente per la zona B2 di appartenenza*, incluso il versamento degli ***oneri di costruzione*** di cui all'art. 33 comma 6. D.P.R. 380/3001 per quanto realizzato e oggetto di demolizione
- **Accertamento di doppia conformità** alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Casal di Principe per l'**abilitazione ex post in sanatoria ordinaria** ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 della sola **recinzione muraria** riscontrata con relativo portone metallico di accesso - *laddove coerente con il progetto di realizzazione ex novo* - previo **accertamento di doppia conformità** del predetto illecito alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto/2010, che all'attualità/2023, incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-.
- **Deposito sismico in sanatoria** al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n. 380/01, per la *verifica sismica del predetta recinzione in muratura*, compreso il ripristino della continuità muraria eventualmente compromessa nella demolizione del manufatto



Il deposito sismico include:

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

Materiale demolizione delle illecità maggiori (*manufatto abitativo e tettoia* – volumi calcolati vuoto x pieno) realizzati in assenza di **titolo urbanistico**, insanabili - *nelle condizioni rinvenute* - in regime ordinario ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85, e pedissequa remissione in pristino dei luoghi fondiari

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = **€ 20.000**  
incluso *pratiche abilitative* alla demolizione e alla remissione in pristino degli illeciti insanabili,  
*materiale demolizione* degli illeciti maggiori,  
*sanatoria ex post ordinaria* degli illeciti minori e relativo deposito sismico in sanatoria:  
*il tutto al lordo delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria*

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

**Sul piano estimativo si procede alla:**

Stima del più probabile valore di mercato del compendio staggito in ipotesi di **demolizione totale** dei luoghi staggiti, **al netto della recinzione muraria** - da conservarsi in situ previo opportuna regolarizzazione ex post in sanatoria ordinaria - e in ragione del *valore di trasformazione in direzione residenziale del terreno edificabile di appartenenza, secondo il principio dell'HIGHEST and the BEST USE* meglio innanzi esposto, ovvero della *massima volumetria o superficie consentita nella destinazione più redditizia tra quelle consentite dalla NTA vigente*

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 assenza di stato di occupazione dell'immobile con annesse pertinenze, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

Per tale ragione non si è provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) e 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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*

*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

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

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

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

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

*Tra questi si segnalano:*

*1) Iscrizioni ipotecarie;*

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

*3) 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:

Sostanziali difformità urbanistiche

Parziali 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 dei successivi 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.*

Il fondo p.lla terreni 6005, f.lio terreni 20 di pertinenza del fabbricato p.lla urbana 6005, f.lio urbano 20, comune di Casal di Principe, di cui è parte il SUB 4 staggito, **NON ricade su SUOLO DEMANIALE**

QUESITO n. 9:

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

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

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

Il fondo p.lla terreni 6005, f.lio terreni 20 di pertinenza del fabbricato p.lla urbana 6005, f.lio urbano 20, comune di Casal di Principe, di cui è parte il SUB 4 staggito, **NON ricade su area gravata da censo, livello o uso civico.**

QUESITO n. 10:

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

---

**Prospetto condominiale**

*Non sussiste alcuna realtà condominiale costituita per il compendio staggito*

---

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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

STIMA LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO DI TIPO ECONOMICO, CON ANNESSA AMPIA TETTOIA E AREA CORTILIZIA  
VIA ELBA N. 4, COMUNE DI CASAL DI PRINCIPE

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:  
VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO EDIFICABILE

Cenni metodologici

Per tutto quanto esposto nella *disamina di legittimità urbanistica* - da intendersi qui interamente richiamata - tra i vari criteri metodologici offerti dalla disciplina estimativa, si ritiene particolarmente idoneo al caso di specie il procedimento *indiretto e analitico* di valutazione del valore di mercato del *compendio urbano staggito come rinvenuto in situ*, in ragione del valore di trasformazione in direzione residenziale del terreno edificabile di appartenenza - al netto dei costi di demolizione dei manufatti esistenti (in condizioni di totale illegittimità urbanistica e discrezionale sanabilità ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001) - secondo il principio dell' "HIGHEST and the BEST USE: "Massima volumetria o superficie consentita nella destinazione più redditizia tra quelle consentite"

Tutto ciò premesso, si prevede l'edificazione di un'unità **residenziale monofamiliare**, più propriamente inquadrabile in categoria catastale **A7/VILLINO** - trattandosi di unità abitativa autonoma corredata da ampie aree ornamentali esclusive e da autonomo parcheggio, di dimensioni complessive calibrate sulla base del *rapporto tra IF indice di fabbricabilità e superficie fondiaria reale d'intervento*, spalmate su un ipotetico unitario livello terraneo e vespaio areato, sormontato da solaio piano di copertura praticabile e corredata da ampia area ornamentale esclusiva, in parte pavimentata in parte piantumata, una porzione della quale destinata a parcheggio esclusivo di autovetture.

Si ipotizza un fluido ed ampio rapporto tra interni abitativi ed esterni ornamentale a mezzo ampie vetrate da terra

Concorrono alla determinazione del valore di trasformazione del fondo/p.lla 6005

ovvero al valore di mercato del SUB 4 COME RINVENUTO IN SITU,

due procedure estimative applicate in sequenza:

- **METODO COMPARATIVO SINTETICO DIRETTO PER VALORI TIPICI**, per la determinazione del valore di mercato del bene **EX POST**, a trasformazione avvenuta e in condizioni ottimali - **"unità residenziale a nuovo"**- metodo fondato sull'esistenza di un mercato di comparabili cui approssimare le caratteristiche del bene



— **VALORE ATTUALE NORMALIZZATO - V.A.N.** *per la determinazione del valore di mercato deSSIMARE I fondo EX ANTE, **prima della trasformazione**, nella destinazione, configurazione e stato di conservazione **rinvenute in situ*** Nella formula finanziaria del VAN si inseriscono, in decurtazione al più probabile valore di mercato del bene trasformato, TUTTI I COSTI diretti e indiretti di trasformazione, i COSTI DI DEMOLIZIONE dei manufatti abusivi rinvenuti, il medesimo RISCHIO in percentuale dell'imprenditore edile che attua la trasformazione investendo nel settore edile, e il TEMPO di realizzazione del processo produttivo.

Il **guadagno medio attualizzato** dell'imprenditore edile che compra i beni nello stato di fatto rinvenuto, attua la trasformazione, li detiene per un periodo prefissato per poi rimetterli sul mercato, coincide con il **valore di mercato** dei beni in premessa. Il VAN consente di determinare tale guadagno medio pervenendo al **valore attualizzato (ad oggi) dei luoghi staggiti come rinvenuti in situ - deprezzati rispetto al valore a nuovo nella più redditizia destinazione di progetto prevista -**.

*Brevi cenni ai principi metodologici alla base dei **due criteri**  
impiegati nel più ampio criterio estimativo per valore di trasformazione del suolo*

#### METODO COMPARATIVO SINTETICO DIRETTO PER VALORI TIPICI

Tra le varie metodologie operative che la disciplina *estimativa* propone, per la determinazione del valore di mercato del **bene ex post - a ristrutturazione avvenuta** - si assume il *procedimento sintetico o diretto* detto **metodo comparativo per valori tipici**, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi.

Il valore minimo e max di mercato è ricavato dalla consultazione della banca dati immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio -OMI-** con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEOPOI** -*framework* cartografico realizzato da Sogei -, indicatori di valori di larga massima, di fondamentale ausilio alla stima: essi sono riferiti all'*ordinarietà* degli immobili in zona omogenea, a parità di destinazione d'uso;

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.

Essenziali ai fini della valutazione immobiliare risultano le *caratteristiche qualitative e quantitative, intrinseche e estrinseche del bene in oggetto e del complesso di pertinenza*, nonché i confini geografici e merceologici del “*mercato elementare omogeneo di riferimento*” all’interno del quale reperire i prezzi di compravendita e/o offerte di vendita consumate in epoca prossima al periodo di stesura della stima, con riferimento ad unità immobiliari con caratteristiche quantitative e qualitative analoghe a quella in oggetto

Il Valore unitario di mercato - Vum (euro/mq) per immobili analoghi ricadenti nella medesima zona omogenea, in condizioni di piena *commerciabilità, legittimità urbanistica, assenza di locazione, assenza di alcun peso o gravame, normalità sotto ogni profilo conservativo e funzionale, intrinseco ed estrinseco*, rende tutti i coefficienti cosiddetti *correttivi* pari all’unità  $K_i = 1$ .

Il prezzo unitario desunto dal confronto tra immobili simili appartenenti alla medesima zona viene opportunamente relativizzato al caso specifico applicando i “*Coefficienti correttivi*” atti a quantificare le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell’immobile da stimare: essi risultano superiori all’unità e “accrescitivi” per condizioni “straordinarie”, inferiori all’unità e “riduttivi” per condizioni al di sotto dell’ordinarietà.

Si applica la seguente formula matematica: **Vim = Vum x Sc x 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 assenza di locazione e di alcuna problematica urbanistica, per il quale tutti i coefficienti si assumono pari all’unità  $K_i = 1$*
- *Sc = superficie convenzionale legittima vendibile*
- *Ki = prodotto dei coefficienti correttivi*

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 variabili in ragione della godibilità e destinazione;
- SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE) omogeneizzate agli interni utili con coefficienti variabili in ragione della godibilità e destinazione;

**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” cioè inferiori all'unità, e, viceversa, “accrescitivi” solo in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriata valenza, 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 nell'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, e dei singoli vani in cui si disarticola.

Nel caso di specie - muovendo dall'analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e tralasciando tutti gli altri -, si sono selezionati **cinque coefficienti essenziali** di cui *due globali* (riferiti al fabbricato ed estrinseci) e *tre specifici* (riferiti alla singola unità immobiliare staggiata ed intrinseci).

- Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dello stabile
- Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile
- Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell'unità rispetto al suolo
- Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell'unità
- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli interni dell'unità

## COEFFICIENTI ESSENZIALI

- **Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dello stabile**

Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo dello stabile e 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- fatisciente ecc.*;

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato lo stabile: *presenza o meno di servizi -portierato - cantinole, 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;*

- **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 valenze decrescenti- in funzione del livello di degrado.



**VAN – VALORE ATTUALIZZATO NORMALIZZATO**

**VALORE DI MERCATO SUB 4 COME RINVENUTO IN SITU (PRE-TRASFORMAZIONE)**

Il VAN si applica per conoscere il **guadagno medio** “AD OGGI” dell’investitore EDILE che acquista i beni nelle attuali condizioni con tutte le problematiche urbanistiche e catastali ampiamente evidenziate, effettua la trasformazione realizzando il complesso nella destinazione più redditizia e lo rimette in vendita.

*Il guadagno medio attualizzato dell’imprenditore edile coincide appunto con il valore di mercato del bene nelle condizioni rinvenute.* Poiché l’acquisto di un immobile da trasformare (settore “sviluppo immobiliare”) è ALTAMENTE RISCHIOSO, il saggio di sconto per l’investitore edile sarà più alto del saggio di sconto dell’investitore finanziario.

**Calcolo dei costi di trasformazione**

Il **COSTO DI TRASFORMAZIONE** è il costo ultimo derivante da:

- **Costi materiali diretti** di:
  - Adeguamento del compendio nella sua interezza alle funzioni di progetto
- **Costi indiretti:**
  - Spese tecniche di progettazione dell’intervento ricostruttivo direzione lavori, iter urbanistico abilitativo, oneri concessori (costruzione e urbanizzazione), oneri catastali e oneri per imprevisti

**Calcolo del VAN - Valore Attuale Normalizzato**

**FORMULA CALCOLO VAN**

$$\underline{- C + V * (1 + d)^n * (1 + i)^{-n}}$$

In cui:

- **VAN** = Valore attuale normalizzato del compendio pre-ristrutturazione - *incognita del problema*
- **C** = costo complessivo di ristrutturazione e regolarizzazione del compendio sotto tutti i profili - diretti e indiretti -;
- **n** = numero di mesi fra l’inizio e l’ultimazione dei lavori, incluso collaudi e riaccatastamento;
- **V** = valore di mercato del compendio finito /a lavori ultimati (*parametro ricavato per comparazione diretta*)
- **d** = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto fino alla data di ultimazione dei lavori;
- **i** = saggio di sconto annuo

**METODO COMPARATIVO SINTETICO DIRETTO PER VALORI TIPICI**

(STANTE LA PRESENZA DI UNO SPECIFICO MERCATO DI COMPARABILI)

**VALORE DI MERCATO SUB 4 POST-TRASFORMAZIONE - VILLINO DI PROGETTO IN CONDIZIONI “A NUOVO”**

**VALORE di MERCATO x VILLINI**

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI – GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B7 – CASAL DI PRINCIPE – CENTRO URBANO /VIA ELBA



**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia: CASERTA**

**Comune: CASAL DI PRINCIPE**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO**

**Codice zona: B7**

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

**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale</b>	<b>680</b>	<b>1000</b>	<b>L</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>	<b>L</b>
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L
<b>Ville e Villini</b>	<b>Normale</b>	<b>750</b>	<b>1050</b>	<b>L</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>	<b>L</b>

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per immobili ad uso abitativo ricadenti in fascia 7/ CENTRO urbano, in cui prevalgono le abitazioni civili, in condizioni conservative *normali* in base alla tipologia costruttiva è variabile da:

- **Abitazioni civili:** min. 680 €/mq / max 1.000 €/mq; **medio 840 €/mq**
- **Ville e villini :** min. 750 €/mq / max 1.050 €/mq; **medio 900 €/mq**

*Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza (Mercato Elementare Omogeneo) in ragione delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ZONA e del CONTESTO LIMITROFO dettagliatamente analizzate e dei caratteri intrinseci ed estrinseci del MANUFATTO di NUOVA EDIFICAZIONE, il tutto sinteticamente riassumibile nella:*

- *Natura centrale*
- *Contesto socio-culturale medio (con prevalenza di abitazioni civili)*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona/ Il metà '900*
- *Bassa densità edificatoria: presenza di ampie aree edificabili*
- *Manufatto di nuova realizzazione*
- *Appetibilità della quadratura interna e esterna risultante;*
- *Optionalizzazione con ampie aree ornamentali esclusive, in parte anche coperte/PATIO connesso all'abitazione*
- *Optionalizzazione con area di parcheggio*

*Computando a parte con specifico coefficiente correttivo globale i servizi del villino oggetto di nuova edificazione, la condizione conservativa e di finitura interna e esterna, l'altezza di piano, l'esposizione e l'orientamento, sul piano estimativo bilanciando tutte le predette considerazioni, si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MASSIMO per VILLINI- categoria abitativa in cui è opportunamente inquadrabile il manufatto abitativo di nuova realizzazione - in condizioni NORMALI, provvedendo con l'ausilio dei coefficienti correttivi alla contestualizzazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene*

**Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo in VILLINO , in stato di conservazione normale**

***Via Elba n. 4/Casal di Principe = €/mq 1.050***

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i *coefficienti correttivi* quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco dell'unità di nuova edificazione, considerando:

- caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc..-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni, altezza di piano, optionalizzazione, finitura, esposizione, orientamento .

Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per *villini* perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **1.207 €/mq**, risultante dal prodotto arrotondato del valore unitario di mercato preselezionato **1.050 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.15**
- **NB** L'esubero dai max valori registrati per villini in condizioni conservative NORMALI (unico range comparabile) deriva dalle condizioni A NUOVO del compendio, e pertanto OTTIMALI (e non normali)

STIMA VILLINO DI NUOVA EDIFICAZIONE

Parametri di progetto:

**Max volumetria e max quadratura consentita in base alla NTA /PRG per la zona B2- artt. 17- 20**

**rapportando l' $I_f = mc/mq$  1,10 ammissibile alla superficie fondiaria disponibile:**

- **mq 562** = superficie catastale reale p.lla 6005 = Lu ml 32, 00 \* La ml 17,56
- **mq 500** = superficie reale p.lla 6005 oggetto d'intervento: al netto della decurtazione della striscia di terreno fronte Est ceduta quale contributo per la formazione della strada di accesso /Via Elba = (Lu ml 32, 00 – La ml 3.50 ) \* La ml 17,56 = Lu ml 28,50 \* La ml 17,56 = mq 500 - dimensioni nette arrotondate p.lla 6005 su cui parametrare l'indice di fabbricabilità ex art 20 NTA
- **$I_f = mc/mq$  1,10** = max indice di fabbricabilità fondiaria consentito dalla NTA/PRG in zona B2
- **mc lordi 550** = max volumetria consentita in relazione alla superficie fondiaria disponibile: criterio proporzionale per la determinazione della max volumetria realizzabile in relazione alla superficie fondiaria disponibile =  **$mc/mq$  1,10 : 1 = x : mq 500**; x = mc/mq 1,10 \* mq 500 : 1 = mc lordi 550
- **ml 3,50** = H/altezza minima ammissibile = ml 2,70 + ml 0,25 \* 2 + ml 0,30 , ipotizzata su un unico livello, è la risultante dalla sommatoria di:
  - H minima d'interpiano/ml 2,70
  - solai di calpestio e copertura/ 0,25 \* 2
  - distacco da terra per il miglior isolamento geotermico (vespaio areato)/ml 0,30
- **mq lordi 157,14** = max superficie lorda abitativa realizzabile: si ottiene dividendo la max volumetria consentita /mc 550 per l'H minima ammissibile/ml 3,50 = mc lordi 550 : ml lordi 3,50 = mq lordi 157,14
- **mq 342,86** = superficie ornamentale esclusiva terranea: superficie reale d'intervento al netto dell'ingombro dell'area di sedime del manufatto residenziale di progetto = mq 500 – mq 157,14 = **mq 342,86**
- **mq 68,57** =  **$mq$  342,86 \* 0,20** = superficie ornamentale esclusiva P.T omogeneizzata al **20%** della superficie utile abitativa, in ragione delle prevedibili pregevoli caratteristiche dell'area ornamentale di progetto - di cui si prevede in parte pavimentazione in parte piantumazione -, della destinazione di parte dell'area a PATIO /tettoia in tegolato di coppi di terracotta su ordito ligo, aderente al fronte principale dell'abitazione - dell'ipotizzabile apporto primario dei predetti spazi esterni, nella suindicata composizione, alla vivibilità degli interni, e, altresì dell'ampiezza dimensionale della superficie esterna
- **mq 157,14** = superficie ornamentale esclusiva praticabile di copertura
- **mq 7,86** =  **$mq$  157,14 \* 0,05** = superficie ornamentale esclusiva P.I omogeneizzata al **5%** della superficie utile abitativa, in ragione del livello di posa in rapporto alla maggior comodità fruitiva della corte terranea a livello

Superficie commerciale legittima globale vendibile di progetto

**$mq$  157,14 +  $mq$  68,57 +  $mq$  7,86 = **mq 233,57****



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

*Valore immobiliare di mercato:*

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

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

**Vum = 1.050 euro/mq - dicembre 2023**

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

**mq 233,57** = Superficie commerciale globale legittima di progetto (convenzionale vendibile) secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate

*K<sub>i</sub> = coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi del manufatto legittimo = prodotto dei singoli coefficienti*

*K<sub>mf</sub> = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del compendio*

*Considerando che il manufatto di progetto è il frutto di un iter edificatorio ex novo dalla realizzazione del cespite abitativo alla sistemazione delle aree ornamentali esclusive, con conservazione unicamente della recinzione fondiaria - opportuno oggetto di ristrutturazione -, si assume per il coefficiente in oggetto valore accrescitivo*

**K<sub>mf</sub> = 1.05 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del compendio**

*K<sub>ms</sub> = Coefficiente relativo ai servizi del compendio*

In relazione allo standard abitativo di zona, si considera:

*Doppio accesso al bene- carrabile e pedonale*

*Dotazione di aree verdi e pavimentate*

*Dotazione di copertura piana praticabile*

*Bilanciando i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente*

**K<sub>s</sub> = 1.02 Coefficiente relativo ai servizi del compendio**

*K<sub>a</sub> = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.*

*In relazione alla dislocazione del bene su un unico livello terraneo e l'opportuna dislocazione nella vasta area ornamentale esclusiva nel rispetto della distanza dai confini, si valuta*

- comodità di accesso
- profondità prospettica
- luminosità e ariosità
- media rumorosità

*Bilanciando tutti i predetti elementi, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente*

**K<sub>a</sub> = 1.01 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**

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

*Il cespite di progetto è ipotizzato con almeno due fronti di affaccio - a Est e Sud - su corte interna esclusiva opportunamente piantumata.*

*Bilanciando i predetti fattori, si assume per tale coefficiente valore superiore all’unità.*

**Ke = 1,02 Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

**Kmu = Coefficiente di manutenzione interna dell’unità**

*Considerando l’eccellente condizione assunta dal bene a ristrutturazione avvenuta sotto tutti i profili, si assume per il coefficiente in oggetto **valore max***

**Kmu = 1.05 Coefficiente di manutenzione dell’unità**

***NB.** I costi di realizzazione del bene **in condizioni ottimali** sono analiticamente computati nella stesura del successivo VAN - valore attuale normalizzato*

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

**Kmf = 1,05**

**Ks = 1,02**

**Ka = 1,01**

**Ke = 1,02**

**Kmu = 1,05**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

**Ki = 1,15**

Pertanto, sostituendo nella formula tutti i valori ricavati si ha:

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

**Vum = 1.050 euro/mq – dicembre 2023**

**Sc = mq 233,57**

**Ki = 1,15**

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = 1.050 \text{ €/mq} \times \text{mq } 233,57 \times 1,15$

$V_{im} = 1.207 \text{ mq} \times \text{mq } 233,57$

**Vim = € 281.920 arrotondabile a € 282.000**

<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO “VILLINO” A RISTRUTTURAZIONE AVVENUTA = € 282.000</b>
---

**VAN – VALORE ATTUALIZZATO NORMALIZZATO**

VALORE DI MERCATO **SUB 4** PRE-TRASFORMAZIONE A PARITA' DI DESTINAZIONE

**COMPENDIO ABITATIVO COME RINVENUTO IN SITU DEPREZZATO RISPETTO AL VALORE A NUOVO**

FORMULA CALCOLO VAN

$$- C + V * (1 + d)^n * (1 + i)^{-n}$$

**Calcolo dei costi di costruzione**

Il **COSTO DI COSTRUZIONE** è il costo ultimo derivante da:

- Costi materiali diretti di:
  - Decespugliamento e scotico della vegetazione
  - Pulizia dei luoghi
  - Demolizione dei manufatti abusivi – ex ufficio e tettoia
  - Edificazione ex novo previo scavo del terreno fondale, formazione di fondazione opportunamente isolata, edificazione del corpo abitativo in elevazione optionalizzato e corredato di ogni elemento necessario alla civile abitazione, piantumazione e pavimentazione dell'area cortilizia esclusiva : il tutto eseguito secondo la corretta regola costruttiva
- Costi indiretti:
  - Spese tecniche di progettazione dell'intervento costruttivo, direzione lavori architettonici, direzione lavori strutturali, collaudo statico, consulenza agraria, iter urbanistico abilitativo, oneri concessori (costruzione e urbanizzazione), oneri catastali e oneri per imprevisti

Ciò premesso, ai fini della determinazione dei costi diretti, riunendo le risultanze delle **indagini di mercato con pubblicazioni di settore** e relazionando il tutto con lo *stato di conservazione rinvenuto*, si sono ricavati i seguenti valori unitari di ricostruzione:

Cc Costo unitario medio di demolizione dell'esistente, edificazione ex novo, trasformazione della corte e ristrutturazione della recinzione muraria, comprensivi delle categorie d'intervento appresso meglio specificate:

OPERE PREPARATORIE + DEMOLIZIONE

- Allestimento di cantiere (baracca ufficio, baracca operai e servizi igienici)
- Decespugliamento e scotico della vegetazione/ mq 427 circa
- Pulizia dei luoghi/mq 427 circa
- Demolizioni delle aliquote illegittime manufatto in muratura /mc 190,37 e tettoia/mc 365 e relativo smaltimento e trasporto presso le DD.PP. autorizzate – volume vuoto per pieno

**A corpo € 10.000**

MANUFATTO ABITATIVO DI PROGETTO mq 157 / mc 550

- *Costruzione ex novo di manufatto in muratura/mq 157- mc 550, dal piano fondale al piano di copertura, opportuna impermeabilizzazione del piano fondale e formazione di vespaio areato, formazione di anima strutturale a telaio in c.a. dal sistema fondale al solaio di calpestio al solaio di copertura, tamponatura a mezzo termo-blocchi in laterizio cm 25, nuova configurazione prospettica completa di architravi, ornate e soglie, fornitura e montaggio di infissi interni e esterni, cancellate protettive, distribuzione interna a mezzo tramezzature in laterizi cm 8, impianto idrico, elettrico, climatizzazione, riscaldamento, pavimentazione interna, intonacatura interna e esterna di tutte le porzioni murarie, attintatura di tutte le superfici verticali interne e esterne, previo adeguata preparazione*

*Intervento di ricostruzione esteso alle superfici lorde €/mq 450 \* mq 157 = € 70.650*

***A corpo € 70.650***

CORTE DI PROGETTO mq 342,86 circa

- *Formazione di impianto elettrico - compreso scavi a sezione e rinterri, tubazioni in pvc per cavidotti in corrugato di adeguato diametro in polietilene ad alta densità (tubazione utilizzata per la protezione dei cavi nelle installazioni elettriche e telefoniche interrate) per la formazione di linee elettriche di collegamento alle utenze previste*
- *Fornitura e posa in opera di corpi illuminanti per illuminazione percorso interno*
- *Formazione di adeguato sistema di deflusso delle acque meteoriche*
- *Formazione di impianto idraulico*
- *Formazione di pavimentazione carrabile, previo adeguata preparazione del massetto di sottofondo*
- *Formazione di aree piantumate*

*Intervento di ricostruzione esteso alle superfici nette €/mq 60 \* mq 342,86 = € 20.570*

***A corpo € 20.570***

RECINZIONE MURARIA ESISTENTE ml 217,50 circa

- *Parziale consolidamento della struttura muraria di recinzione esistente con parziali modifiche prospettiche 50% ml 217,50 = 108,70 circa dello sviluppo lienare esistente*
- *Formazione di nuova cancellata di accesso - portone carrabile e pedonale*
- *Intonacatura delle superfici interne e della superficie esterna fronte strada/lato Est ml 217,50 x H ml 3,20 = mq 696*
- *Formazione di battiscopa al piede delle superfici interne e della superficie esterna fronte strada/Lato Est ml 217,50*
- *Attintatura delle superfici interne e della superficie esterna fronte strada/lato Est ml 217,50 x H ml 3,20 = mq 696*

*Intervento di ristrutturazione della muratura di recinzione €/mq 20 \* mq 696 = € 13.920*

***A corpo € 13.920***

**CC – COSTO DI COSTRUZIONE DIRETTO su cui parametrare i costi indiretti =**

**€ 10.000 + € 70.650 + € 20.570 + € 13.920 = € 115.140**

approssimabile a **115.000**

**COSTI INDIRETTI:**

**Ou – ONERI URBANISTICI**

**Ou Oneri di urbanizzazione: € 9.200**

Si dividono a scopo analitico in:

- **Oneri concessori – urbanizzazione e costruzione** – propri di un intervento di *costruzione ex novo* (come definito dall'art. 3 comma 1, **lettera e)** DPR 380/2001) autorizzabile con **P.d.C.** – **Permesso di Costruire**
- **Diritti di segreteria per pratica abilitativa all'U.T.C.**
- **Diritti di segreteria per pratica strutturale al Genio Civile** relativa all'edificazione ex novo del manufatto abitativo, incluso la verifica strutturale della recinzione muraria - da conservarsi in situ porzione (interrata di fondazione e porzione in elevazione)
- **Oneri catastali a edificazione avvenuta** : parziale variazione dei dati oggettivi identificativi del bene su entrambe le banche dati:
  - Al NCT per denuncia di nuovo tipo mappale del fabbricato di nuova realizzazione
  - Al NCEU – per denuncia dei nuovi dati di visura e scheda planimetrica con causale : *demolizione e ricostruzione con nuova sagoma*, variazione dei dati di classamento per assunzione categoria A7, pertinenzialità dell'area cortilizia, incremento di superficie utile abitativa e ornamentale, conseguenziale aumento di rendita

Tali costi, determinati in percentuale sul costo di costruzione, generalmente variano dal 3% al 12%; per il caso di specie si assume l'aliquota del **8%** del costo di costruzione diretto

**Ot – SPESE TECNICHE**

**Ot Spese tecniche: € 11.500**

Gli **oneri professionali** da contemporare + includono diverse figure specialistiche in concorso sia nella stesura del progetto che nella direzione tecnica dei lavori, dovendosi curare contestualmente:

- **Profilo strutturale e architettonico**
- **Profilo agrario**
- **Stesura pratiche tecnico-abilitative all'U.T.C. e al Genio Civile**
- **Profilo catastale post trasformazione -**

Tali costi, determinati in percentuale sul costo di costruzione, generalmente variano dal 5% al 12%; per il caso di specie si assume l'aliquota del **10%** del costo di costruzione diretto, contemporante spese di:



- Rilievo dei luoghi in situ- pre e post intervento -
- Progettazione architettonica
- Progettazione strutturale
- Progettazione agraria
- Deposito sismico Genio Civile
- Direzione lavori strutturali
- Direzione lavori architettonici
- Direzione collaudo
- Pratica abilitativa all'UTC
- Pratica catastale post edificazione

Oi – ONERI IMPREVISTI

Oi – Oneri imprevisti: € 3.450

Aliquota percentuale minima per oneri imprevisti variabile dal 2% al 5% del costo di costruzione. Si assume un valore max pari al **3%**

**COSTO DI COSTRUZIONE INDIRETTO**

€ 9.200 + € 11.500 + € 3.450 = **€ 24.150** *approssimabile a € 24.000*

ONERI TOTALI: COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI

**€ 115.000 + € 24.000 = € 139.000**

**Calcolo del VAN - Valore Attuale Normalizzato**

Formula calcolo VAN = - C + V \* (1 + d)<sup>n</sup> \* (1 + i)<sup>-n</sup>

In cui:

- **VAN** = Valore attuale normalizzato del compendio **come rinvenuto in situ** (pre-edificazione e ristrutturazione) - *incognita del problema*
- **C** = costo complessivo di ristrutturazione e regolarizzazione del compendio sotto tutti i profili - diretti e indiretti -;
- **n** = numero di mesi fra l'inizio e l'ultimazione dei lavori, incluso collaudi e riaccatastamento;
- **V** = valore di mercato del compendio finito /a lavori ultimati
- **d** = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto fino alla data di ultimazione dei lavori;
- **i** = saggio di sconto annuo

Sintesi dei parametri impiegati nel metodo VAN:

- **C = € 139.000** costo complessivo di ristrutturazione
- **n = mesi 12** durata complessiva della ristrutturazione - dalla fase di progettazione all'esecuzione alla chiusura lavori  
- inconsiderazione della bassa complessità dell'iter progettuale subordinato unicamente all'approvazione dell'UTC
- **V = € 282.000** valore di mercato del VILLINO finito e funzionante
- **d = 2%** saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel predetto intervallo temporale
- **i = 6%** saggio di sconto annuo stimato per lavori edili di **ricostruzione**

FORMULA CALCOLO VAN

$$\begin{aligned} & - C + V * (1 + d)^n * (1 + i)^{-n} = \\ & - € 139.000 + € 282.000 * (1 + 0,02)^1 * (1 + 0,06)^{-1} \\ & - € 139.000 + (€ 282.000 * 0,96) = - € 139.000 + € 270.720 = \\ & € 131.720 arrotondabile a **€ 132.000** \end{aligned}$$

**Valore GLOBALE di trasformazione dell'area = € 132.000**

**Valore UNITARIO di trasformazione dell'area =**

$$€ 132.000 : 500 \text{ mq (quadratura effettiva del fondo)} = \text{€ /mq 264}$$

Per tutto quanto detto:

Il più probabile **"valore di mercato"** del compendio staggito nell'uso *catastale ad abitazione* e nella *destinazione di fatto a ufficio corredato da ampia tettoia ad uso deposito e da corte esclusiva (il tutto a sussidio dell'attività imprenditoriale edile)* – alla via Elba n. 4, Comune di Casal di Principe, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 20, p.lla 6005, sub 4, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Rendita urbana *euro 178,18*, Via Elba n. 4, P.T

valutato mese di dicembre 2023 con *metodo analitico indiretto di trasformazione del fondo edificabile p.lla 6005*, **escluso** oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, vizi occulti, vendita forzata, è:

**Vim = € 132.000**

ESCLUSO Oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,  
vizi occulti, vendita forzata

Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015,  
applicando al **valore di mercato Vim = € 132.000**  
le seguenti **decurtazioni parziali** sommantisi complessivamente **€ 2.000**  
si ottiene **Vim = € 130.000**

IMPORTO TOTALE **ONERI SUB 4**

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

€ 0,00 + € 0,00 + € 0,00 + € 0,00 + € 2.000 = **€ 2.000**

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCAZIONE
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

Si evidenzia che nel processo trasformativo dei luoghi staggiati, sono stati già inclusi:

- **ONERI URBANISTICI** abilitativi della trasformazione complessiva, oltre i costi di materiale e amministrativi di demolizione dei luoghi illegittimi e ricostruzione dei luoghi legittimi
- **ONERI CATASTALI** di regolarizzazione dei luoghi al NCT e al NCEU con pratica Docfa per denuncia dei luoghi ricostruiti, trasformati e regolarizzati sul piano urbanistico, incluso i diritti di accatastamento"

**Tali oneri pertanto sono già inseriti nel più probabile valore di mercato del lotto unitario  
e non verranno ulteriormente detratti**

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

**€ 0,00:** "In ragione dell'assenza di alcuna conduzione"

ONERI CONDOMINIALI

**€ 0,00:** "Per inesistenza di amministrazione condominiale"

ONERI PER VIZI OCCULTI

**€ 2.000:** "Adeguate percentuale di decremento di valore nella misura arrotondata del 1,5% di **€ 132.000** più probabile valore di mercato del SUB 4 per ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI - Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente - in ragione dell'approfondito studio dei luoghi accordante l'abbattimento di un rischio medio/basso di esistenza di difetti occulti e della conseguente assenza di garanzia per la loro eventuale esistenza"

**Per tutto quanto detto:**

Il più probabile **“valore base d’asta”** del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sul compendio staggito nell’*uso catastale ad abitazione di tipo economico* e nella *destinazione di fatto a ufficio corredato da ampia tettoia ad uso deposito e da corte esclusiva (il tutto a sussidio dell’attività imprenditoriale edile)* – alla via Elba n. 4, Comune di Casal di Principe, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al :

- F.lio 20, p.lla 6005, sub 4, cat. A/3, classe 3, consistenza **vani 3**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 71**, Rendita urbana *euro 178,18*, Via Elba n. 4, P.T

valutato mese di dicembre 2023 con *metodo analitico indiretto di trasformazione del fondo edificabile p.lla 6005*, **incluso** oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, vizi occulti, vendita forzata, è:

**Vim = € 130.000**

ESCLUSO Oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,  
vizi occulti, vendita forzata

**In conclusione:**

**VALORE BASE D’ASTA**

**DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’ NELLA QUOTA INTERA DI 1/1 SUL SUB 4**

**Vim = € 130.000**

*INCLUSO Oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,  
locative, condominiali, vizi occulti*

**VALORE BASE D’ASTA**

**DIRITTO DI PIENA PROPRIETA’ NELLA QUOTA IDEALE E INDIVISA DI 1/2 DELL’INTERO SUL SUB 4**

**1/2 di € 130.000 = € 65.000**

*INCLUSO Oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,  
locative, condominiali, vizi occulti*

QUESITO n. 12:

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

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

*Per la risposta al quesito in oggetto si rimanda al paragrafo dedicato alla “formazione dei lotti”  
da pagg. 19 a pag. 22*

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.*

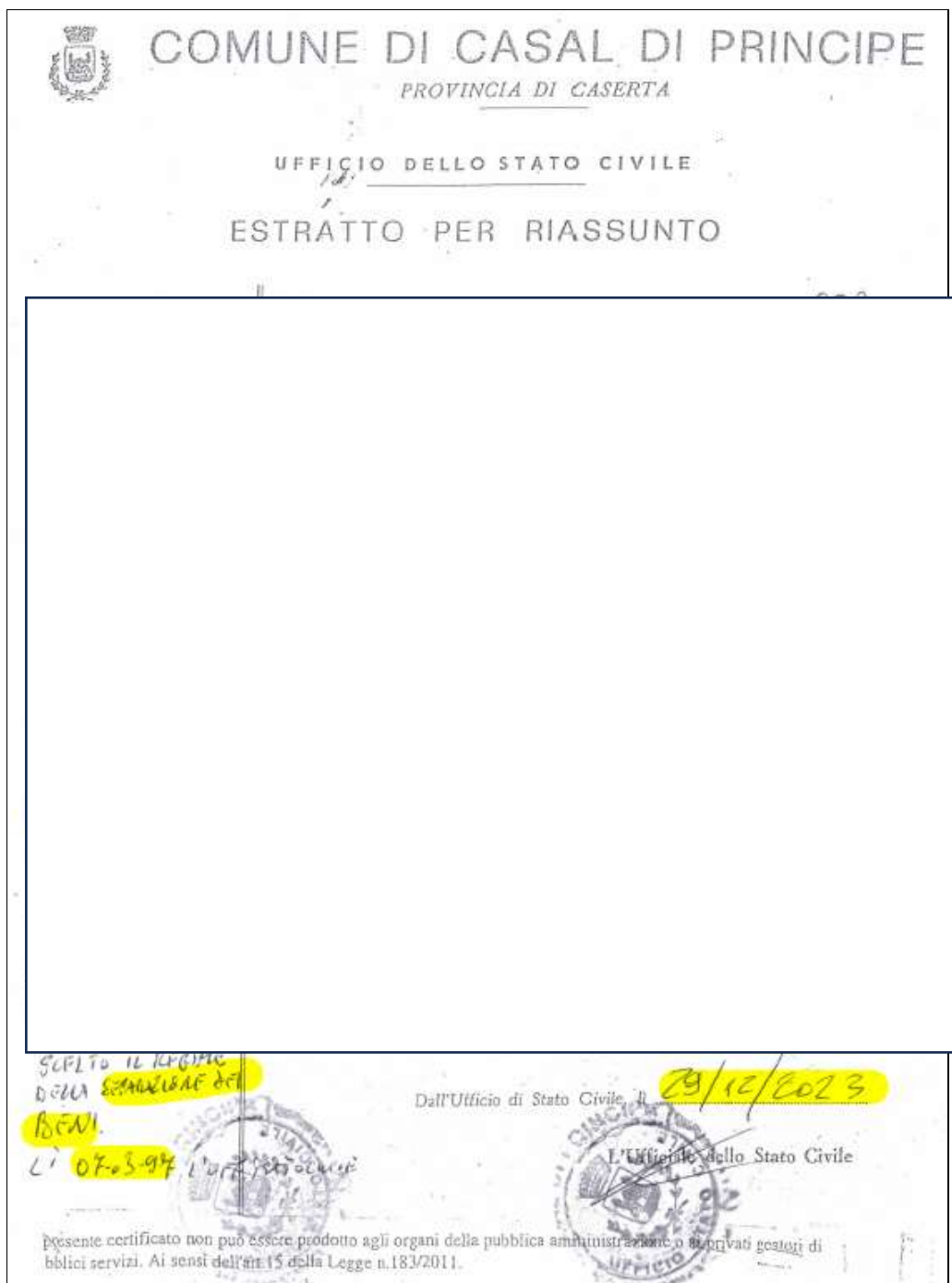
La **parallela raccolta** dell'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** della parte acquirente ha consentito, inoltre, di accertare :

- **La correttezza della compravendita del 1995** in favore ..... - acquirente in regime di **comunione legale dei beni con** ..... - non costituito nell'atto in oggetto -: come desumibile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali – raccolto in data 29.12.2023 presso l'ufficio stato civile di Casal di Principe -, in data



01.08.1982 - antecedentemente la compravendita del '95 - i sigg.ri ..... contraggono matrimonio in regime di comunione legale dei beni, stante l'assenza di annotazione originaria a margine dell'estratto stesso e in forza del diritto di famiglia post-riforma '75

In data **18.12.1996** - ad un anno circa dall'acquisto del bene attualmente staggito - i predetti coniugi provvedono allo scioglimento del regime di comunione in favore della **separazione patrimoniale** regolarmente annotata a margine dell'estratto, giusta atto per notaio Salvi.



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

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

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

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

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

Napoli - Aversa, lì 05.01.2024

In fede

*L'esperto stimatore*

**Arch. Paola Miraglia**

## ALLEGATI

### ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità al Catasto Terreni tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 07.07.2023 prot. T281681/2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del **15.06.2012** prot. **CE0252333**
- 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

CATASTO TERRENI - Comune di Casal di Principe

#### **F.lio 20 p.lla terreni 6005**

- Impianto terreni attuale stampato in data 07.07.2023 prot. T281681/2023
- Visura storica terreni - F.lio 20, p.lla terreni 6005, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casal di Principe

#### ▪ **F.lio 20 p.lla terreni 6005**

- Elenco Immobili - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005
- Elaborato planimetrico
- Accertamento della proprietà urbana - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005
- Visura storica fabbricati - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005, SUB 4/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 20, p.lla fabbricati 6005, SUB 4/P.T del **15.06.2012** prot. **CE0252333**

### ISPEZIONI MATRIMONIO

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Napoli: .....

### ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....

ISPEZIONI IPOTECARIE - PROVENIENZA

**Nota di trascrizione** del 01.04.1983 ai nn. 7802/7031 presso la Conservatoria di SMCV derivante da atto di compravendita del 21.03.1983 Rep. 68719 per notaio *Gioacchino Conte* in Frignano, registrato ad Aversa il 28.03.1983 con n. 1078

**Nota di trascrizione di successione legittima** presso la Conservatoria di Caserta/SMCV del 04.05.2001 ai nn. 12933/10690 registrata il 07.11.1995 al n. Rep. 64 Vol. 416 presso l'Ufficio del Registro di Aversa derivante dalla *morte ab intestato* di .....

**Scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 28.12.1995 Rep. 36512 per notaio *Raffaele Orsi* di SMCV (Ce) registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Caserta il 15.01.1996 al n. 60 e trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 29.01.1996 ai nn. 2595/2234

**Nota di trascrizione** del 29.01.1996 ai nn. 2595/2234 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28.12.1995 Rep. 36512 per notaio *Raffaele Orsi* di SMCV (Ce)

**Atto di donazione** del 05.10.2008 Rep. 9221 Racc. 4740 per notaio *Fabio Provitera* in Caiazzo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/ Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.10.2008 ai nn. 47476/32650 e 47477/32651

**Nota di trascrizione** del 22.10.2008 ai nn. 47476/32650 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di donazione del 05.10.2008 Rep. 9221 Racc. 4740 per notaio *Fabio Provitera* in Caiazzo

**Nota di trascrizione** del 22.10.2008 ai nn. 47477/32651 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di donazione del 05.10.2008 Rep. 9221 Racc. 4740 per notaio *Fabio Provitera* in Caiazzo

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale** del 04.08.2011 ai nn. 30170/4306 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da decreto ingiuntivo del 10.01.2011 Rep. 360/2011 emesso dal Tribunale di SMCV

**Nota di trascrizione di domanda giudiziale** del 07.02.2012 ai nn. 4805/3754 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, per la revoca di atti soggetti a trascrizione rivolta al Tribunale di SMCV in data 28/01/2012 Rep. 29056/2011

**Annotazione di sentenza di inefficacia** del 20.09.2019 ai nn. 30940/3391 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, emessa il **21.06.2019 Rep. 2280/2019** con cui il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere dichiara l'inefficacia nei confronti della .....P.A., *limitatamente* alla quota di 1/2 di piena proprietà di cui ..... disponeva con atto di donazione per notaio *Fabio Provitera* del 15.10.2008, rep. 9221, trascritto in data 22.10.2008 ai nn. 47476/32650.

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **24.11.2022** ai nn. 44143/34877 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SMCV/Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 07.11.2022 Rep. 10938/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE E SOLLECITI PEC U.T.C. CASAL DI PRINCIPE - SEZIONI - EDILIZIA PRIVATA, MUNICIPALITÀ PREPOSTA, CONDONO EDILIZIO, ANTIABUSIVISMO –  
CERTIFICAZIONE PEC U.T.C. CASAL DI PRINCIPE

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

STRALCI GRAFICI PRG - Zonizzazione  
STRALCI NORMATIVI : artt. 16 - 17 - 20

#### QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: VALORE DI MERCATO X ABITAZIONI CIVILI ZONA B7 – CASAL DI PRINCIPE -  
Consultazione quotazioni Omi - Geopoi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) : Appartamento x abitazione in VILLINO  
- CENTRO URBANO

#### VERBALI DI ACCESSO