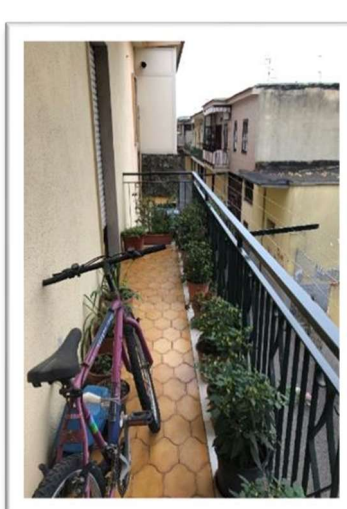
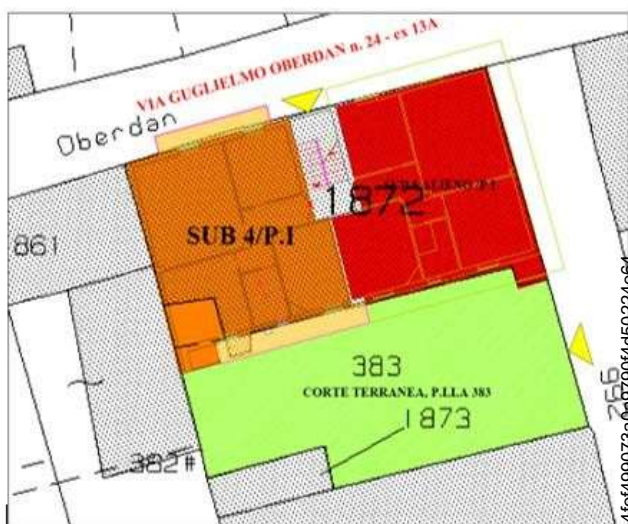
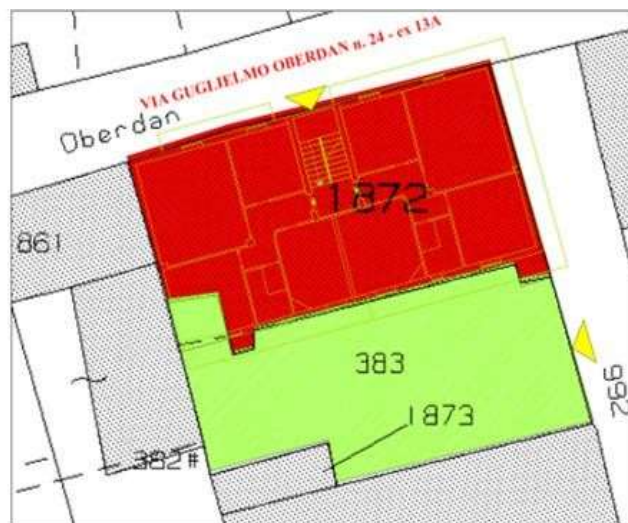
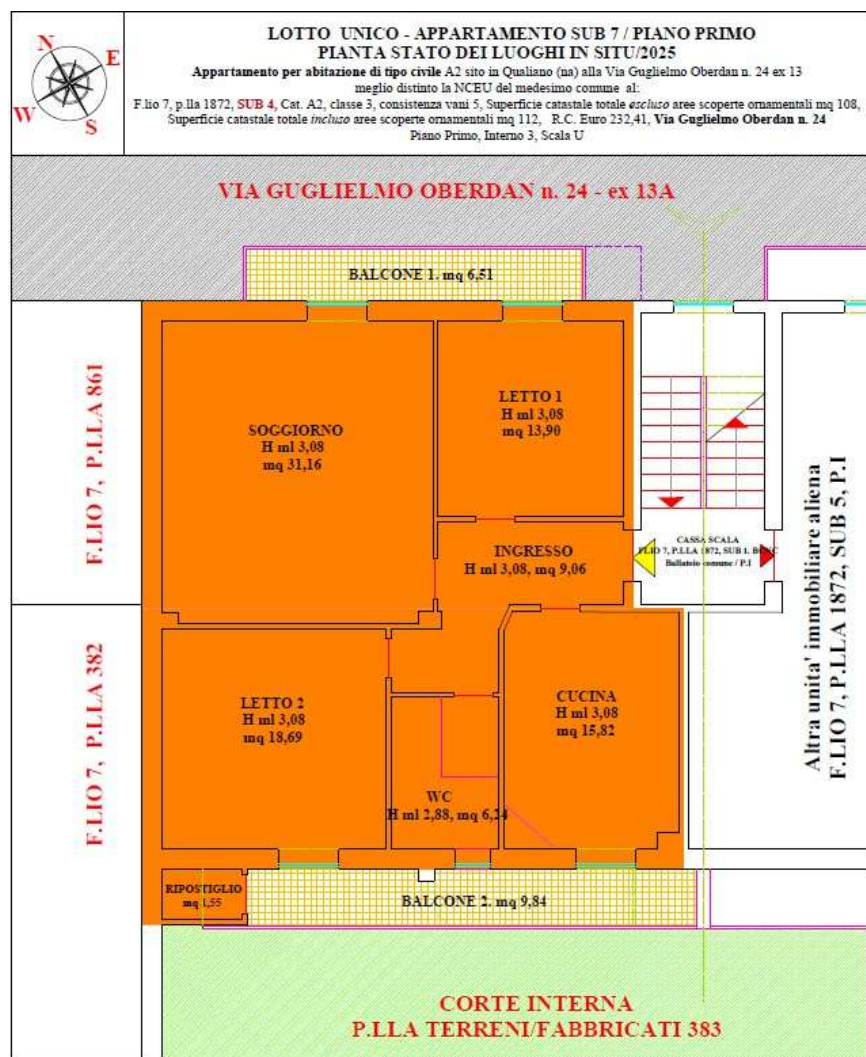


LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CIVILE / PIANO PRIMO

COMUNE DI QUALIANO, VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 24, EX n. 13 A: **F.LIO 7, PART. 1872, SUB 4, CAT. A2, P.I**



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ANTONELLA PAONE - EX GE DOTT.SSA PAOLA CASERTA
PROCEDURA R.G.E. n. 136/2019

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena (SI) *codice fiscale* 00884060526 rappresentata e difesa
- ai fini e per gli effetti del presente procedimento - presso lo Studio legale SLD - Studio legale Donvito - in Milano alla
Via Paolo Andreani n. 4, cap.20122
pec: **antonio.donvito@milano.pecavvocati.it**

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXX nato a Qualiano il XXXXX *codice fiscale* XXXX

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 I.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante R.G.E. n. 136/2019, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, **G.E. Dott.ssa Paola Caserta** provvedeva con **I ordinanza del 17.05.2021**, e **rinnovazione del 11.03.2024**, alla nomina ex art. 569 c.p.c. dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia** con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - 7599 n. iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, 10469 n. 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* è stato ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **03.08.2021** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **avv. Giorgio Parisi** - previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente -, si recava presso i luoghi staggiati, e precisamente:

Appartamento x abitazione di tipo civile ubicato ai piano primo del fabbricato in Qualiano alla Via Guglielmo Oberdan n. 24 *ex 13 A*, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

F.lio 7, p.lla 1872, **SUB 4**, Cat. A2, classe 3, consistenza vani 5, Superficie catastale totale *escluso* aree scoperte ornamentali mq 108, Superficie catastale totale *incluso* aree scoperte ornamentali mq 112, R.C. Euro 232,41,
Via Guglielmo Oberdan n. 13, Piano Primo, Interno 3, Scala U

Mappali correlati: F.lio 7, part. 1872

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

Precisamente si procedeva al rilevamento di:

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

All'esito della riapertura delle operazioni peritali, con rinnovazione dell'incarico in data **11.03.2024**, l'esponente, coadiuvata dal medesimo custode, **avv. Giorgio Parisi**, effettuava un **II accesso** presso i luoghi staggiati in data **15.01.2025**, **al fine di verificare eventuali modifiche di:**



- stato d'uso
- stato edilizio
- stato di conservazione
- stato di locazione

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.

Contestualmente si provvedeva all'espletamento ex novo delle indagini
ipotecarie, catastali e urbanistiche presso gli uffici preposti, al fine di accertare :

- L'eventuale sussistenza di nuove formalità ipotecarie - iscrizioni e/o trascrizioni e/o annotazioni a carico del debitore esecutato e dell'immobile staggito, atti catastali integrativi, normative tecniche e/o piani urbanistici e/o pratiche edilizie subentrate alle ultime ispezioni del 2021 e discriminanti ai fini della vendita e stima dell'immobile

In tal modo si accertava:

- **Inesistenza di ulteriori carichi pregiudizievoli** subentrati alla trascrizione di pignoramento, a carico del debitore esecutato e del cespite staggito
- **Inesistenza di variazioni catastali** dall'ultimo accesso /2021
- **Inesistenza di variazioni di fatto** dall'ultimo accesso /2021
- Indagini catastali integrative sulle **porzioni comuni**
- **Modifica del quadro urbanistico a governo del territorio**
- Raccolta documentazione urbanistica a supporto dell'edificazione del fabbricato – non rilasciata in fase di esperimento della I fase dell'espletamento dell'incarico

Nello specifico si è raccolta e esaminata:

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA inerente l'edificazione del fabbricati di cui è parte il cespite staggito, *pur richiesta nel 2021, ma non rilasciata entro i termini concessi (sino all'interruzione delle operazioni peritali): nel 2021, pertanto, l'indagine si limitava all'ispezione telematica della normativa tecnica e dell'azonamento all'epoca vigente, dipendente dal:*

- **Programma di Fabbricazione**, ex art. 34 della legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150, approvato con Decreto Interministeriale Div. 23[^] n. 3831 del **03.11.1958**, per i comuni sprovvisi di PRG
- **RUEC** - Regolamento edilizio comunale

Viceversa, dal 2023 l'attività di controllo del territorio comunale - azionamento, relativa NTA e quadro vincolistico - è governata dal PUC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 10.10.2023.



ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. unitamente al relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011 con le modifiche e integrazioni derivanti dall'accoglienza delle Osservazioni con Delibera di GC. n. 177 del 06.12.2022 e dai Rilievi di cui alla Determina direzionale del CMR. 0004549.30.05.2023

Pertanto, **sul piano meramente urbanistico** - nella II fase dell'espletamento dell'incarico - la disamina dell'esponente si è concentrata su:

- **Pratica edilizia a corredo dell'edificazione del fabbricato**
- **PUC : nuovo azzonamento, NTA, quadro vincolistico etc.. etc**

Infine, *come facilmente verificabile dal confronto tra grafici di I e II accesso*, si è provveduto alla **revisione e approfondimento** della documentazione grafica pregressamente prodotta, giusta

- **Revisione impianto** alla luce dei nuovi rilievi grafici
- Sovrapposizione luoghi in situ rivisitati ai luoghi di licenza ai fini della **disamina urbanistica**, con rilievo degli illeciti rinvenuti
- **Pianta ripristino luoghi legittimi**
- Sovrapposizione luoghi in situ rivisitati ai luoghi catastali ai fini della **disamina catastale**

IN SINTESI,

le ricerche della II fase dell'espletamento dell'incarico peritale si sono concentrate nella **stesura dell'elaborato peritale** giusta **espletamento ex novo** delle:

ISPEZIONI GRAFICHE E FOTOGRAFICHE dei luoghi in situ

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Catasto Urbano del Comune di Qualiano - Estratto mappa terreni, visure catastali, schede planimetriche, elenco immobili, elaborato planimetrico e accertamento della proprietà urbana

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Qualiano rivolta al reperimento di:

- **Sezione Edilizia Privata** - eventuali 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-;
- **Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo** - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio staggito, supportate da istanze in **sanatoria straordinaria** ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri
- **Prospetto vincoli e zonizzazione PUC 2023**



ISPEZIONE STATO CIVILE presso il comune di Qualiano con reperimento di:

ESTRATTO INTEGRALE e PER RIASSUNTO atto di matrimonio con annotazioni marginali dei coniugi **XXXXX**

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Napoli 2. e Archivio notarile.

NB. Eccetto la pregressa raccolta dell'atto ultraventennale in favore della parte debitrice eseguita, si sono **ripetute tutte le indagini ipotecarie** presso la Conservatoria di Napoli 2, con raccolta di:

- note di trascrizione *a favore* (provenienza)
- note di trascrizione *contro* (pregiudizievoli)
- iscrizioni e annotazioni
- nuova ispezione x soggetto sul nominativo del dante causa della parte debitrice eseguita **XXX**
- nuova ispezione x soggetto sul nominativo della parte debitrice eseguita **XXX**
- nuova ispezione x soggetto sul nominativo del coniuge NON eseguito - **XXXX**
- nuova ispezione x immobile sui dati catastali oggettivi dell'unità staggita
- raccolta atto di cessione in accordi di separazione del 25.09.2023 Rep. 13116 Racc. 10081 per notaio *Maria Rosaria Cante*, trascritto il 09.10.2023 ai nn. 48411/37621, il cui reperimento ha consentito di accertare la pregressa stipula di **CONVENZIONE DI SEPARAZIONE PATRIMONIALE** in data 26.10.2006 con atto per notaio *Armida Lombardi* Rep. 37596, Racc. 11321, registrato a Napoli il 13.10.2006, non trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri, a fronte dell'erronea e limitata indicazione agli atti dello **STATO CIVILE** del comune di Qualiano **NON AGGIORNATO** rispetto alla variazione dei rapporti patrimoniali della famiglia subentrati nel 2006 e modificativi dell'originario regime di comunione legale, e attestante, unicamente, l'avvenuto accordo per **separazione consensuale** del 26.07.2023.

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti - indagini ex novo, non espletate nella I fase

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI + GEOPOI, per il rilevamento delle quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate - indagini ex novo

NON SI PROCEDEVA ALL'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..) in ragione dell'inesistenza di alcuna **AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE** formalmente costituita

In data **30.01.2025**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio **elaborato peritale** come sopra articolato, comprensivo di ogni nuovo 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, L. 03.08.1998 n. 302, in data **09.05.2019** per notaio **Maria Concetta Tredici** di Termini Imerese (PA) poli, con termine di **aggiornamento** del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie, ispezioni x soggetto e visure catastali su entrambe le banche dati al **29.04.2019**

Incrociando le risultanze della **certificazione in atti** con le consultazioni **ipotecarie telematiche aggiornate al 2025** presso la Conservatoria di Napoli 2., e valutando il tutto alla luce delle **risultanze dello stato civile** del Comune di Qualiano, **la scrivente NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all’attenzione del G.E. né nella concatenazione ultraventennale della provenienza - formalità in favore del bene staggito -, né nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene, A MENO DI UNA FUORVIANTE INCOMPLETEZZA NELLO STATO CIVILE DELLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA, A TUTT’OGGI AGLI ATTI DEL COMUNE DI QUALIANO**

Premesso che:

In data 02.01.2025 si è raccolto presso l’ufficio **Stato Civile** del Comune di Qualiano, l’estratto dell’atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice eseguita - XXXX - sia in forma integrale che riassuntiva;

Entrambe le certificazioni attestano che in data **13.10.1988 - ANNO 1988, N. 74, parte II serie A - i** sigg.ri **XXXXX**, contraggono matrimonio in regime di **comunione legale**, **in forza del diritto di famiglia post-riforma '75**, stante:

- **l’assenza di annotazioni marginali in merito all’eventuale regime di separazione patrimoniale adottato nell’88 e/o alla successiva stipula di convenzione di separazione patrimoniale**

Risulta, viceversa, ANNOTATO unicamente l’**accordo per separazione consensuale** seguente la convenzione di negoziazione assistita dagli avv.ti Pirozzi Vittoria e Di Procolo Vittorio, conclusasi in data **26.07.2023**

Lo stato civile del comune di Qualiano, pertanto, A TUTT’OGGI denuncia unicamente:

- il regime di **comunione legale** in cui viene contratto il matrimonio, sussistente **dal 1988 al 2023**, e pertanto **sia alla data di acquisto del bene/2006, che alla data d’insorgenza delle ragioni creditorie/iscrizione d’ipoteca volontaria 2006, che alla data di trascrizione di pignoramento /2019**
- l’accordo per **separazione consensuale** del **26.07.2023**, giusta convenzione di negoziazione assistita dagli avv.ti Pirozzi Vittoria e Di Procolo Vittorio



ESTRATTO INTEGRALE
dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali
(omissis)

ESTRATTO PER RIASSUNTO
dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali
(omissis)

Viceversa, le INDAGINI IPOTECARIE X SOGGETTO

effettuate presso la Conservatoria di Napoli 2. sui **NOMINATIVI** dei coniugi -

XXXXXX - hanno attestato:

- Trascrizione del 09.10.2023 ai nn. 48411/37621 derivante da **atto di cessione in accordi di separazione** del 25.09.2023 Rep. 13116 Racc. 10081 per notaio *Maria Rosaria Cante*, la cui raccolta ha consentito di accertare la pregressa stipula di **CONVENZIONE DI SEPARAZIONE PATRIMONIALE** in data **26.10.2006** con atto per notaio *Armida Lombardi* **Rep. 37596, Racc. 11321**, registrato a Napoli il 13.10.2006, non trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri
- **NB.** Il predetto atto precede - *per numero di repertorio e raccolta* - la **compravendita** del cespite staggito con atto del **26.10.2006 Rep. 37597 Racc. 11322** per medesimo notaio *A. Lombardi*, trascritto il 03.11.2006 ai nn. 80259/39307, correttamente in favore del solo XXXXX, in qualità di *bene personale*

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



(omissis)

Conclusioni:

In data 26.10.2006, con atto per notaio *Armida Lombardi* del 26.10.2006 Rep. 37596 Racc. 11321, registrato a Napoli il 13.10.2006, i coniugi XXXX stipulano **convenzione di separazione patrimoniale**

In tale regime viene effettuata:

- la **compravendita** del cespite staggito/2006 in favore del solo XXXXX in qualità di *bene personale*
- l'**iscrizione d'ipoteca volontaria/2006** derivante da atto di mutuo fondiario avente a oggetto il medesimo bene, correttamente a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera contro il solo XXXXX in regime di *separazione patrimoniale*
- la **trascrizione di pignoramento/2019** correttamente a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera contro il solo XXXXX

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



In data **27.07.2023** - *successivamente* alla trascrizione di pignoramento Rep. 2543/2019 per cui si procede - a seguito negoziazione assistita ex art. 6 L. 162/2014 - viene depositato, presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, **accordo per separazione consensuale**, a seguito convenzione di negoziazione assistita conclusa in data **26.07.2023**

In data **01.08.2023**, con provvedimento del Procuratore delle Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord n. **320/2023** del Ruolo delle negoziazioni assistite, viene **omologata** la citata **separazione personale**

Lo **stato civile** agli atti del comune di Qualiano non dà atto della variazione dei rapporti patrimoniali della famiglia subentrati nel 2006 e modificativi dell'originario regime di comunione legale, ma unicamente dell'accordo per **separazione consensuale** del **26.07.2023**

Segue:

- **Disamina della certificazioni notarile agli atti**



Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,
si distingue tra:

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

Punto 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 **24.04.2019** ai nn. **20852/16521**, derivante da atto di pignoramento del **05.03.2019** Rep. **2543/2019** emesso dal Tribunale di Napoli Nord
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, riallacciandosi al I titolo inter vivos e a carattere traslativo, la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento Rep. 2543/2019

- **Atto di donazione** del **29.11.1988**, Rep. 13557 per notaio *Nicola Di Giovine* di Napoli, registrato a Napoli in data 06.12.1988 ai al n. 19692 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare il 05.12.1988 ai nn. 32860/23883, con cui:

- **XXXX** nato a Qualiano XXXXX
- **XXXX** nata a Villaricca XXXX

ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 dell'intero ed entrambi solidalmente per la quota di 1/1 di piena proprietà - a titolo di anticipo di legittima, e per l'eventuale supero da imputarsi sulla disponibile con dispensa da collazione e imputazione - **DONAVANO** al figlio:

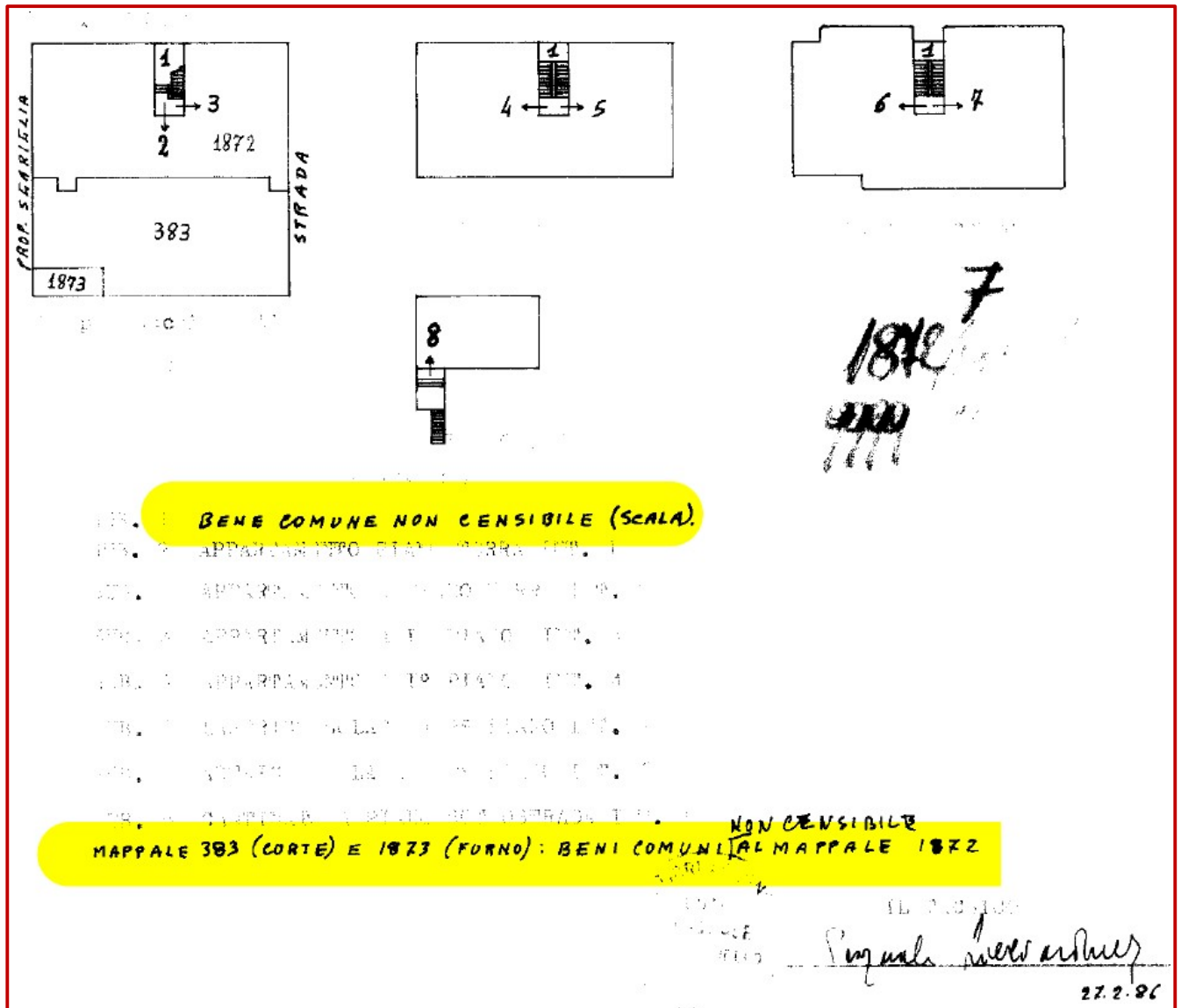
- **XXXX** nato a Qualiano il XXXXX

il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sul **QUARTINETTO** di tre vani ed accessori al piano primo del fabbricato in Qualiano alla Via Guglielmo Oberdan n 13 (*attuale 24*), riportato al N.C.E.U. del medesimo comune alla

- **partita 921** (intestata ai genitori donanti), **f.lio 7b, p.lla 1872, SUB 4, Piano Primo, Interno 3**

NB. Con il presente atto la parte donante trasferisce, altresì, i propri diritti di piena ed esclusiva comproprietà sulle porzioni comuni del fabbricato, pertinenze, accessioni, accessori, servitù e pertinenza





Beni comuni al mappale 1872,
trasferiti pro-quota al donatario XXXXX

Beni comuni censibili, autonomamente identificati al NCEU del comune di Qualiano:

- Lastrici solari al piano secondo: sub 6 e sub 7 – f.lio 7, p.lla 1872 - P.II
- Cantinato indiviso seminterrato: sub 8, f.lio 7, p.lla 1872 - P.SI

Bene comune non censibile al NCEU:

- Cassa scala, P.T-I-II, S1 sub 1, f.lio 7, p.lla 1872

Beni comuni alla p.lla 1872, NON censibili al NCEU, autonomamente identificati al NCT del comune di Qualiano:

- Cortile terraneo retrostante - p.lla 383, f.lio 7
- Comodo rurale pertinenziali della corte: p.lla 1873, f.lio 7

NB. **A parere dell'esponente**, dall'incrocio tra ispezioni catastali su entrambe le banche dati, ispezioni ipotecarie con raccolta della nota di trascrizione dell'atto di donazione /1988 in favore di **Vincenzo** per notaio *Di Giovine* e dell'atto di compravendita/2006 in favore di **XXX** /attuale parte debitrice eseguita, si intendono implicitamente trasferiti i diritti di comproprietà sulle *porzioni comuni al mappale 1872, non censibili al NCEU*:

- Cassa scala, P.T-I-II, S1 **sub 1**, f.lio 7, p.la 1872
- Cortile terraneo retrostante - p.la 383, flio 7
- Comodo rurale pertinenziali della corte: p.la 1873, f.lio 7

Si demanda al GE ogni diversa determinazione sul punto

Punto 2.

La certificazione in atti garantisce:

- la completezza dell'elenco delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento **Rep. 2543/2019** dettagliatamente rubricate
- la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per:
 - identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito
 - estremi identificativi della parte debitrice eseguita
 - identificazione di **quota** e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione

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/2019, con cui gli originari danti causa trasferiscono, a titolo di **donazione**, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sul bene staggito al **dante causa** della parte debitrice eseguita
- per elencazione del quadro completo delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2019, dettagliatamente rubricate
-

Seguono schemi approntati dall'esponente:

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



Elenco delle formalità in favore
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

SUB 4/ P.LLA 1872 / F.LIO 7

Atto di donazione del 29.11.1988, Rep. 13557 per notaio **Nicola Di Giovine** di Napoli, registrato a Napoli in data 06.12.1988 ai al n. 19692 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, il 05.12.1988 ai nn. 32860/23883, con cui:

- XXXXX nato a Qualiano XXXX
- XXXXX nata a Villaricca XXXX

ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 dell'intero ed entrambi solidalmente per la quota di 1/1 di piena proprietà - a titolo di anticipo di legittima, e per l'eventuale supero da imputarsi sulla disponibile con dispensa da collazione e imputazione - **DONAVANO** al figlio:

- XXXX nato a Qualiano XXXXX

il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sul **QUARTINETTO** di tre vani ed accessori al piano primo del fabbricato in Qualiano alla Via Guglielmo Oberdan n 13 (*attuale 24*), riportato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:

- **partita 921** (intestata ai genitori donanti), **f.lio 7b, p.lla 1872, SUB 4, Piano Primo, Interno 3**

NB. Con il presente atto la parte donante trasferisce, altresì, i propri diritti di piena ed esclusiva **comproprietà** sulle porzioni comuni del fabbricato ex art. 1117 cc. + porzioni comuni censibili e non censibili, + pertinenze, accessioni, accessori e servitù

Beni comuni al mappale 1872,
trasferiti pro-quota in favore del donatario XXXX:

Beni comuni censibili, autonomamente identificati al NCEU del comune di Qualiano:

- **Lastrici solari** al piano secondo: **sub 6** e **sub 7** – f.lio 7, p.lla 1872 - P.II
- **Cantinato** indiviso seminterrato: **sub 8**, f.lio 7, p.lla 1872 - P.SI

Bene comune non censibile al NCEU:

- **Cassa scala, P.T-I-II, S1** **sub 1**, f.lio 7, p.lla 1872

Beni comuni NON censibili al NCEU, autonomamente identificati al NCT del comune di Qualiano:

- **Cortile terraneo retrostante** - p.lla 383, f.lio 7
- **Comodo rurale** pertinenziali della corte: p.lla 1873, f.lio 7



In merito alla provenienza:

I genitori donanti - XXX /1920-1992 e XXX 1919-2000 - dichiarano che il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 dell'intero cadauno in regime di *separazione patrimoniale* sul predetto bene, è loro pervenuto per averlo edificato in accessione - unitamente all'intero fabbricato - sul suolo acquistato con **atto di compravendita** per notaio *Isidoro Cimmino* del **09.09.1950**, registrato a Giugliano in Campania il 25.11.1950 al n. 213

In merito alla legittimità urbanistica:

I genitori donanti dichiarano che il fabbricato è stato realizzato in forza di regolare **licenza edilizia n. 102/73 del 27.04.1973**

NB. Viceversa, come appreso evidenziato, l'esponente ha riscontrato unicamente esistenza di **licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972**

Atto di compravendita del **26.10.2006 Rep. 37597 Racc. 11322**, per notaio *Armida Lombardi* di Qualiano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, il **03.11.2006 ai nn. 80259/39307**, con cui XXXX nato a Qualiano il XXX, **vende**, in qualità di *bene personale*, al germano XXXX nato a Qualiano il XXXX *codice fiscale* XXX - che acquista in regime di **separazione patrimoniale** giusta precedente stipula di *convenzione di separazione dei beni con atto del 26.10.2006 per medesimo notaio Armida Lombardi Rep. 37596 Racc. 11321*, registrato a Napoli il 13.10.2006 - il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento x abitazione di tipo civile ubicato ai piano primo del fabbricato in Qualiano alla Via Guglielmo Oberdan n. 13, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

F.lio 7, p.lla 1872, **SUB 4**, Cat. A2, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 232,41, Via Guglielmo Oberdan n. 13, Piano Primo, Interno 3, Scala U

NB. Come già detto, **a parere dell'esponente**, dall'incrocio tra ispezioni catastali su entrambe le banche dati, ispezioni ipotecarie con raccolta della nota di trascrizione dell'**atto di donazione /1988** in favore di **Vincenzo** per notaio *Di Giovine* e dell'**atto di compravendita/2006** in favore di **XXX** /attuale parte debitrice esecutata, si intendono implicitamente trasferiti i diritti di comproprietà sulle *porzioni comuni al mappale 1872, non censibili al NCEU*:

- Cassa scala, P.T-I-II, S1 **sub 1**, f.lio 7, p.lla 1872
- Cortile terraneo retrostante - p.lla 383, f.lio 7
- Comodo rurale pertinenziali della corte: p.lla 1873, f.lio 7



Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del 24.04.2019 ai nn. 20852/16521, derivante da atto di pignoramento del 05.03.2019 Rep. 2543/2019 emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato a carico del bene in oggetto - 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:

Iscrizione d'ipoteca volontaria del 03.11.2006 ai nn. 80260/30952 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 26.10.2006 Rep. 37598 Racc. 11323 per notaio *Armida Lombardi*

in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) *codice fiscale* 008840605265
(creditore ipotecario)

contro XXXX nato a Qualiano il XXXX *codice fiscale* XXXX in regime di separazione patrimoniale
(debitore datore d'ipoteca)

a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 100.000 per un totale € 200.000 al tasso d'interesse annuo 5.22%, da restituire in anni 30

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo civile ubicato ai piano primo del fabbricato in Qualiano alla Via Guglielmo Oberdan n. 24 ex 13 A, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- F.llo 7, p.lla 1872, **SUB 4**, Cat. A2, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 232,41, Via Guglielmo Oberdan n. 13, Piano Primo, Interno 3, Scala U

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 24.04.2019 ai nn. 20852/16521 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di pignoramento del 05.03.2019 Rep. 2543/2019 emesso dal Tribunale di Napoli Nord,

in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) *codice fiscale* 008840605265

contro XXXX nato a Qualiano il XXXX *codice fiscale* XXXXX

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo civile ubicato ai piano primo del fabbricato in Qualiano alla Via Guglielmo Oberdan n. 24 ex 13 A, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:



- F.lio 7, p.lla 1872, **SUB 4**, Cat. A2, classe 3, consistenza vani 5, R.C. Euro 232,41, Via Guglielmo Oberdan n. 13, Piano Primo, Interno 3, Scala U

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 correlazione e allineamento sostanziale

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.



CAPITOLO 3.

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

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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

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

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

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

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



**Nonostante la flessibilità del quadro normativo comunale vigente,
di cui all'art. 19 NTA PUC vigente dal 2023 e ammettente:**

per la **ZONA B2 - RESIDENZIALE SATURA** in cui ricade l'unità abitativa assoggettata a pignoramento, interventi edilizi di entità maggiori protraibili sino alla **ristrutturazione edilizia, senza implementazione di volume e superficie, come definita dall'art. 3, comma 1 lettera d) DPR 380/3001**, ancorché, pertanto, in linea di mero principio, interventi di **frazionamento** nel rispetto della **normativa minima per l'abitabilità** di cui al R.E.C./2023, al D.M. Sanità /1975 e al medesimo art. 43, comma 1, lettera b - Legge 457/78 Norme per l'edilizia residenziale,

ciò nonostante,

non esistono premesse di convenienza ex art. 720 c.c., ai fini del recupero del credito, per la formazione di **due distinti lotti** risultanti da un **ipotetico frazionamento** del bene secondo la **direttrice longitudinale**, pressoché baricentrica, in due sub-unità ad uso ancora abitativo, in quanto i **valori di mercato dei due mini-appartamenti risultanti, unitamente ai costi di frazionamento e trasformazione, non compenserebbe il valore del cespite unitario.**

L'ipotetica divisione - subordinata oltre che alla preventiva regolarizzazione urbanistica (stante talune difformità rilevate rispetto al titolo abilitativo, avanti dettagliatamente esaminate) e catastale (stante talune difformità rilevate rispetto ai luoghi catastale e, altresì, considerata l'attuale identificazione del bene con un unico subalterno) dell'immobile indiviso, allo sdoppiamento delle utenze previo comunicazione urbanistica asseverata - non è infatti compensata dai ricavi della vendita delle singole sub-unità derivanti sbilanciate da quadrature insoddisfacenti e altresì da valori intrinseci sostanzialmente divergenti anche in considerazione della diversa natura degli affacci

Pertanto, un'ipotetica divisione - onerosa sul piano materiale, subordinata alla preventiva regolarizzazione amministrativa del bene - stesura della relativa pratica urbanistica abilitativa e nuovo accatastamento dei beni risultanti – risulterebbe nel caso di specie, causa della riduzione di valore dell'unità unitariamente concepita.

In altri termini anche in ipotesi di preventiva regolarizzazione del bene,

NON sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c.:

“Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive”.

Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO



QUESITO n. 2:

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggita, di cui al **lotto unitario**, 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/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato per il bene componente il **lotto unitario**:

- **Analisi di conformità al Catasto terreni** tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2021 stampata in data 28.05.2021 con **n. prot. T40674/2021**, inalterata rispetto alla VAX 2025 stampata in data 02.01.2025 con **n. prot. T91985/2025**



- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del **23.05.1986 Flio 7- ex 7B - p.lla fabbricati 1872, SUB 4/P.I** del 23.05.1986
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai grafici urbanistici abilitativi di pianta, sezioni e prospetti/ **Licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972**
- **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 Qualiano

- **Terreno:** f.lio 7, p.lla 1872
- **Fabbricato:** f.lio 7, p.lla 1872
- **Appartamento per abitazione di tipo civile:** f.lio 7, p.lla 1872, **sub 4**, cat. A2, P.I



COMUNE DI QUALIANO

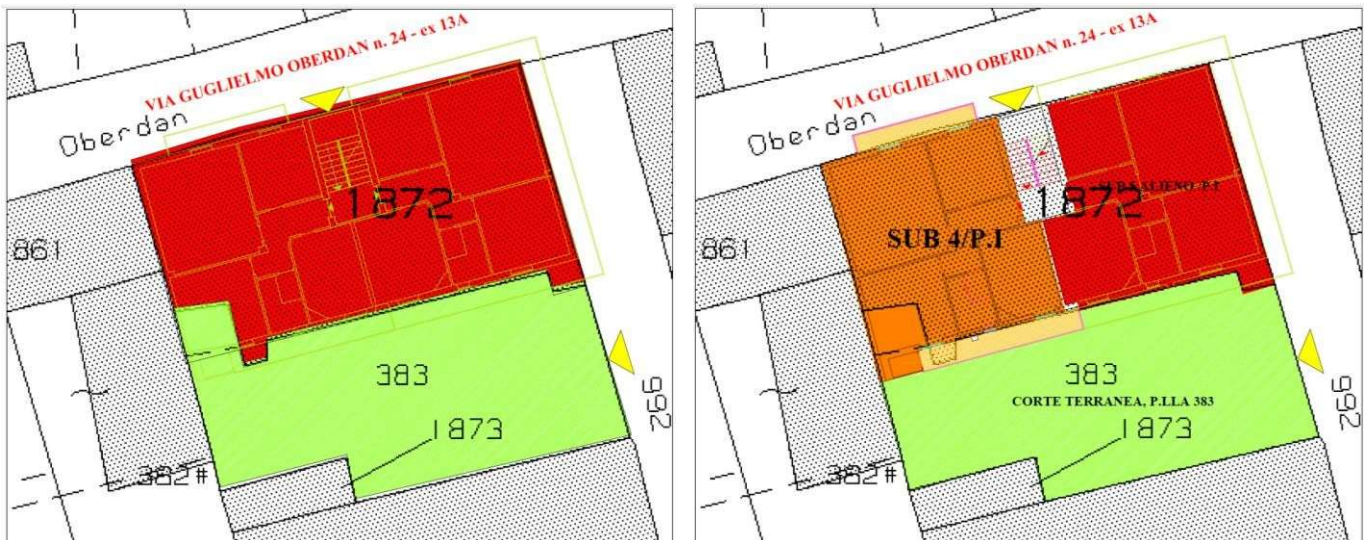
TERRENO F.LIO 7, P.LLA 1872 - FABBRICATO F.LIO 7, P.LLA 1872

IL SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO

Caratteristiche del sito, del terreno e della p.lla fabbricati di pertinenza del cespite staggito,
in zona urbana centrale del Comune di Qualiano

P.LLA TERRENI/FABBRICATI 1872, F.LIO 7

- VAX/2021 stampata in data 28.05.2021 con n. prot. T40674/2021, inalterata rispetto alla VAX/2025 stampata in data 02.01.2025 con n. prot. T91985/2025



Confini del terreno p.lla 1872, f.lio 7- sulla base dell'estratto di mappa

- a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Guglielmo Oberdan
 - a Sus/Est per aderenza orizzontale con traversa Guglielmo Oberdan
 - a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con area cortilizia/ f.lio 7, p.lla terreni 383
 - a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con p.lle terreni 383, 382, 861, medesimo f.lio 7
- Sul **piano orografico**, il sito è caratterizzato da **assenza di acclività** del piano di posa, rimanendo alieno ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità. Il fondo ricade in area pianeggiante, priva di connotati altimetrici espositivi sul contesto urbano ed extraurbano del comune di appartenenza
- In base al **PUC** vigente **approvato** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 10.10.2023 ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011- con le modifiche e integrazioni derivanti dall'accoglienza delle Osservazioni con Delibera di GC. n. 177 del 06.12.2022 e dai Rilievi di cui alla Determina direzionale del CMR. 0004549.30.05.2023 - sul **piano zonizzativo/urbanistico**, la p.lla terreni 1872 di pertinenza del cespite staggito è porzione della **zona B2- Residenziale saturo** alla cui normativa tecnico-attuativa e in particolare agli **artt. 19- 53- 54- 55 NTA/PUC** resta assoggettato per qualunque attività trasformativa dell'esistente

- Sul **piano storico/artistico**, il **sito**, esterno al centro storico, è privo di tracce della storia culturale della città; lo **stabile/p.la fabbricati 1872** altresì, è alieno ad alcun valore culturale, architettonico e storico/artistico, rimanendo estraneo alla tutela ex L. 1089/1939.
- Sul più ampio piano **vincolistico** non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i. sulla **p.la fabbricati**, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul **terreno** di pertinenza, né vincolo archeologico né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, *assoluta o relativa*, all'attività edificatoria, a meno della normativa comunale per la zona B1
- Sul **piano destinativo**, il **fabbricato** - frutto di un **iter urbanistico di ristrutturazione, ampliamento e soprelevazione di un originario e legittimo nucleo preesistente, corredato da rilascio di regolare licenza edilizia n. 102/72** - nasce nella prima metà degli anni '70 in qualità di **struttura abitativa** articolata in un piano fuori terra oltre il basamentale e copertura piana impraticabile, due unità per piano approssimativamente simmetriche rispetto alla cassa scala baricentrica, per un complessivo numero di **4 unità abitative**
- L'accesso diretto al fabbricato - esclusivamente pedonale – è consentito da Nord/Est / **Via Guglielmo Oberdan n. 24**, attraverso un cancello metallico fronte strada, in asse con la mezzeria del fabbricato e con il corpo androne/cassa scala. Il fabbricato presenta morfologia approssimativamente rettangolare allungata in direzione N/W-S/E; *tre fronti liberi* - N/E- S/E -S/W – prospettano in affaccio diretto su strada e corte interna; unicamente il fianco N/W si presenta *cieco e aderente* a p.lle aliene.
- Sotto il profilo **statico**, il complesso, in virtù della sua origine relativamente recente, è concepito in struttura portante antisismica a telaio in cemento armato, solai in conglomerato cementizio, *tamponature verosimilmente in tufo collaborante* e tramezzature in forati di argilla. **NB.** Dell'originario **sistema strutturale baricentrico in muratura portante del nucleo abitativo primitivo** - oggetto di ristrutturazione, ampliamento e soprelevazione - NON sussiste alcuna traccia, sebbene i grafici di licenza ne denunciino la **conservazione**: lo **stato dei luoghi in situ/2021- 2025** e la medesima **denuncia catastale /1986** hanno infatti rilevato lo **svellimento** della suddetto setto longitudinale baricentrico di innesto tra corpo preesistente e corpo di ampliamento, e relativa sostituzione con **sistema puntuale a telaio in cemento armato**: la **struttura portante** originata dalla predetta sostituzione, tuttavia, parrebbe ancora di tipo MISTO in forza della collaborazione della muratura tufacea perimetrale longitudinale fronte N/E.
- Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, il fabbricato è ampiamente predisposto alla civile abitazione – essendo provvisto di impianto idrico, fognario, elettrico, adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, impianto telefonico, citofonico e televisivo

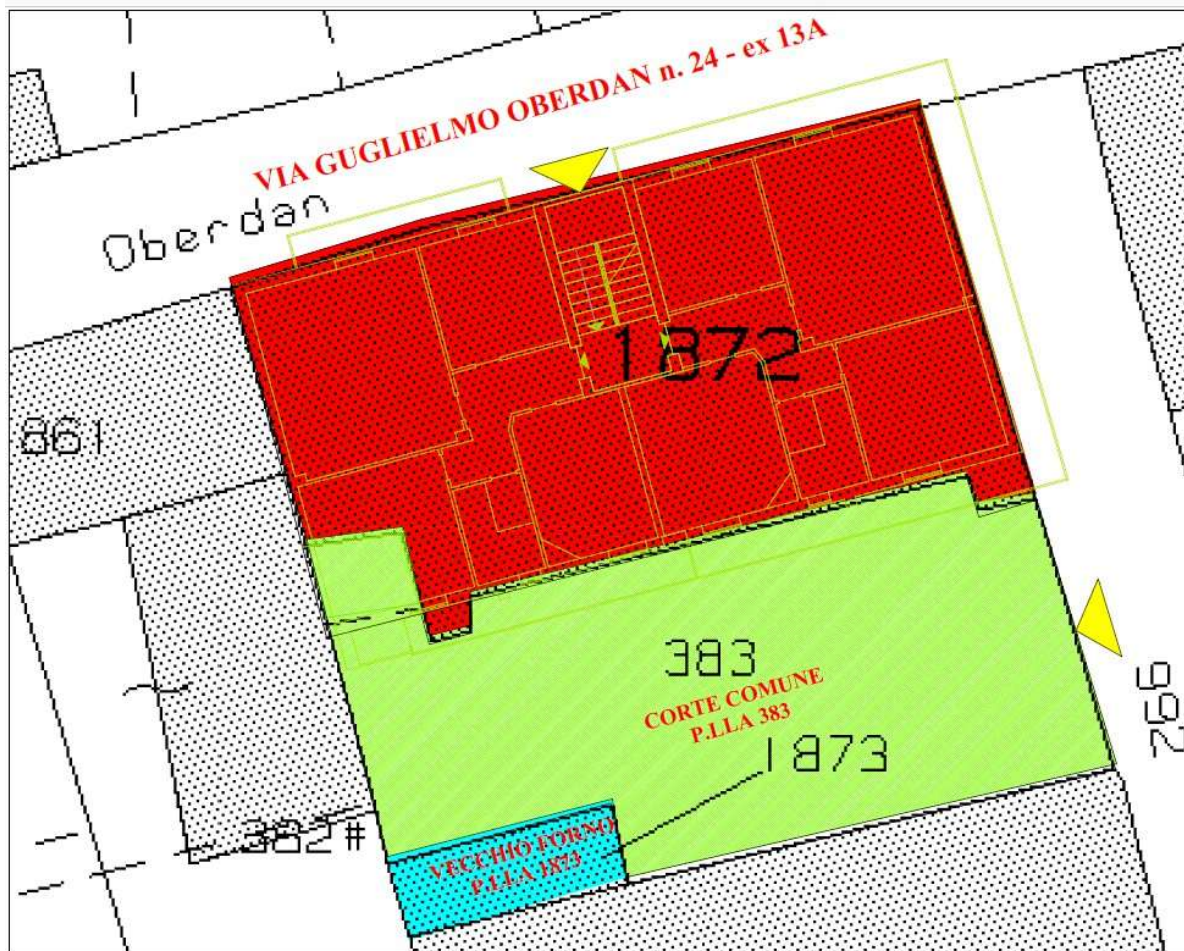
È privo di sistema meccanizzato di elevazione al piano e servizio portineria

È altresì sprovvisto di amministrazione condominiale



È altresì dotato di:

- area cortilizia terranea - comune al mappale 1872 al cui fianco S/W aderisce -, autonomamente identificata al NCT al **flio 7, p.lla 383**: è servita da un ramo secondario di via Oberdan attraverso un ampio cancello pedonale e carrabile immettente nel fianco S/E dell'impianto planimetrico di base rettangolare
- vecchio forno - *comodo rurale* della p.lla fabbricati 1872 - autonomamente identificato al NCT del comune di Qualiano al **flio 7, p.lla 1873**; il piccolo cespite d'impianto rettangolare è ubicato nell'angolo S/W - N/W dell'area cortilizia da cui è servito.

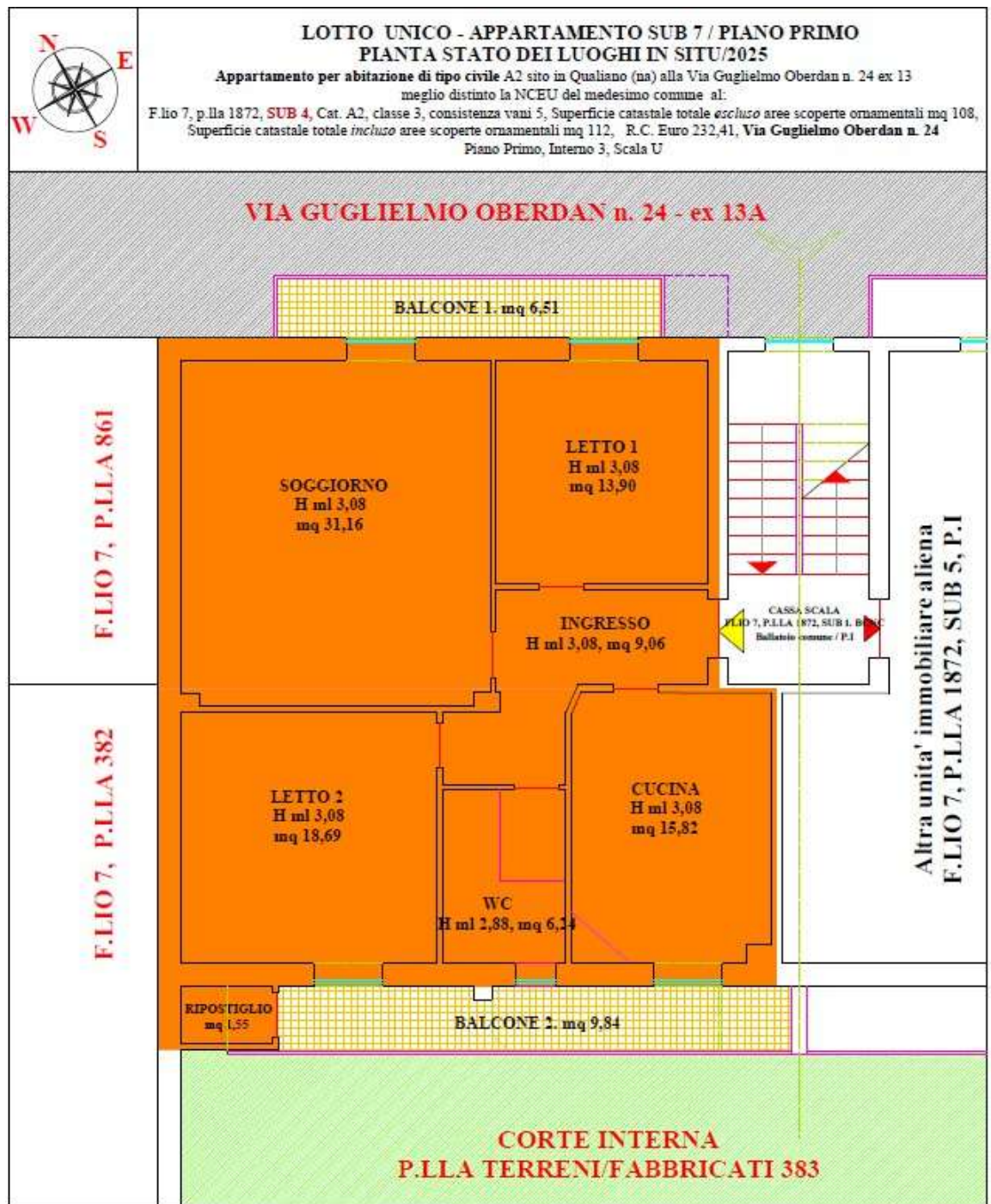


- Sotto il profilo della **manutenzione** delle *parti comuni*, la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello complessivamente **sufficiente** nella conservazione delle **facciate** e delle **porzioni comuni** - **cassa scala, androne, area cortilizia**-.
- Sotto il profilo **espositivo**, il fabbricato - in virtù della scarsa altitudine del fondo e delle caratteristiche del sito - non gode di alcun affaccio di pregio.

LOTTO UNICO - SUB 4/ P.I

Appartamento x abitazione di tipo civile ubicato ai piano primo del fabbricato alla Via Guglielmo Oberdan n. 24 ex 13,
comune di Qualiano, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

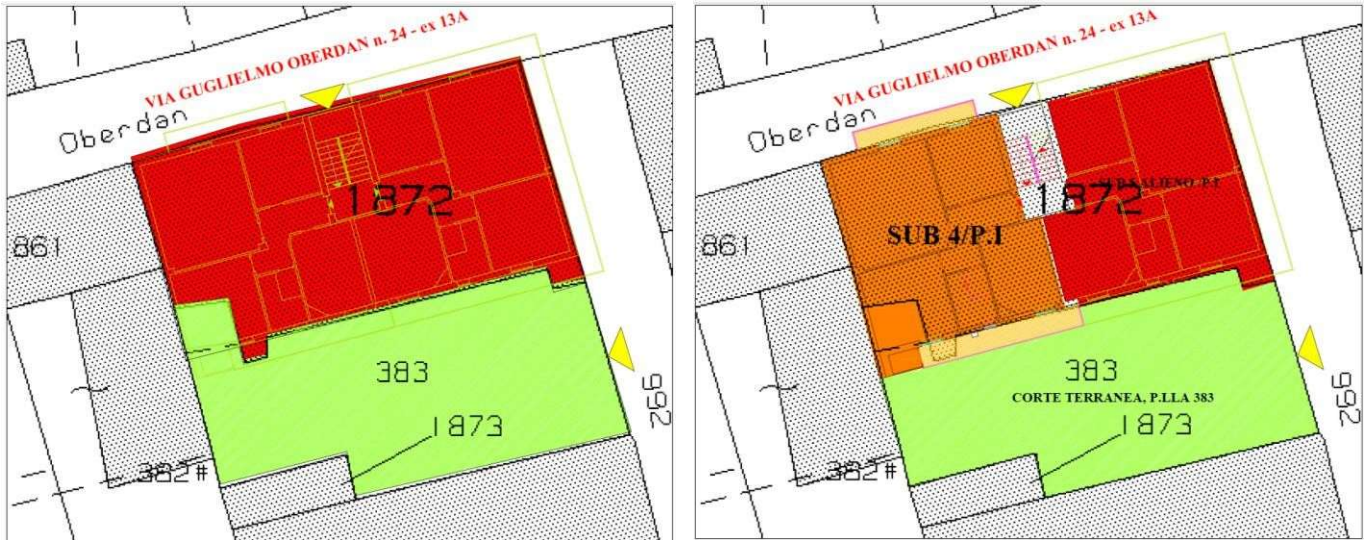
F.lio 7, p.lla 1872, **SUB 4**, Cat. A2, classe 3, consistenza vani 5, Superficie catastale totale *escluso* aree scoperte
ornamentali mq 108, Superficie catastale totale *incluso* aree scoperte ornamentali mq 112, R.C. Euro 232,41,
Via Guglielmo Oberdan n. 13, Piano Primo, Interno 3, Scala U



INSERIMENTO SUB 4 STAGGITO NEL TERRENO DI PERTINENZA - P.LLA 1872, F.LIO 7

VAX/2021 stampata in data 28.05.2021 con n. prot. T40674/2021

inalterata rispetto alla VAX/2025 stampata in data 02.01.2025 con n. prot. T91985/2025



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

- **a Nord/Est** per aderenza verticale e affaccio diretto con strada comunale via Guglielmo Oberdan, per sola aderenza orizzontale con ballatoio scala comune, f.lio 7, p.la 1872, SUB 1, BCNC, P.I
- **a Sud/Est** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune f.lio 7, p.la 1872, SUB 1, BCNC, P.I, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena medesimo f.lio 7, p.la 1872, SUB 5, A2, P.I
- **a Sud/Ovest** per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea f.lio 7, p.la terreni 383
- **a Nord/Ovest** per aderenza orizzontale con p.lle terreni 382 e 860, medesimo f.lio 7

Descrizione SUB 4

Il cespite staggitto ricade nel **ramo nord/occidentale** del fabbricato alla via Guglielmo Oberdan n. 24 ex 13 A, Qualiano, è servito dalla **I porta laterale a destra** smontando sul ballatoio comune al **Piano I**, presenta *morfologia planimetrica approssimativamente rettangolare con parziale estroflessione a S/E - alle spalle della cassa scala- e a S/W- sulla corte terranea retrostante* - . È corredato da due balconate a livello sugli opposti fronti longitudinali - N/E e S/W -

L'appartamento - di sufficiente quadratura netta interna e esterna, riscontrato nell'uso abitativo, conformemente alla destinazione urbanistica e catastale - si articola in:

- ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno unico e corridoio baricentrico di disimpegno; il tutto corredato da doppia balconata a livello - fronte strada e fronte corte - su cui confluiscono entrambe le zone abitative - giorno e notte -, oltre un piccolo ripostiglio esterno in muratura, alloggiato sul terminale N/W della balconata interna fronte corte.

Parametri dimensionali rilevati in situ:

- mq 113,44 lordi abitativi
- mq 99,25 netti abitativi
- mq 16,35 netti ornamentali - 2 balconate a livello - fronti N/E/SW
- ml 3,08 H max netta d'interpiano rilevata in situ

Il cespite risulta particolarmente appetibile per:

- Localizzazione - in area centrale del comune di Qualiano, porzione di un complesso abitativo di modesta concezione e privo di impianto ascensore
- Doppia esposizione: sotto il profilo espositivo, il cespite - in virtù della specifica altezza di piano - I oltre il basamentale - e della doppia esposizione - afferisce:
 - a N/E sulla strada comunale e per distacco sul contesto edilizio
 - a S/W su area cortilizia e sui fabbricati alla stessa afferenti
- Sufficiente quadratura interna beneficiata da corredo di superfici ornamentali
- Buon orientamento a N/E e S/W
- Ottima altezza di piano in relazione all'assenza di ascensore - P.I oltre il basamentale - considerando discriminatorio il mancato corredo di impianto meccanizzato di elevazione al piano per la fruibilità dei piani alti oltre il I e poco rilevante per il piano I e il sottostante
- Sufficienti condizioni conservative delle porzioni comuni
- Meno interessante è la condizione distributiva e di finitura interna, in sufficiente stato di conservazione ma frutto una **desueta visione architettonica e compositiva**, coeva all'edificazione /anni '70 del '900; in particolare i materiali da rivestimento e pavimentazione, altresì gli infissi interni, riflettono un gusto ormai disavvezzo.

NB. L'impianto distributivo ha ampi margini di miglioramento e ottimizzazione in funzione della quadratura, del doppio affaccio, della condizione ai confini, dell'orientamento e dell'esposizione.



SUPERFICI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

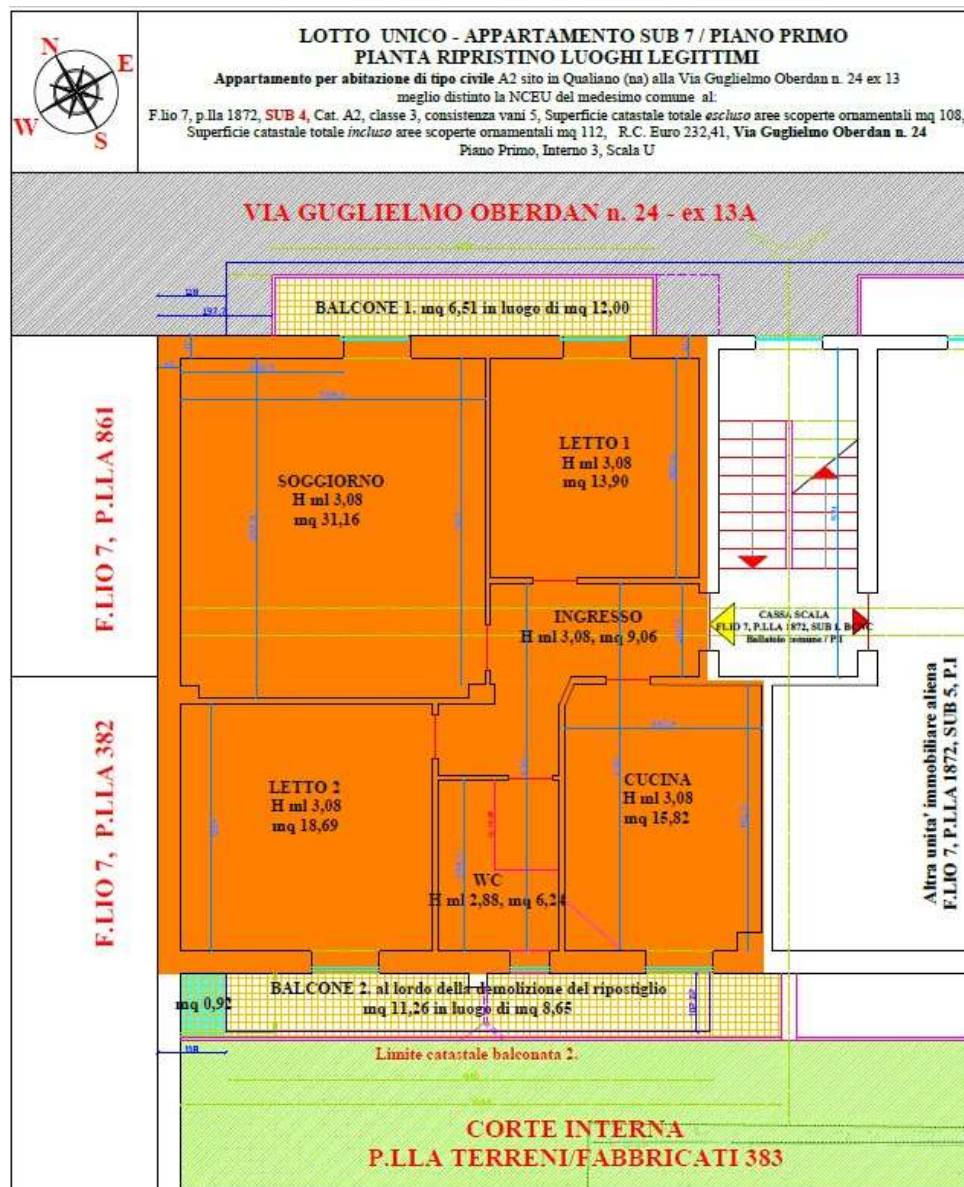
Alla luce di tutto quanto meglio avanti esposto nella disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico e privatistico, nella destinazione abitativa assentita da giusto titolo, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio. Pertanto:

Si esclude:

- l'area e la funzione accessoria del ripostiglio esterno - in qualità di illecito maggiore insanabile in regime ordinario -

Si includono:

- le lievi difformità di consistenza delle superfici ornamentali unitamente a tutte le illiceità minori e regolarizzabili ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001



- mq 111,59 lordi abitativi
 - mq 97,75 netti abitativi
 - mq 17,77 netti ornamentali - 2 balconate a livello - fronti N/E e SW = mq 6,51 + mq 11,26
 - ml 3,08 H max netta d'interpiano rilevata in situ
- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 111,59 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 111,59
- Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello – doppia balconata = mq 17,77 netti ornamentali al 35% della superficie residenziale = mq 6,22, in ragione del *discreto apporto qualitativo e quantitativo* dei predetti spazi ornamentali alla vivibilità degli interni, beneficiati dalla pertinenzialità delle predette superfici ornamentali ai vani dell'area giorno e dell'area notte

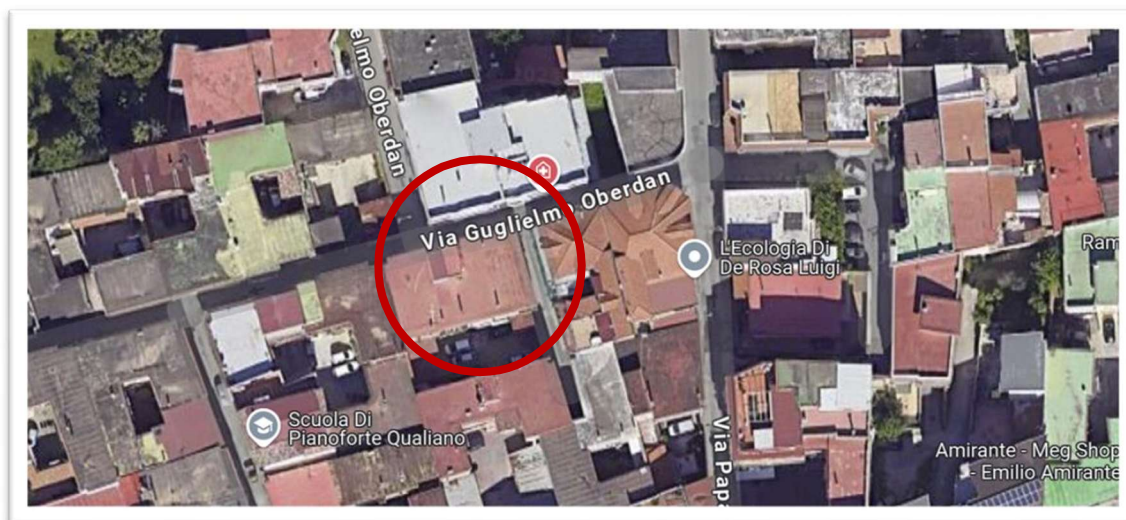
Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

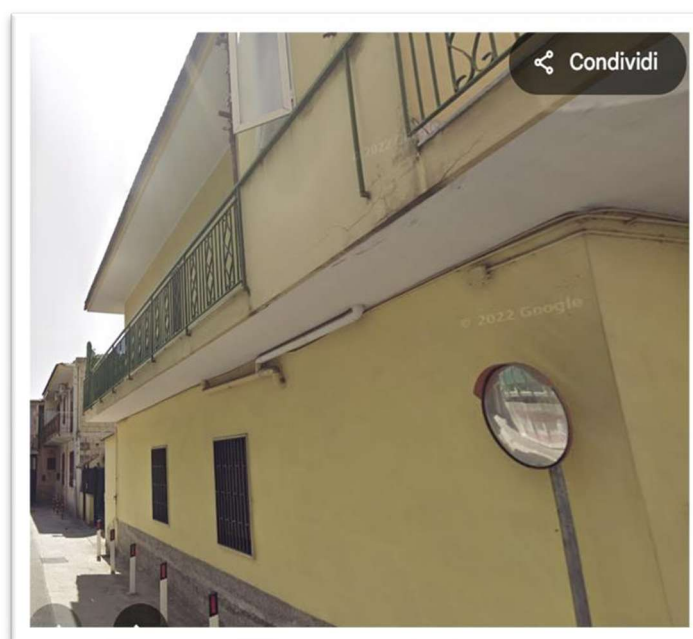
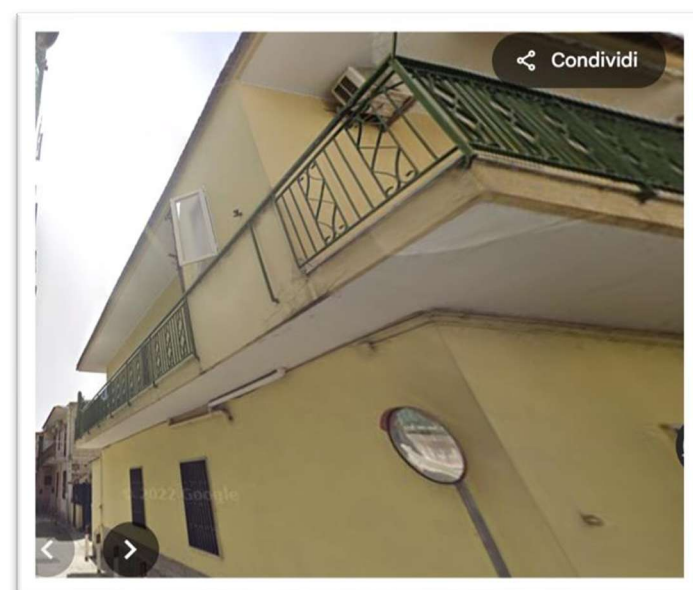
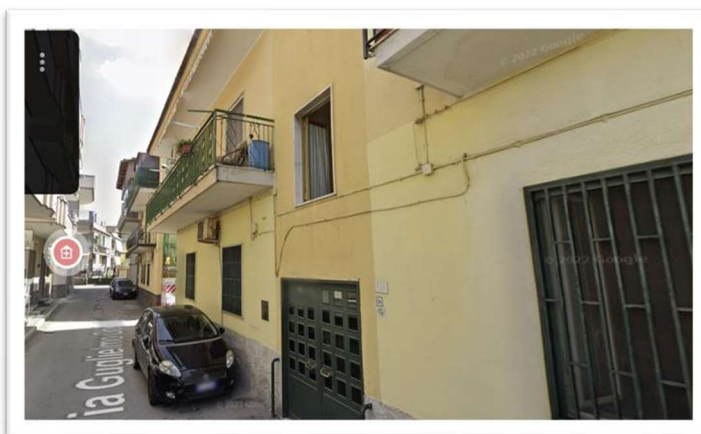
mq 111,59 + mq 6,22 = mq 117,81 approssimabile a mq 118

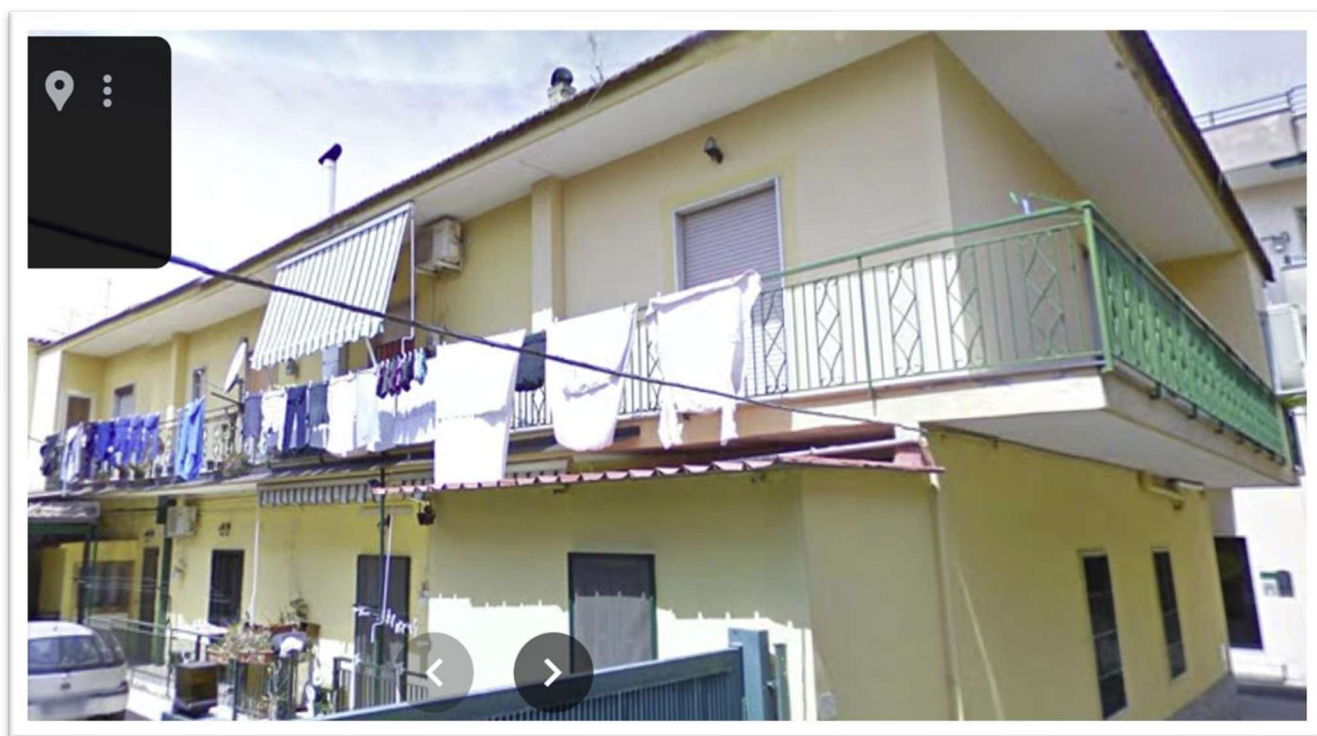


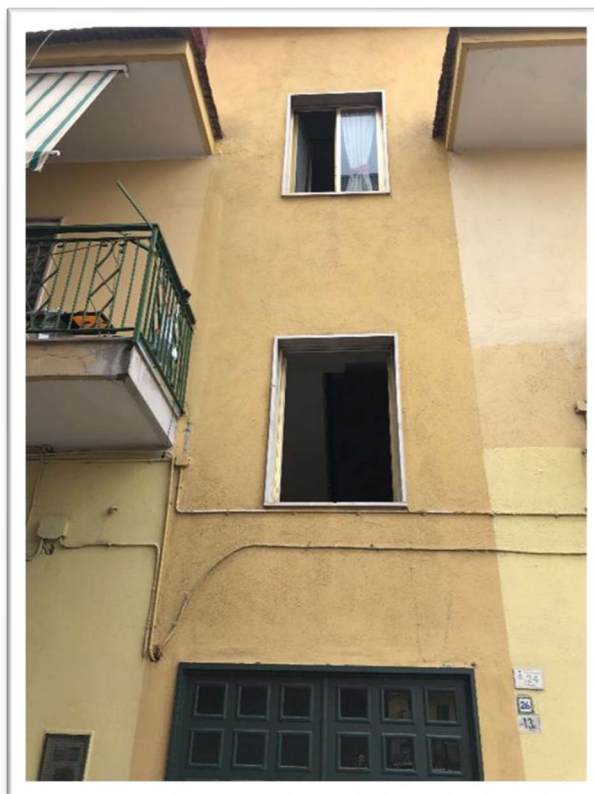
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA/2021

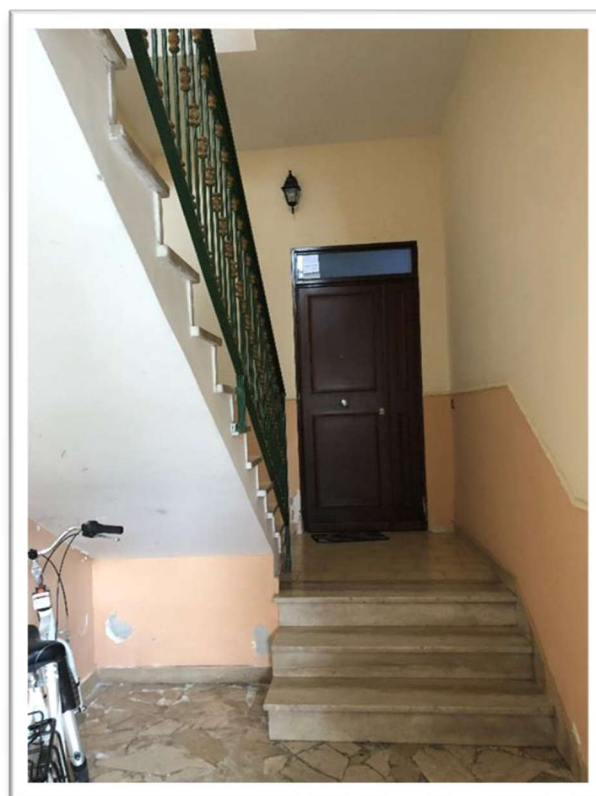
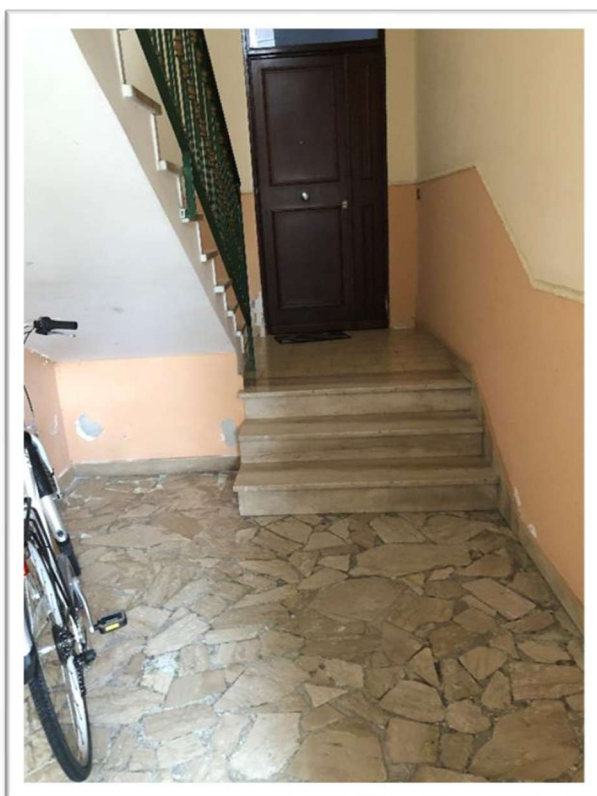
IL FABBRICATO: F.LIO 7 /ALLEGATO B, P.LLA 1872, VIA GUGLIELMO OBERDAN N. 24, EX 13 A

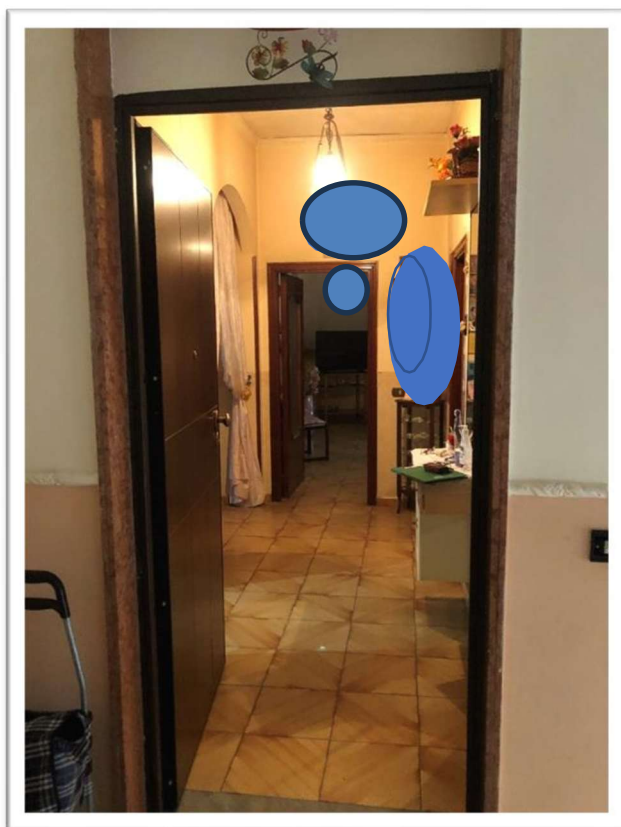
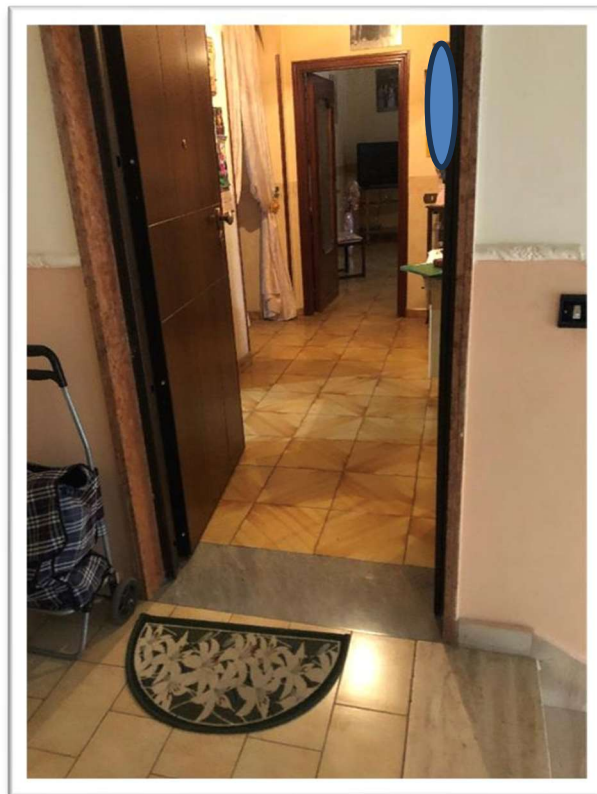
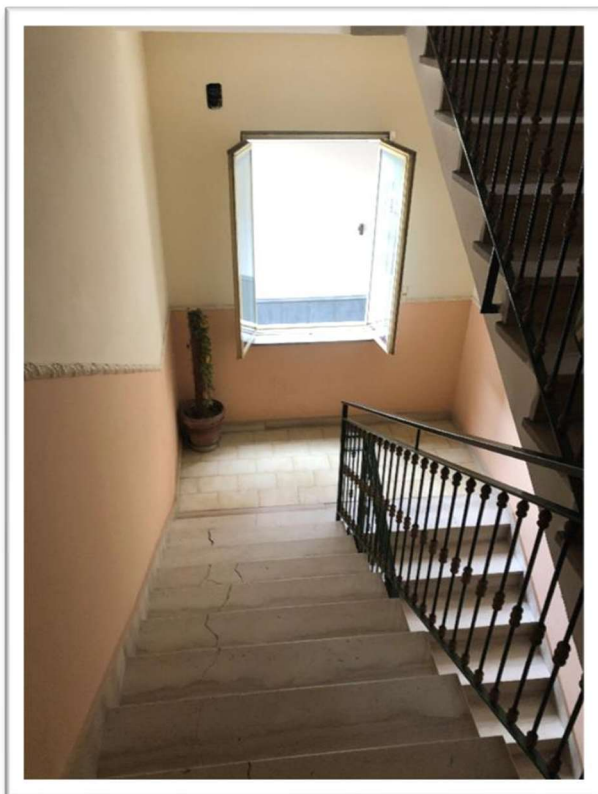


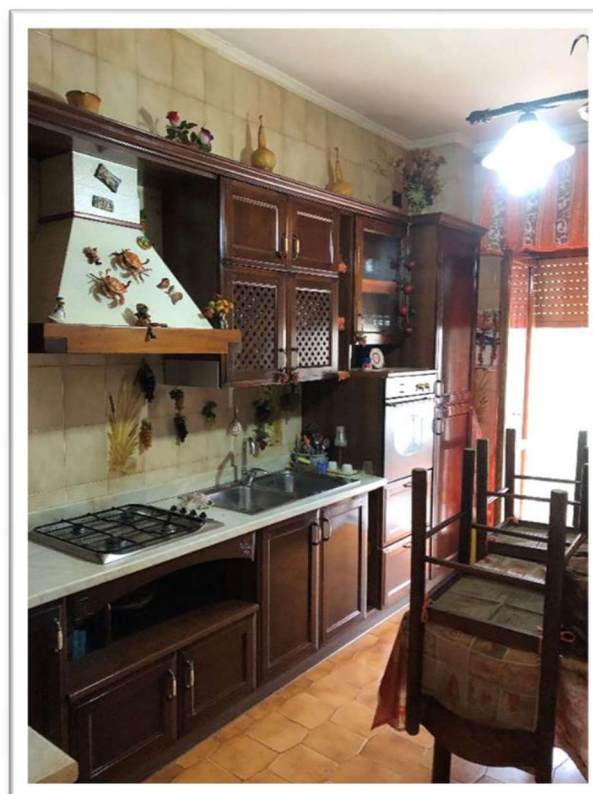
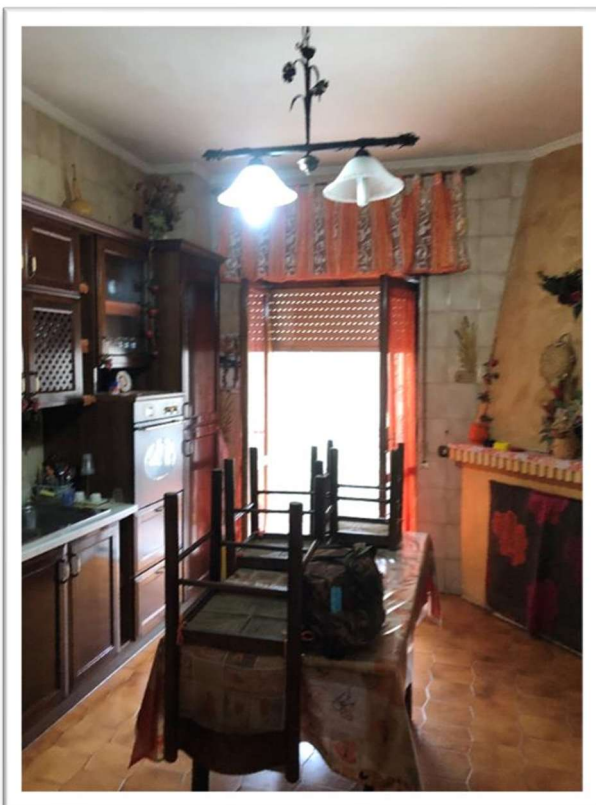
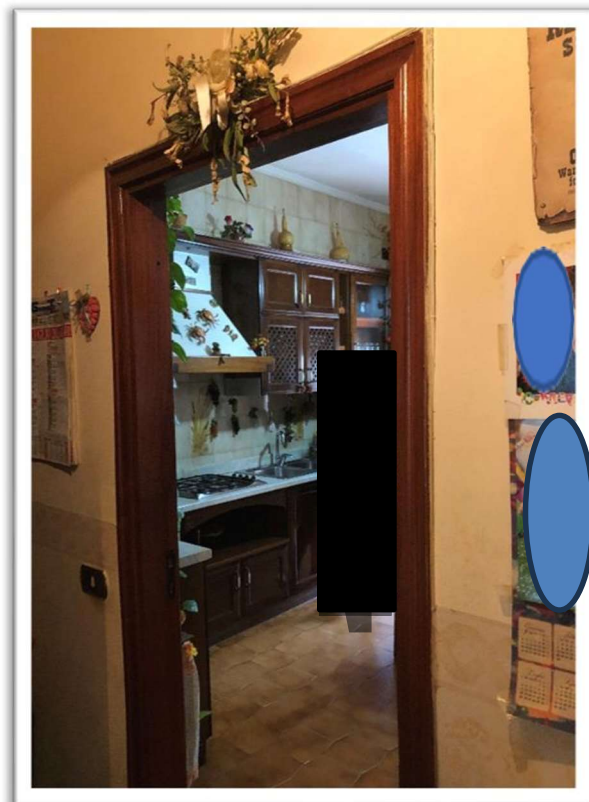


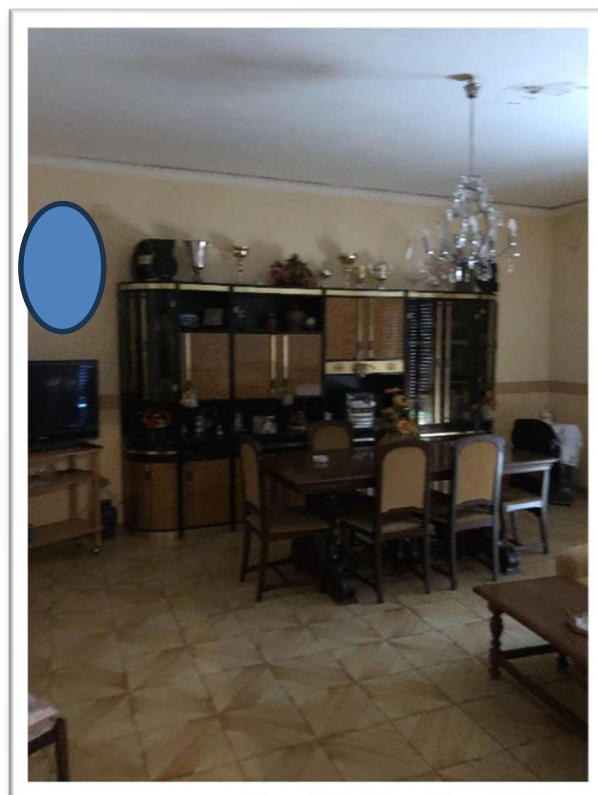
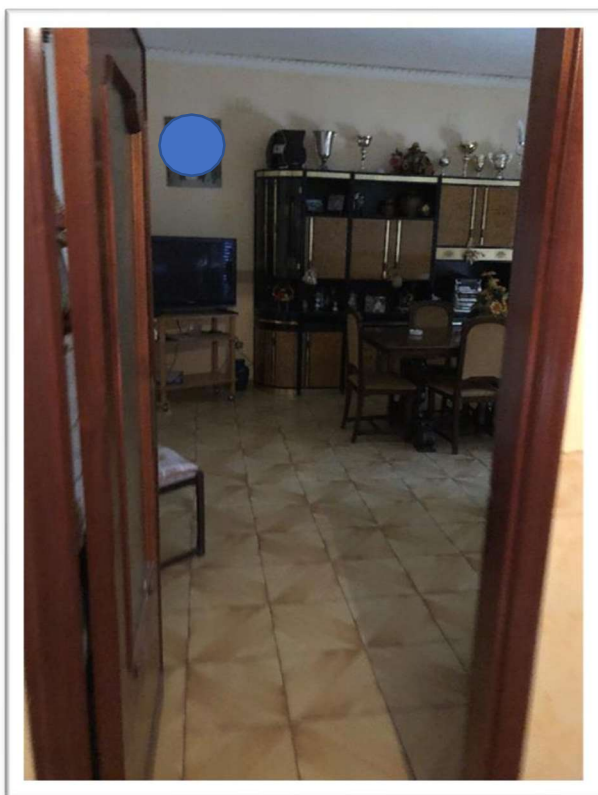
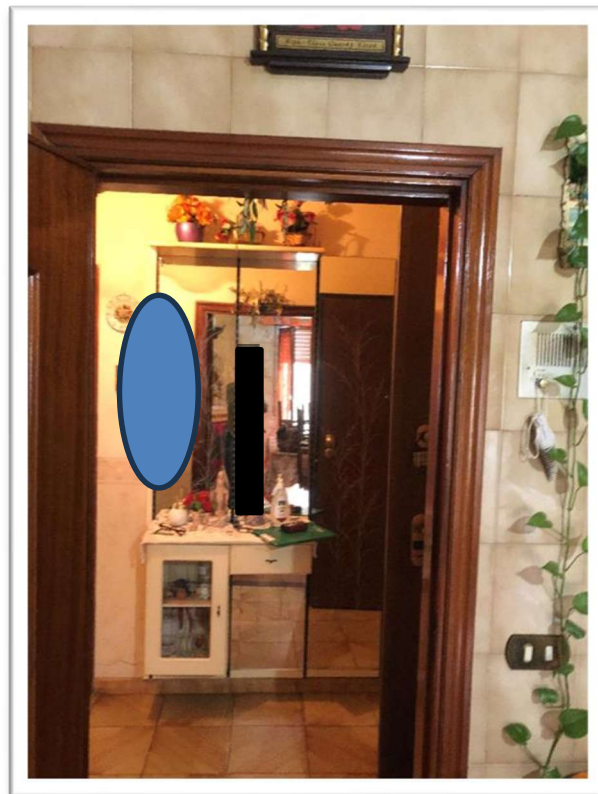
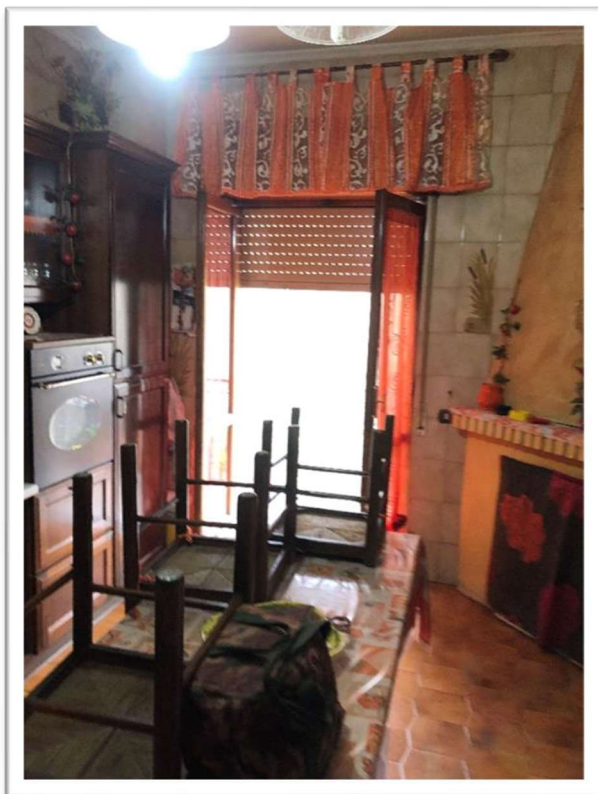


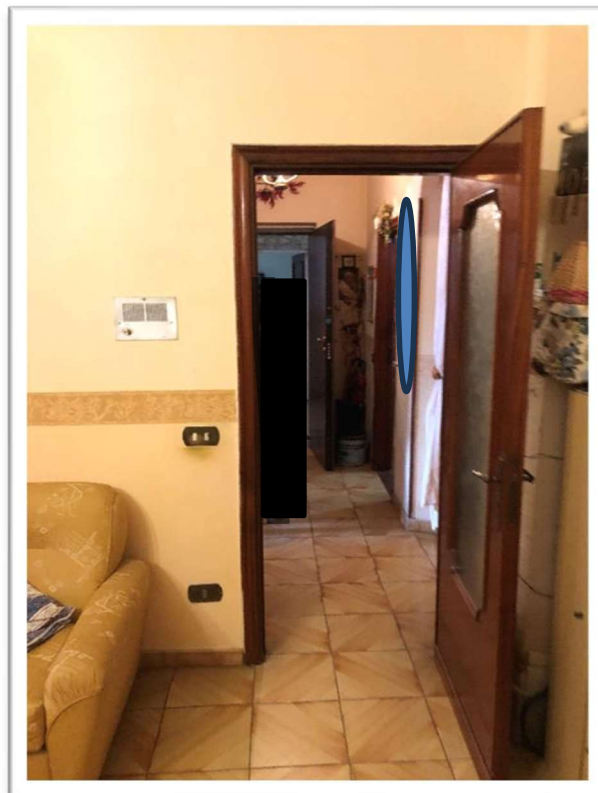
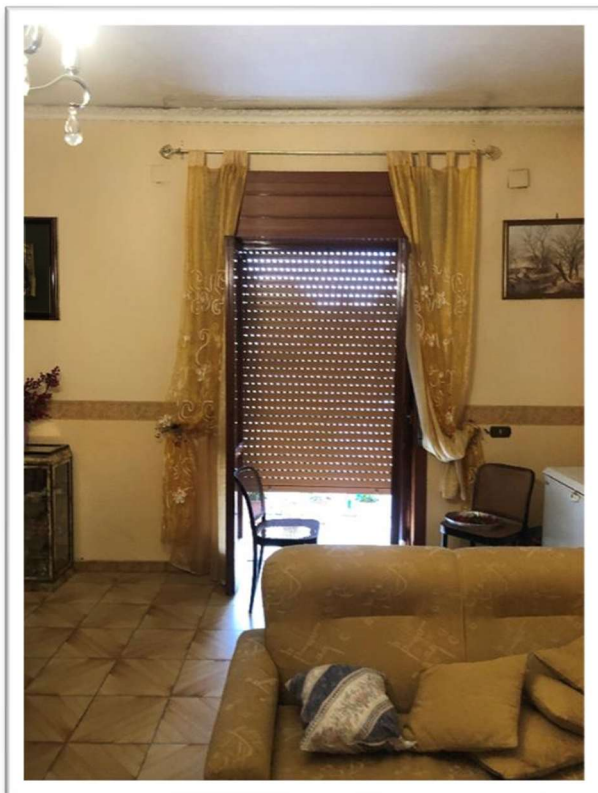
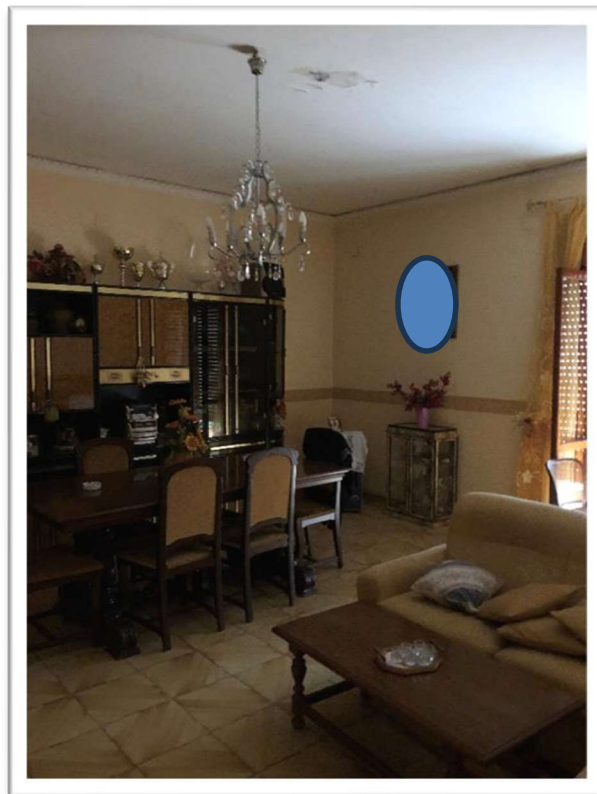
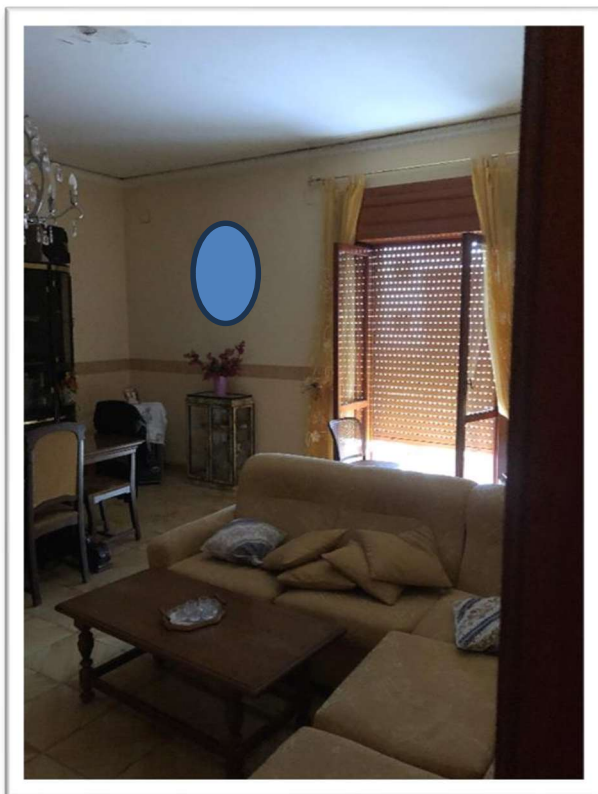


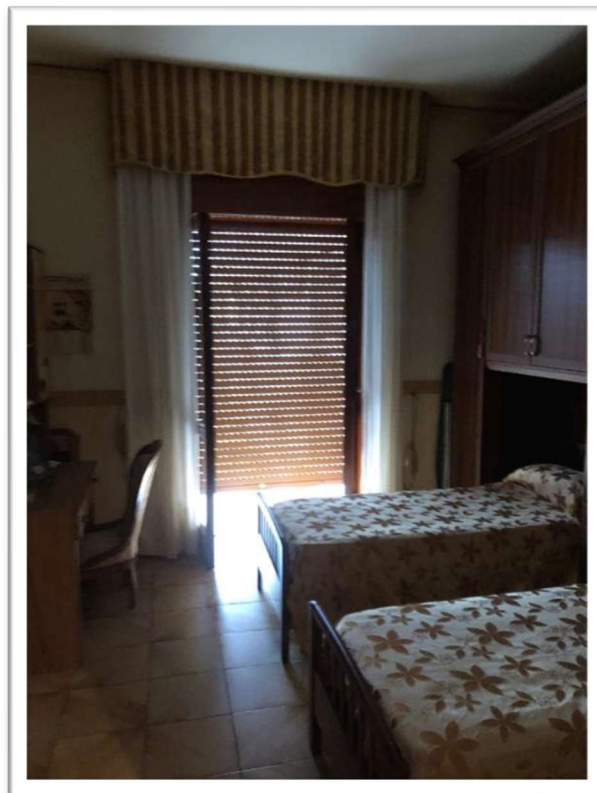
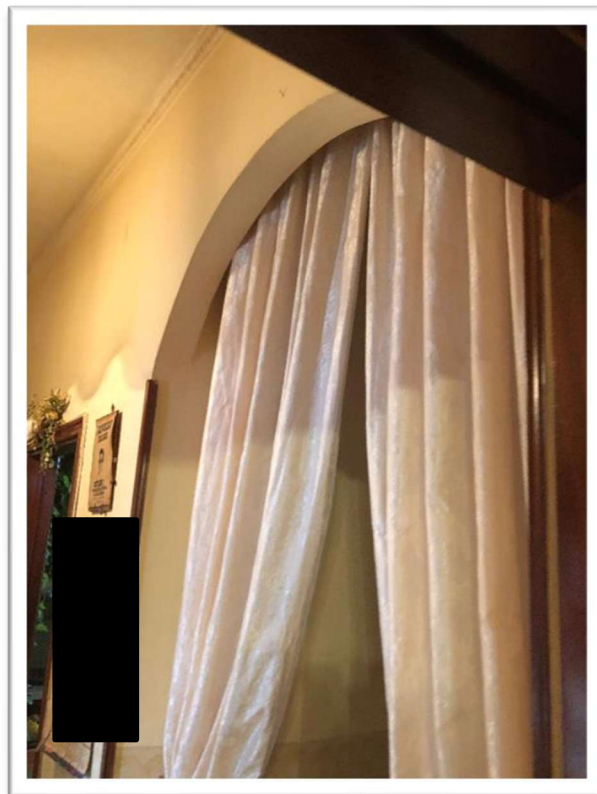
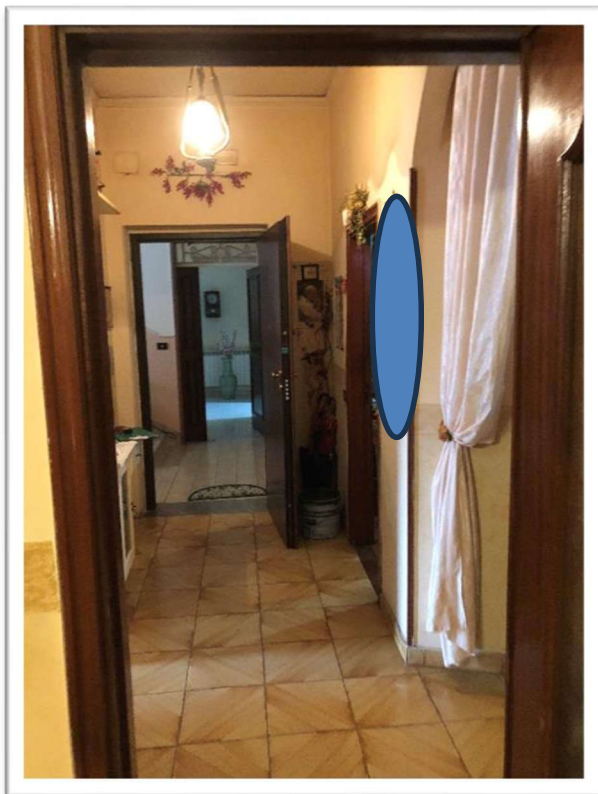


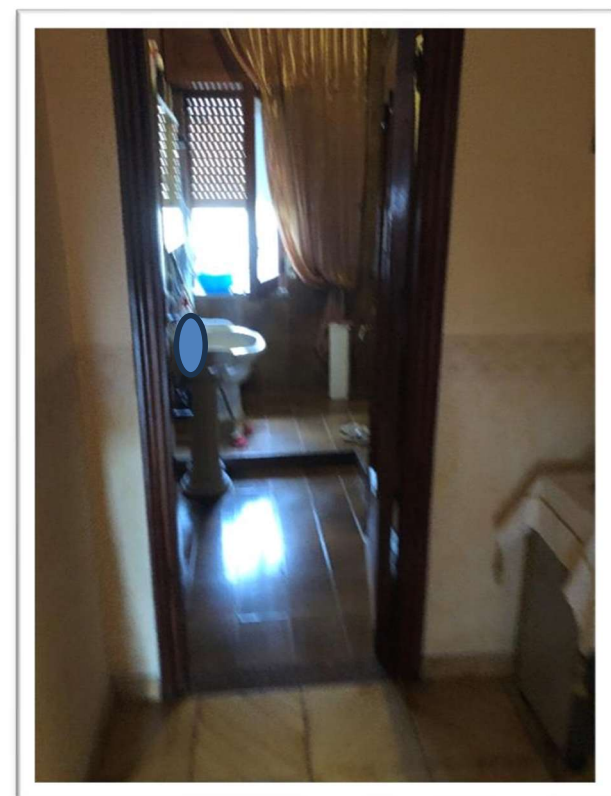
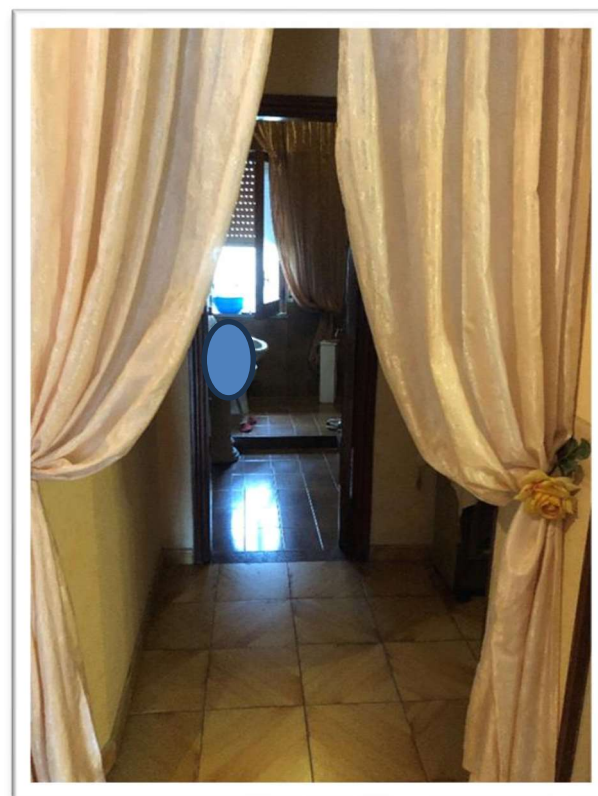
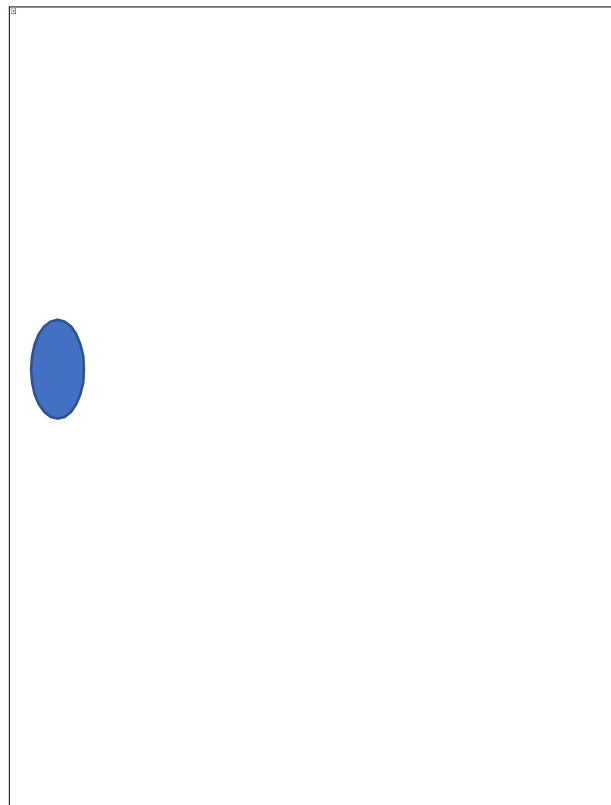
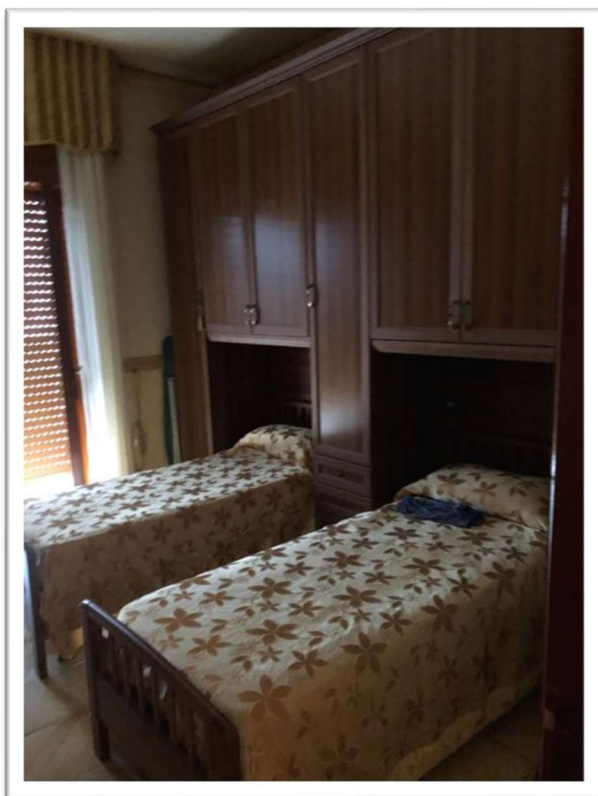


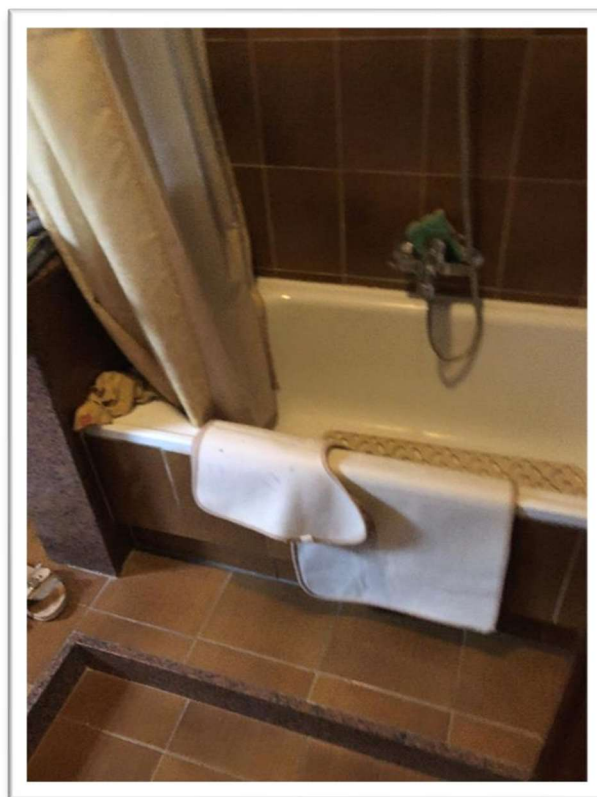
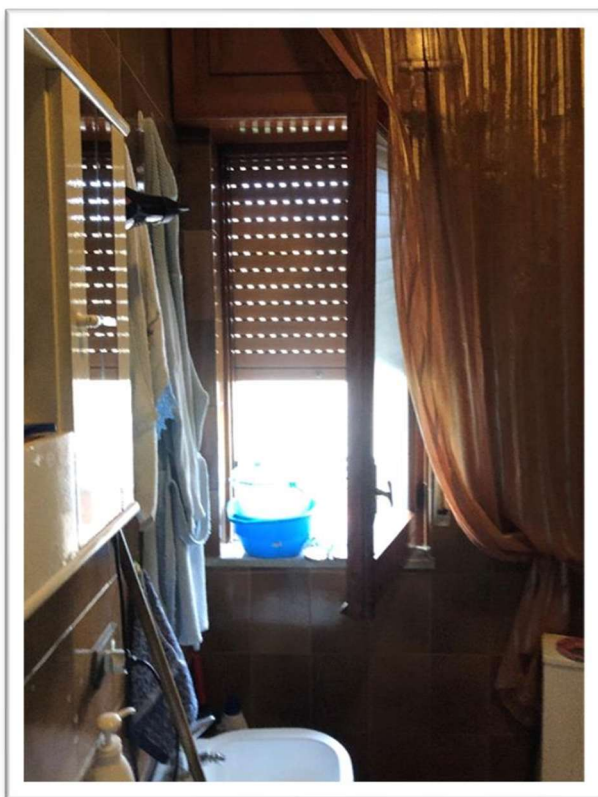
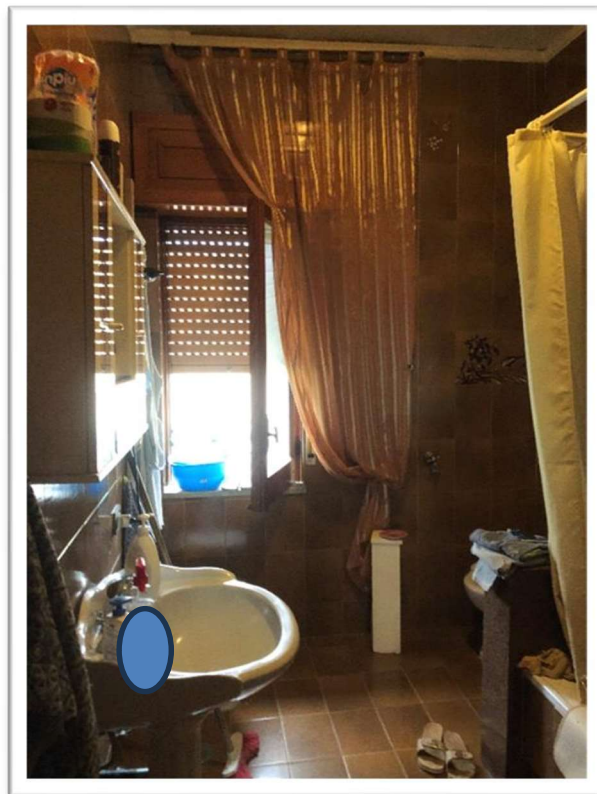
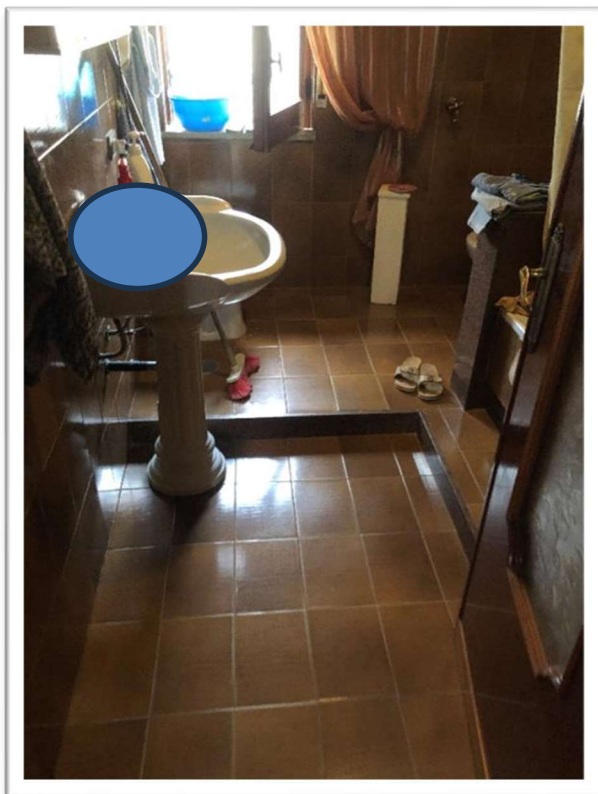


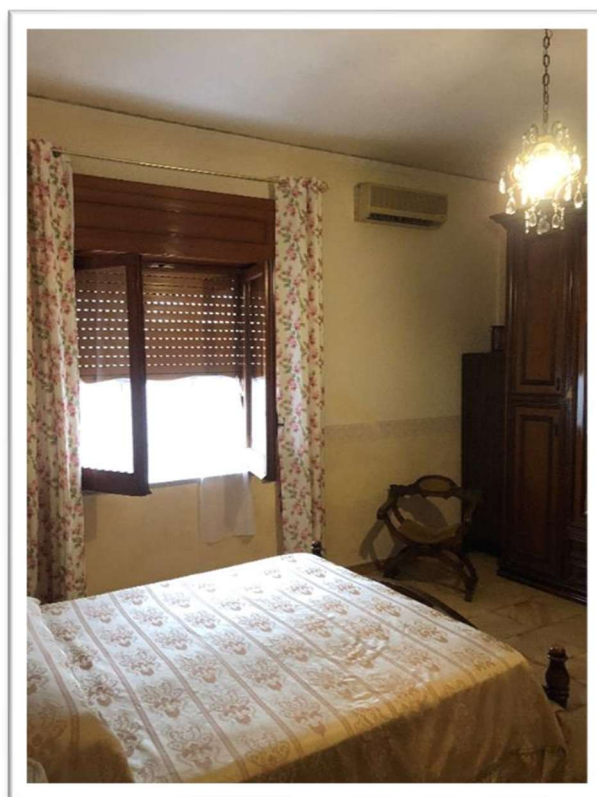
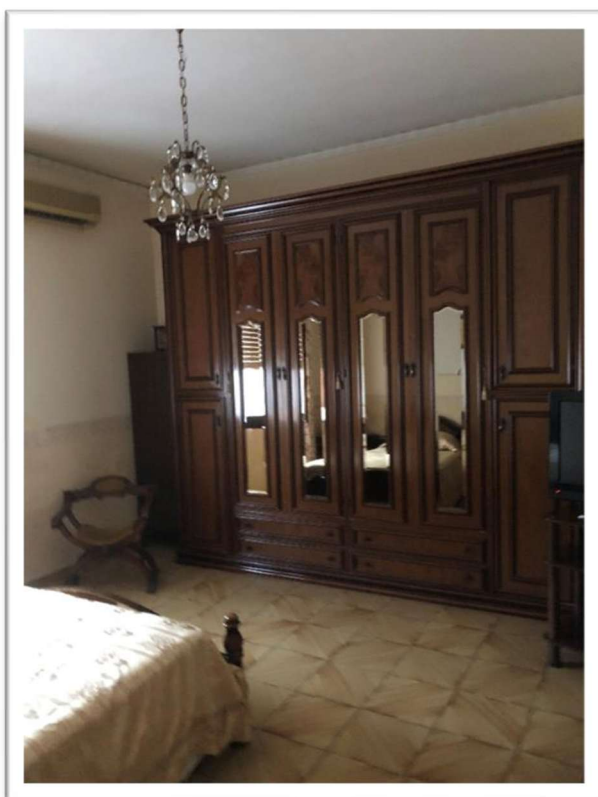
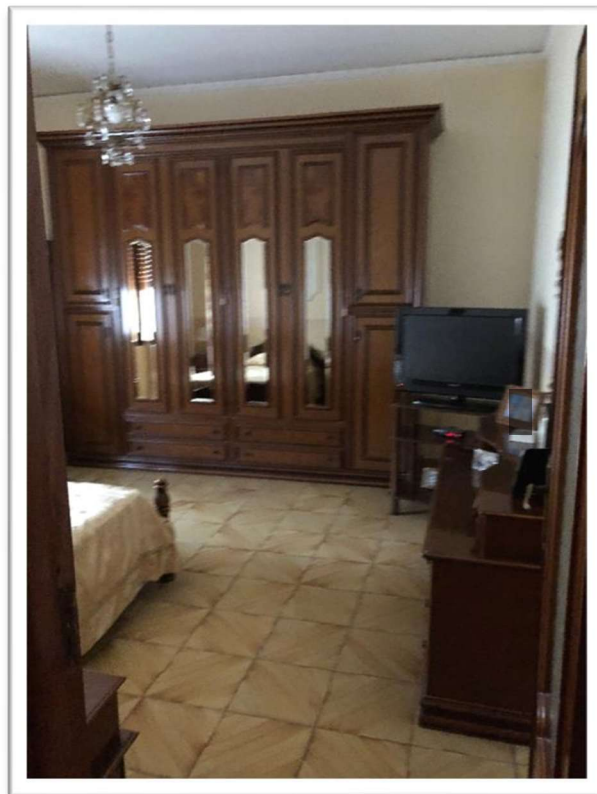
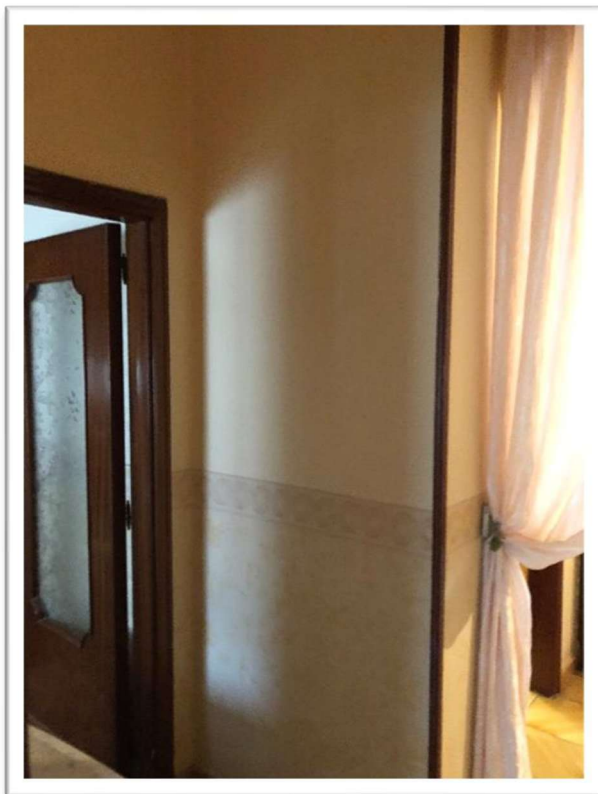


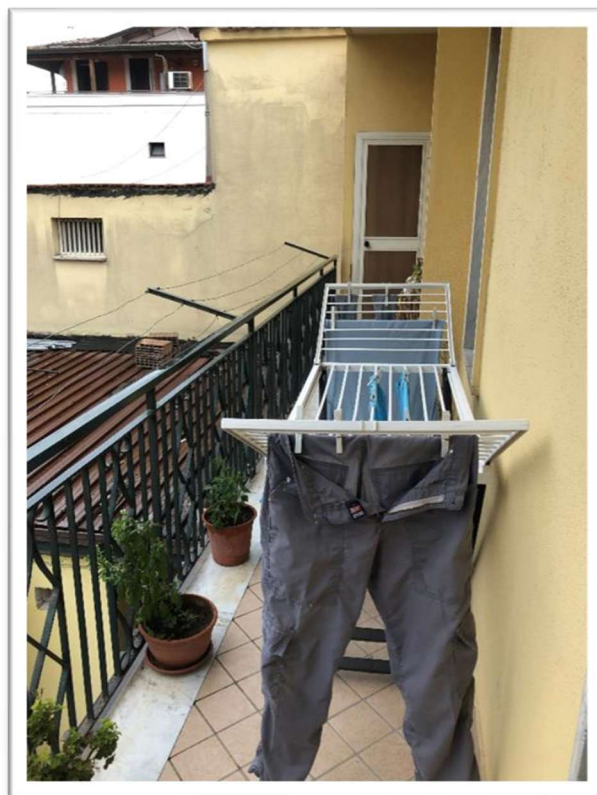
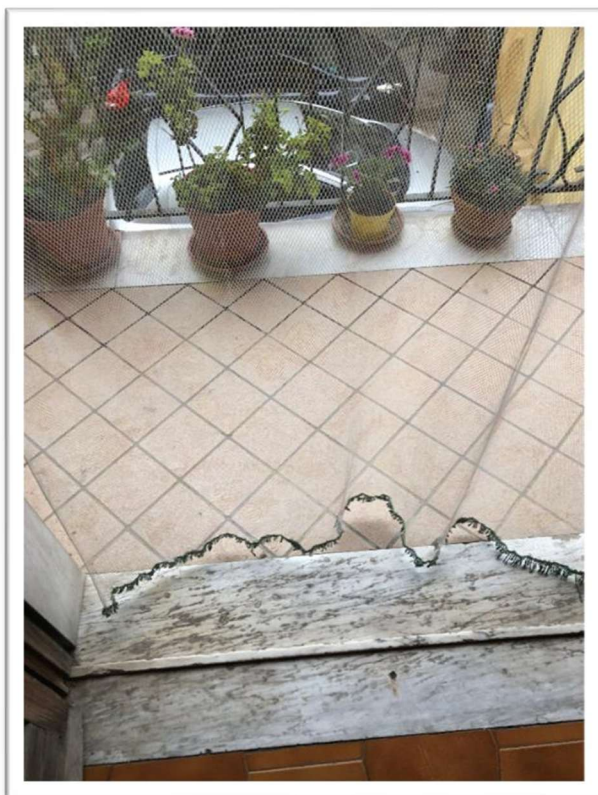
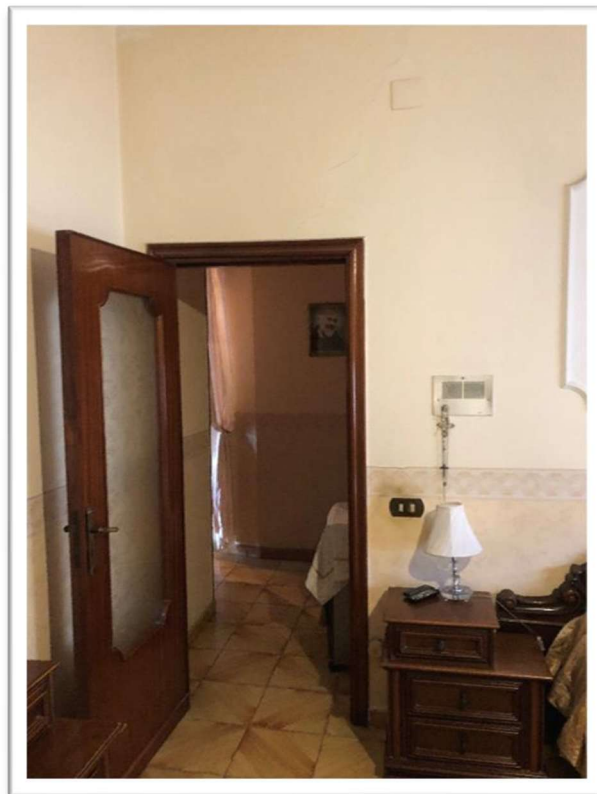
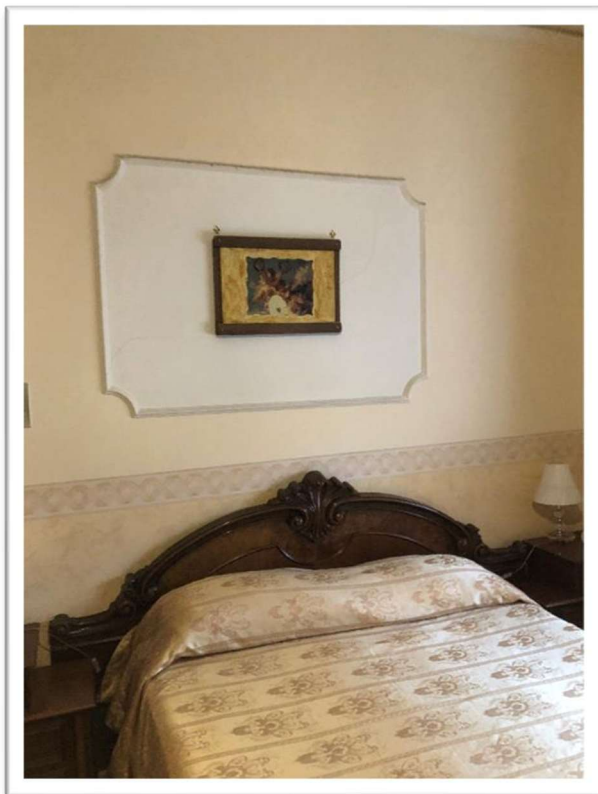


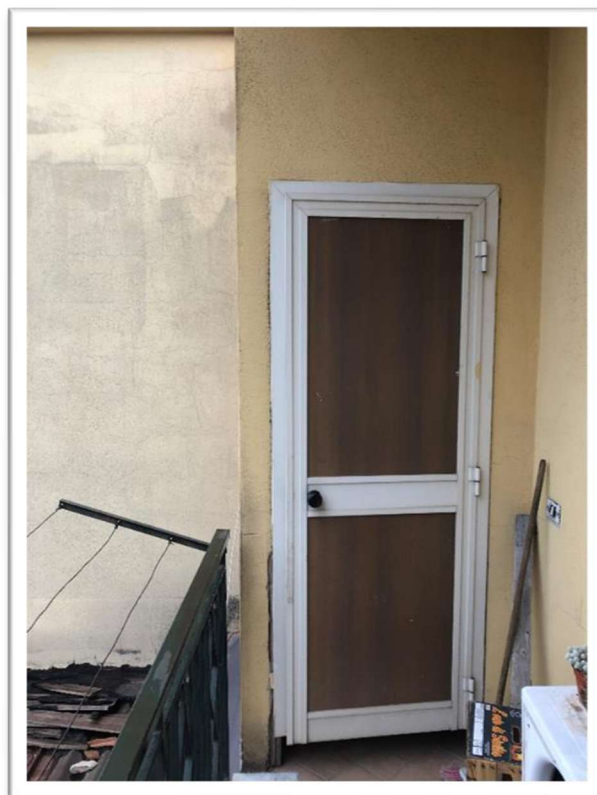
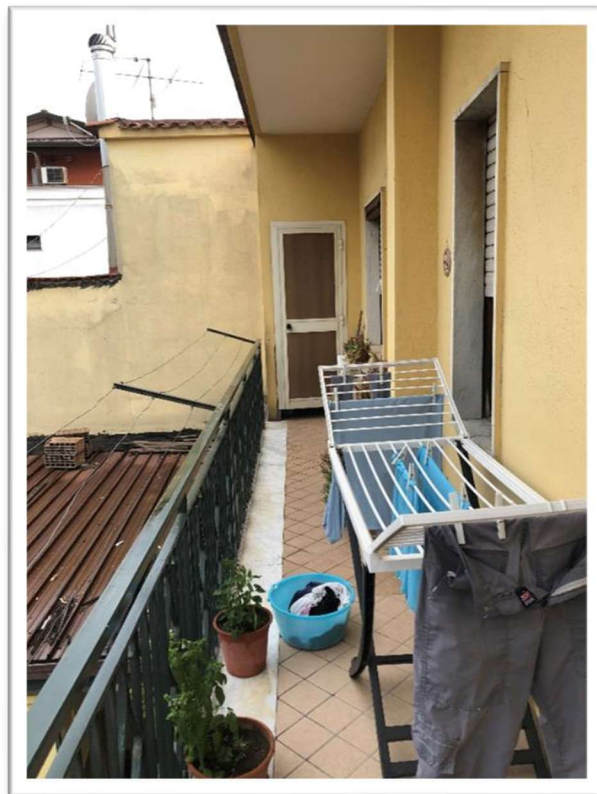
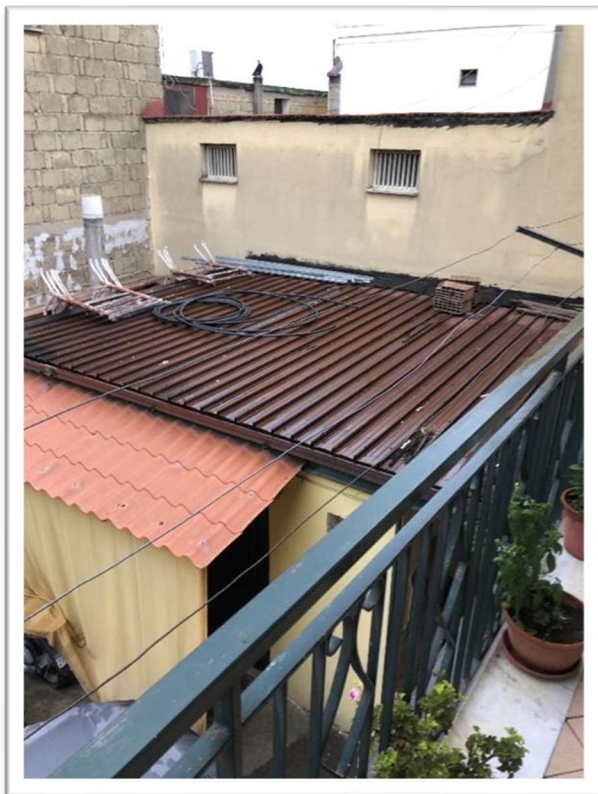


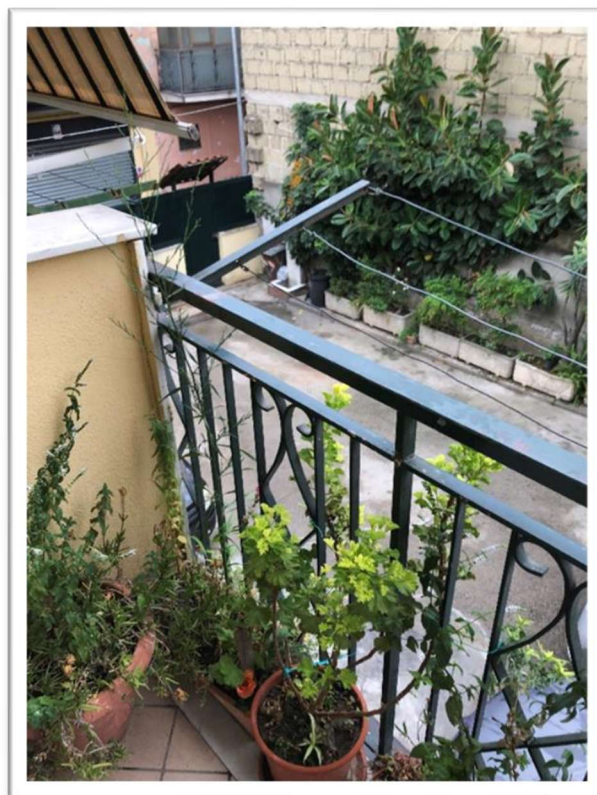
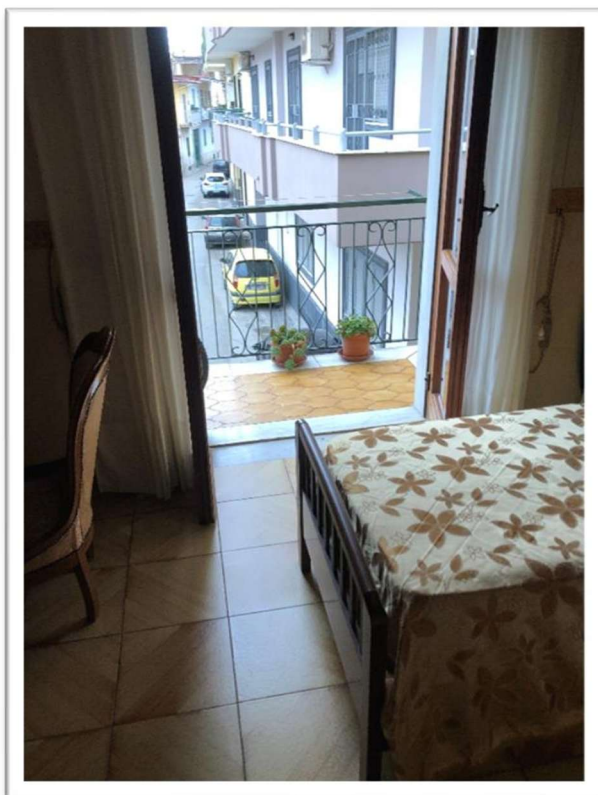


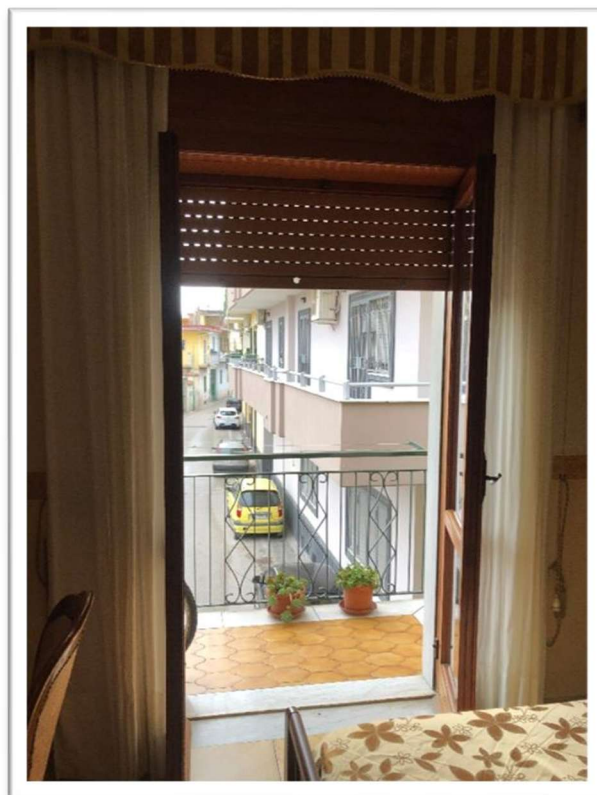
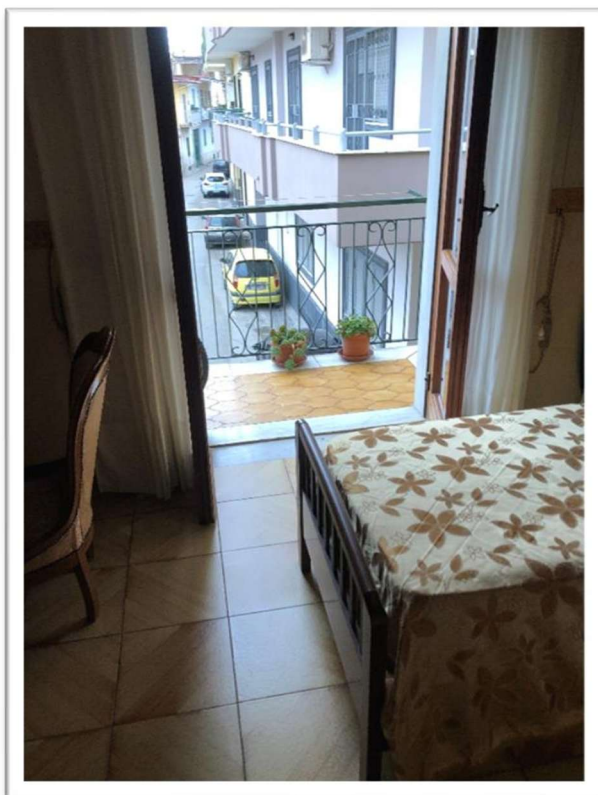
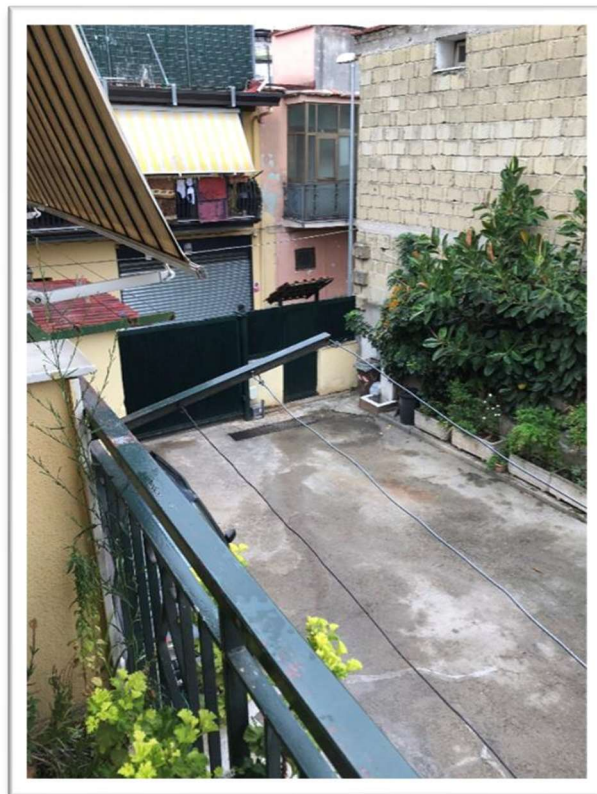
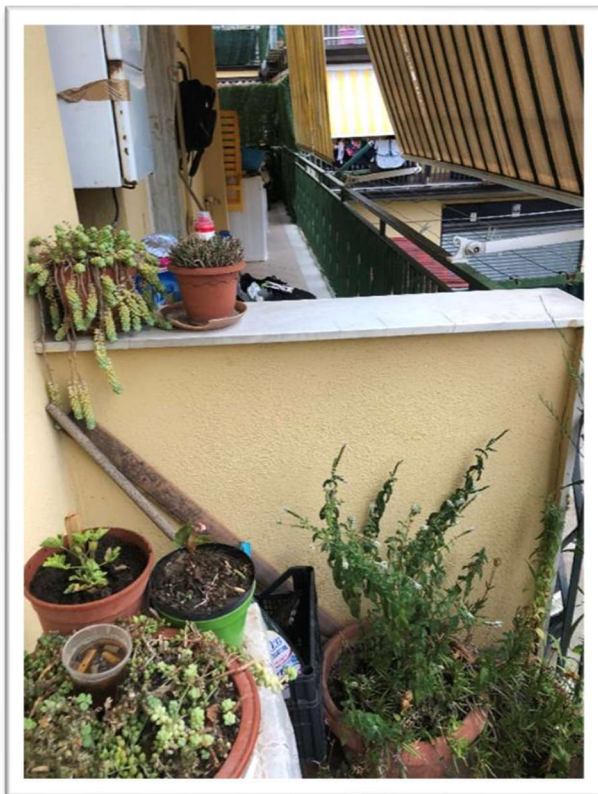


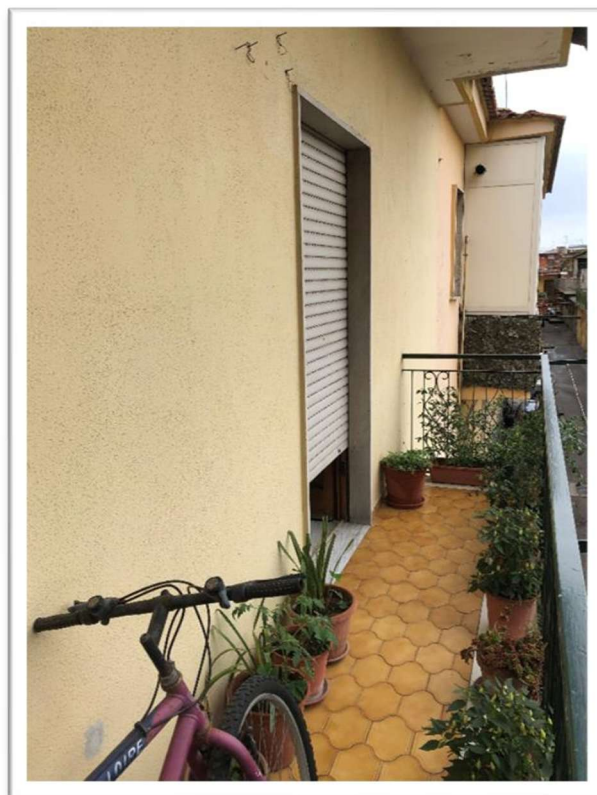
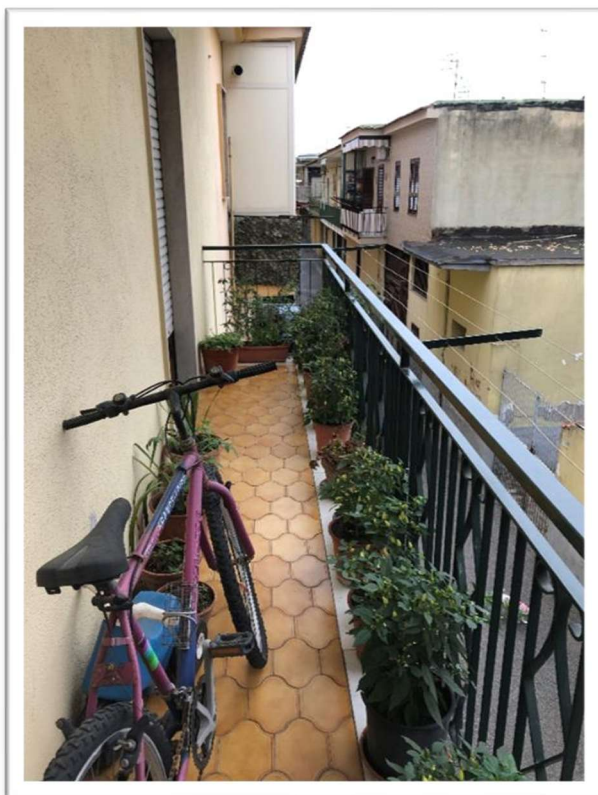
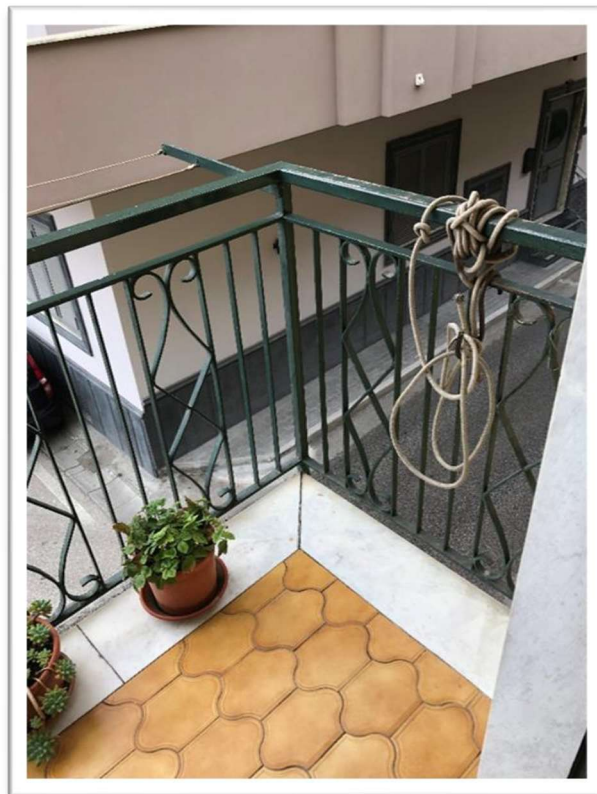
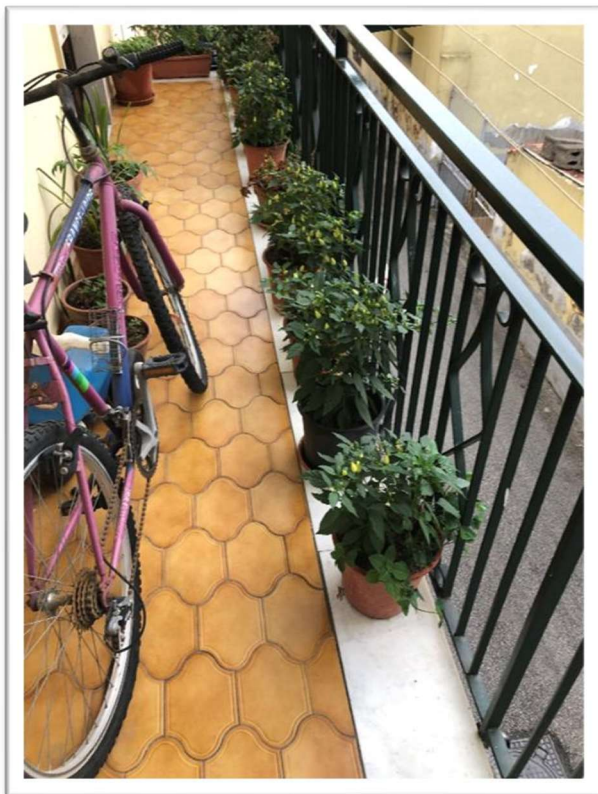






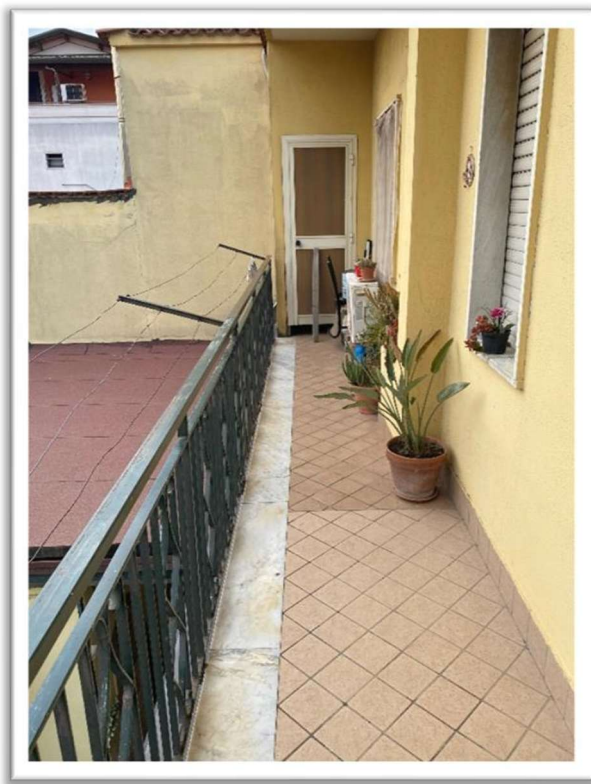
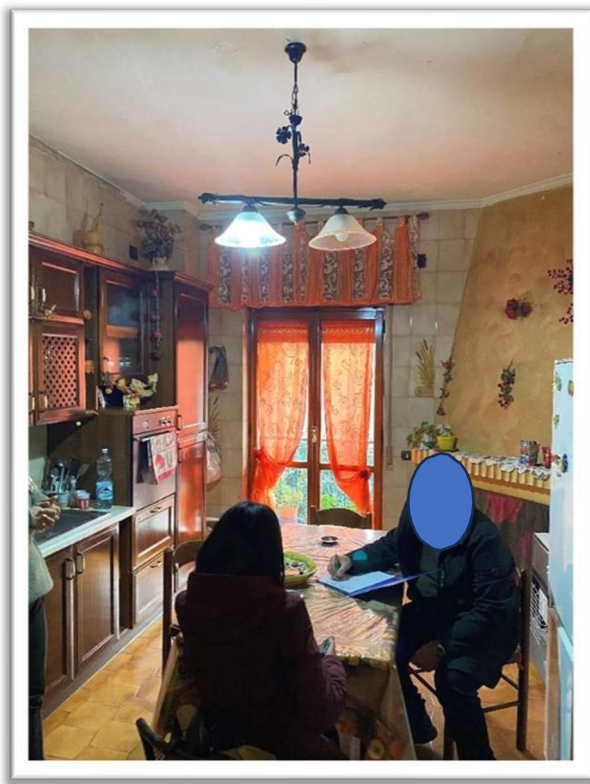
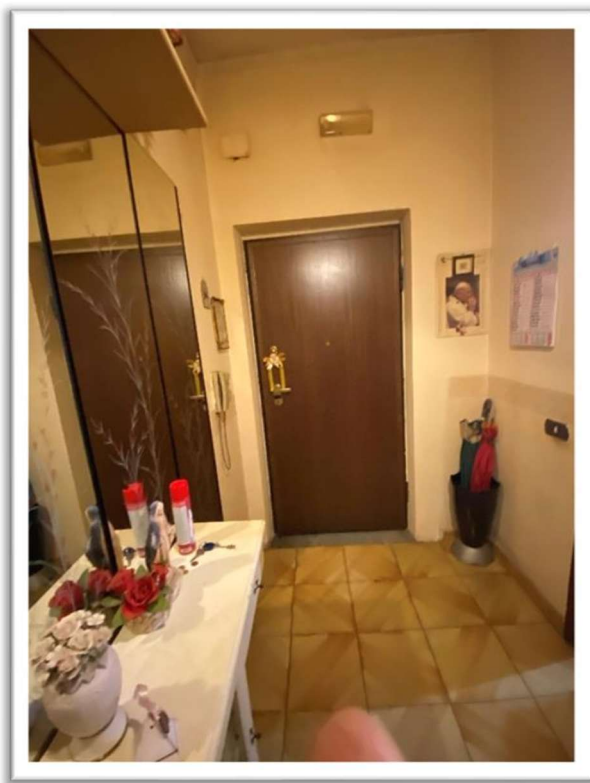


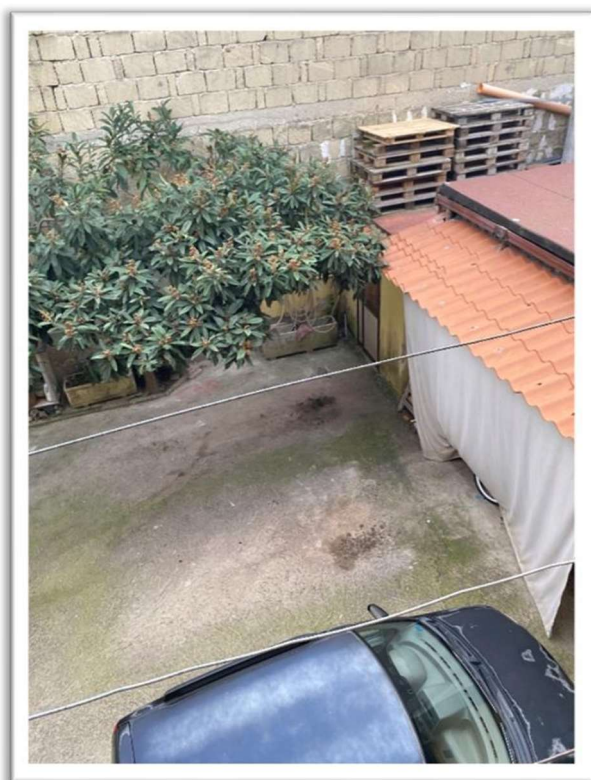
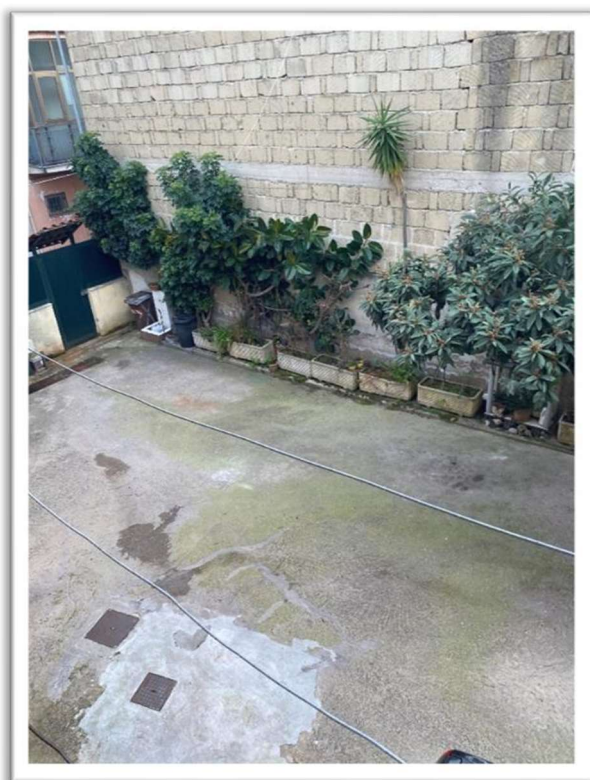
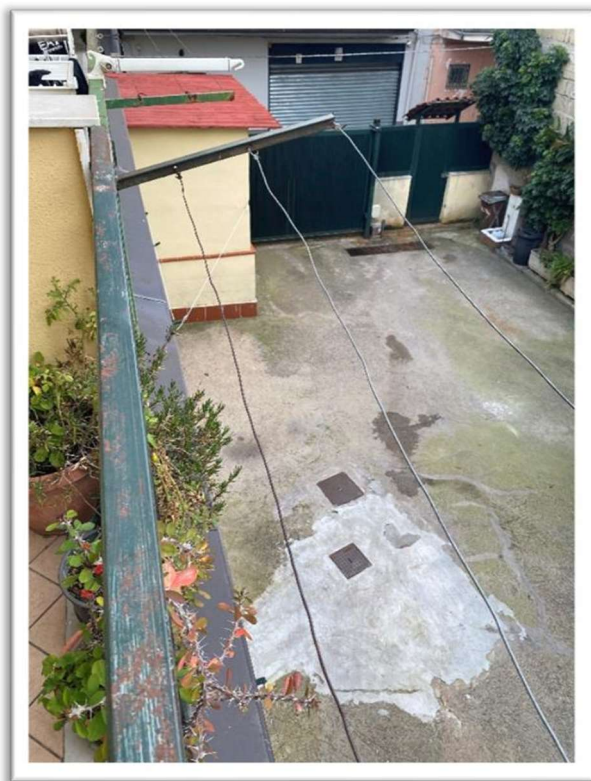
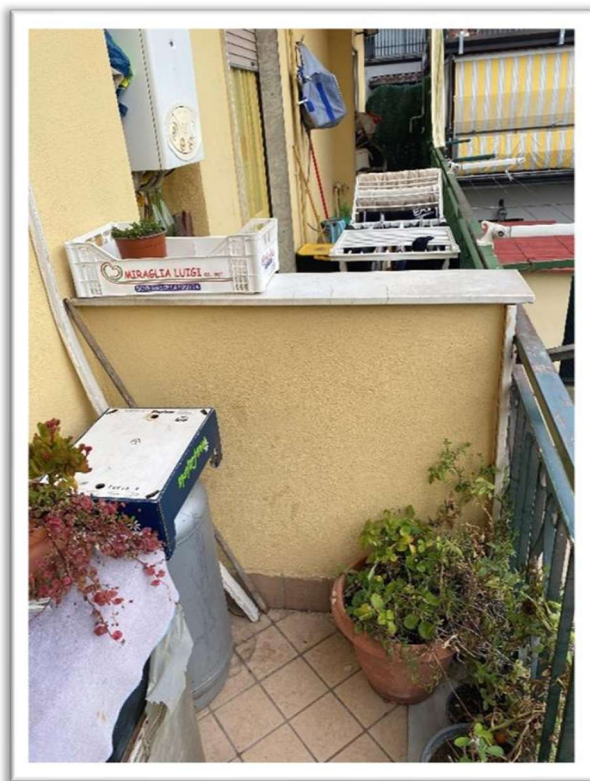


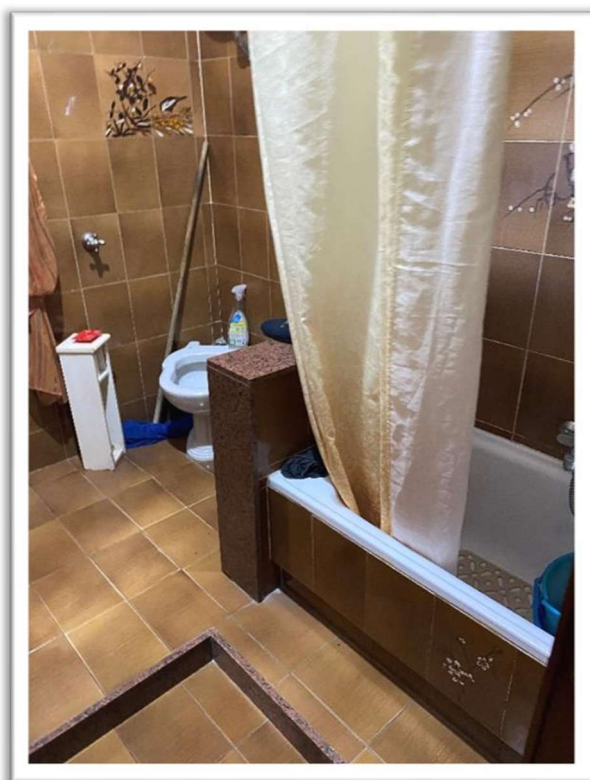
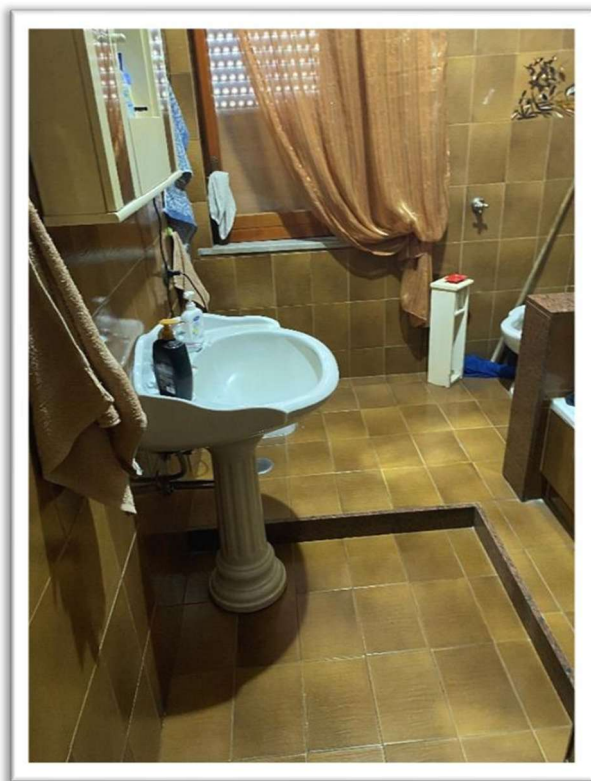
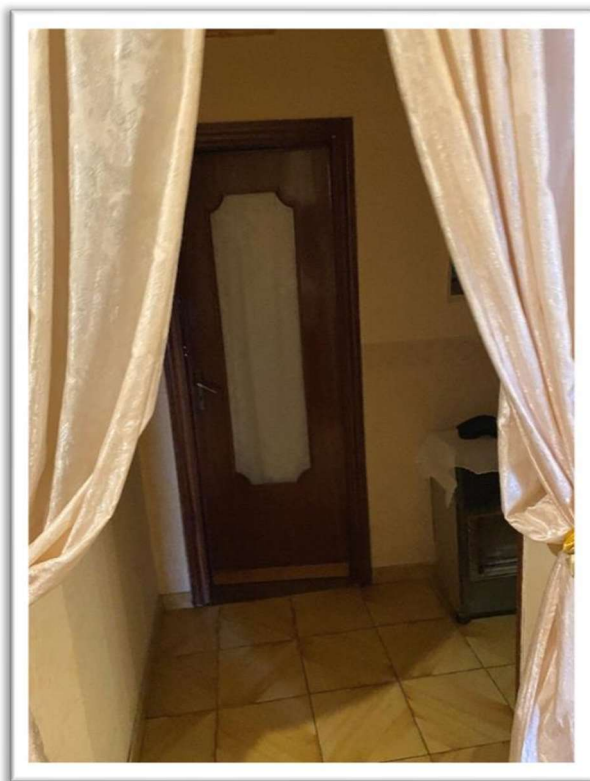




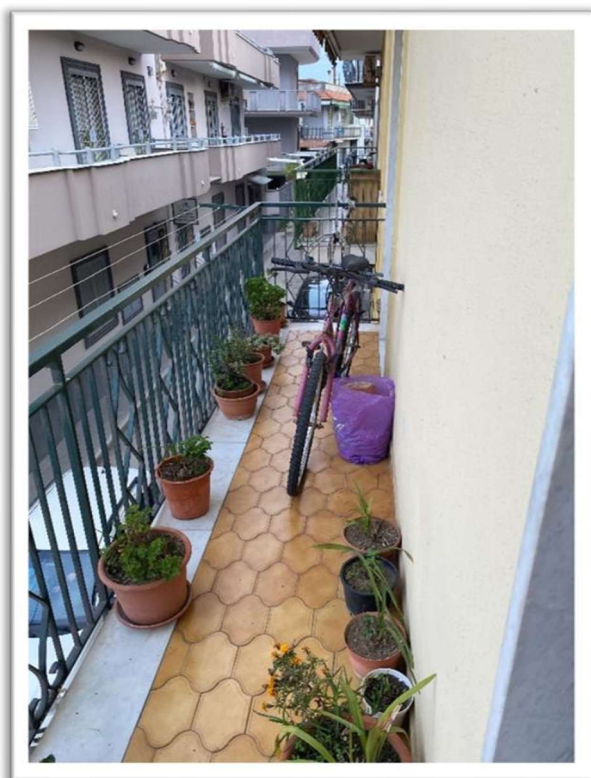
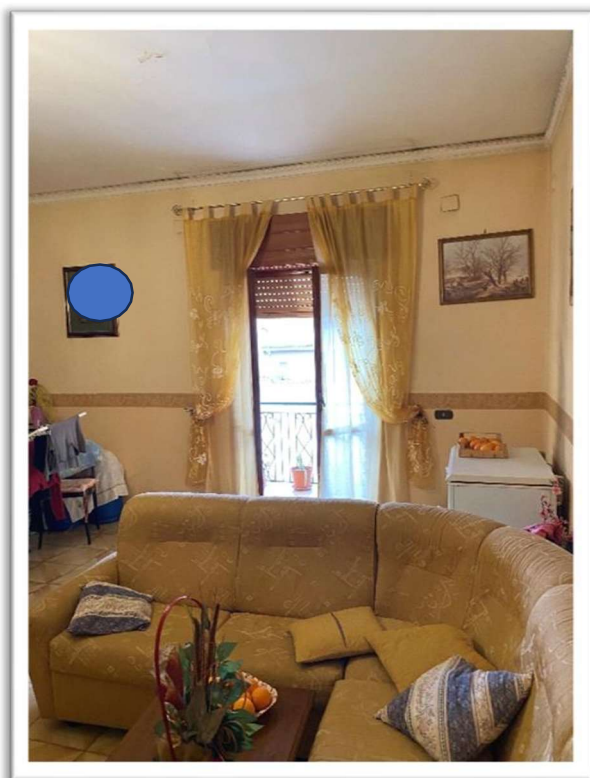
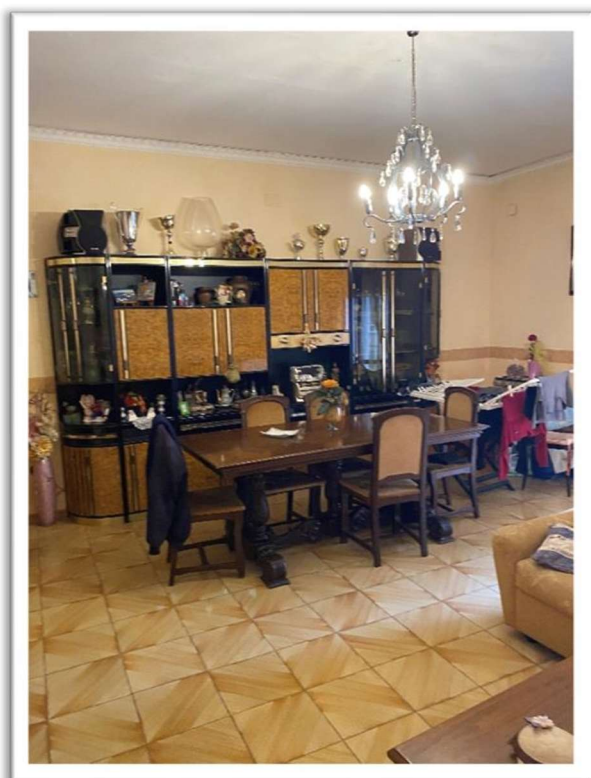
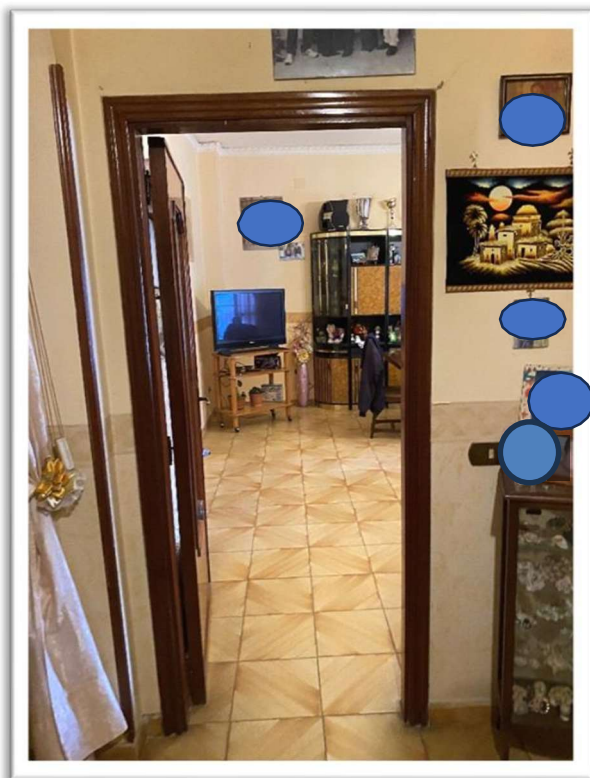
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA/ 2025

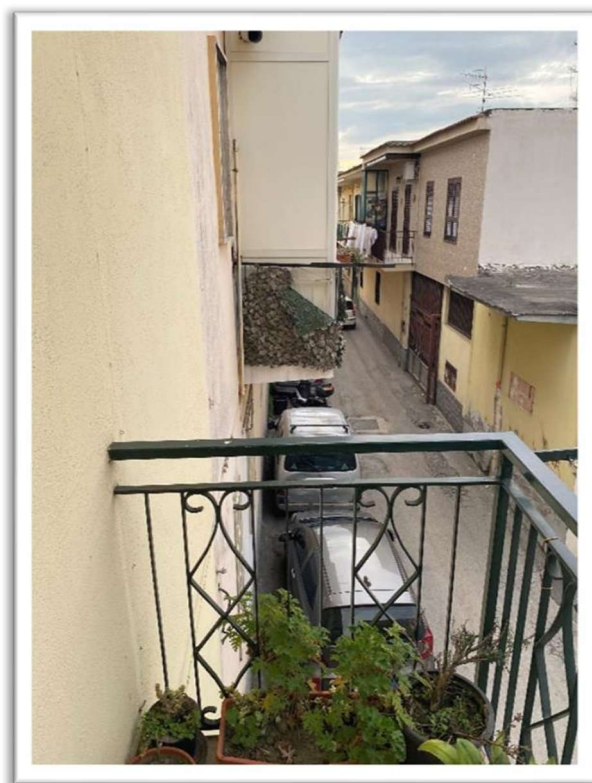












QUESITO n. 3:

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

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Qualiano

F.lio 7, p.la terreni 1872

- Impianto terreni attuale: VAX/2021 stampata in data 28.05.2021 con n. prot. **T40674/2021** inalterata rispetto alla VAX 2025 stampata in data 02.01.2025 con n. prot. **T91985/2025**
- Visura storica terreni - **F.lio 7, p.la terreni 1872** area di sedime del fabbricato
- Visura storica terreni - **F.lio 7, p.la terreni 383** area cortilizia di pertinenza del fabbricato
- Visura storica terreni - **F.lio 7, p.la terreni 1873** comodo rurale /vecchio forno di pertinenza del fabbricato

CATASTO FABBRICATI - Comune di Qualiano

F.lio 7, p.la fabbricati 1872

- Elaborato planimetrico - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872**
- Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872**
- Elenco immobili - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872**
- Visura storica fabbricati - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872, SUB 4/P.I**
- Scheda planimetrica **F.lio 7- ex 7B - p.la fabbricati 1872, SUB 4/P.I** del 23.05.1986

DISAMINA CATASTO TERRENI - F.LIO 7, P.LLA TERRENI 1872

Sul piano soggettivo

- Presenza di dati soggettivi storici in Visura identificativi della titolarità del **terreno indiviso** di maggior consistenza **ex p.la 383/mq 450** in capo a:
 - **XXXX** di Vincenzo Comproprietaria
 - **XXXX** di Stefano Comproprietario

Sul piano oggettivo:

Dall'impianto meccanografico 19.02.1973 il terreno in oggetto è meglio identificato alla

- **partita 2392, flio 7, p.la 383/mq 130/Fu d'accert. (fabbricato urbano d'accertare)**

Con denuncia di **variazione di p.la** del 27.01.1989 in atti dalla medesima data (n. 16.01/1985) si varia in:

- **partita 2392, flio 7, **p.la 383/mq 450**/Fu d'accert. *includente* le p.lle 383/mq 130 e la p.la 384/mq 320**



Con denuncia di frazionamento del 27.01.1989 in atti dalla medesima data (n. 16.F01/1985) si sopprime la p.lla 384/mq 450 e si costituisce

- partita 2392, flio 7, **p.lla 383/mq 203** /Fu d'accert. *attuale area urbana (corte retrostante)*
- partita 2392, flio 7, **p.lla 1872/mq 233** /Fu d'accert. *attuale ente urbano (fabbricato in cui insiste il sub 4 staggito)*
- partita 2392, flio 7, **p.lla 1873/mq 14** /Fu d'accert. *attuale ente urbano (ex comodo rurale)*

Si rileva:

- Piena conformità oggettiva in visura

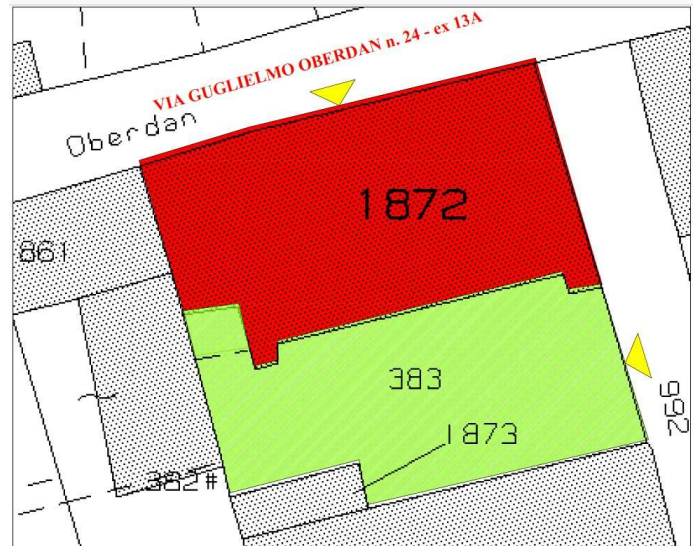
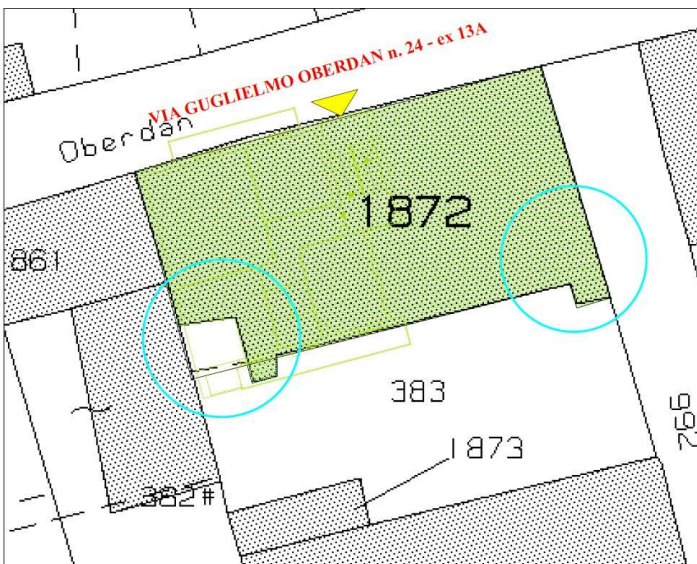
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2025, in merito a: *foglio, p.lla, qualità (ente urbano)*

Si rileva inoltre:

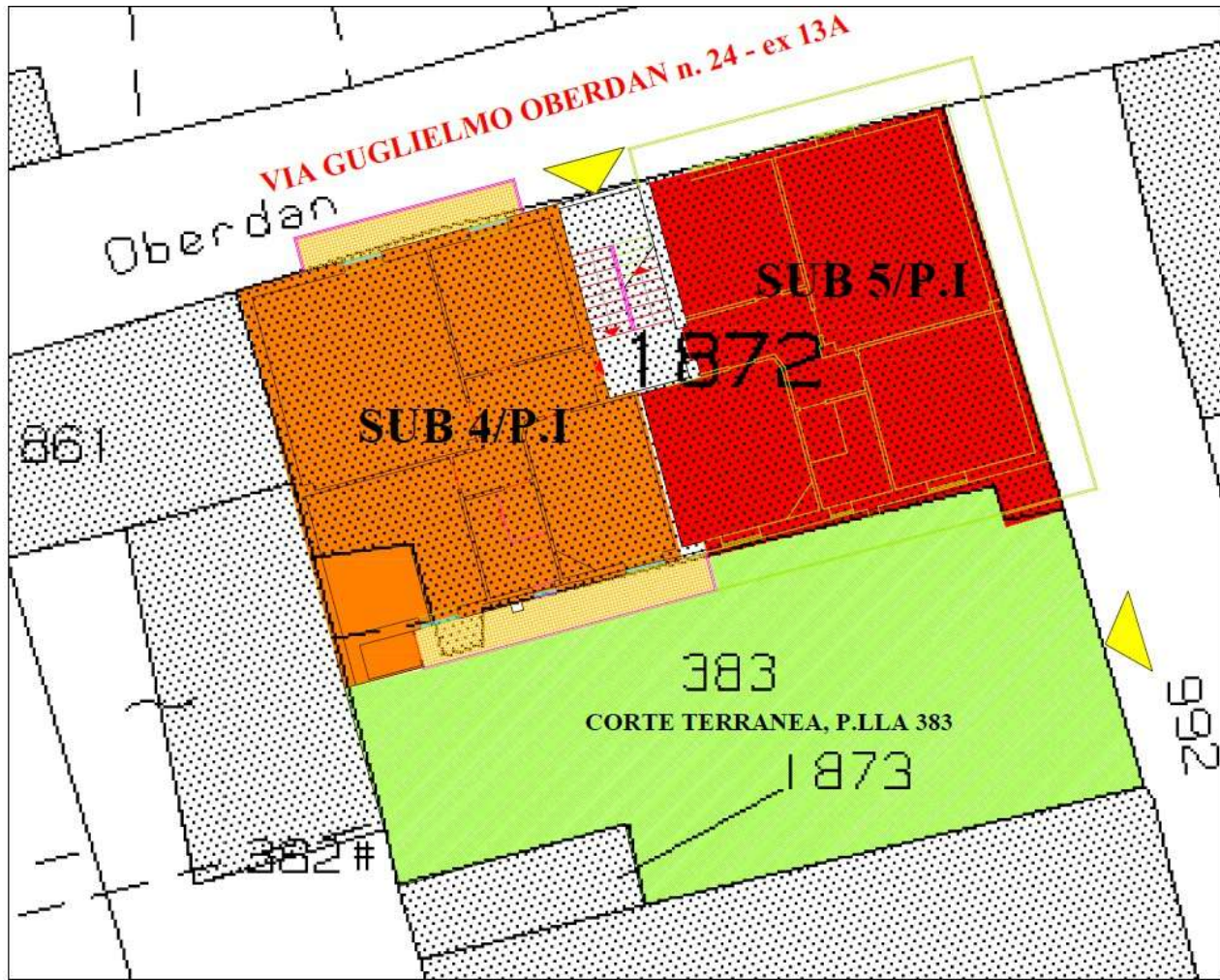
- Denuncia dell'edificazione del fondo, p.lla 1872, **a gennaio 1985**, giusta presentazione di **tipo mappale** del 04.01.1985 protocollo n. 201579 in atti dal 28.03.2002 (n. 21.1/1985), in qualità di **ente urbano**: la storia urbanistica del fabbricato, viceversa, denuncia l'ultimazione dell'edificazione nel '77, mentre le denunce catastali su entrambe le banche dati - NCT e NCEU - risalgono al rispettivamente al 1985 e 1986

- Parziale conformità oggettiva in VAX:

Parziale conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del complesso rinvenuto in situ e sagoma catastale rappresentata: il tipo mappale denunciato in vax attesta una **rientranza** sul fronte corte nei pressi del confine N/W con p.lla 382 aliena, e una sporgenza sull'opposto confine S/E, in luogo del profilo compatto e continuo rinvenuto in situ e della sagoma parallelepipedica dell'impianto di base.



SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI IN SITU ALL'ESTRATTO DI MAPPA



DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 4 / PIANO SECONDO

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata e dei titolari del bene succedutisi nell'ultraventicennio dal pignoramento sino all'impianto meccanografico del 30.06.1987

Correttamente inoltre sono indicati tutti i **titoli** con cui la proprietà del bene viene trasferita dagli *originari danti causa* alla parte debitrice esecutata.

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

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati, rendita, toponomastica, a meno del numero civico *non aggiornato*

Si rileva inoltre:

Corretta denuncia dei dati oggettivi di classamento a far data **23/05/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)** in atti dal **23.03.1994** (n. A/2722.2/1986) – data di costituzione del bene al NCEU e di immissione in banca dati della relativa scheda planimetrica: al sub 4 viene attribuita correttamente la categoria abitativa civile in classe 3 di redditività, la consistenza in numero di vani e, conseguentemente, la rendita catastale.

Si rileva unicamente la *pregressa appartenenza* del bene al **f.luo urbano 7B**, poi **mutato in f.luo 7**, giusta denuncia di variazione del 19/07/2013 protocollo n. NA 0346095 in atti dal 19/07/2013 per **bonifica d'identificativo catastale** (n. 79984.1/2013)

- **F.luo 7B, part. 1872, SUB 4**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5, Rendita urbana Lire 1150, Via Oberdan n. 13 Piano , interno 3, scala U

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2025 e scheda catastale del 23.05.1986 n. A/2722.2/1986

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di scheda a meno di talune ammissibili approssimazioni grafiche, **a parità sostanziale** di accesso, sagoma, perimetrazione superficie abitativa, configurazione prospettica dei vani luce, altezza di piano, altezza d'interpiano, relazione con ballatoio e impianto scala comune, **si rileva:**

- **Parziale ampliamento plano-volumetrico accessorio** per formazione di *ripostiglio esterno* sul fianco N/W terminale della balconata cortilizia, giusta prolungamento del solaio di calpestio sino al confine N/W con fondo alieno / flio 7, p.la terreni/fabbricati 382
- **Parziale difformità di configurazione e superficie delle balconate pertinenziali sui fronti opposti** – N/E fronte strada e S/W fronte corte –: entrambe le balconate catastali denunciano una minor estensione rispetto ai luoghi in situ: in particolare:
 - **Prospetto N/E principale, fronte strada**: decremento superficiale sul fianco S/E
 - **Prospetto S/W secondario, fronte corte**: decremento superficiale sul fianco N/W.
- **Parziale difformità prospettica**: dall'amputazione catastale di ampia parte della balconata S/W, deriva la parziale difformità prospettica del fronte di pertinenza, per trasformazione della porta/finestra letto 2. in finestra
- **Parziale e approssimativa identificazione dei confini**, da individuare opportunamente attraverso gli estremi catastali
- **Approssimativo orientamento**: il fronte strada è orientato a N/E (quindi in lieve rotazione rispetto al nord pieno); di conseguenza tutti gli altri orientamenti subiranno una lieve rotazione



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

ONERI CATASTALI

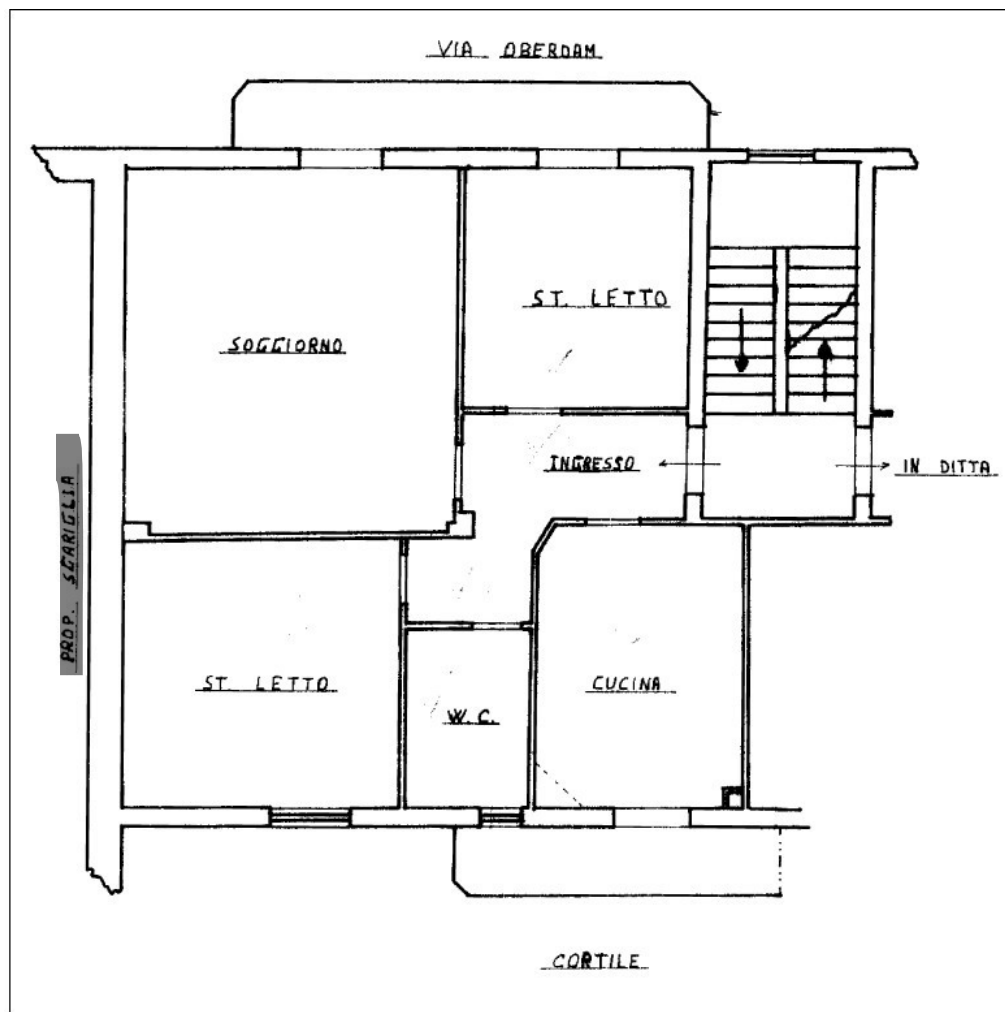
— € 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso variazione civico e diritti catastali”

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

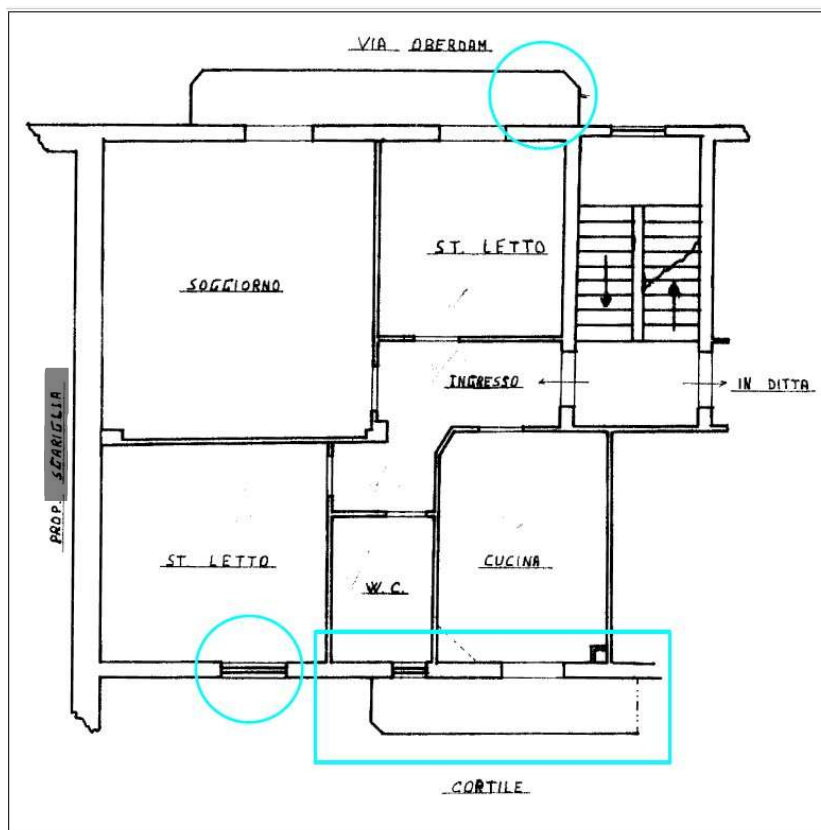
SUB 4, P.I – LUOGHI CAASTALI /1986

FOGLIO 7 B
PARTIC. 1872 SUB 4

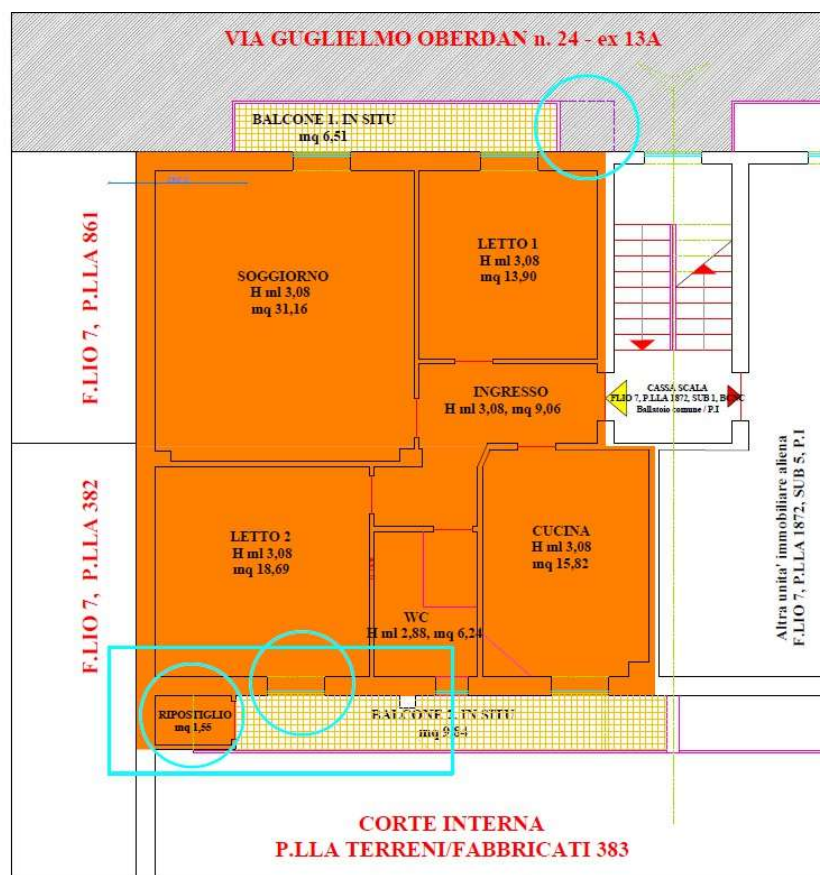
PRIMO PIANO INT. 3
H = m 3,10



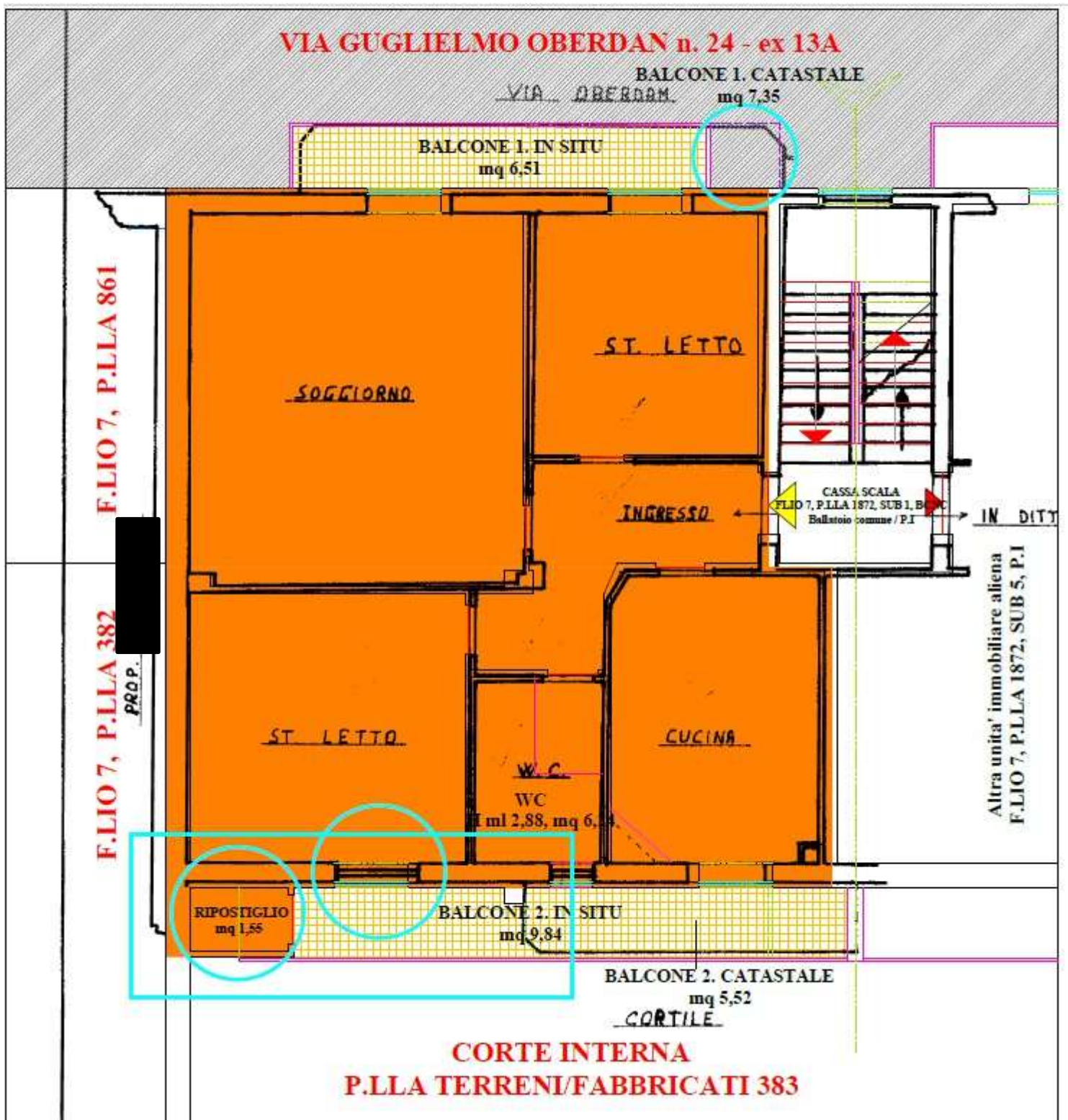
SUB 4, P.I – LUOGHI CATASTALI /1986- ZONE IN DIFFORMITA'



SUB 4, P.I – LUOGHI IN SITU/2025



SUB 4, P.I – SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2025 AI LUOGHI CATASTALI /1986



QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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



QUESITO n. 5:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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



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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza dell'appartamento staggito ricadono in un'area urbana centrale del comune di Qualiano di **formazione post-900esca**, a carattere prevalentemente residenziale, interna al centro abitato come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.

A livello pianificativo comunale

Dal 2023 la **p.lla terreni 1872** di pertinenza del cespite staggito è inquadrata dal **PUC** vigente - **approvato** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 10.10.2023 ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. unitamente al relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011 (con le modifiche e integrazioni derivanti dall'accoglienza delle Osservazioni con Delibera di GC. n. 177 del **06.12.2022** e dai Rilievi di cui alla Determina direzionale del CMR. 0004549.**30.05.2023**) – in:

ZONA B2 - RESIDENZIALE SATURA – Zona urbana consolidata a prevalente uso residenziale, normata dai seguenti articoli:

- **art. 19 NTA/PUC - PIANO STRUTTURALE**
- **art. 53 - 54 - 55 NTA/PUC - PIANO PROGRAMMATICO**
 - **art. 19: Zona B2/Residenziale saturata**
 - **art. 53: Destinazioni d'uso**
 - **art. 54: Destinazioni principali, connesse, escluse - Zona B2/Residenziale saturata**
 - **art. 55: Indici, rapporti, altezze e distanze - Zona B2/Residenziale saturata e Zona B4/ Residenziale di completamento**



Riassumendo sinteticamente i principi normativi degli **artt. 19, 53, 54, 55** NTA PUC vigente,
si afferma che:

L'attività edilizia consentita per la fabbrica in oggetto ricadente in **ZONA B2** comprende - **ex art 19 NTA Piano Strutturale** - interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** D.P.R. 380/2001 e s.m.i

NB. La *p.lla fabbricati* 1872 **non è una tipologia rurale tradizionale** di cui alla tav. 7 del piano strutturale/SISTEMA AMBIENTALE; pertanto, NON è vincolata alla conservazione della stessa, ammettendo *interventi ristrutturativi oltre la conservazione*

Sono altresì consentiti:

- **destinazioni d'uso** di cui agli **artt. 53 e 54 NTA Piano Programmatico**: dalla funzione **residenziale** di ogni genere all'attività **turistico-ricettiva** nella tipologia alberghiera e extralberghiera (affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi, alberghi diffusi ecc...), all'attività **commerciale** (esercizi di vicinato, pubblici esercizi -bar, ristoranti, pub e locali notturni), all'attività **terziaria** (direzionale privato, studi professionali etc), **produttiva** (artigianato, studi di artista etc... purché contenute nei limiti d'inquinamento compatibili con la residenza), **servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico**; il tutto come meglio descritto e precisato all'**art. 53 e 54 NTA Piano Programmatico**
- **interventi di completamento** per **fondi insaturi** con implementazione di volume e superficie - laddove non esaurita la capienza edificatoria del fondo - secondo **l'indice fabbricabilità** prescritto per la zona B2 e in ossequio con tutte le altre **limitazioni parametriche** all'attività edificatoria puntualmente descritte dall'**art 55 NTA Piano Programmatico - Indici, rapporti, altezze e distanze- ZONA B2 /RESIDENZIALE SATURA e ZONA B4/RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**
- **interventi integrativi** per **fondi saturi** compresi in un **ambito d'intervento di ristrutturazione urbanistica** di cui al:
 - **PUA – piano urbanistico attuativo di iniziativa privata**
 - **PROGRAMMI di cui all'art. 12 NTA PUC**

con **implementazione plano-volumetrica media** contenuta entro determinati *limiti percentuali non superiore al 25%* della preesistente volumetria legittima abitativa, calcolata vuoto per pieno, purché la cubatura aggiuntiva sia interamente contenuta nei limiti fondiari, non sia abitativa ma di supporto e accessoria alla residenza - depositi e/o garage - o destinata ad attività commerciali e/o terziarie- e non sia ubicata sui prospetti fronte strada.

- **interventi di abbattimento e ricostruzione** a parità di preesistente superficie e cubatura legittima con **conservazione di sagoma**
- **interventi di nuova costruzione** per **fondi liberi - minimo mq 1.800** - come definita dall'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i secondo **l'indice fabbricabilità** prescritto per la **zona B2** omologata alla **Zona B4 /Residenziale di**



completamento e tutte le altre limitazioni parametriche di cui all'**art. 55 NTA Piano Programmatico** - *Indici, rapporti, altezze e distanze - ZONA B2 /RESIDENZIALE SATURA e ZONA B4/RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO*

- **In Zona B2 l'edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto (PdC)**

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

Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico

Vincolo archeologico generico:

Si rileva unicamente l'appartenenza della p.lla terreni alla più ampia **area indiziaria d'interesse archeologico** di cui alla tav 8. Piano strutturale- **Carta dei vincoli Puc/2023**- con obbligo – esclusivamente per interventi pesanti di **ristrutturazione edilizia** come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 – di richiesta e rilascio di preventiva e vincolante interrogazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici

Oltre la predetta limitazione, il fabbricato NON è interessato da alcuno specifico **regime vincolistico** a limitazione *relativa e/o assoluta* dell'attività edificatoria, né rientra nella perimetrazione di alcuna ZONIZZAZIONE di livello territoriale

*Non è fatto pertanto alcun obbligo di acquisizione preventiva e vincolante di parere favorevole della **Soprintendenza ai Beni Culturali** per interventi ristrutturativi inerenti le porzioni esterne e/o costruttivi ex novo, in ragione dell'assenza di vincolo paesaggistico.*

*Nello specifico il fondo e il relativo fabbricato su di esso insistente sono alieni ad alcuno specifico regime vincolistico a limitazione - relativa o assoluta - dell'attività edificatoria, a meno del **vincolo generico d'interesse archeologico**, per la zona urbana di appartenenza*

PROSPETTO VINCOLI

La p.lla terreni 1872/f.llo 7/Comune di Qualiano
ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

— Rientra nella perimetrazione della **ZONA B2 - RESIDENZIALE SATURA – Zona urbana consolidata a prevalente uso residenziale**, normata dai seguenti articoli:

- **art. 19 NTA/PUC - PIANO STRUTTURALE**
- **art. 53 - 54 - 55 NTA/PUC - PIANO PROGRAMMATICO**



- Rientra nella perimetrazione dell'**area indiziaria d'interesse archeologico** di cui alla tav. 8. Piano strutturale- Carta dei vincoli Puc/2023, con obbligo – esclusivamente per interventi pesanti di **ristrutturazione edilizia** come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - alla preventiva e vincolante interrogazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico
- Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:
- Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004
- Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
Pertanto, l'area NON è soggetta a vincoli paesaggistici - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -
- La *p.lla fabbricati* **non è una tipologia rurale tradizionale** di cui alla tav. 7 del piano strutturale/SISTEMA AMBIENTALE; pertanto, NON è vincolata alla conservazione della stessa
- La *p.lla fabbricati* di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
- La *p.lla terreni* ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella "Gazzetta Ufficiale" del 21 marzo 1974, n. 76)
- La *p.lla fabbricati* NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
- La *p.lla terreni* NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La *p.lla terreni* e la relativa *p.lla fabbricati* non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, per la *p.lla terreni/ fabbricati* 5289/flio 20 del comune di Caiazzo non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - *relativa e/o assoluta* - dell'attività edificatoria, ma unicamente i limiti normativi di cui alla NTA/PRG per la ZONA B2

Segue

- [Zonizzazione PUC vigente](#)
- [NTA PUC vigente](#)



PUC/2023

BOLLETTINO UFFICIALE
della REGIONE CAMPANIA

n. 77 del 30 Ottobre 2023

PARTI E Atti dello Stato e di altri Enti

Prot. Gen. n. 15927 del 17.10.2023

Oggetto: COMUNE DI QUALIANO (NA) – C.F. 80034790636 – AVVISO DI APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

IL RESPONSABILE DELL'AREA V – ASSETTO DEL TERRITORIO

Visto la Legge regionale per la Campania del 22 dicembre 2004, n. 16;

Visto il Regolamento Regionale di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011, emanato ai sensi dell'art. 43 della legge Regionale n. 16/2004;

Visto il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152

RENDE NOTO

Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 10-10-2023 è stato approvato, ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011, il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Il P.U.C. approvato, comprensivo degli elaborati previsti dalla normativa vigente statale e regionale e della documentazione inerente alla connessa procedura Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S. secondo le disposizioni del Dlgs. 152/2006, nonché del parere favorevole prot. 14335 del 22.09.2023 attinente la Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Qualiano (Na) espresso, ex art. 15 D.Lgs. 142/06, dall'Autorità Comunale competente e la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 10.10.2023, è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Qualiano (Na) all'indirizzo: www.comune.qualiano.na.it, al link " Piano Urbanistico Comunale – Approvato " presente in Home Page.

Tutta la documentazione in formato cartaceo è disponibile per la libera visione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Qualiano (Na).

Ai sensi dell'art. 3, comma 7, del Reg.Reg.n.5/2011 il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.

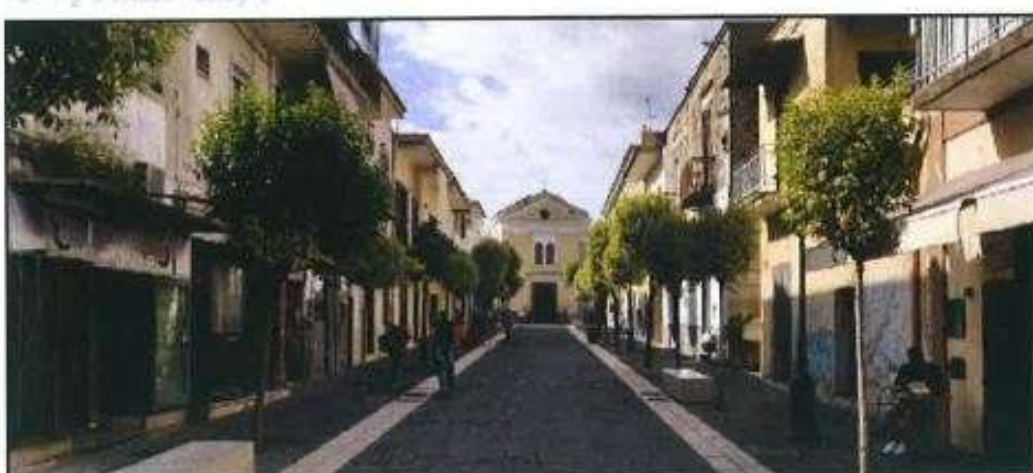
Dalla Sede Comunale, data protocollo

Area V – Assetto del Territorio – Il Responsabile
Dott. Ing. Giuseppe TRECCAGNOLI



Firmato digitalmente
da:
**GIUSEPPE
TRECCAGNOLI**



COMUNE DI QUALIANO PROV. DI NAPOLI	
Prot. N. <u>14730</u> del <u>8 SET. 2023</u>	
Piano Urbanistico Comunale Comune di Qualiano - Città Metropolitana di Napoli Spazio: <u>Urbanistico</u> Per il territorio: <u>Urbanistico</u> Aut. Ing. <u>Qualiano</u>   Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16 Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011 Con le modifiche e integrazioni derivanti: - dall'accoglimento di osservazioni con delibera della G.C. n.177 del 06.12.2022. - dai rilievi di cui alla Determina dir.le della C.M. R. 0004549.30-05-2023 Progettista Prof. Arch. Loreto COLOMBO Informatizzazione e GIS Arch. Cristiano Mauriello Arch. Emanuele Colombo Piano strutturale Norme di attuazione ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N. <u>41</u> DEL <u>10 OTT. 2023</u> Scala _____ Data LUGLIO 2023 Il Dirigente Incaricato Dott. Ing. Giuseppe Treccagnoli COMUNE DI QUALIANO Prov. di Napoli	

N.B. LE INTEGRAZIONI DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI SONO SCRITTE IN GRASSETTO ROSSO. LA NUMERAZIONE DEGLI ARTICOLI MODIFICATA E' EVIDENZIATA COL FONDO VERDE

LE INTEGRAZIONI DERIVANTI DAI RILIEVI DI CUI ALLA DETERMINA DIRIGENZIALE DELLA CM R.0004549.30-05-2023 SONO SCRITTE IN GRASSETTO AMARANTO. LE PARTI SOPPRESSE SONO CANCELLATE IN AMARANTO.

INDICE

PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA'	4
CAPO II. DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DELLE NORME	9
CAPO III. STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI)	
DEL P.U.C. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE	17

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	21
CAPO V. ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	23
CAPO VI. ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA	34
CAPO VII. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	39
CAPO VIII. ZONE NON URBANIZZATE	42
CAPO IX. AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO. STANDARD URBANISTICI	46
CAPO X. PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI	49
CAPO XI. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE	54
CAPO XII. FASCE DI RISPETTO	56

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIII. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO	60
CAPO XIV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI	61
CAPO XV. STANDARD URBANISTICI	78

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI	80
---	-----------



Art. 19 - Zona B2. Residenziale satura

E' la zona urbana consolidata a prevalente uso residenziale.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19" e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1;

- il cambio dell'uso residenziale nell'ambito delle destinazioni specificate nel Piano programmatico. Gli usi non residenziali non devono costituire fonti di inquinamento, di rumore e di molestia incompatibili con la destinazione residenziale.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona, interamente o per parti, in strumenti attuativi di riqualificazione e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali



mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio e nel rispetto della legge regionale della Campania n. 1/2000.

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente art. 12, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;
- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.M. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 della legge regionale Campania n. 16/2004;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e della legge Regione Campania n. 1/2000;
- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Tra le opere sopra elencate, quelle riguardanti edifici e spazi compresi nelle fasce di cui all'art. 142, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. sono soggette ad autorizzazione nei modi di legge.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Sono soggetti ad interventi esclusivamente conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazione dei materiali e delle tecniche costruttive, restauro e risanamento conservativo) gli edifici rurali che hanno conservato la tipologia tradizionale indicati nell'elaborato n. 7 – Sistema ambientale.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.



PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIII. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO

Art. 51 - Disposizioni del Piano programmatico

Ai sensi dell'art. 3 lett. b) della legge regionale N. 16/2004 le disposizioni programmatiche del PUC definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Il contenuto delle disposizioni programmatiche è specificato nel precedente art. 3, comma 3, del CAPO I delle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale per il Governo del Territorio N. 5/2011 il Piano programmatico del PUC contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale N. 16/2004.

Art. 52 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico

Le prescrizioni del Piano Programmatico restano in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore del PUC, decorsi i quali le stesse possono essere riformate, aggiornate o adeguate nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.

Esso indica:

- f) le destinazioni d'uso;
- g) gli indici fondiari e territoriali;
- h) i parametri edilizi e urbanistici;
- i) gli standard urbanistici;
- j) le attrezzature e i servizi.



CAPO XIV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 53 - Destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

a. **Residenza (Gf1).** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.

b. **Settore secondario (Gf2).**

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- (Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

- (Gf2.2) Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

- (Gf2.3) Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

c. **Settore terziario (Gf3).** Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:
esercizi commerciali:

- (Gf3.1) Esercizi commerciali di vicinato, aventi $SLP \leq$ mq 250.

- (Gf3.2) Medie strutture di vendita, aventi SLP tra mq 251 e mq 2.500.

- (Gf3.3) Grandi strutture di vendita, aventi $SLP >$ mq 2.500.

Sono fatte selve le altre speciali tipologie commerciali riconosciute e disciplinate dalla normativa regionale di settore.



- (Gf3.4) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili nelle quali la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

- (Gf3.5) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

- (Gf3.6) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

- (Gf3.7) Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione".

d. Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4). È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. Commercio al dettaglio (Gf5): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.



Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché della vigente legislazione regionale.

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA

g. Agricoltura (Gf7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf7.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.
- (Gf7.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla vigente legislazione regionale, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:
 - ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
 - somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;
 - eventi di degustazione di prodotti aziendali;
 - attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

h. Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf8.1) Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato: assistenza e asili nido, scuole obbligo, attrezzature religiose e sociali, parcheggi a raso e/o interrati.
- (Gf8.2) Servizi di interesse generale: scuole superiori, uffici delle pubbliche amministrazioni, edifici dei corpi di polizia, servizi sanitari, servizi giudiziari, parcheggi pluripiano, centri sportivi.
- (Gf8.3) Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, edilizia sociale.

Art. 54 - Destinazioni principali, connesse, escluse

Gli atti del PUC individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta



Zona B2 – Residenziale saturata; B3 - Residenziale saturata con tipologie a blocco, in linea o a schiera

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20% da realizzarsi sul fronte opposto a quello sulla strada principale.

Con riferimento al precedente **art. 53** sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.4, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1, Gf8.2, Gf8.3.

E' ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

Art. 55 – Indici, Rapporti, Altezze e Distanze

Gli indici, i rapporti e le altezze di seguito riportati si intendono massimi. Le distanze si intendono minime.

Zona A – Nucleo storico permanente

E' vietata l'alterazione delle sagome volumetriche e dei rapporti tra spazi coperti e scoperti. Nella Zona si applica l'art. 7, punto 1, prima alinea, del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Zona A/B1 – Nucleo storico alterato

E' vietata l'alterazione dei tracciati stradali, la realizzazione di sporti e/o rientranze tali da modificare le sezioni viarie, a meno dei marciapiedi, che devono avere una pavimentazione unitaria. E' vietata l'alterazione delle sagome volumetriche e dei rapporti tra spazi coperti e scoperti. Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia ambientata come descritti al precedente **art. 47** di edifici recenti costituenti detrattori ambientali, nel rispetto della sagoma di inviluppo limitata dalle facciate su strade e spazi pubblici, è ammessa la risagomatura al solo scopo di dare uguale ingombro a ciascun piano del fabbricato sia in pianta che in alzato.



Zona B2 – Residenziale saturata

Gli interventi ammessi sui singoli edifici avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente art. 19 è ammesso l'incremento volumetrico medio, per l'ambito assoggettato all'intervento, del 25%. Tale incremento non può avere destinazione residenziale ed è pertanto esclusivamente riservato a depositi, garage, locali commerciali e per attività terziarie.

E' ammessa l'edificabilità dei lotti liberi di superficie minima mq 1800 con gli indici, i rapporti, le altezze e le distanze stabiliti per la Zona B4 dal presente art. 55.

Zona B4 – Residenziale di completamento

Gli interventi ammessi sui singoli edifici esistenti avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente art. 21 è ammesso l'incremento volumetrico medio, per l'ambito assoggettato all'intervento, del 25%. Tale incremento non può avere destinazione residenziale ed è pertanto esclusivamente riservato a depositi, garage, locali commerciali e per attività terziarie.

Per l'edilizia di completamento, in conformità all'art. 65, comma 3, delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016, si assume che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 35 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 112 mc vuoto per pieno), maggiorati di una quota di 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per destinazioni non specificamente residenziali strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali). Conseguentemente, essendo la famiglia media costituita da 2,62 componenti, l'alloggio edificabile ha una superficie utile lorda di $mq\ 40 \times 2,62 = 105$, dei quali mq 91,70 ($35 \times 2,62$) a destinazione precipuamente residenziale e mq 13 ($5 \times 2,62$) per le citate destinazioni connesse. Il volume complessivo unitario di mc 345 è pertanto composto dal volume residenziale di $mq\ 91,70 \times 3,20 = mc\ 293$ e da quello complementare di $mq\ 13 \times 4,00 = mc\ 52$.

Per l'edificazione dei lotti liberi e delle superfici non asservite sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$$If = V/Sf\ mc/mq\ 1;$$

$$Ifr = Vr/Sf = mc/mq\ 0,85$$

$$Ifnr = Vnr/Sf = mc/mq\ 0,15$$



$R_{cf} = m_q/m_q 0,40;$

H: come da art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

$D_c = D_s = H/2$ con un minimo di m 5,00;

$D_f = H$ con un minimo di m 10,00;

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

La saturazione volumetrica dei lotti che alla data di approvazione del PUC non raggiungano il valore degli indici, rapporti, altezze e distanze sopra specificati avviene mediante l'edificazione del volume ottenuto come differenza tra quello computato mediante l'applicazione degli Indici prescritti e quello esistente nel rispetto delle altezze e delle distanze indicati.



Piano Urbanistico Comunale

Comune di Qualiano - Città Metropolitana di Napoli

Sindaco: Raffaele De Leonardi
Ass. all'urbanistica: Geom. Domenico Di Domenico
RUP: Ing. Giuseppe Treccagnoli

**COMUNE DI QUALIANO
PROV. DI NAPOLI**

Prot. N. 14730 del **28 SET. 2023**



Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 ☐ Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16
Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011

Con le modifiche e integrazioni derivanti:

- dall'accoglimento di osservazioni con delibera della G.C. n.177 del 06.12.2022.
- dai rilievi di cui alla Determina dir.le della C.M. R. 0004549.30-05-2023

Progettista Prof. Arch. Loreto COLOMBO

Informatizzazione e GIS
Arch. Cristiano Mauriello
Arch. Emanuele Colombo

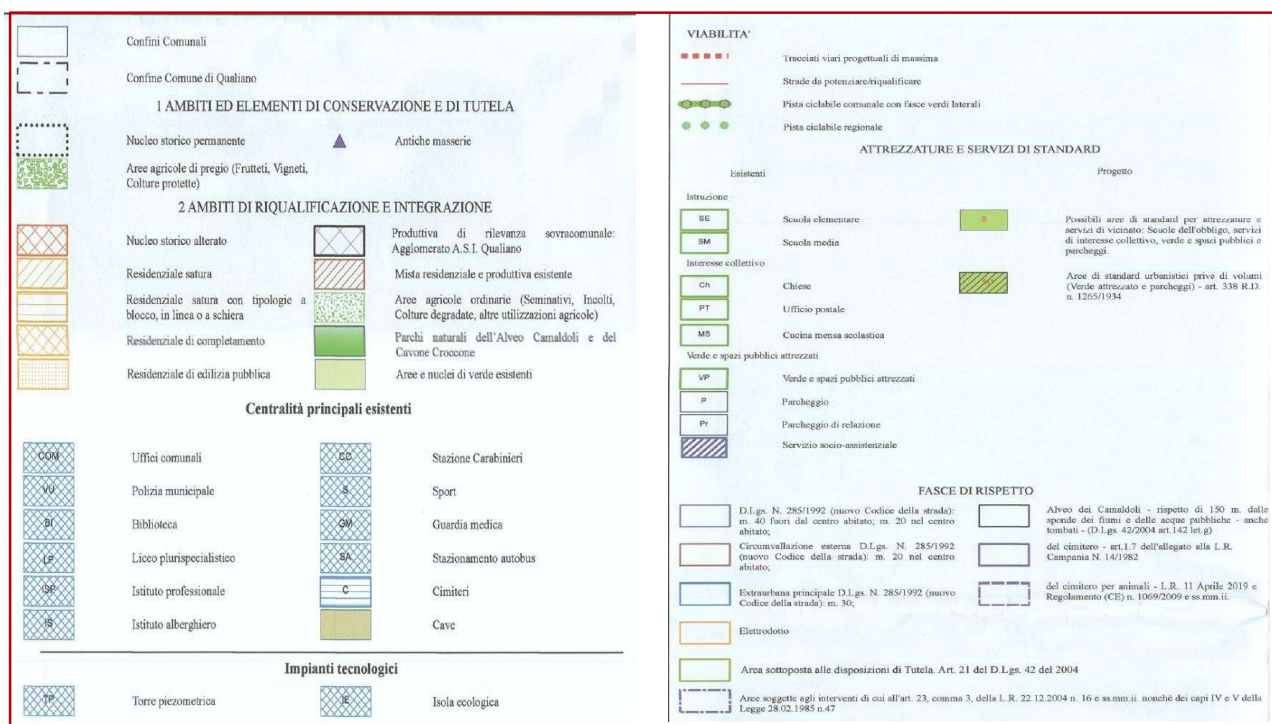
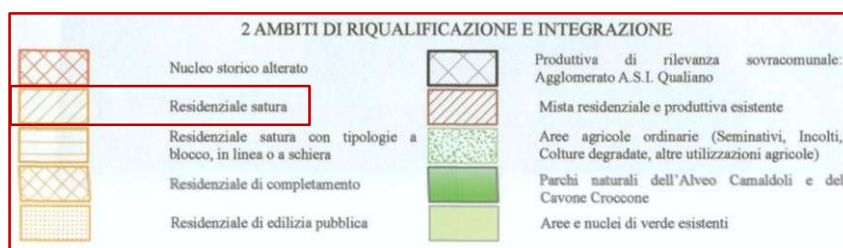
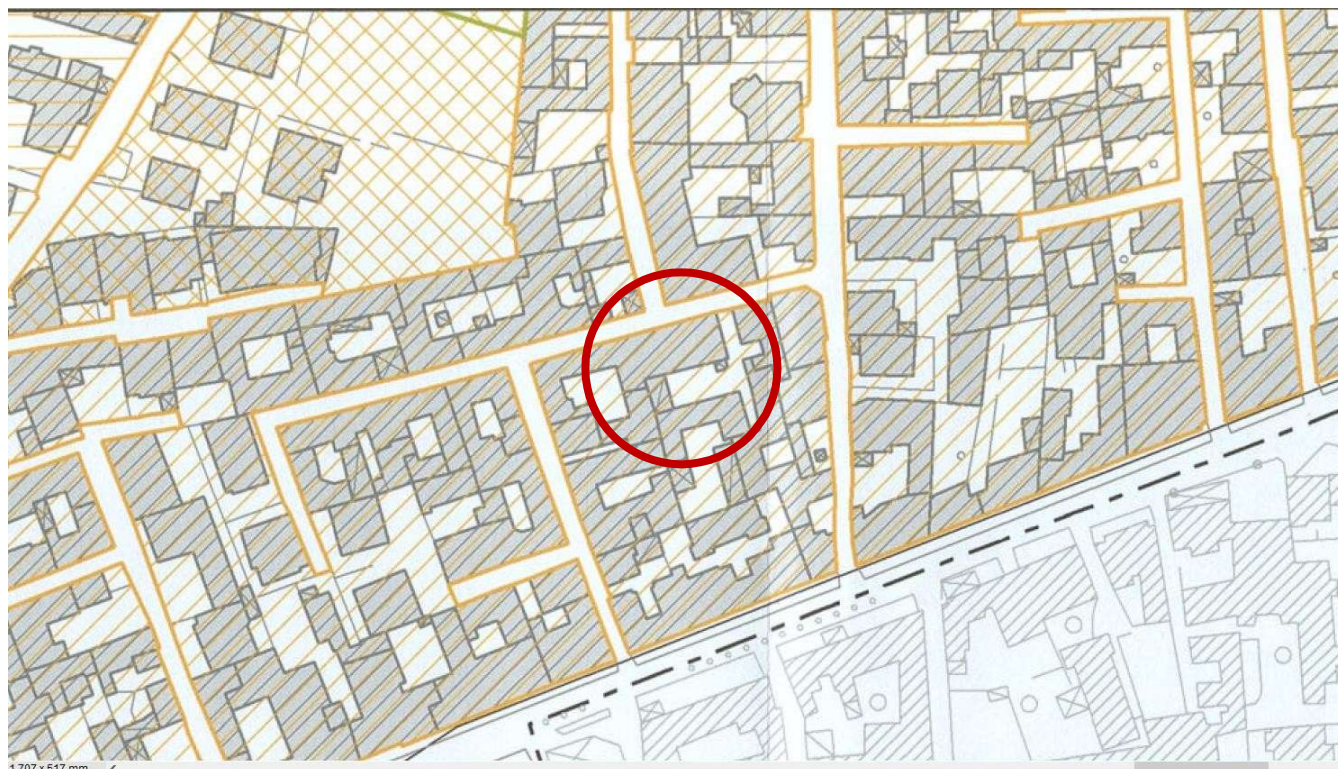
**ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N. 41
DEL 10 OTT. 2023**

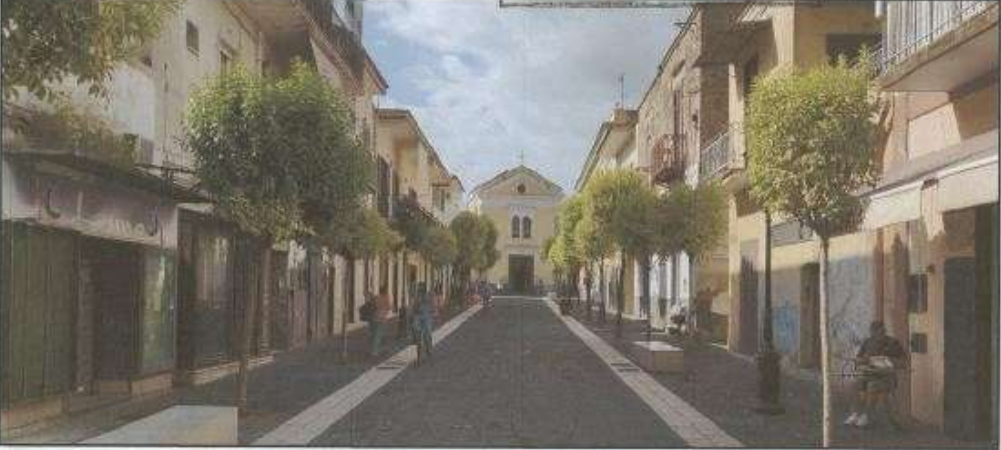
Piano strutturale. Centro Urbano

Scala 1/2.000 Data **LUGLIO 2023** Elaborato 14 b

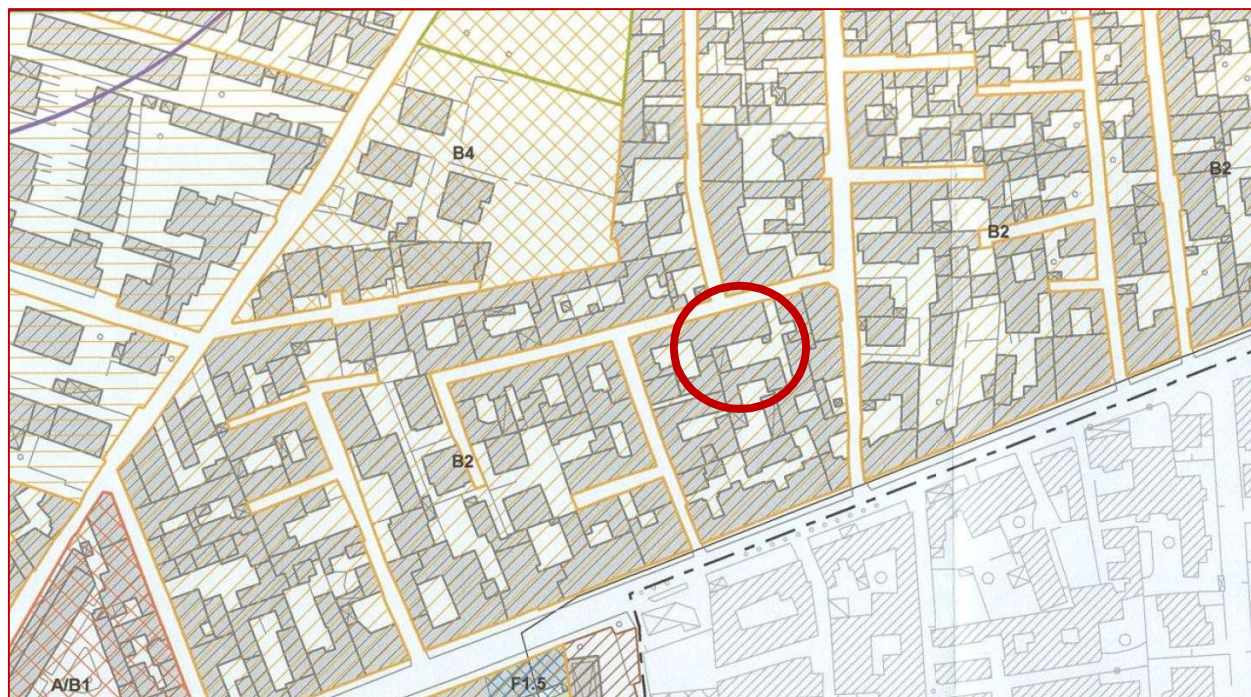
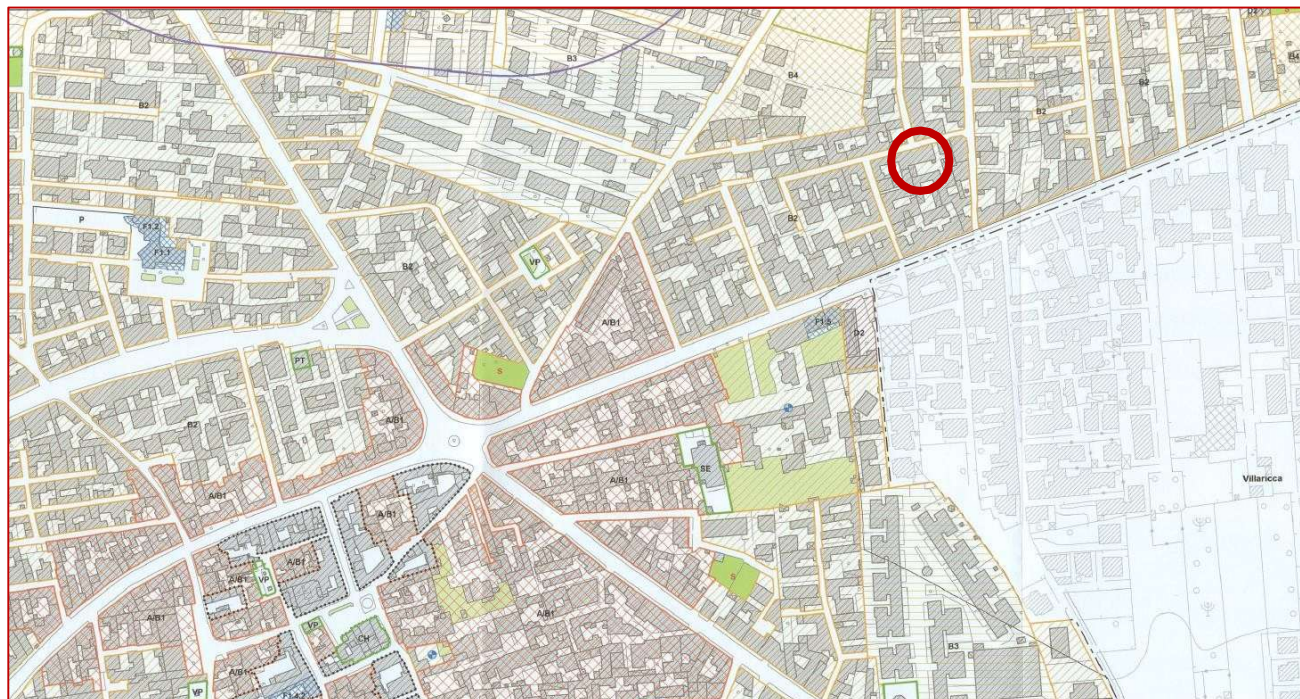


Il Dirigente Incaricato
Dott. Ing. Giuseppe Treccagnoli



Piano Urbanistico Comunale		
Comune di Qualiano - Città Metropolitana di Napoli		
Sindaco: Raffaele De Leonardis		
Ass. all'urbanistica: Geom. Domenico Di Domenico		
RUP: Ing. Giuseppe Treccagnoli		
COMUNE DI QUALIANO PROV. DI NAPOLI		
Prot. N. <u>1472</u> del <u>28 SET</u>		
		
Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 □□ Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16 Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011		
Con le modifiche e integrazioni derivanti: - dall'accoglimento di osservazioni con delibera della G.C. n.177 del 06.12.2022. - dai rilievi di cui alla Determina dir.le della C.M. R. 0004549.30-05-2023		
Progettista	Prof. Arch. Loreto COLOMBO	
Informatizzazione e GIS	Arch. Cristiano Mauriello	
	Arch. Emanuele Colombo	
ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N. 41 DEL 10 OTT. 2023		
Piano programmatico. Centro urbano		
Scala	1/2.000	
Data	LUGLIO 2023	
		Elaborato 18 b

2 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE					
	A/B1	Nucleo storico alterato		D1	Produttiva di rilevanza sovracomunale: Agglomerato A.S.I. Qualiano
	B2	Residenziale saturata		D2	Mista residenziale e produttiva esistente
	B3	Residenziale saturata con tipologie a blocco, in linea o a schiera		E2	Aree agricole ordinarie (Seminativi, Incolti, Colture degradate, altre utilizzazioni agricole)
	B4	Residenziale di completamento		En	Parchi naturali dell'Alveo Camaldoli e del Cavone Croccone
	B5	Residenziale di edilizia pubblica			Aree e nuclei di verde esistenti



Piano Urbanistico Comunale

Comune di Qualiano - Provincia di Napoli

Sindaco: Raffaele De Leonardi
Ass. all'urbanistica: Geom. Domenico Di Domenico
RUP: Ing. Giuseppe Treccagnoli

COMUNE DI QUALIANO
PROV. DI NAPOLI

Prot. N. 12265 del 03 AGO. 2023



Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 □□ Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16
Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011

Con le modifiche e integrazioni derivanti:

- dall'accoglimento di osservazioni con delibera della G.C. n.177 del 06.12.2022.
- dai rilievi di cui alla Determina dir.le della C.M. R. 0004549.30-05-2023

Progettista Prof. Arch. Loreto COLOMBO

Il Dirigente Incaricato
Dott. Ing. Giuseppe Treccagnoli

Informatizzazione e GIS
Arch. Cristiano Mauriello
Arch. Emanuele Colombo

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLE DELIBERAZIONI N. 11
DEL 10 OTT. 2023

Piano strutturale. Sistema ambientale

Scala 1/5.000 Data LUGLIO 2023 Elaborato 7

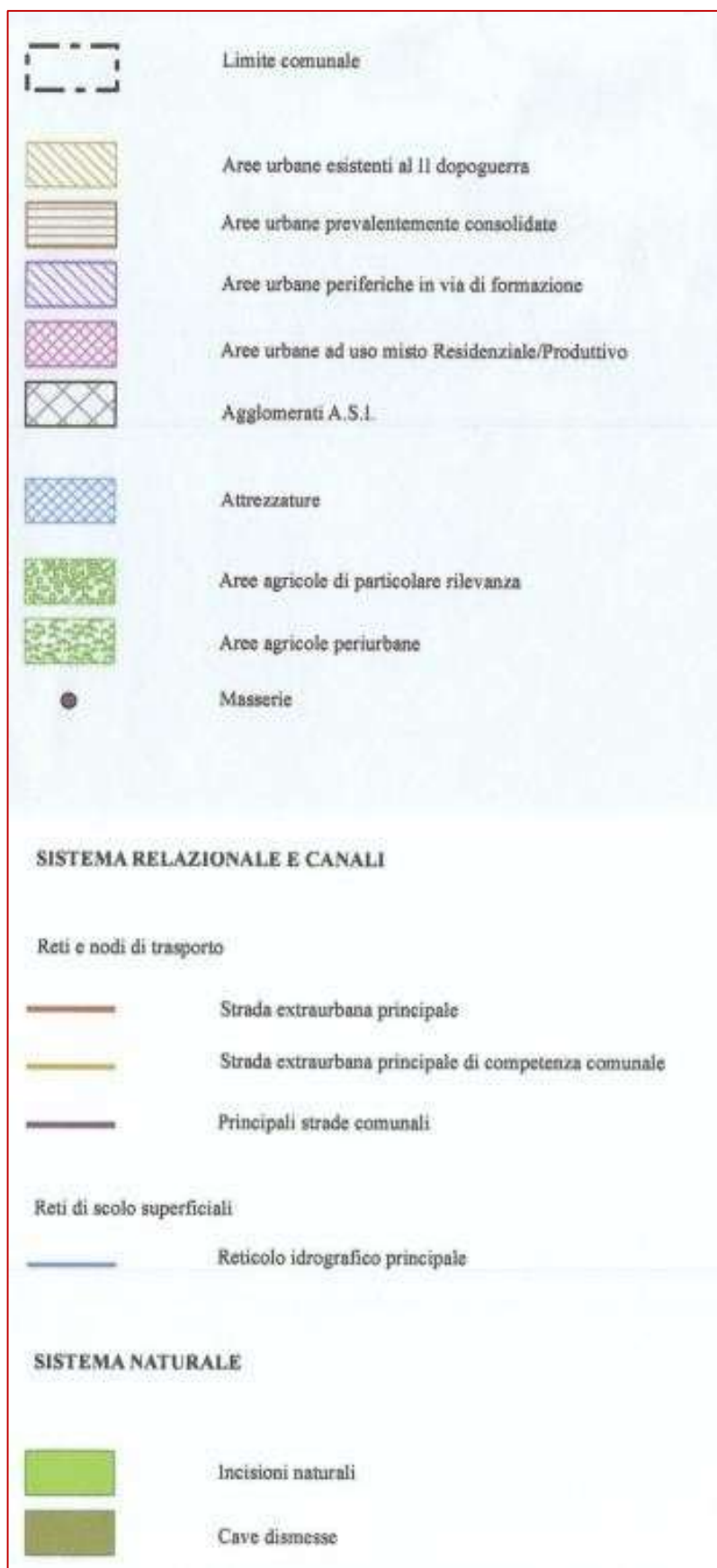


	Limite comunale
	Aree urbane esistenti al II dopoguerra
	Aree urbane prevalentemente consolidate
	Aree urbane periferiche in via di formazione
	Aree urbane ad uso misto Residenziale/Produttivo
	Agglomerati A.S.I.
	Attrezzature
	Aree agricole di particolare rilevanza
	Aree agricole periurbane
	Masserie

Non esiste tipologia tradizionale nella p.lla fabbricati 1872: pertanto sono ammessi anche interventi ristrutturativi

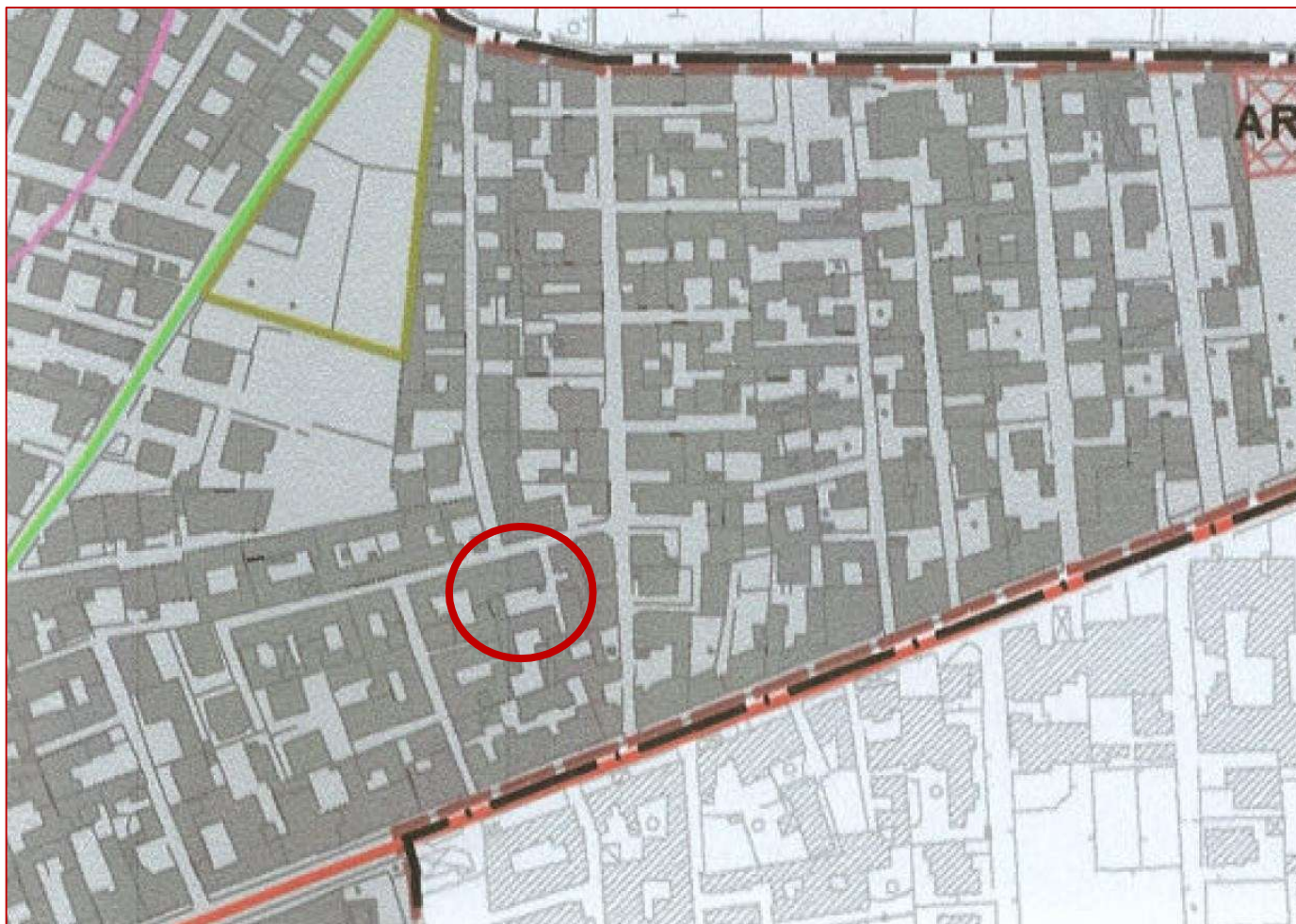
Sono soggetti ad interventi esclusivamente conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazione dei materiali e delle tecniche costruttive, restauro e risanamento conservativo) gli edifici rurali che hanno conservato la tipologia tradizionale indicati nell'elaborato n. 7 – *Sistema ambientale*.





Piano Urbanistico Comunale		
Comune di Qualiano - Provincia di Napoli		
Sindaco: Raffaele De Leonardis	COMUNE DI QUALIANO PROV. DI NAPOLI	
Ass. all'urbanistica: Geom. Domenico Di Domenico	Prot. N. <u>14730</u> del <u>28 SET 2023</u>	
RUP: Ing. Giuseppe Treccagnoli		
		
Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 □□ Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16 Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011		
Con le modifiche e integrazioni derivanti: - dall'accoglimento di osservazioni con delibera della G.C. n.177 del 06.12.2022. - dai rilievi di cui alla Determina dir.le della C.M. R. 0004649.30-05-2023		
Progettista	Prof. Arch. Loreto COLOMBO	
Informatizzazione e GIS	Arch. Cristiano Mauriello	
	Arch. Emanuele Colombo	
ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLE DELIBERAZIONI N. <u>41</u> DEL <u>10 OTT. 2023</u>		
Piano strutturale. Carta dei vincoli.		
Scala	1/5.000	
Data	LUGLIO 2023	
Elaborato	8	

AREA INDIZIARIA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



Vincolo D.Leg. 42/2004



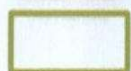
Aree indiziarie di interesse archeologico



Masseria del Cardinale



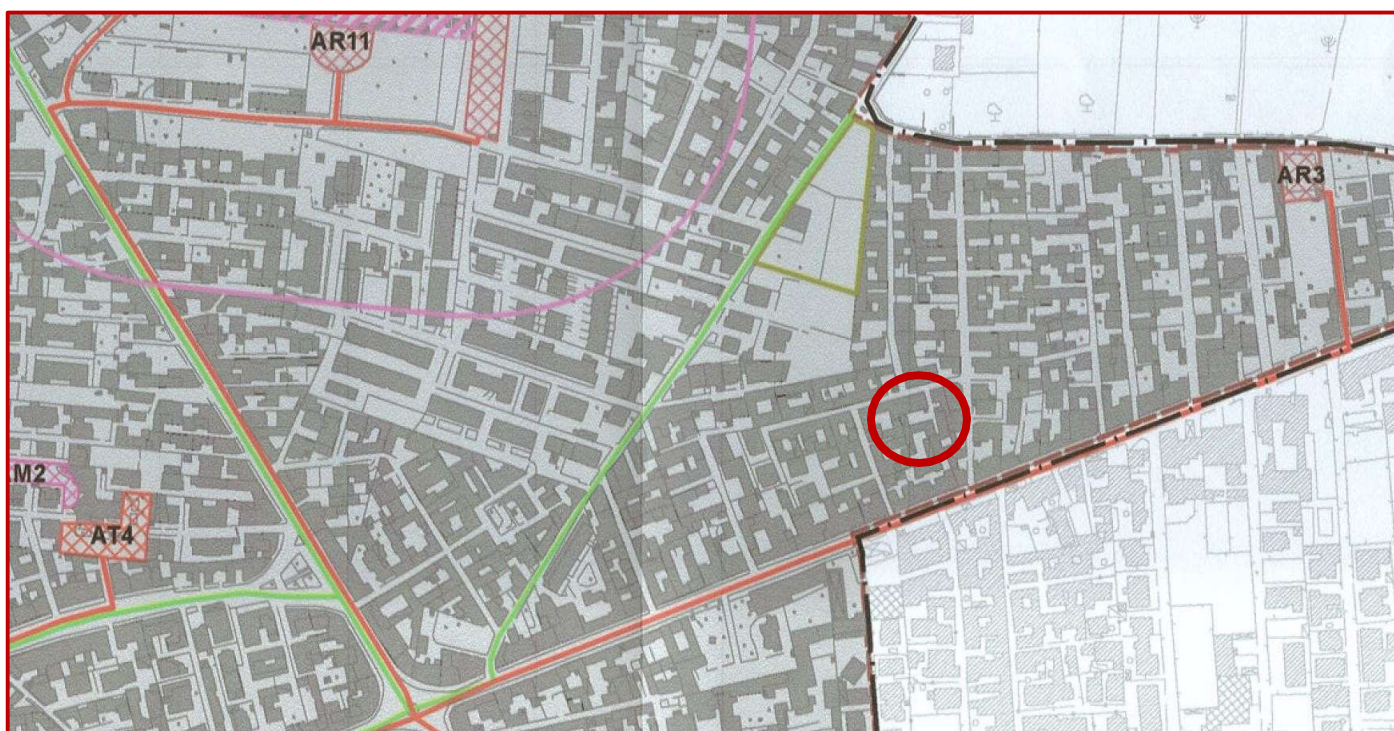
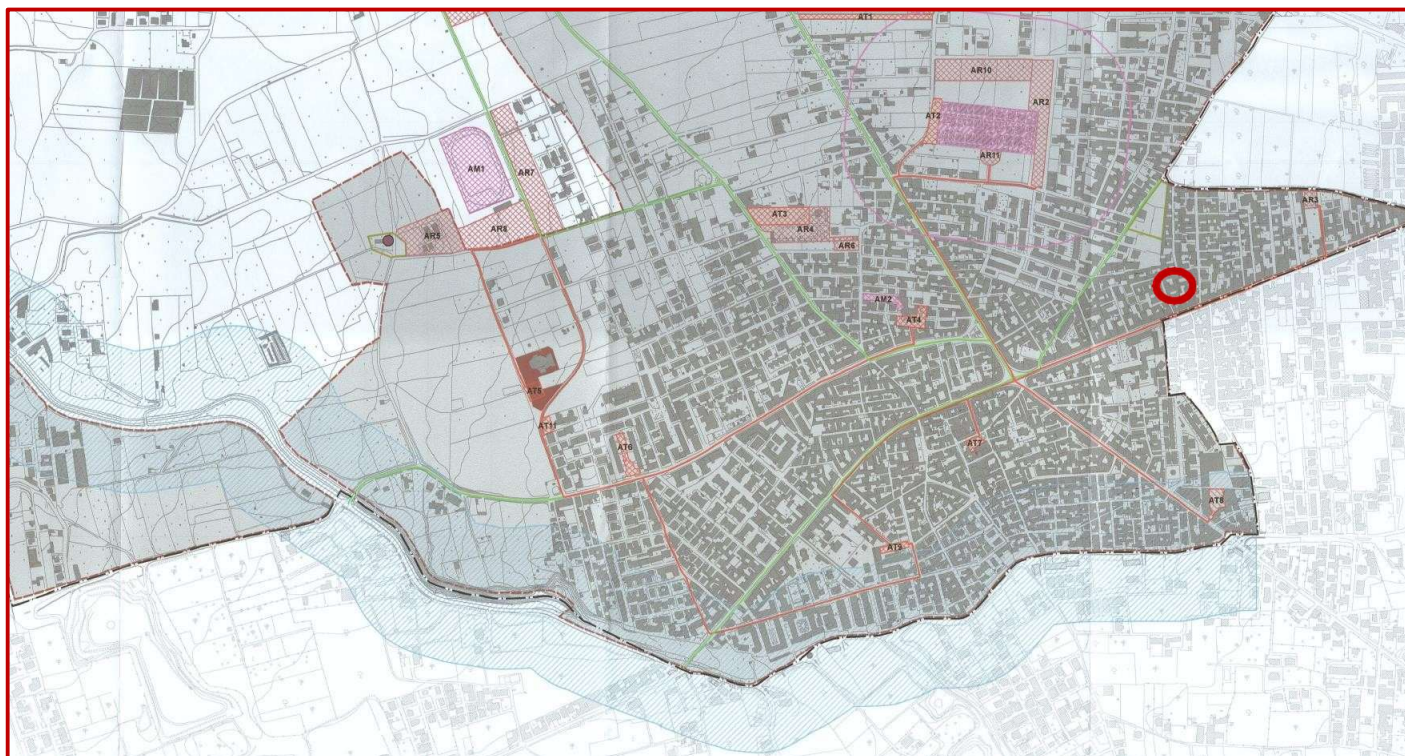
Beni culturali di interesse religioso appartenenti ad enti ed istituzioni della Chiesa Cattolica



Area sottoposta alle disposizioni di Tutela. Art. 21 del D.Lgs. 42 del 2004



PARTE DELLA PIÙ AMPIA AREA INDIZIARIA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO – campitura grigia





Piano Urbanistico Comunale

Comune di Qualiano - Provincia di Napoli

Sindaco: Raffaele De Leonardi
Ass. all'urbanistica: Geom. Domenico Di Domenico
RUP: Ing. Giuseppe Treccagnoli

COMUNE DI QUALIANO
Provincia di Napoli
Prot. N. 12265 del 03 AGO. 2023



Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 □□ Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16
Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011

Con le modifiche e integrazioni derivanti:

- dall'accoglimento di osservazioni con delibera della G.C. n.177 del 06.12.2022.
- dai rilievi di cui alla **Determina dir.le della C.M. R. 0004549.30-05-2023**

Progettista Prof. Arch. Loreto COLOMBO

Informattizzazione e GIS
Arch. Cristiano Mauriello
Arch. Emanuele Colombo



Il Dirigente Incaricato
Dott. Ing. Giuseppe Treccagnoli

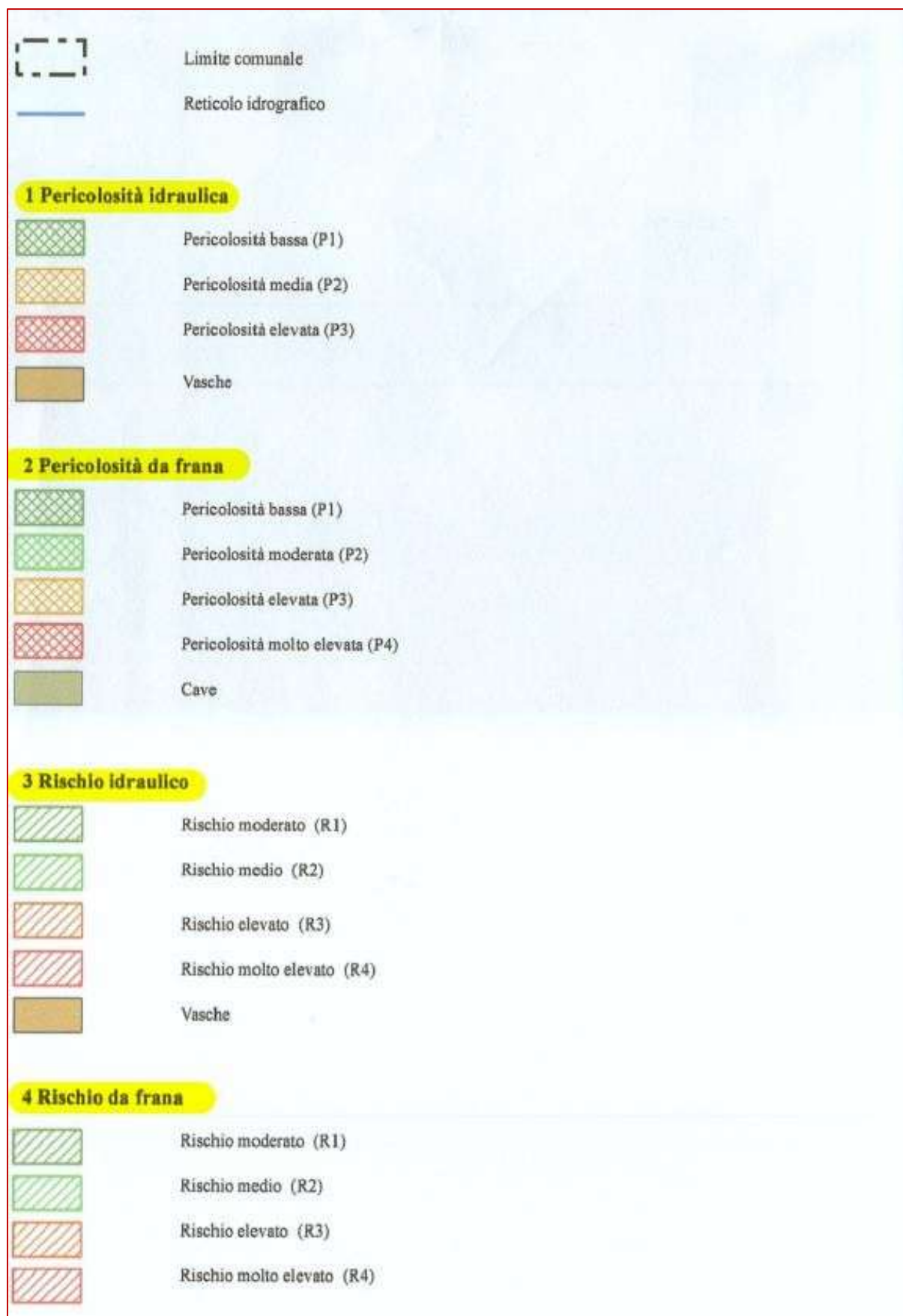
ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N° 11
DEL 10 OTT. 2023

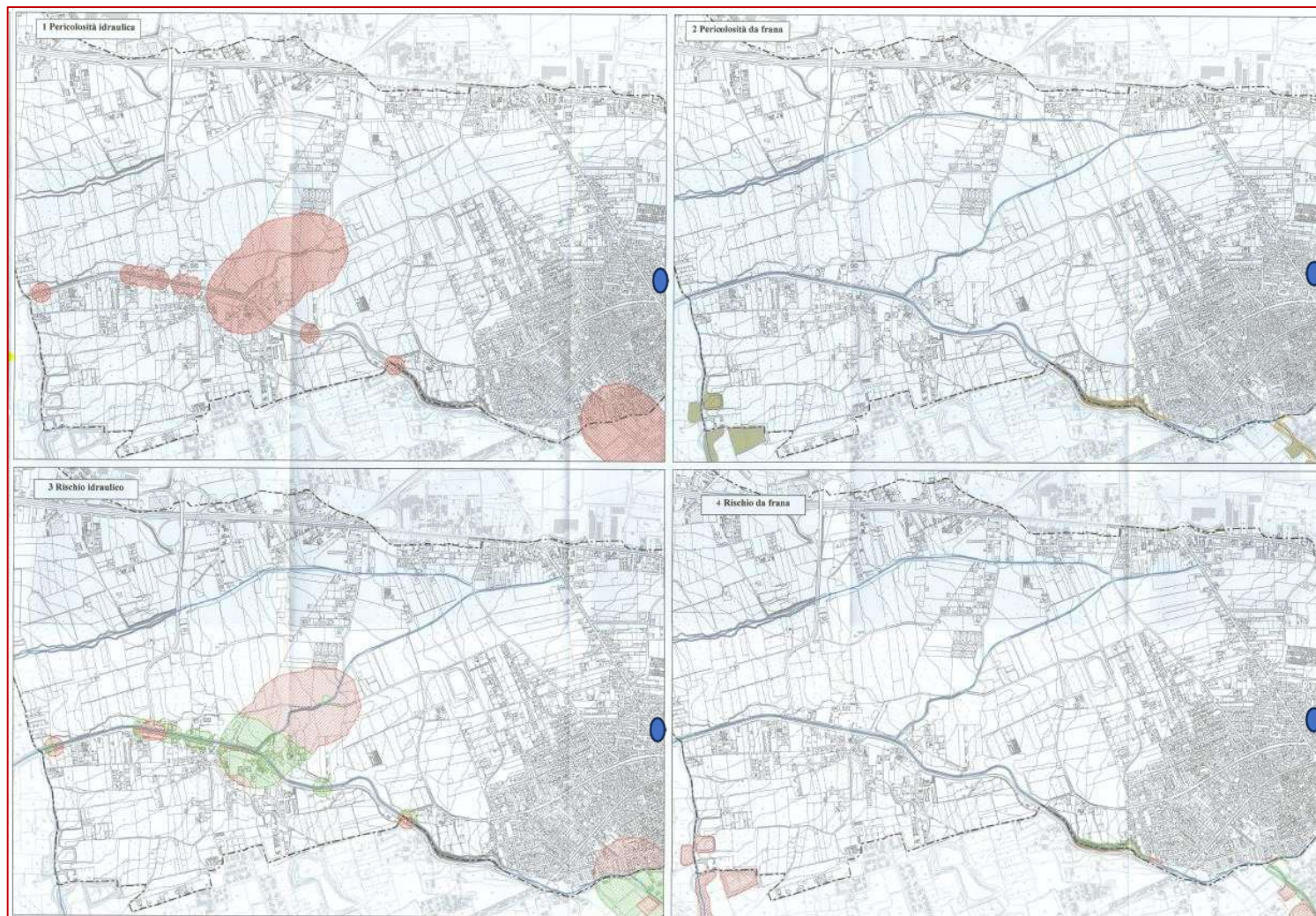


Piano strutturale. Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Pericolosità e rischio idraulico.
Pericolosità e rischio Idrogeologico.

Scala 1/5.000 Data LUGLIO 2023 Elaborato 12







DISAMINA URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del compendio nell'ultravventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e N.C.T.
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato

In primis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuto in situ alla I data spartiacque del 31 ottobre 1942

- Termine di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui **art. 31** - generando il primo termine spartiacque del **31 ottobre 1942** (data della relativa entrata in vigore) ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo nazionale e sancendo l'**irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum** (sino ad allora strettamente connessi) - obbligava qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia

In secundis: posteriorità dell'edificazione del fabbricato come rinvenuto in situ alla II data di ulteriore spartiacque del 01 settembre 1967

- Termine entrata in vigore della Legge Ponte, il cui **art. 10** - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 - disponeva 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, occorreva **richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia**

In tertiis: l'esistenza di un iter urbanistico corredato da **licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972**, richiesta e rilasciata ai coniugi XXXXX per **lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di un originario e modesto nucleo abitativo** composto da una piccola porzione immobiliare fronte strada, estesa per l'intera lunghezza del suolo /attuale p.lla 1872 e elevata per una solo piano fuori terra.

In merito alla **liceità dell'edificazione del piccolo nucleo abitativo**, stante l'inesistenza di ulteriori titoli abilitativi oltre la suesposta licenza edilizia n. 102/72, si configura una **doppia, alternativa, plausibile ipotesi urbanistica:**

- **I ipotesi:** Il nucleo originario - all'epoca della sua edificazione - ricadeva in **area extraurbana** / esterna al centro abitato coincidente con il **centro storico** e più esattamente in area agricola, **NON normata** da alcuno strumento di



pianificazione: pertanto la sua edificazione - certamente antecedente al 01.09.1967 - è regolarmente priva di richiesta e rilascio di licenza edilizia. Tale ipotesi è maggiormente accreditata stante l'attuale estraneità della p.lla terreni al centro storico del comune di Qualiano e la sua appartenenza alla zona B2 residenziale saturata - zona urbana consolidata a prevalente destinazione residenziale

- Il ipotesi: Il nucleo originario ricadeva in centro abitato, e la sua edificazione risale ad epoca anteriore al '42 ; pertanto è regolarmente priva di richiesta e rilascio di licenza edilizia. Ipotesi meno accreditata in ragione dell'estraneità della p.lla terreni al centro storico del comune di Qualiano: se già all'epoca fosse stata interna al centro storico lo sarebbe a tutt'oggi..!
- NB. In ogni caso, indipendentemente dalle suesposte congetture temporali e urbanistiche, il rilascio postumo di licenza edilizia per ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione del predetto nucleo abitativo originario, senza dubbio legittima ex post l'edificazione dello stesso.
- Infine, con richiesta n. prot. 743 del 24.07.1984, in data 23.08.1984, stante la sostanziale conformità dei luoghi in situ alla normativa igienico-sanitaria e ai grafici di licenza, viene rilasciata Licenza di abitabilità e usabilità con decorrenza dal 24.07.1984

*Sommatoria di conformità tra luoghi in situ e luoghi di licenza
estesa all'intero fabbricato:*

Con rilascio di **licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972** su richiesta di XXX/1920-1992 e XXXX 1919-2000, comproprietari - in regime di separazione dei beni - del suolo di sedime del fabbricato (attuale p.lla 1872) , dell'area cortilizia retrostante (attuale p.lla 383) e del piccolo comodo rurale sulla stessa insistente (attuale p.lla 1873), in forza di **atto di compravendita** per notaio Isidoro Cimmino del 09.09.1950, registrato a Giugliano in Campania il 25.11.1950 al n. 213, **nella prima metà degli anni '70 si abilita la realizzazione di un fabbricato per abitazione popolare articolato in un solo piano fuori terra oltre il basamentale, copertura piana impraticabile, due unità per piano approssimativamente simmetriche rispetto alla cassa scala baricentrica, per un complessivo numero di 4 unità abitative.**

Il **progetto originario**, abilitato con predetta licenza e realizzato nel quadriennio intercorrente tra il 27.10.1973/data di inizio lavori al 25.08.1977/data di ultimazione, **NON prevede** la formazione del locale indiviso al **I livello sottostrada** adibito a **deposito**, sottoposto a quota parte del piano terra, esattamente nel quadrante S/W-S/E della p.lla 1872: attuale sub 8/P.S1

Parimenti, il **lastrico solare**, abilitato in qualità di **copertura impraticabile**, nei grafici di licenza non risulta servito dal torrino scala, mentre l'**accesso in situ** ha rilevato l'elevazione della cassa scala al P.II in oggetto.



La contestuale **denuncia catastale di frazionamento** dello stesso in due distinte unità, a parità di destinazione d'uso, ha generato gli attuali **sub 6/F5/P.II** e **sub 7/F5/P.II** con accessi rispettivamente a sinistra e destra rispetto al ballatoio di smonto al P.II della scala comune

Da un'**analisi meramente satellitare** si rileva altresì:

- formazione di quinte divisorie sul sub 6, a ridosso della cassa scala
- impraticabilità di entrambi i lastrici, conformemente alla suddetta licenza, stante l'assenza di pavimentazione dell'intera superficie e la mancata formazione di parapetto perimetrale di protezione.

NB. I due predetti lastrici - porzioni comuni della p.lla fabbricati 1872 e autonomamente identificati al NCEU con propri dati di classamento - con la vendita del 2006 **NON sono trasferiti** - neanche pro-quota millesimale - nelle porzioni in comproprietà del cespite staggito: in altri termini il cespite staggito non vanta alcun diritto sui due predetti lastrici. Pertanto, in primis per tale ragione privatistica, i predetti lastrici non possono essere assoggettati a pignoramento

- L'accesso diretto al fabbricato - esclusivamente pedonale - è consentito da Nord/Est / **Via Guglielmo Oberdan n. 24**, attraverso un cancello metallico fronte strada, in asse con la mezzeria del fabbricato e con il corpo androne/cassa scala. Il fabbricato presenta morfologia approssimativamente rettangolare allungata in direzione N/W-S/E; *tre fronti liberi* - N/E- S/E -S/W – prospettano in affaccio diretto su strada e corte interna; unicamente il fianco N/W si presenta *cieco e aderente* a p.lle aliene.

I grafici di licenza al piano primo attestano la formazione di:

- **Lunga balconata nastriforme, indivisa e angolare** a perimetrazione pressoché totale dei fronti N/E e S/E del fabbricato, convogliando le afferenze dei due appartamenti al piano primo - sub 4 staggito e sub 5 alieno - passando innanzi al vano finestrato della cassa scala.
- **Doppia balconata** sul fronte S/W cortilizio, pertinenziale rispettivamente del sub 5 e sub 4
 - Viceversa, l'**accesso in situ** ha attestato il **ribaltamento della configurazione delle balconate**, con formazione di:
 - **Lunga balconata nastriforme e indivisa** a perimetrazione totale del fronte S/W cortilizio, accogliente le afferenze retrostanti dei sub 4 e 5
 - **Lunga balconata nastriforme e angolare** a perimetrazione totale dei fianchi S/E e N/E del sub 5 alieno
 - **Balconata** fronte strada N/E, pertinenziale ed esclusiva del sub 4, separata dalla balconata dell'attiguo sub 5 dalla volumetria della cassa scala
 - Inoltre, l'**accesso in situ** ha attestato la formazione al piano terra e primo di **diverse superfetazioni** – manufatti alieni all'originaria regola costruttiva e estroflessi dalla volumetria assentita -; tra essi vi è il **ripostiglio** pertinenziale del sub 4, edificato sul fianco N/W terminale della balconata cortilizia.



- Sotto il profilo **statico** si rileva infine lo **svellimento** dell'originario sistema strutturale baricentrico in muratura portante del nucleo abitativo primitivo - oggetto di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione –
Con certezza il piano I, oggetto di indagine diretta, NON attesta alcuna traccia dell'originaria muratura portante baricentrica, sebbene i grafici di licenza ne denuncino la **conservazione**: lo **stato dei luoghi in situ/2021-2025** e la medesima **denuncia catastale /1986** hanno rilevato di fatto l'**amputazione** del suddetto setto longitudinale baricentrico e la relativa **sostituzione con sistema puntuale a telaio in cemento armato**
La **struttura portante** originata dalla predetta sostituzione, tuttavia, parrebbe ancora di **tipo misto** in forza della collaborazione della muratura tufacea perimetrale longitudinale fronti N/E e S/W
- Infine, **i grafici di licenza** non denunciano:
 - l'**afferenza diretta** degli appartamenti terranei alla corte retrostante, autonomamente identificata al NCT al **flio 7, p.lla 383**, servita da un ramo secondario di via Oberdan attraverso un ampio cancello pedonale e carrabile immettente nel fianco S/E dell'impianto planimetrico di base rettangolare: i dati grafici di pianta (unica documentazione disponibile per l'analisi del fronte S/W retrostante) denunciano al piano terra la presenza di soli **vani finestrati** sul fronte cortilizio in luogo di **porte-finestre** immettenti nella predetta corte
 - vecchio forno - comodo rurale della p.lla fabbricati 1872 - autonomamente identificato al NCT del comune di Qualiano al **flio 7, p.lla 1873** ; si ritiene tuttavia che il piccolo cespite d'impianto rettangolare di fatto ubicato nell'angolo S/W - N/W dell'area cortilizia da cui è servito, pur non rappresentato nei grafici di licenza, sia coevo al nucleo originario e omesso dai dati grafici di licenza in quanto estraneo all'intervento di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione inerente il nucleo abitativo fronte strada .

Per lo specifico cespite staggito, sub 4/A2/P.I, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

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



DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 4 STAGGITO

**Atteso che ai fini della disamina di legittimità urbanistica del sub 4 staggito il confronto è tra:
stato dei luoghi in situ all'atto dell'accesso/2025 e stato dei luoghi di Licenza Edilizia n. 102 /72 del 28.10.1972**

ciò premesso:

dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di licenza - di cui ai grafici di **pianta, sezioni e prospetti** a corredo della pratica -, a meno di talune ammissibili approssimazioni grafiche, **a parità sostanziale** di accesso, sagoma, perimetrazione superficie abitativa e superficie ornamentale, configurazione prospettica dei vani luce, altezza di piano, orientamento, relazione con ballatoio e impianto scala comune, **si rileva:**

- **Parziale ampliamento plano-volumetrico accessorio** per formazione di *ripostiglio esterno* sul fianco N/W terminale della balconata cortilizia, giusta prolungamento del solaio di calpestio sino al confine N/W con fondo alieno / flio 7, p.lla terreni/fabbricati 382
- **Parziale difformità di configurazione delle balconate pertinenziali sui fronti opposti** – N/E fronte strada e S/W fronte corte - **a parità sostanziale di superficie**: come ampiamente esposto per lo specifico sub 4 si rileva il ribaltamento della configurazione delle balconate tra i due fronti opposti, sicché:
- **Prospetto N/E principale, fronte strada**: in luogo della balconata nastriforme e indivisa sfilante innanzi alla cassa scala e convogliante, senza soluzioni di continuità, le afferenze dei fronti N/E e S/E dei sub 4 e 5 al piano I, si rileva l'**interruzione** della stessa in favore della formazione di **due distinte aree ornamentali** con notevole riduzione di superficie della balconata pertinenziale del fronte N/E del sub 4 in oggetto
- **Prospetto S/W secondario, fronte corte**: in luogo delle due distinte balconate pertinenziali dei due subalterni al piano, si rileva la formazione di un'unica area ornamentale dal fianco N/W divisorio da p.lla 382, cui aderisce, allo spigolo S/E del fronte interno del fabbricato: la divisione tra le due balconate è realizzata a mezzo basso setto murario/ **H ml 1.10**, le cui caratteristiche fisiognomiche e dimensionali consentono un comodo l'affaccio laterale diretto e pertanto l'azione dell'*inspectio e prospectio in alineum*, in deroga alla normativa codicistica - ex art. 900 c.c e seguenti - a regolamentazione delle *luci e vedute tra fondi finitimi*
- **Sul piano meramente dimensionale** si ritiene che la superficie ornamentale di pertinenza esclusiva del sub 4 staggito, **assentita con licenza edilizia n. 102/72**, sia rimasta **sostanzialmente invariata** nella modifica di conformazione delle balconate stesse.
- **Parziale difformità plano-volumetrica della cassa scala comune**, con conseguente lieve modifica di perimetrazione e sagoma del bene al *confine N/E* con il ballatoio: la cassa scala di licenza presenta infatti una configurazione rettangolare allungata maggiormente penetrante nel sub 4; lo stato dei luoghi in situ, viceversa,



attesta una lieve riduzione di lunghezza della stessa in favore di un leggero allargamento, con riflessi nei *rapporti dimensionali* con i due appartamenti al piano primo - sub 4 e sub 5 - giusta **lievissimo ampliamento di superficie abitativa del sub 4, a danno esclusivo dell'attiguo sub 5.**

- Anche in tal caso, sul piano meramente dimensionale si ritiene che la **superficie tecnica** destinata alla cassa scala e **assentita con licenza edilizia n. 102/72**, sia rimasta **sostanzialmente invariata** nella modifica di conformazione della stessa, e parimenti la complessiva **superficie abitativa** destinata ai due subalterni al piano
- **NB.** Nella redistribuzione delle superficie - tecnica e abitativa -, e in particolare nella compensazione di superficie abitativa tra sub 4 e sub 5, **non sussiste alcuna problematica di tipo privatistico** trattandosi di variazione in corso d'opera, allorquando la titolarità dell'intero fabbricato è in capo ai coniugi comproprietari XXXX e non è costituita alcuna realtà condominiale.
- **Sostanziale modifica dello schema statico per svellimento della muratura portante baricentrica e integrazione con sistema puntuale a telaio in cemento armato**, disallineato - in direzione S/W - rispetto all'ubicazione centrale del setto murario: la **struttura portante** originata dalla predetta sostituzione, tuttavia, parrebbe ancora di *tipo misto*, in forza della collaborazione delle murature tufacee perimetrali longitudinali e opposte - fronte N/E e fronte S/W - entrambe di nuova realizzazione
- **Parziale difformità distributiva interna** per eliminazione del *ripostiglio interno* in favore dell'ampliamento del soggiorno, lievi disallineamenti di superficie netta dei singoli vani per lieve traslazione dei tramezzi, oltre la formazione di area rialzata nel vano bagno
- **Lieve difformità di altezza netta d'interpiano**: H ml 3,20 denunciati in luogo di H ml 3.08 riscontrati

In merito alla retrodatazione dei predetti illeciti:

- Il **ripostiglio esterno** è certamente subentrato alla data di ultimazione lavori/1977, al medesimo rilascio di licenza di abitabilità /1984 e alla data di I accatastamento del bene /1986, in quanto la sua realizzazione avrebbe precluso il rilascio della suddetta licenza di abitabilità e, altresì, i dati grafici di scheda planimetrica del bene ne avrebbero dato attestazione. Pertanto - in assenza di altra documentazione diversamente comprovante - il predetto illecito è retrodatabile alla **data di I accesso /2021**
- La **difformità distributiva interna**, al pari della formazione del ripostiglio esterno - di cui è verosimilmente conseguenza - in assenza di altra documentazione diversamente comprovante - è retrodatabile non oltre la **data di I accesso /2021**
- **Tutti gli altri illeciti** - in ragione della **natura strutturale** degli stessi - sono retrodatabili, necessariamente, alla **fase esecutiva del fabbricato** e pertanto in corso d'opera, e non oltre il 1977/ anno di ultimazione lavori.



In merito alla sanabilità dei suesposti illeciti:

- Il parziale ampliamento plano-volumetrico accessorio per formazione di *ripostiglio esterno*, è un intervento di ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001- con ampliamento di superficie e volumetria accessoria all'abitazione, intervento ammissibile in zona B2 **solo in presenza di capienza edificatoria residua del fondo**, ipotesi ampiamente disattesa dall'insorgenza di ulteriori superfetazioni nel fabbricato.

Si rammenta a riguardo che l'**art. 55 NTA PUC**, in ipotesi di esaurimento della capacità edificatoria del fondo di appartenenza, ammette interventi integrativi non superiori al 25% della preesistente legittima volumetria abitativa, purché:

- **il fondo sia** parte di un **ambito d'intervento di ristrutturazione urbanistica** come definita dall'art. 3, comma 1, **lettera e)** DPR 380/2001- oggetto di uno specifico:
 - PUA – piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
 - PROGRAMMI di cui all'art. 12 NTA PUC
- **la cubatura aggiuntiva sia:**
 - interamente contenuta nei limiti fondiari
 - non sia abitativa ma di supporto e accessoria alla residenza - *depositi e/o garage* –
 - sia destinata ad attività commerciali e/o terziarie
 - non sia ubicata sui prospetti fronte strada.

Si conclude che, in assenza delle fattispecie di cui all'art. 55 NTA PUC vigente, vengono meno i presupposti di sanabilità ordinaria dell'illecito ex art. 36 DPR 380/2001, in accertamento di doppia conformità: in tale prospettiva deve prevedersi unicamente la **demolizione** del piccolo manufatto

- La parziale difformità di configurazione delle balconate pertinenziali sui fronti opposti – N/E fronte strada e S/W fronte corte -, incluso il prolungamento del solaio di calpestio della balconata S/W sino al limite della p.lla 382 - è altresì un intervento di ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001: **poiché in tale variazione le superfici ornamentali diversamente configurate si equivalgono sostanzialmente sul piano dimensionale, si ritiene che il predetto illecito sia sanabile ordinariamente ex art. 36 DPR 380/2001 in accertamento di doppia conformità**
- La parziale difformità plano-volumetrica della cassa scala comune è altresì un intervento di ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001: **poiché in tale variazione la superficie tecnica della cassa scala è rimasta sostanzialmente inalterata, si ritiene che il predetto illecito sia sanabile ordinariamente ex art 36 DPR 380/2001 in accertamento di doppia conformità per entrambi i subalterni al piano primo – sub 4 e sub 5 -**



- La **sostanziale modifica dello schema statico per svellimento della muratura portante baricentrica** e relativa sostituzione con **sistema puntuale a telaio in cemento armato** è un intervento strutturale ammesso **solo previo verifica statica estesa all'intero fabbricato e relativo deposito sismico 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. 80/01
- La **parziale difformità distributiva interna** è un intervento di **manutenzione straordinaria** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera b)** DPR 380/2001 sempre ammissibile per la zona B2 ex art. 19 NTA PUC vigente, e pertanto sanabile ordinariamente ex art 37 DPR/380/2001 in accertamento di doppia conformità
- La **lieve difformità di altezza netta d'interpiano** - per difetto dei luoghi altimetrici in situ rispetto ai luoghi di licenza - è un intervento altresì di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001: **poiché in tale variazione l'interpiano è diminuito, determinando al più un decremento volumetrico, si ritiene che il predetto illecito sia sanabile ordinariamente ex art 36 DPR 380/2001 in accertamento di doppia conformità per entrambi i subalterni al piano primo – sub 4 e sub 5 –**

NB. Il **rilascio di licenza di abitabilità** - **a fronte delle predette variazioni strutturali nel sistema portante, configurative nel disegno delle balconate e nel rapporto tra cassa scala e superfici abitative, nonché altimetriche nel lieve decremento dell'interpiano abitativo/P.I** - conferma la sostanziale sanabilità ordinaria delle stesse, all'epoca *tollerate* in qualità di *modifiche minori non discriminanti* per il rilascio di attestazione di regolare esecuzione del fabbricato in conformità ai grafici e alle prescrizioni di licenza.

Ciò nondimeno, ai fini della piena regolarizzazione dell'immobile deve procedersi alla sanatoria ordinaria degli illeciti minori di cui alla presente disamina, in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 DPR/380/2001, in quanto modifiche ampiamente ammesse dalla normativa tecnica vigente sia alla data di compimento che alla data di denuncia.

A riguardo si precisa che :

- **alla data di compimento delle illecità** di cui all'oggetto - in parte retrodatibili al 1977 / data di ultimazione lavori, in parte al 2021/data di I accesso – vigeva la NTA di cui al **PdF/1958** - stante l'**annullamento** nel 2009 del **PRG/2007** (**NB** Il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 697 del 07.09.2007 del Presidente della Provincia di Napoli, viene **annullato** con Decreto del Presidente della Repubblica sui ricorsi straordinari M. INF. TER Prog. Registro Ufficiale U.0003491 - 08.05.2015, a seguito Sentenza di Consiglio di Stato – Sezione Prima – Adunanza di Sezione del 19 marzo 2014 n. 04725/2009 – n. 03790/2011)
- **alla data di denuncia delle illecità** di cui all'oggetto - **attualità/2025 -**, vige il **PUC/2023**

Entrambe le normative ammettono interventi di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001, **senza incremento di superficie e volume oltre i limiti edificatori del fondo di appartenenza**



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

Attesa la **piena sanabilità ordinaria** di tutti gli illeciti a meno unicamente della formazione del *ripostiglio esterno*, si assevera l'**impossibilità** della **sanatoria straordinaria** della stesso, previo invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto antecedentemente e/o successivamente al compimento dell'illecito

Di contro si rileva:

- Posteriorità del compimento dell'illecito/2021 rispetto al termine ultimo per l'ammissione alla sanatoria dell'ultimo condono L. 326/2003 - **31.03.2003** : *Incongruenza rispetto ai limiti temporali previsti dai tre condoni* per posteriorità della data di accertamento dell'ultimazione delle opere abusive /2021 e il termine ultimo per il completamento al rustico delle stesse, stabilito inderogabilmente da ciascuno dei tre condoni invocabili al 1983, 1993, 2003, ai fini dell'ammissione alla sanatoria
- Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie/2006 rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **30.09.2003 - 24.11.2003**: *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 **03.11.2006** ai nn. 80260/30952 derivante da atto di mutuo fondiario del 26.10.2006 Rep. 37598 Racc. 11323 per notaio *Armida Lombardi*, in favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro **XXXXXX**, a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento in oggetto.

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 4

ONERI URBANISTICI

€ 10.000: “Costi di regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiati previo:

- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Qualiano, per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli **artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001** delle **illiceità minori** riscontrate - parziale difformità strutturale, parziale difformità di configurazione di superficie ornamentale, parziale difformità plano-volumetrica della cassa scala comune, lieve difformità distributiva interna, lieve decremento d'interpiano - in quanto modifiche ampiamente ammesse sia alla data certa di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (in parte 1977 / data di ultimazione lavori, in parte 2021/data di I accesso- in forza del **PdF/1958**



vigente in entrambe le suddette epoche, stante l'annullamento nel 2009 del PRG approvato nel 2007), che alla data di denuncia (attualità/2025, in forza del **PUC 2023**/attualmente vigente). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la **sostanziale conformità dei luoghi in situ ai luoghi di licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972**

- **Materiale demolizione** del ripostiglio esterno - **illiceità maggiore** di cui alla precedente disamina, **insanabile ex post** in *sanatoria ordinaria o di regime* ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in *sanatoria straordinaria* invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., e contestuale **remissione in pristino** dei luoghi legittimi di cui al complessivo iter abilitativo con **preservazione in situ** del piccolo incremento di superficie ornamentale sottesa a quota parte del ripostiglio, compreso sanzione amministrativa, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC abilitativa** al predetto **intervento demolitivo e di ripristino**, corredata da documentazione grafica, fotografica, relazione asseverata attestante la **piena rispondenza** dei luoghi oggetto di ripristino ai luoghi assentiti dall'originario iter abilitativo, incluso la sostanziale corrispondenza di superficie ornamentale diversamente disposta sui prospetti opposti.
- **Deposito sismico** 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. 80/01, per la verifica delle **condizioni di staticità** inerenti la *radicale eliminazione della struttura muraria portante longitudinale e la relativa sostituzione con sistema portante a telaio in c.a.*

Il tutto compreso:

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

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = € 10.000
--

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA



SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Comune di _____
PROVINCIA DI _____

LICENZA N. 102

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO _____

Vista la domanda del _____ (coniugi)
nato a Qualiano il _____
intesa ad ottenere la licenza per (1) ampliare e sopraelevare fabbricato di tipo popolare
in questo Comune al mapp. N. _____ in Via G. Oberdan n. II
riportato al catasto al foglio N. _____;

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 28.10.1972
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 28.10.1972
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 28.10.1972

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, N. 765;
Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede, al Sig. _____

L I C E N Z A

per (1) ampliare e sopraelevare fabbricato di tipo popolare

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dello inizio dei lavori e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune;
- 3) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima

su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata e sospesa oltre un certo tempo;

6) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

7) Gli assiti di cui al paragrafo 4 o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

9) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

11) E' assolutamente vietato iniziare ed apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, di cui alla presente licenza, pena l'applicazione dei provvedimenti previsti dagli artt. 13 e 15 della legge 6-8-1967 N. 765. Per ogni eventuale modifica da apportare, dovrà essere richiesta ed ottenuta preventivamente la relativa autorizzazione;

12) Esporre all'esterno del cantiere — ben visibile — una tabella indicando: Cognome e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro un anno, essa dovrà essere conservata sul luogo dei lavori, unitamente agli elaborati di progetto, e presentata a qualsiasi richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico o degli Agenti Municipali.

Si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, in triplice e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 27 aprile 1973

Timbro

IL SINDACO

Il sottoscritto ☐ titolare della presente licenza edilizia, ai sensi dell'art. 10 della Legge 765 del 6-8-1967, si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, luce, acquedotto e fognature).

Visto: IL SINDACO

Art. 13 della Legge 6-8-1967 n. 765: «Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 3.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 32 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico comunale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 15 della legge 6-8-1967 n. 765: «Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali) le opere iniziate senza licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalla norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Si contesta con espressa dichiarazione di essere stati informati e consapevoli che secondo per legge, unitamente

COMUNE DI Qualiano
PROVINCIA DI NA

AVVISO DI RILASCIO LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

In adempimento a quanto disposto dall'art. 19 della legge 6 agosto 1967, N. 765;

RENDE NOTO

Che è stata rilasciata al Sig. [redacted]

abitante in Qualiano alla Via G. Oberdan N. 11

licenza edilizia N. 102 in data 28.10.1972 per (1) ampliamento
e sopralcestrare

abbricato per uso residenziale in via G. Oberdan

nell'area distinta in catasto: al foglio N. _____ mappale N. _____ Sez. _____

ED AVVERTE

Che chiunque può prendere visione dei relativi atti di progetto presso questo Ufficio comunale e ricorrere contro il rilascio della licenza stessa in quanto in contrasto, con le disposizioni di legge, regolamenti e con le prescrizioni del piano regolatore generale e piani articolareggiati di esecuzione o del programma di fabbricazione.

A _____

IL SINDACO
[Signature]

costruire, ampliare, ecc.

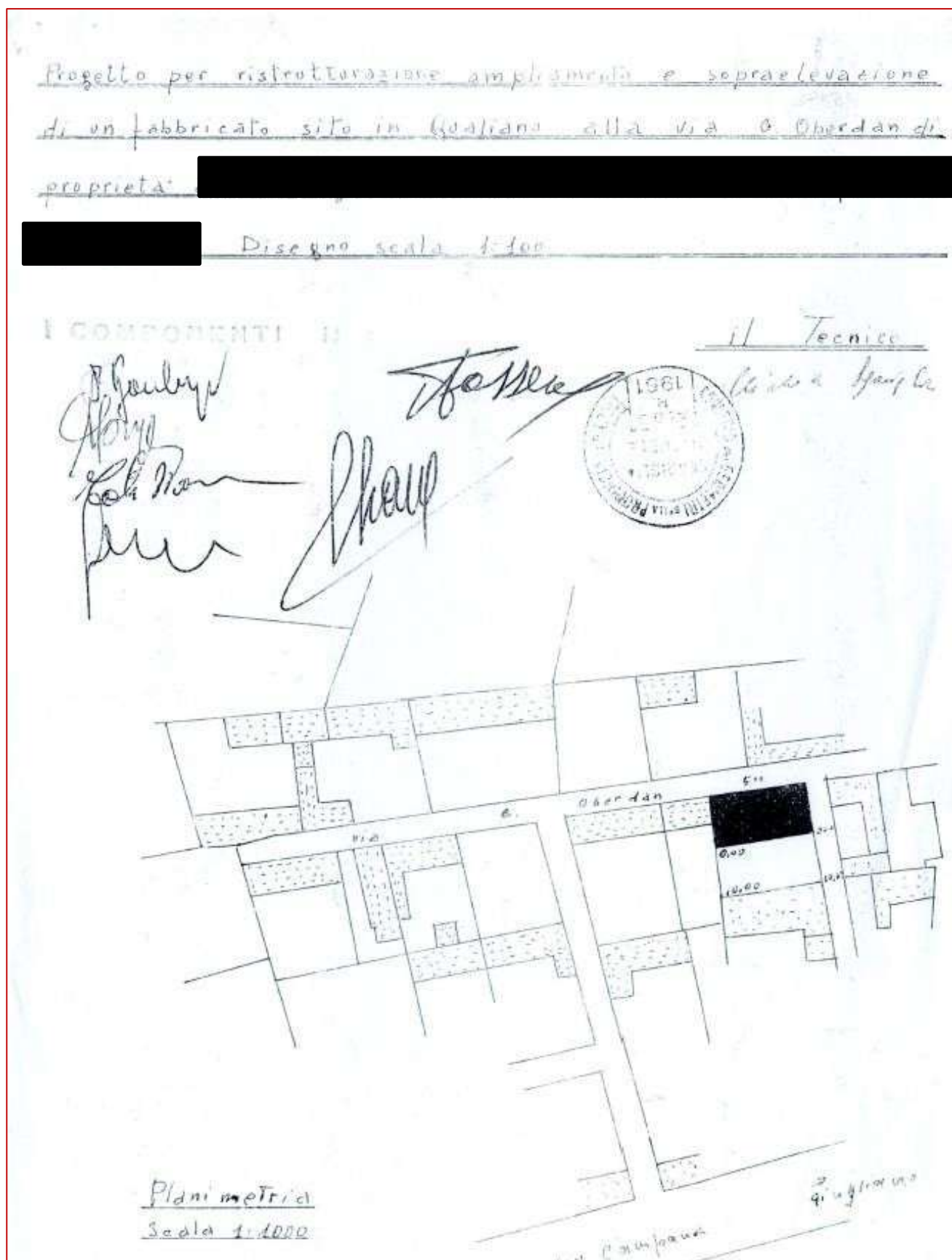
Il sottoscritto Messo Comunale attesta che copia del presente avviso è stato pubblicato all'Albo pretorio il 26-11-72 e per la durata di 15 giorni consecutivi.

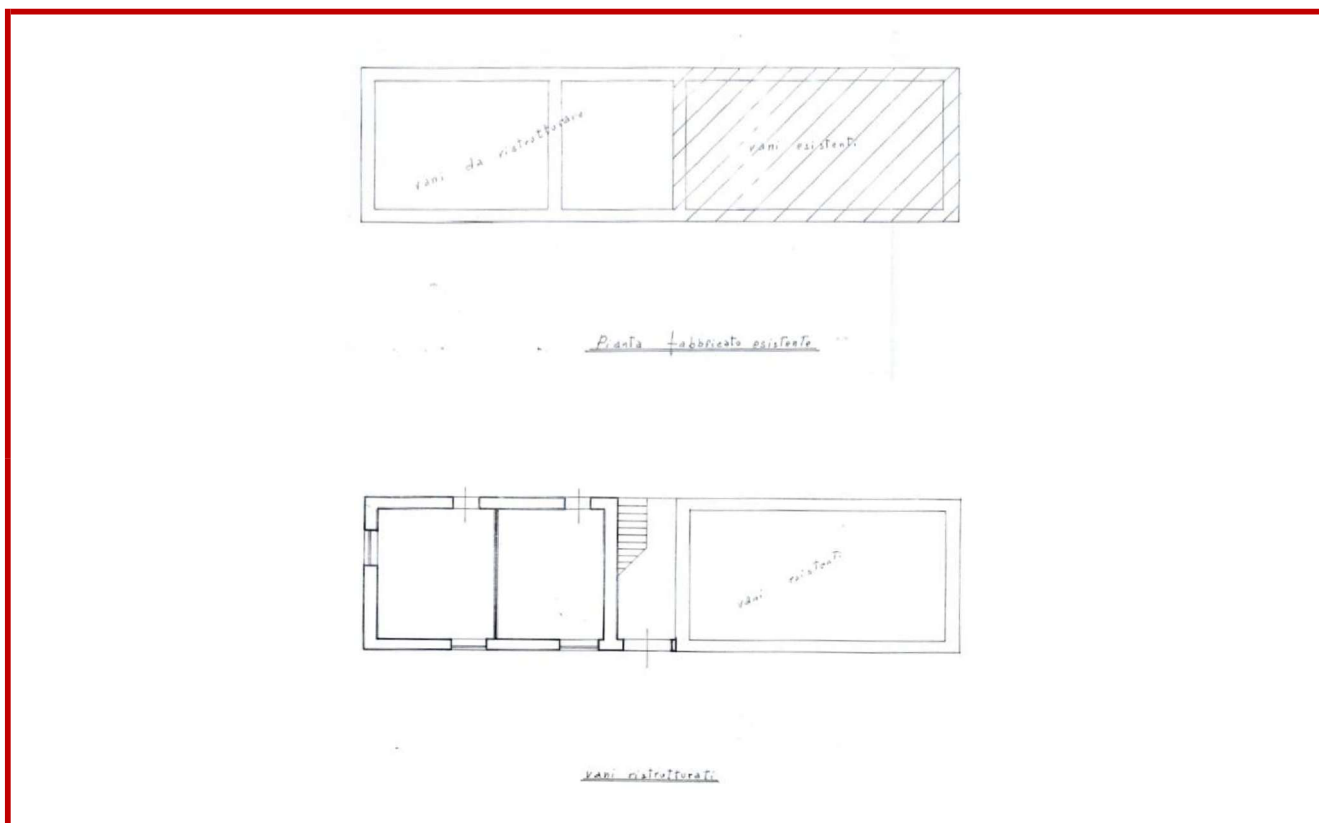
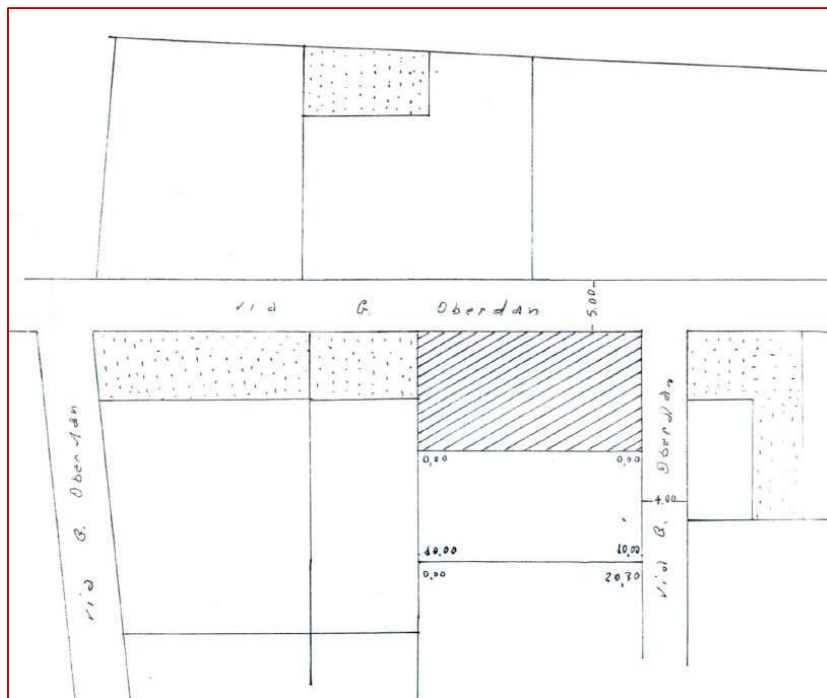
A 30-11-72

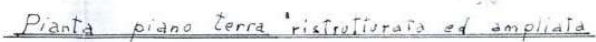
IL MESSO COMUNALE
[Signature]

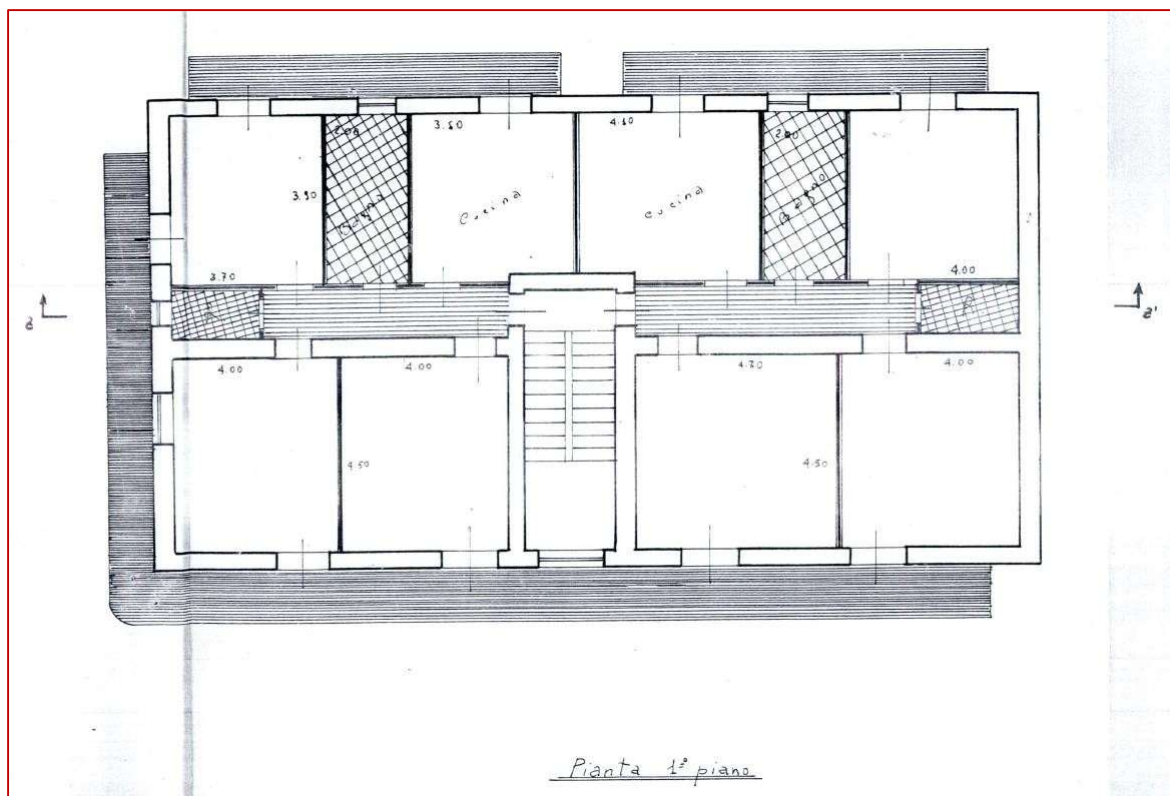
Visto: IL SEGRETARIO COMUNALE

DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITÀ	
Al Signor Sindaco di	
QUALIANO Prov. di NAPOLI	
Il sottoscritto [redacted]	
residente in [redacted] Via Oberdan n. 11	
avendo ultimato i lavori di Ampliamento e separazione del fabbricato ubicato	
in Via Oberdan 11	
autorizzati con licenza N. 102 del 28-10-1972	
domanda che gli sia rilasciato il	
PERMESSO DI ABITABILITÀ	
per la suddetta costruzione.	
Allega alla presente:	
a) Ricevuta n. _____ in data _____ rilasciata dall'ufficio postale	
di _____ per la somma di L. _____ comprovante il pagamento della prescritta	
tassa di concessione governativa;	
b) Bolletta n. _____ in data _____ per la somma di L. _____	
rilasciata dal locale ufficio delle Imposte di consumo comprovante il pagamento della imposta sul materiale	
da costruzione impiegato, oppure dichiarazione di esenzione.	
Li _____ 19 _____	
IL RICHIEDENTE	
[redacted]	
REGISTRAZIONE IN ARRIVO a protocollo	Prot. N. 743
7/13 2h 7-8h	Li _____
Visto: Si trasmette all'ufficio tecnico per gli accertamenti di competenza.	
IL SINDACO	

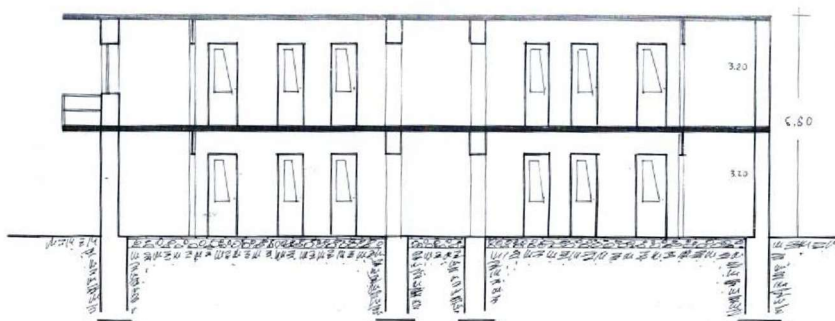


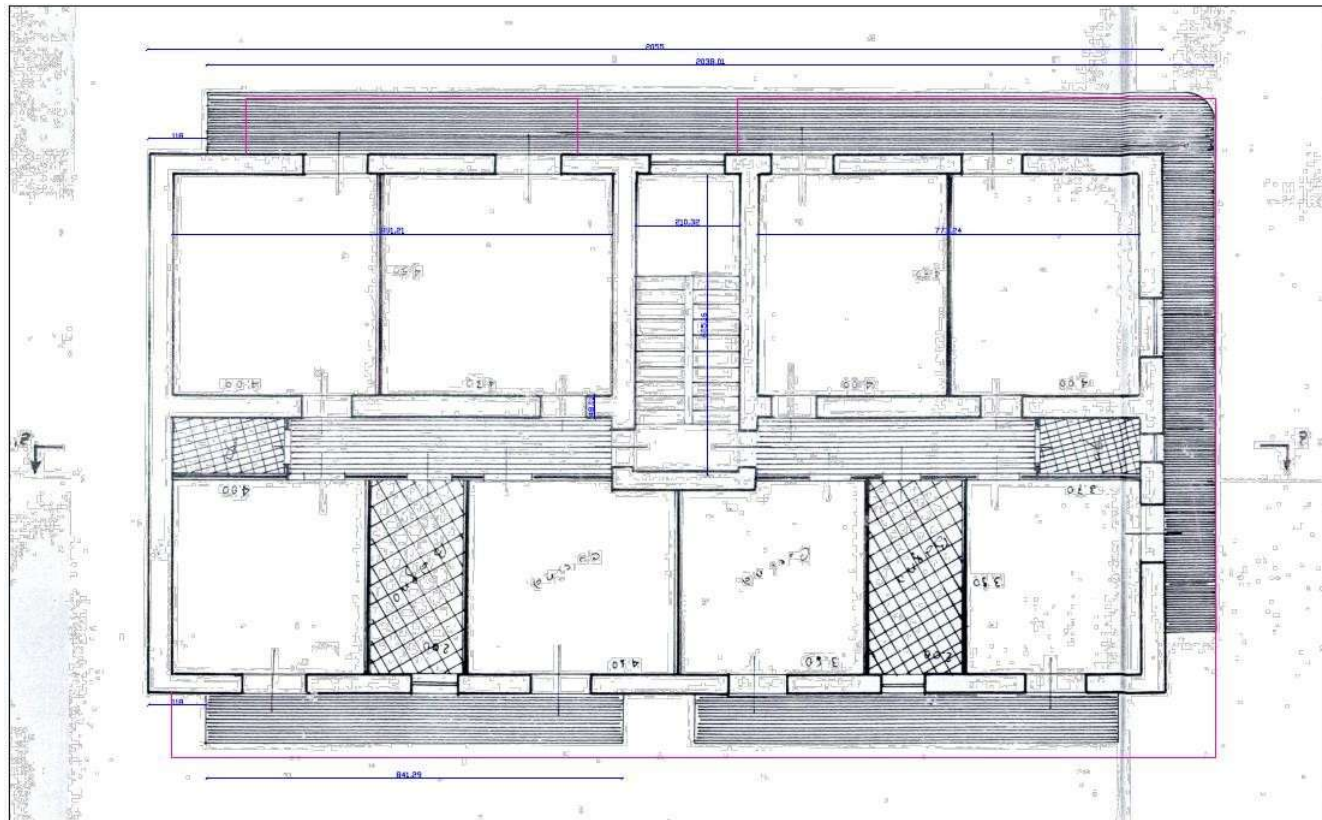
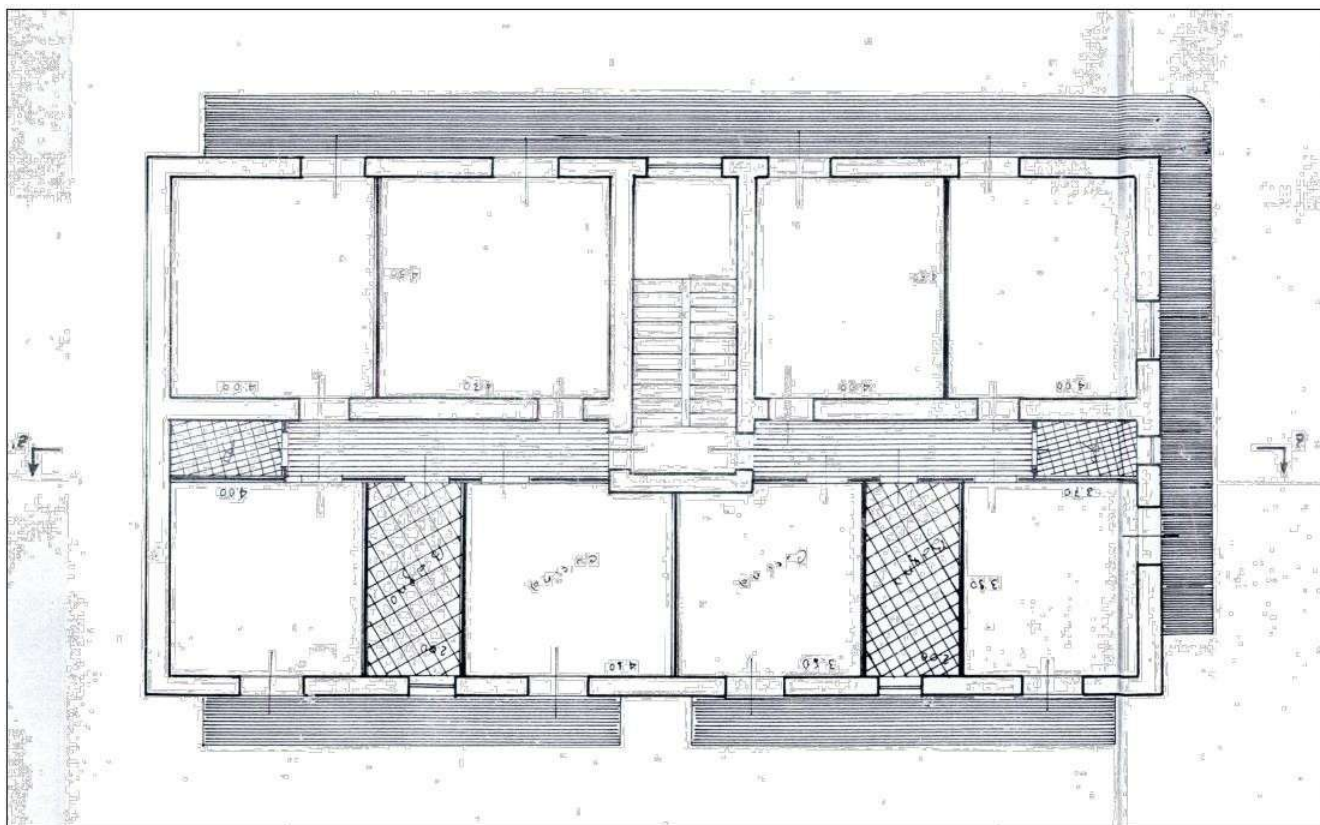




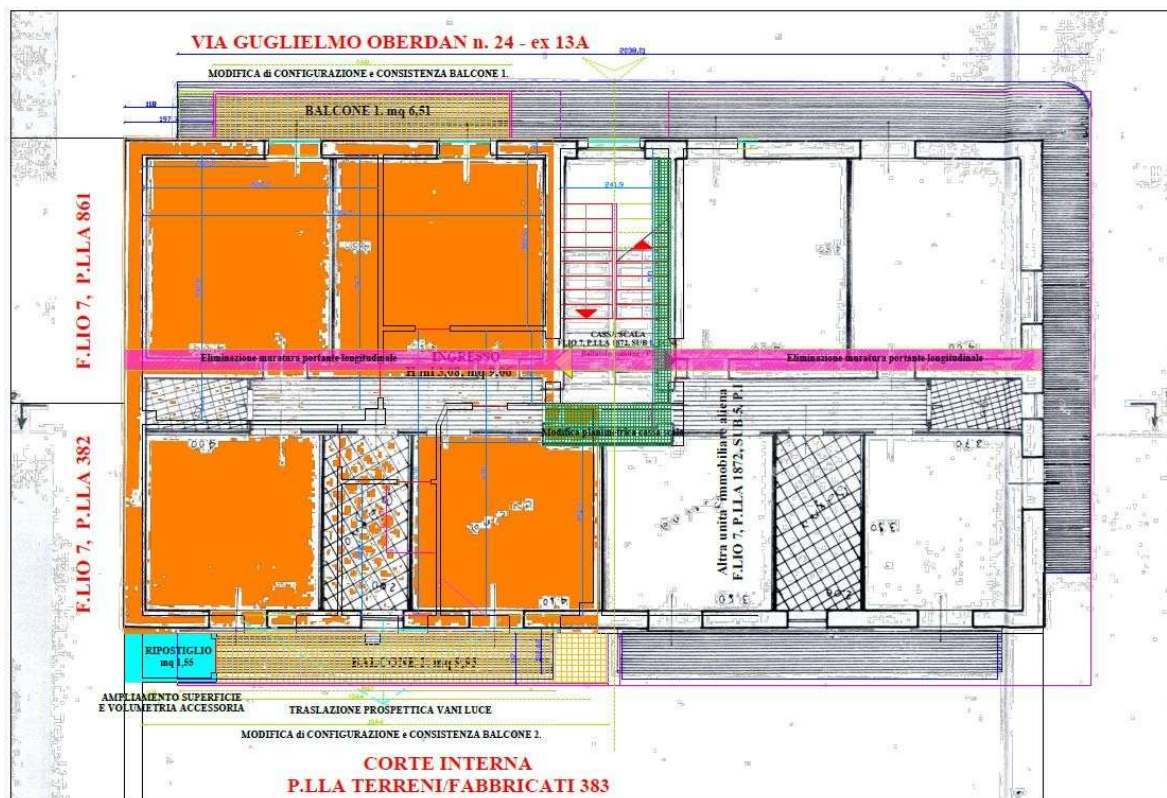


Prospetto principale

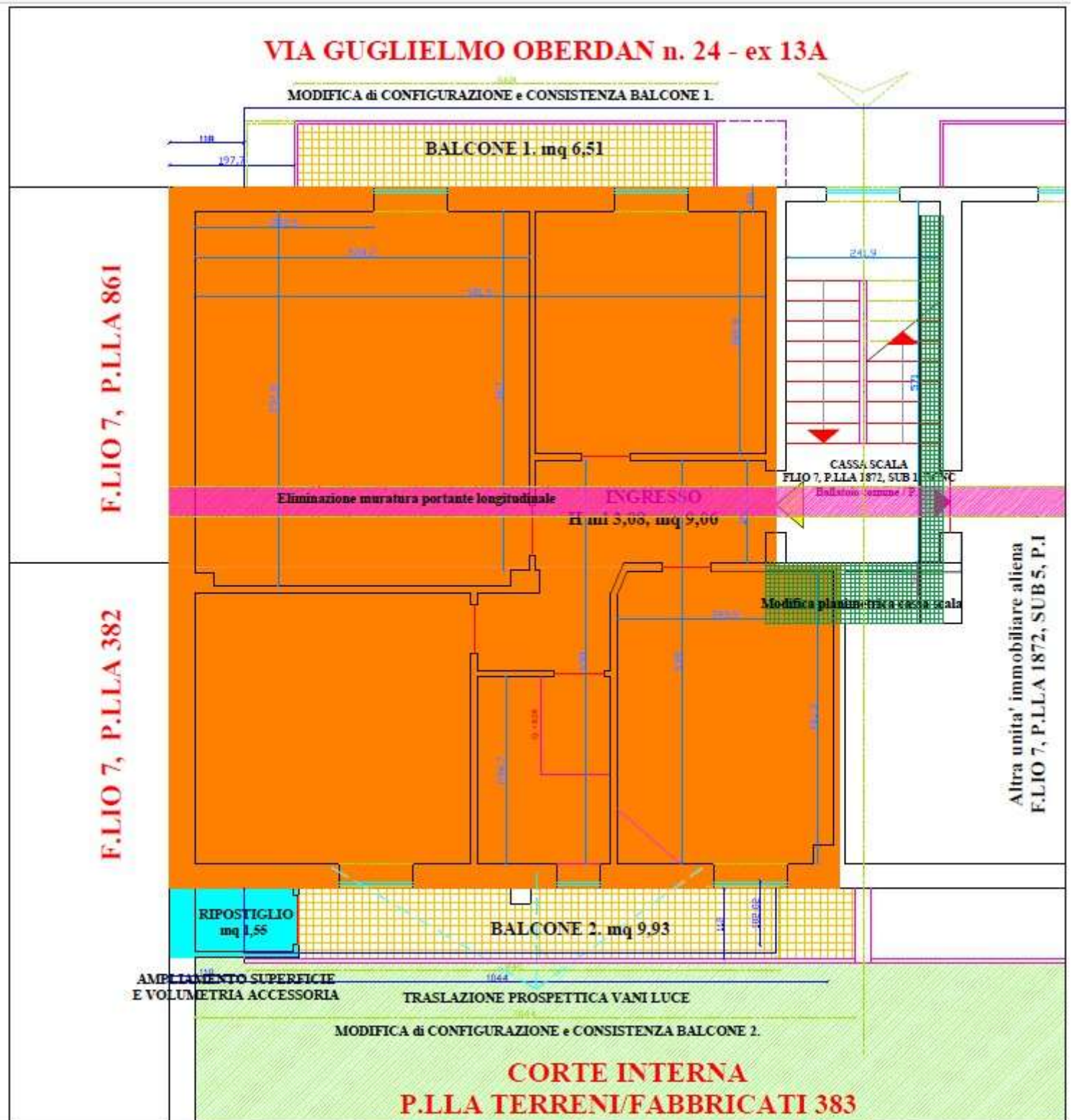




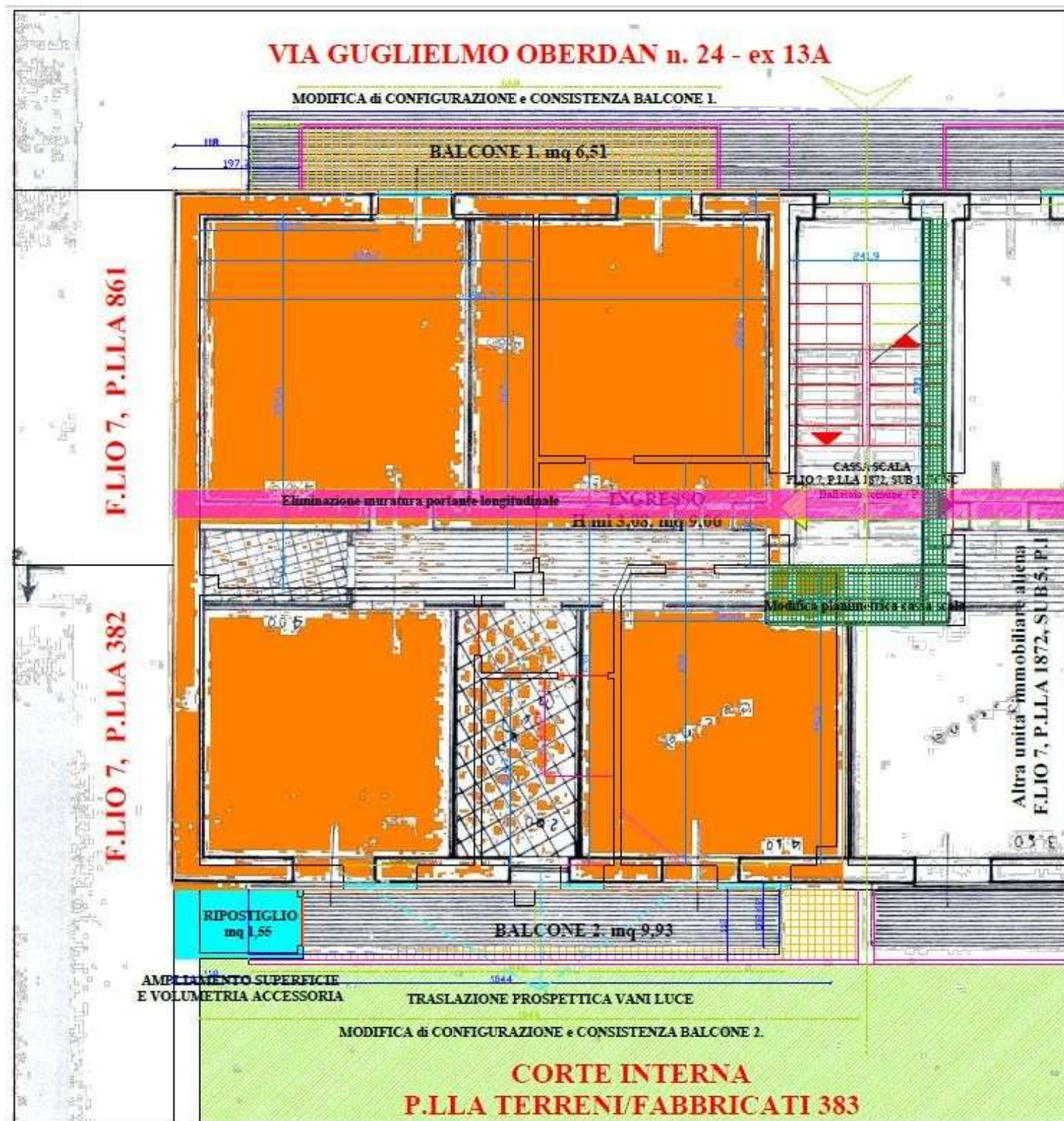
SUB 4 P.I - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI LICENZA

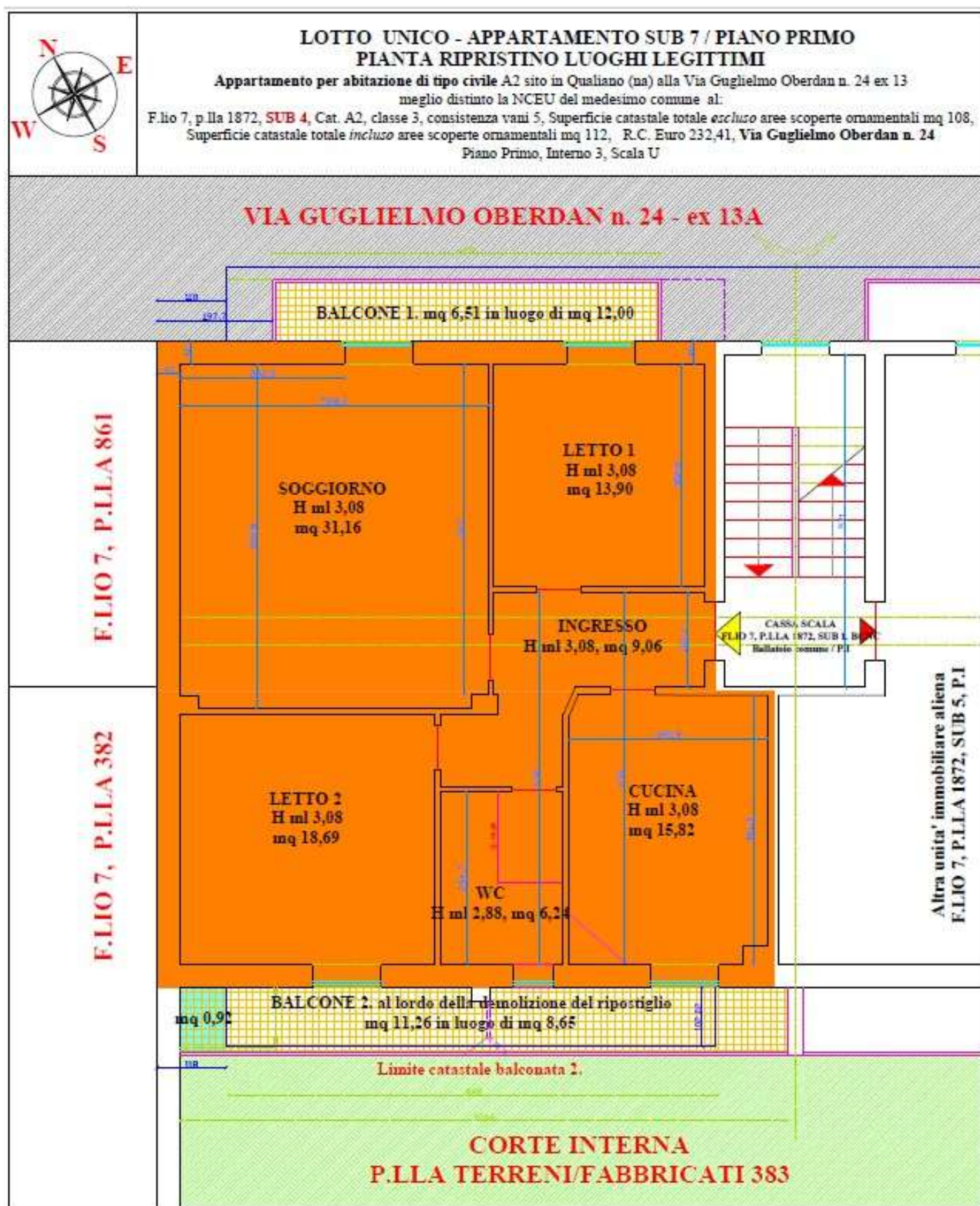


SUB 4 P.I - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI LICENZA: IN EVIDENZA LE DISCRASIE



SUB 4 P.I - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI LICENZA





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.).

Premesso che:

All'atto dell'accesso /2025 il cespite staggito risultava condotto in locazione **sine titolo** da terzi, meglio identificati dal custode giudiziario

Si calcola pertanto il **quantum corrispondente all'indennità di occupazione** - valutata in **percentuale decurtativa** sul più probabile **canone di locazione** (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) -, commisurandola 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.

In sede estimativa del **più probabile valore di mercato** del cespite staggito, naturalmente, NON si applicherà alcuna percentuale riduttiva in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

Ai fini della valutazione dell'indennità di occupazione si rileva infine che:

- In linea di mero principio, a differenza della valutazione del più probabile **valore di mercato** del medesimo bene - per la cui stima si computano esclusivamente le **superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso** al netto dei

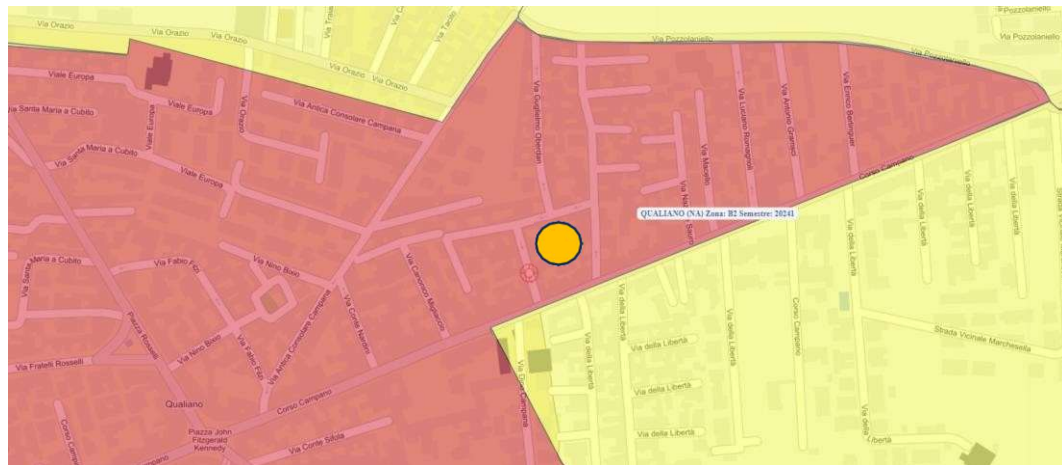
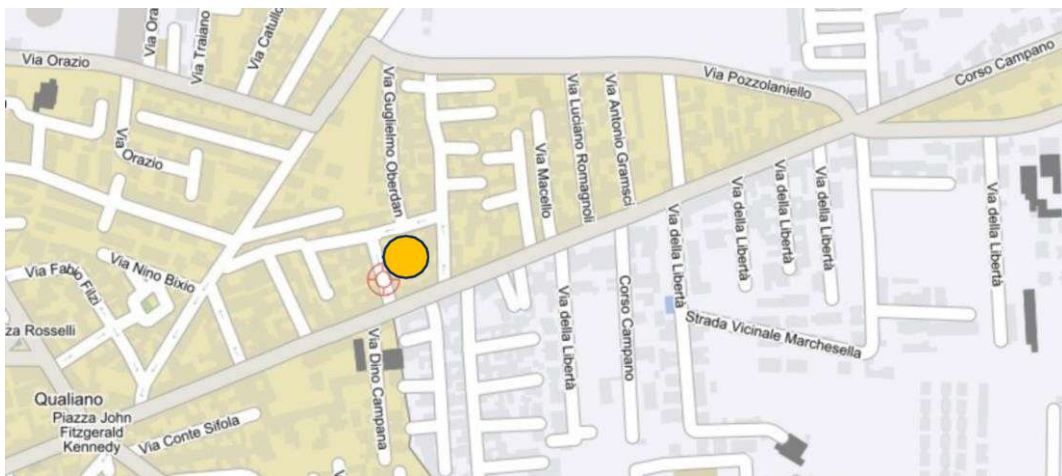


costi di regolarizzazione di tutti gli abusi rinvenuti-, viceversa per la definizione dell'*indennità di occupazione* si computano **tutte le superficie rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto riscontrate**

- Conformemente alle allegate rilevazioni OMI, la valutazione della **superficie convenzionale** oggetto di locazione coincide con la **superficie lorda commerciale globale** (a sua volta coincidente con la **superficie catastale complessiva** dichiarata nei dati di visura del bene) e *giammai con la superficie netta*;

La predetta superficie lorda commerciale complessiva coincide con la sommatoria delle *superfici commerciali interne e accessorie + superfici nette ornamentali rinvenute in situ e opportunamente omogeneizzate*.

VALORE DI LOCAZIONE X ABITAZIONI CIVILI IN QUALIANO, VIA GUGLIELMO OBERDAN N. 24
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
CODICE DI ZONA B4 - I SEMESTRE 2024- SEMICENTRALE - PREVALENZA ABITAZIONI ECONOMICHE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **QUALIANO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO:** %20 VIA CAMPANA, %20 S. MARIA A CUBITO FINO INCROCIO VIA MARCONI

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

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1450	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	1000	L	2,2	3,3	L
Box	Normale	570	860	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3,3	5	L

Il range di VALORI UNITARI DI LOCAZIONE fornito dalle valutazioni OMI per **abitazioni di tipo civile** quale è la categoria catastale in cui sono **congruamente** inquadrate tutte le abitazioni del fabbricato, in condizioni conservative normali ricadenti in fascia B2 CENTRALE, è variabile da:

min 3,2 €/mq / max 4,8 €/mq = medio 4,00 €/mq

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

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

- Localizzazione centrale del sito
- Natura residenziale di zona
- Edificazione relativamente recente del tessuto edilizio, cresciuto prevalentemente nella II metà del '900
- Medio degrado del tessuto edilizio di zona
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A2
- Commisurata quadratura interna e esterna
- Doppia esposizione su corte e su strada principale
- Ottimale altezza di piani in relazioni all'assenza di ascensore
- Buon orientamento

si assume il **parametro unitario di LOCAZIONE** lievemente al di sopra della **MEDIA** per **abitazioni civili** in condizioni normali,

Valore di locazione SUB 4/P.I nell'uso abitativo = V loc. 4,2 €/mq

parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona



SUPERFICI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, si computano le superfici nella destinazione abitativa rinvenuta, indipendentemente dalla condizione di legittimità urbanistica, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio, includendo pertanto l'area e la funzione accessoria del ripostiglio esterno e le superfici ornamentali rinvenute

- mq 113,44 lordi abitativi
- mq 99,25 netti abitativi
- mq 16,35 netti ornamentali - 2 balconate a livello - fronti N/E/SW
- ml 3,08 H max netta d'interpiano rilevata in situ

- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 113,44 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 113,44
- Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello – doppia balconata = mq 16,35 netti ornamentali al 35% della superficie residenziale = mq 5,72 in ragione del discreto apporto qualitativo e quantitativo dei predetti spazi ornamentali alla vivibilità degli interni, beneficiati dalla pertinenzialità delle predette superfici ornamentali ai vani dell'area giorno e dell'area notte

$$\text{Quadratura commerciale globale oggetto di stima} = \\ \text{mq 113,44} + \text{mq 5,72} = \text{mq 119,16 approssimabile a mq 119}$$

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

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

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 119**

V Unitario Locazione = **4,20 euro mensile /mq** - gennaio 2025

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

$$V \text{ locativo} = 4,20 \text{ € mese/mq} \times \text{mq 119} = 499,80 \text{ €/mese approssimabile a } \textbf{500 €/mese}$$

Il più probabile **canone di locazione** del SUB 4 staggito *come rinvenuto in situ* - catastalmente ad uso abitativo - in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **500 €/mese**

La più probabile **indennità di occupazione** del SUB 4 staggito *come rinvenuto in situ* - giusta applicazione di un'adeguata percentuale decurtativa nella misura del **20% del valore di locazione** -, è

$$\textbf{€/mese 500} \times 0,80\% = \textbf{€/mese 400}$$



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) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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



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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Parziali 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 degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.



QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo al foglio 7, p.lla terreni 1872 del NCT del comune di Qualiano, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 4 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 7, p.lla 1872 - ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

Né il fondo al foglio 7, p.lla terreni 1872 del NCT del comune di Qualiano, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 4 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 7, p.lla 1872 – ricadono su area gravata da **censo, livello o uso civico**.



QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Da dichiarazione di parte, NON risulta esistere alcuna amministrazione condominiale formalmente costituita



QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:



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

STIMA LOTTO UNITARIO - SUB 4/P.I: APPARTAMENTO x ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
COMUNE DI QUALIANO, VIA GUGLIELMO OBERDAN 24

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:
SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

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

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$\text{Vim} = \text{Vum} \times \text{Sc} \times \text{Ki}$$

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

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

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



Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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



Coefficienti correttivi

Ki = coefficienti “correttivi” rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell’immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all’unità: $K=1$. L’applicazione di tali coefficienti - ordinariamente “riduttivi” inferiori all’unità, o “accrescitivi” superiori all’unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell’immobile in oggetto.

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

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

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

- K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
- K_a = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- K_e = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
- K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità

- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**

Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscente ecc.*;

- **K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell’unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.



- **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all’unità dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: *vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti*. Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale*.

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

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

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

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

NB.

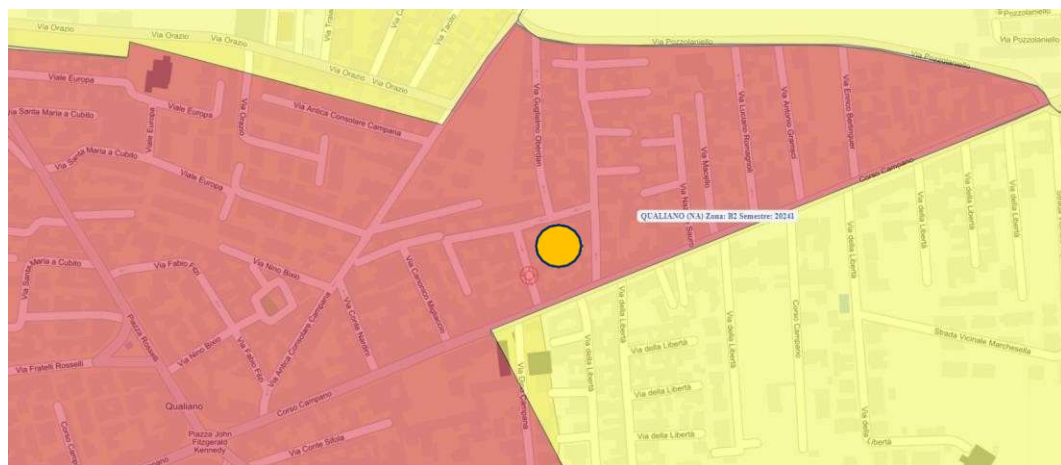
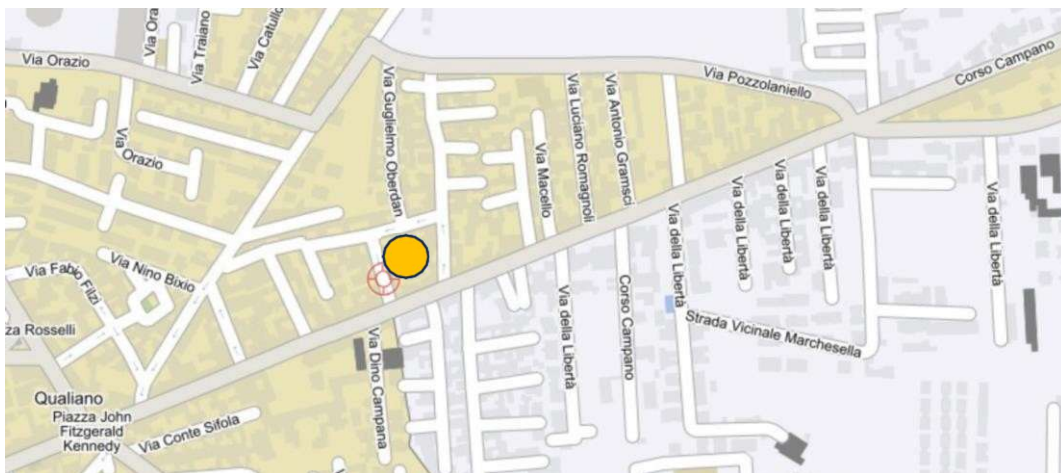
Laddove OMI fornisca riferimenti solo per *condizioni conservative normali*, si ricorrerà necessariamente al coefficiente di manutenzione per calibrare lo stato conservativo rinvenuto misurandone la migliore o peggiore condizione rispetto all’ordinarietà.

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

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

NB. Nel caso di specie OMI fornisce riferimenti solo per **condizioni conservative normali**



**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1450	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	1000	L	2,2	3,3	L

136

Box	Normale	570	860	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3,3	5	L

Il range di **VALORI UNITARI DI MERCATO** fornito dalle valutazioni OMI per **abitazioni civili** in condizioni conservative **normali** ricadenti in fascia B2/CENTRALE è variabile da:

Abitazioni civili: min 950 €/mq / max 1.450 €/mq = medio 1.200 €/mq

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

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

- Localizzazione centrale del sito
- Natura residenziale di zona
- Edificazione relativamente recente del tessuto edilizio, cresciuto prevalentemente nella II metà del '900
- Medio degrado del tessuto edilizio di zona
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A2
- Commisurata quadratura interna e esterna

si assume il **parametro unitario di mercato lievemente al di sopra della MEDIA** per **abitazioni civili** in **condizioni normali**, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni estrinseche e intrinseche relative al fabbricato e al cespite staggito, tenuto conto che i parametri ufficiali si riferiscono a immobili in **condizioni conservative normali**

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile

Qualiano, Via Guglielmo Oberdan n. 24 = €/mq 1.250

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 del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

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



Si ottiene, come analizzato innanzi, il **valore unitario di mercato** per **abitazioni civili**
perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **1.300 €/mq valore unitario di mercato arrotondato** risultante dal prodotto del valore unitario di mercato
preselezionato **1.250 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,04**



STIMA SUB 4/P.I NEL LEGITTIMO USO ABITATIVO DI TIPO CIVILE

SUPERFICI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

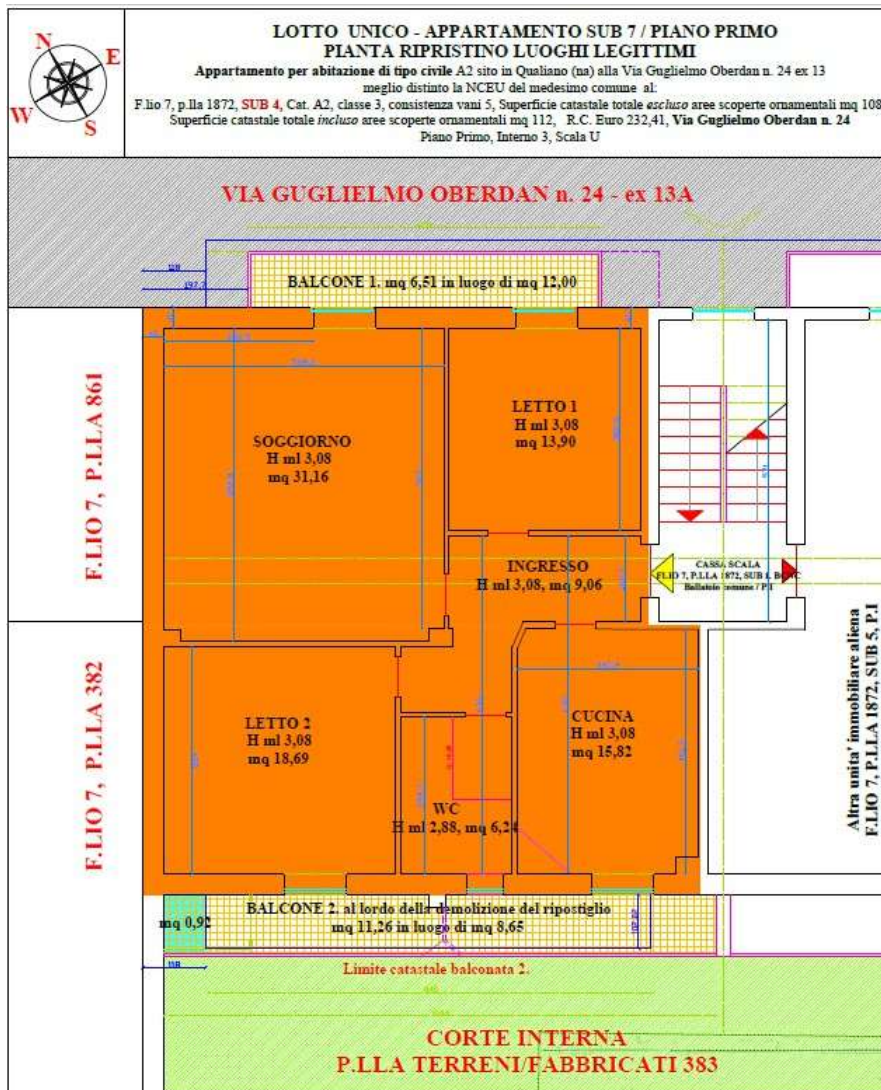
Alla luce di tutto quanto meglio avanti esposto nella disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico e privatistico, nella destinazione abitativa assentita da giusto titolo, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio. Pertanto:

Si esclude:

- l'area e la funzione accessoria del ripostiglio esterno - in qualità di illecito maggiore insanabile in regime ordinario -

Si includono:

- le lievi difformità di consistenza delle superfici ornamentali unitamente a tutte le illecità minori e regolarizzabili ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001



- mq 111,59 lordi abitativi
- mq 97,75 netti abitativi
- mq 17,77 netti ornamentali - 2 balconate a livello - fronti N/E e SW = mq 6,51 + mq 11,26
- ml 3,08 H max netta d'interpiano rilevata in situ

- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 111,59 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 111,59
- Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello – doppia balconata = mq 17,77 netti ornamentali al 35% della superficie residenziale = mq 6,22, in ragione del discreto apporto qualitativo e quantitativo dei predetti spazi ornamentali alla vivibilità degli interni, beneficiati dalla pertinenzialità delle predette superfici ornamentali ai vani dell'area giorno e dell'area notte

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

mq 111,59 + mq 6,22 = mq 117,81 approssimabile a mq 118

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 = 1.250 euro/mq – gennaio 2025

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

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

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando le **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** del fabbricato di cui è parte il cespite staggito, le **buone condizioni conservative delle porzioni comuni - facciate esterne e interne, androne e cassa scala** -, sebbene questi ultimi rifiniti con materiali datati e privi di particolare pregio.

Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente men che unitario, commisurato ai costi pro-quota di un'ordinati e parziale manutenzione

kmf = 0.98 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità

Considerando l'assenza di **ascensore e amministrazione condominiale** e valutando altresì il diritto di comproprietà del sub 4 sulla **corte retrostante e sul forno**, e confrontando con lo standard di zona, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario.

Kms = 1,02 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

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

Considerando l'altezza al piano - primo oltre il basamentale -, la sottoposizione al lastrico solare, la dispersione igrotermica che ne deriva, la comodità fruitiva della scala interna - per dimensioni e allocazione - in relazione alla destinazione abitativa, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente luminosità e ariosità



all'aumentare dell'altezza di piano, la difficoltà d'intrusione, la minore rumorosità e maggior distanza dal traffico e smog veicolare rispetto al sottoposto piano terra, considerando altresì la **discriminatoria l'assenza di ascensore** per la fruibilità dei piani alti oltre il I, e poco rilevante per i piani sottostanti, bilanciando il tutto si assume per il coefficiente in esame valore più che unitario, ritenendo i vantaggi dell'elevazione dal suolo maggiori rispetto agli svantaggi derivanti dall'assenza di ascensore in relazione all'altezza al Piano I

Ka = 1,04 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

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

Il cespite staggito presenta **2 fronti di affaccio diretti dai fianchi N/E e S/W** attraverso doppia balconata, rispettivamente su **strada** e su **area cortilizia**; **per distacco** da entrambi i fianchi sul contesto edilizio limitrofo

Bilanciando la qualità ordinaria dei predetti affacci, privi di particolare pregevolezza, e valutando opportunamente l'affaccio su strada si assume per tale coefficiente valore commisuratamente crescente

Ke = 1,02 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione** e **finitura interna**, all'atto dell'accesso, risulta in buono stato di manutenzione complessivo sebbene frutto di una logica distributiva e di finitura di vecchia datazione.

Bilanciando il tutto, valutando i costi di un minimo intervento di manutenzione ordinaria, si assume per tale coefficiente valore lievemente decrescente

Kmu = 0,98 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 0,98

Ks = 1,02

Ka = 1,04

Ke = 1,02

Kmu = 0,98

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 1,04

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = euro/mq 1.250 – gennaio 2025

Sc = mq 118,35

si ottiene:

Vim = €/mq 1.250 * mq 118 * 1,04

Vim = €/mq 1.300 * mq 118

Vim = € 153.400 approssimabile a € 153.000



VALORE DI MERCATO SUB 4/PIANO PRIMO

VIA GUGLIELMO OBERDAN N. 24 EX 13 A - QUALIANO - NEL LEGITTIMO USO ABITATIVO

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

€ 153.000

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

applicando al VALORE DI MERCATO SUB 4 = € 153.000

le DECURTAZIONI PARZIALI sommantisi complessivamente = € 13.000

*si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: **Vim = € 140.000***

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 4

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

€ 10.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 2.300 = € 13.300 approssimabile a € 13.000

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

ONERI URBANISTICI

€ 10.000: “Costi di regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiati previo:

- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Qualiano, per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 delle **illiceità minori** riscontrate - parziale difformità strutturale, parziale difformità di configurazione di superficie ornamentale, parziale difformità plano-volumetrica della cassa scala comune, lieve difformità distributiva interna, lieve decremento d'interpiano - in quanto modifiche ampiamente ammesse sia alla data certa di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (in parte 1977 / data di ultimazione lavori, in parte 2021/data di I accesso- in forza del Pdf/1958 vigente in entrambe le suddette epoche, stante l'annullamento nel 2009 del PRG approvato nel 2007), che alla data di denuncia (attualità/2025, in forza del PUC 2023/attualmente vigente). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la **sostanziale conformità dei luoghi in situ ai luoghi di licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972**
- Materiale demolizione del ripostiglio esterno - **illiceità maggiore** di cui alla precedente disamina, **insanabile ex post** in sanatoria ordinaria o di regime ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., e contestuale remissione in pristino dei luoghi legittimi di cui al complessivo



iter abilitativo con preservazione in situ del piccolo incremento di superficie ornamentale sottesa a quota parte del ripostiglio, compreso sanzione amministrativa, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC abilitativa** al predetto **intervento demolitivo e di ripristino**, corredata da documentazione grafica, fotografica, relazione asseverata attestante la piena rispondenza dei luoghi oggetto di ripristino ai luoghi assentiti dall'originario iter abilitativo, incluso la sostanziale corrispondenza di superficie ornamentale diversamente disposta sui prospetti opposti.

- Deposito sismico 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. 80/01, per la verifica delle **condizioni di staticità** inerenti la *radicale eliminazione della struttura muraria portante longitudinale e la relativa sostituzione con sistema portante a telaio in c.a.*

Il tutto compreso:

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

ONERI CATASTALI

- **€ 1.000:** “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso variazione civico e diritti catastali”

ONERI LOCATIVI

- **€ 0,00:** “Stante l'inopponibilità alla procedura del contratto di locazione. **NB.** All'uopo è stata calcolata un'adeguata indennità di occupazione”

ONERI CONDOMINIALI

- **€ 0,00:** “Stante l'inesistenza di amministrazione condominiale ”

ONERI PER VIZI OCCULTI

- **€ 2.300:** “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato del bene staggito, nella misura arrotondata del **1,5%** di **€ 153.000**, compensativa dell'**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “valore base d'asta” del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sul **SUB 4 /P.I - appartamento x abitazione di tipo civile** ubicato al piano primo del fabbricato in Qualiano alla Via Guglielmo Oberdan n. 24 ex 13, riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:



F.lio 7, p.lla 1872, **SUB 4**, Cat. A2, classe 3, consistenza vani 5, Superficie catastale totale *escluso* aree scoperte ornamentali mq 108, Superficie catastale totale *incluso* aree scoperte ornamentali mq 112, R.C. Euro 232,41, Via Guglielmo Oberdan n. 13, Piano Primo, Interno 3, Scala U

unitamente ai diritti di comproprietà sulle porzioni comuni al mappale 1872 e non censibili al NCEU:

- Cassa scala, P.T-I-II, S1 **sub 1**, f.lio 7, p.lla 1872
- Cortile terraneo retrostante - p.lla 383, flio 7
- Comodo rurale pertinenziali della corte: p.lla 1873, f.lio 7

valutato nel mese di gennaio 2025 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 140.000

INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, privatistica, catastale, locativa, condominiale, 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.

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

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

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

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

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

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

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

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

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

Si è raccolto presso l'ufficio **Stato Civile** del Comune di Qualiano, l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata - **XXXX** - in forma integrale e riassuntiva; entrambe le certificazioni tuttavia - come ampiamente esaminato in prefazione - **non risultano aggiornate** rispetto al regime di **separazione patrimoniale**, subentrato nel **2006** alla **comunione legale** (con cui si contrae matrimonio nel **1988**), giusta **atto di convenzione di separazione patrimoniale** del **26.10.2006**, per notaio **Armida Lombardi Rep. 37596 Racc. 11321**, registrato a Napoli il **13.10.2006**.



Pertanto, lo stato civile agli atti del comune di Qualiano non dà atto della variazione dei rapporti patrimoniali della famiglia subentrati nel 2006 e modificativi dell'originario regime di comunione legale, ma unicamente dell'accordo per separazione consensuale seguente la convenzione di negoziazione assistita dagli avv.ti Pirozzi Vittoria e Di Procolo Vittorio, conclusasi in data 26.07.2023.

(OMISSIS)

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



*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 inesistente ;*

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 li 30.01.2025

In fede
L'esperto stimatore
Arch. Paola Miraglia



LOTTO UNITARIO - ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI/2025

- **Analisi di conformità al Catasto terreni** tra estratto di mappa 2025 e stato dei luoghi in situ/2025: inserimento stato di fatto in VAX/2021 stampata in data 28.05.2021 con n. prot. T40674/2021, inalterata rispetto alla VAX 2025 stampata in data 02.01.2025 con n. prot. T91985/2025
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 23.05.1986 Flio 7- ex 7B - p.lla fabbricati 1872, SUB 4/P.I del 23.05.1986
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai grafici urbanistici abilitativi di pianta, sezioni e prospetti/ **Licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972**
- **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/2025

CATASTO TERRENI - Comune di Qualiano

F.lio 7, p.la terreni 1872

- Impianto terreni attuale: VAX/2021 stampata in data 28.05.2021 con n. prot. T40674/2021 inalterata rispetto alla VAX 2025 stampata in data 02.01.2025 con n. prot. T91985/2025
- Visura storica terreni - **F.lio 7, p.la terreni 1872** area di sedime del fabbricato
- Visura storica terreni - **F.lio 7, p.la terreni 383** area cortilizia di pertinenza del fabbricato
- Visura storica terreni - **F.lio 7, p.la terreni 1873** comodo rurale /vecchio forno di pertinenza del fabbricato

CATASTO FABBRICATI - Comune di Qualiano

F.lio 7, p.la fabbricati 1872

- Elaborato planimetrico - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872**
- Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872**
- Elenco immobili - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872**
- Visura storica fabbricati - **F.lio 7, p.la fabbricati 1872, SUB 4/P.I**
- Scheda planimetrica **Flio 7- ex 7B - p.la fabbricati 1872, SUB 4/P.I** del 23.05.1986

ISPEZIONI STATO CIVILE/2025

Corrispondenza pec e relative certificazioni

- Corrispondenza Pec comune di Qualiano - Stato civile
- Estratto integrale atto di matrimonio /XXXX
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali /XXXX



ISPEZIONI IPOTECARIE INTEGRATIVE /2025

RICERCA DELLA CONVENZIONE DI SEPARAZIONE PATRIMONIALE

tra i coniugi XXXXXX

Atto di cessione in accordi di separazione del 25.09.2023 Rep. 13116 Racc. 10081 per notaio *Maria Rosaria Cante*, trascritto il 09.10.2023 ai nn. 48411/37621 tra i coniugi XXXXXX (da cui si accerta l'avvenuta **convenzione di separazione patrimoniale** in data 26.10.2006 con atto per notaio *Armida Lombardi* Rep. 37596, Racc. 11321, registrato a Napoli il 13.10.2006 e NON TRASCRITTO presso la Conservatoria dei Pubblici Registri)

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO/2025

- Ispezione ipotecaria x soggetto: XXXX
- Ispezione ipotecaria x soggetto: XXXX
- Ispezione ipotecaria x soggetto: XXXX

ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE/2025

- Ispezione ipotecaria x immobile : flio 7, p.lla 1872, SUB 4

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE/2025

Nota di trascrizione del 05.12.1988 ai nn. 32860/23883 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di donazione del 29.11.1988, Rep. 13557 per notaio *Nicola Di Giovine* di Napoli, registrato a Napoli in data 06.12.1988 ai al n. 19692

Atto di compravendita del 26.10.2006 Rep. 37597 Racc. 11322, per notaio *Armida Lombardi* di Qualiano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, il 03.11.2006 ai nn. 80259/39307

Nota di trascrizione del 03.11.2006 ai nn. 80259/39307 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 26.10.2006 Rep. 37597 Racc. 11322, per notaio *Armida Lombardi* di Qualiano

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI/2025

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 03.11.2006 ai nn. 80260/30952 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 26.10.2006 Rep. 37598 Racc. 11323 per notaio *Armida Lombardi*



Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 24.04.2019 ai nn. 20852/16521 presso l'Agenzia delle Entrate
- Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di pignoramento del 05.03.2019
Rep. 2543/2019 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA/2025

- RICHIESTE PEC U.T.C. Qualiano - *Sezioni - Edilizia Privata, Condoni Edilizi, Antiabusivismo*
- **Pratica di Licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972** - *Titolo e documentazione grafica*
- [DISAMINA GRAFICA SUB 4 STAGGITO](#): sovrapposizione luoghi in situ/2025 alla documentazione grafica allegata al rilascio di Licenza edilizia n. 102/72 del 28.10.1972

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI/2025

- [ZONIZZAZIONE PUC 2023](#)
- [TAVOLA VINCOLI PUC 2023](#)
- [NTA PUC 2023](#)

INDAGINI DI MERCATO/2025

- **Telematiche/comparative** - AGENZIA DEL TERRITORIO
- **Diretta in situ** presso le Agenzie specializzate di zona per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

VERBALI DI ACCESSO

- **Verbale di accesso/ 2021**
- **Verbale di accesso/2025**

