CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Torre Annunziata (NA)

R.G. VG n.731/2019

*** * * ***

Liquidazione del patrimonio

ex art.14 - Ter – Legge n.3 del 27 gennaio 2012

[redacted]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. *PREMESSA.*

Il [redacted]; [redacted] del Tribunale di Torre Annunziata, in qualità di tecnico nominato dal liquidatore della procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento [redacted], R.G. VG n.731/2019 del Tribunale di Torre Annunziata, in ossequio a quanto disposto dall'incarico affidato, ha prodotto quanto richiesto, dettagliatamente esposto nella presente relazione tecnica, comprensiva dei relativi allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. *DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI ESEGUITE.*

A seguito del mando ricevuto il sottoscritto tecnico nominato ha richiesto con comunicazione p.llo 2891/21 agli uffici del Comune di Castellammare di Stabia la documentazione tecnica ed urbanistica necessaria all'espletamento dell'incarico.

In data 26/01/2021 dopo averne data comunicazione ai soggetti interessati è stato eseguito l'accesso presso gli immobili oggetto di perizia per l'avvio delle attività peritali. Giunto sui luoghi di causa in via Strade Fratte n.2, alle ore 11,40 vi era ad attendere il proprietario [redacted], che ha consentito l'accesso agli immobili per l'esecuzione delle attività peritali. Erano inoltre presenti [redacted] quale [redacted] in qualità di [redacted] nella suddetta procedura nonché il suo procuratore [redacted]. Lo scrivente ha quindi eseguito il rilievo tecnico dei luoghi, producendo relativa documentazione fotografica. Non è stato possibile accedere direttamente al piano sottotetto poiché privo di idoneo collegamento in sicurezza e raggiungibile solo tramite un ponteggio. Sono stati visionati inoltre le aree esterne e i terreni. Attualmente si ritengo ultimate le attività peritali salvo ulteriori accessi che il sottoscritto si è riservato di comunicare alle parti per le vie brevi. Non avendo null'altro da aggiungere alle ore 13,10 è stato redatto il relativo verbale di accesso letto, confermato e sottoscritto dai presenti in segno di accettazione (cfr. Verbale di Accesso).

3. *DESCRIZIONE COMPIUTA DEI BENI IMMOBILI ED INDICAZIONE DELLA PRECISA UBICAZIONE.*

Gli immobili oggetto di perizia si trovano nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) – 80053 in zona semicentrale, panoramica/varano/terme[1], del territorio comunale con presenza limitata di servizi ed attrezzature. Si tratta di un fabbricato comprensivo di relative pertinenze in via Strade Fratte n.2 ed attigui locali e terreni alla via Cannavale.



Fonte Google Maps © Immagini 2021



Estratto di Mappa Foglio 12 e Foglio 18 (unione)

Il fabbricato con accesso da Via Strade Fratte n.2 (cfr. Foto n.1, 2, 3) è composto da due corpi adiacenti e indipendenti composti di piano seminterrato, terra, primo e secondo mansardato e dotato di area esterna di pertinenza. Entrando nel portone posto sulla sinistra e attraverso l'androne con sovrastante lucernaio, si raggiunge l'appartamento sub.12 al piano terra e, salendo per intero la rampa di scale il sub.14 al piano primo (cfr. foto n.4, 5, 6), di seguito meglio descritti in lotti distinti:

<u>Foglio 12, p.lla 209, sub.12, piano terra</u>

All'appartamento si accede dall'ingresso posto di fronte al portone ed è composto da un disimpegno con corridoio, cucina, bagno e due ulteriori camere da letto di cui una dotata di servizi, rifinite e dotate di impianti. L'immobile versa, nel complesso, in buone condizioni di manutenzione e conservazioni seppur si rilevano alcuni fenomeni di degrado e di vetustà (cfr. foto nn.7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14).

<u>Foglio 12, p.lla 209, sub.14, piano primo</u>

All'appartamento si accede salendo la rampa di scale presente all'interno dell'androne comune fino a raggiungere il piano primo e dopo un breve pianerottolo si entra

[1] Fascia/zona di appartenenza determinata tramite il framework cartografico dell'Agenzia del Territorio, all'indirizzo web http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/

nell'abitazione. Attraverso un disimpegno, dotato di ampia finestra, si raggiungono rispettivamente un salotto con attigua cucina e bagno, la stanza da letto principale dotata di bagno, un ripostiglio, un ulteriore bagno e una stanza da letto. L'immobile è rifinito e dotati di impianti e versa, nel complesso, in buone condizioni di manutenzione e conservazioni seppur si rilevano alcuni fenomeni di degrado e di vetustà (cfr. foto nn.15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22).

Foglio 12, p.lla 209, sub.13, piano terra e seminterrato

All'immobile si accede direttamente dalla corte comune, attraverso un breve corridoio, ai lati del quale si trovano la cassa scale e il vano ascensore, entrambi vuoti. I tre vani centrali interni si configurano come un unico ambiente suddivisi da setti murari e da qui si raggiungono gli altri locali che compongono l'immobile e il balcone. Quest'ultimo è pavimentato e dotato di due ringhiere metalliche semicircolari, oltre un piccolo vano con finestra (cfr. foto nn.23, 24, 25, 26, 27, 28, 29). Il piano seminterrato presenta analoghe caratteristiche ed è composto da due vani principali ed un ulteriore ambiente dotato di finestra e balcone che consente l'uscita sull'area esterna. L'immobile si presenta complessivamente al rustico, con infissi e grate metalliche (cfr. foto 30, 31, 32, 33).

Foglio 12, p.lla 209, sub.15, piano primo

L'immobile al piano primo si presenta allo stato di rustico, con infissi e grate metalliche. I tre locali principali consento l'accesso rispettivamente a due balconi e ad un terrazzo con vista panoramica. Ci sono inoltre alcuni ambienti con predisposizione, presumibilmente, per servizi igienici ed un ulteriore locale (cfr. foto n.34, 35, 36, 37, 38, 39, 40).

Foglio 12, p.lla 209, sub.16, piano secondo

Il piano secondo mansardato è composto da un disimpegno dal quale è possibile accedere ai due vani principali, di cui uno con accesso ad un locale di forma rettangolare allungata e con finestrella sulla parete di fondo. Dalla mansarda è inoltre possibile uscire sul terrazzo esterno. L'immobile si trova allo stato di rustico, con infissi metallici. (cfr. foto nn.41, 42, 43, 44).

Foglio 12, p.lla 209, sub.17, piano secondo

Il piano secondo mansardato è composto da un ambiente di grandi dimensioni all'interno del quale è presente un piccolo vano. Il locale è illuminato da un ampio balcone che consente di accedere al terrazzo esterno, due finestre di cui una di forma rettangolare e

l'altra di forma all'incirca quadrata ed infine un balcone che accede ad un secondo terrazzo di forma rettangolare allungata. Tra i due terrazzi del secondo livello è presente il lucernaio che dà luce all'androne comune. L'immobile si presenta complessivamente al rustico, con grate metalliche a protezione delle aperture (cfr. foto nn.45, 46, 47, 48).

Foglio 12, p.lla 209, sub.11, piano seminterrato

Il garage è accessibile direttamente dalla strada pubblica di via Cannavale ed ha forma irregolare. Vi si accede da una saracinesca in metallo e risulta pavimentato e tinteggiato (cfr. foto nn.49, 50, 51).

Foglio 18, p.lla 117, piano terra

Si accede direttamente da via Cannavale. Il terreno è delimitato con ringhiera metallica, oggetto di fenomeni di ossidazione e risulta sottoposto rispetto alla quota di calpestio dell'attigua p.lla 116, (cfr. foto nn.52, 53, 54, 55).

Foglio 18, p.lla 116, piano terra

All'immobile si accede direttamente da via Cannavale al civico 2/C, che consente altresì l'accesso ai terreni. Si tratta di un unico volume dotato di finestre e balconi, nonché un piccolo spazio pavimentato antistante. Internamente ha pavimentazione in cotto e pareti tinteggiate di bianco, con infissi interni in alluminio ed esterni in metallo. Il volume è compreso all'interno dell'ampio terreno circostante (cfr. foto nn.56, 57, 58, 59, 60).

Foglio 18, p.lla 125

Al terreno si accede direttamente da via Cannavale n.2/C, oltrepassando il cancello carraio. La p.lla 125 e 348 sono attigue e senza divisioni fisiche tra loro, ricoperte da vegetazione spontanea e infestante ed alberi a medio fusto (cfr. fot nn.56, 61)

Foglio 18, p.lla 348

Al terreno si accede direttamente da via Cannavale n.2/C, oltrepassando il cancello carraio. La p.lla 125 e 348 sono attigue e senza divisioni fisiche tra loro. Il suolo è ricoperto da vegetazione spontanea e infestante e si riscontra la presenza di alberi a medio e alto fusto (cfr. foto nn.56, 61, 62, 63, 64, 65)

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (cfr. allegato).

4. *IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA CON INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DELLA PROPRIETÁ.*

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà, per la quota di 1/1, [redacted], censite in Catasto Fabbricati al:

I. **Foglio 12, p.lla 209, sub.11, z.c. 2, cat.C/6** "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", cl.3, consistenza 76 mq, superf. catastale totale 83 mq, R.C. 192,33 €, Largo San Matteo n.17, piano S/1;

Rappresentato in planimetria catastale p.llo NA0803601 del 02/10/2008, pianta piano seminterrato in scala 1:100.

II. **Foglio 12, p.lla 209, sub.12, z.c. 2, cat.A/4** "Abitazioni di tipo popolare", cl.4, consistenza 4 vani, superf. catastale totale 135 mq – escluse aree scoperte 135 mq, R.C. 278,89 €, Largo San Matteo n.17, piano T;

Rappresentato in planimetria catastale p.llo NA0803601 del 02/10/2008, pianta piano terra in scala 1:100.

III. **Foglio 12, p.lla 209, sub.13, z.c. 2, cat.A/4** "Abitazioni di tipo popolare", cl.4, consistenza 7,5 vani, superf. catastale totale 216 mq – escluse aree scoperte 205 mq, R.C. 522,91 €, Largo San Matteo n.17, piano T, S/1;

Rappresentato in planimetria catastale p.llo NA0803601 del 02/10/2008, pianta piano terra e seminterrato in scala 1:200.

IV. **Foglio 12, p.lla 209, sub.14, z.c. 2, cat.A/4** "Abitazioni di tipo popolare", cl.4, consistenza 6 vani, superf. catastale totale 142 mq – escluse aree scoperte 142 mq, R.C. 418,33 €, Largo San Matteo n.17, piano 1;

Rappresentato in planimetria catastale p.llo NA0803601 del 02/10/2008, pianta piano primo in scala 1:100.

V. **Foglio 12, p.lla 209, sub.15, z.c. 2, cat.A/4** "Abitazioni di tipo popolare", cl.4, consistenza 4,5 vani, superf. catastale totale 124 mq – escluse aree scoperte 119 mq, R.C. 313,75 €, Largo San Matteo n.17, piano 1;

Rappresentato in planimetria catastale p.llo NA0803601 del 02/10/2008, pianta piano primo in scala 1:100.

VI. **Foglio 12, p.lla 209, sub.16, z.c. 2, cat.A/4** "Abitazioni di tipo popolare", cl.4, consistenza 3 vani, superf. catastale totale 99 mq – escluse aree scoperte 94 mq, R.C. 209,17 €, Largo San Matteo n.17, piano 2;

Rappresentato in planimetria catastale p.llo NA0803601 del 02/10/2008, pianta piano secondo in scala 1:100.

VII. **Foglio 12, p.lla 209, sub.17, z.c. 2, cat.A/4** "Abitazioni di tipo popolare", cl.4, consistenza 2,5 vani, superf. catastale totale 88 mq – escluse aree scoperte 77 mq, R.C. 174,30 €, Largo San Matteo n.17, piano 2;

Rappresentato in planimetria catastale p.llo NA0803601 del 02/10/2008, pianta piano secondo in scala 1:100.

VIII. **Foglio 18, p.lla 116, z.c. 2, cat.C/2** "Magazzini e locali di deposito", cl.6, consistenza 75 mq, superf. catastale totale 49 mq, R.C. 356,36 €, via Cannavale, piano T;

Rappresentato in planimetria catastale n.T57990 del 23/02/1998.

IX. **Foglio 18, p.lla 117, z.c. 2, cat.C/2** "Magazzini e locali di deposito", cl.6, consistenza 56 mq, superf. catastale totale 43 mq, R.C. 266,08 €, via Cannavale, piano T;

Rappresentato in planimetria catastale n.T57991 del 23/02/1998.

e censite al Catasto Terreni al:

X. **Foglio 18, p.lla 125, fabb. rurale**, superficie 94 mq

Rappresentato in mappa Foglio 18.

XI. **Foglio 18, p.lla 348, qualità vigneto**, cl.1, superficie 721,00 mq, R.D. 31,65 €, R.A. 10,43 €;

Rappresentato in mappa Foglio 18.

5. *TITOLI DI PROVENIENZA CON INDICAZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÁ.*

Acquisiti gli atti relativi agli immobili oggetto di perizia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 è possibile indicare i passaggi di proprietà fino al titolo anteriore al ventennio (cfr. Allegati ispezioni ipotecarie).

- **Compravendita n.265774, racc. n.13712 del 18/12/1976** per notaio [redacted] quali [redacted] comproprietari, con altri, di un cespite urbano e rustico a Castellammare di Stabia contrada San Matteo n.6 (già 17), precisamente [redacted] per la quota di 100/1000 e [redacted] di 400/1000. La parte urbana è formata da due corpi di fabbrica in angolo tra Via Fratte e Largo San Matteo, con annessa zona di terreno vigneto di 20,01 are e bosco di 8,48. Viene assegnata per sorteggio a [redacted]

[redacted] la seconda quota comprendente un corpo di fabbrica a sinistra dell'ingresso, formata da un quartino al piano terra e primo, casotto, porzione del vigneto di are 12,80 e l'intero bosco ceduo, in quota proporzionale ai propri diritti.

- **Compravendita n.166557 del 21/12/1996** per notaio [redacted] trascritta al Reg. generale n.35111, Reg. particolare n.26168 il 28/12/1996, degli immobili nel Comune di C.mare di Stabia, in catasto urbano al Foglio 12, p.lla 209, sub.1, 2, 3, 7, 8; e al catasto terreni Foglio 18, p.lla 116, 117, in Largo San Matteo n.6, a favore di [redacted] per la quota di proprietà pari a 21/105, contro [redacted] per la quota pari rispettivamente a 3/105.

- **Compravendita n.46527 del 23/12/1997** per notaio [redacted] trascritta al Reg. generale n.1774, Reg. particolare n.1430 del 21/01/1998, degli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in catasto urbano Foglio 12, p.lla 209, sub.4, 5, 9 in Largo San Matteo n.17, contro [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, a favore [redacted] per la piena proprietà.

- **Donazione n.1689 del 26/07/2002** per notaio [redacted], trascritta al Reg. generale n.35616, Reg. particolare n.27687 il 01/08/2002, contro [redacted], per la quota di proprietà pari ad 1/2, a favore di [redacted] per la quota rispettivamente pari ad 1/8, sugli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 8, p.lla 574, sub.1, 2.

- **Donazione n.1689 del 26/07/2002** per notaio [redacted], trascritta al Reg. generale n.35617, Reg. particolare n.27688 il 01/08/2002, contro [redacted], per la quota di proprietà pari ad 1/4, in regime di [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/4, a favore di [redacted] per la quota rispettivamente pari ad 1/8, sugli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 8, p.lla 574, sub.3, 4.

- **Imposizione di vincolo archeologico** (artt.2, 6, 8 D.Lgs n.490/99) con atto n.37 del 23/11/2001 trascritto al Reg. generale n.22935, Reg. particolare n.16497 il 04/06/2003, contro [redacted] a favore [redacted]

[redacted] per la piena proprietà degli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in C.T. al Foglio 18, p.lla 116, 117.

Imposizione di vincolo archeologico sulle particelle 116 e parte della 117 del foglio 18 del comune di C.mare di Stabia. La particella 117 è vincolata solo in parte per circa 590 mq, la restante superficie è libera dal vincolo.

- **Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario** del 08/06/2009 n.37981/14719 per notaio [redacted], trascritta al Reg. generale n.31496, Reg. particolare n.6020 il 11/06/2009, contro [redacted] a favore di [redacted] sulla piena proprietà dell'unità negoziale sita nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.12, 14.

La [redacted] ha concesso alla parte mutuataria [redacted] un mutuo, il quale a garanzia ha acconsentito che venisse iscritta, a favore della [redacted], ipoteca sugli immobili di sua proprietà descritti nell'atto, nonché su tutte le loro pertinenze.

- **Ipoteca a garanzia di cambiali** del 11/05/2012 n.15470/8729 per notaio [redacted], trascritta al Reg. generale n.20297, Reg. particolare n.1968 il 16/05/2012, contro [redacted] quale debitore ipotecario, a favore di [redacted] quale creditore ipotecario, sulla piena proprietà dell'unità negoziale sita nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.17.

Per garantire il buon fine della cambiale si costituisce ipoteca volontaria sulla piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito in C.mare di Stabia, Largo San Matteo 17 e precisamente piccolo sottotetto al piano secondo confinante con detto largo, gabbia scale e altra unità immobiliare per due lati, salvo altri.

- **Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario** del 06/06/2012 n.1193/731 per notaio [redacted], trascritta al Reg. generale n.23989, Reg. particolare n.2371 il 08/06/2012, contro [redacted] quale debitore ipotecario e [redacted] quale debitore non datore di ipoteca, a favore di [redacted] per la quota di 1/1, sulla consistenza nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.13, 15, 16, 11, in via Largo San Matteo n.6.

La [redacted] ha concesso mutuo alla parte finanziata [redacted]. A garanzia del capitale mutuato [redacted] concede a favore della [redacted] ipoteca da iscriversi presso la conservatoria competente relativamente alla

piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in C.mare di Stabia al Largo San Matteo n.6 (in catasto civico n.17).

- **Ipoteca a garanzia di cambiali** del 16/07/2012 n.39529/17816 trascritta al Reg. generale n.31882, Reg. particolare n.3184 il 26/07/2012, contro [redacted] quali debitori ipotecari; [redacted] terzi datori d'ipoteca [redacted] debitore non ipotecario, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n.1 e 3 e per la quota di 1/2 dell'unità n.2. Gli immobili si trovano nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 8, p.lla 14, sub.35 e p.lla 129, sub.4, Foglio 18, p.lla 1472, sub.8, 4; Foglio 8, p.lla 574, sub.10; Foglio 12, p.lla 209, sub.12, 14, Foglio 18, p.lla 116, 348.

Annotazione di restrizione di beni del 08/07/2015, NA2, Reg. particolare n.1886, Reg. generale n.24976.

- **Pignoramento immobiliare** del 19/12/2012 n.31710 trascritto al Reg. generale n.2697, Reg. particolare n.2095 il 17/01/2013, contro [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/8 a favore di [redacted] sulla consistenza in C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 8, p.lla 574, sub.2, 3, 4, in via Plinio il Vecchio.

- **Pignoramento immobiliare** del 08/08/2013 n.1351 trascritto al Reg. generale n.36139, Reg. particolare n.28138 il 09/09/2013, contro [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/8 a favore di [redacted], sulla consistenza nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 8, p.lla 574, sub.10, via Plinio il Vecchio n.2/D, piano T/1.

- **Compravendita** del 23/10/2013 n.2007/1249 per notaio [redacted], trascritta al Reg. generale n.45542, Reg. particolare n.32651 il 05/11/2013, contro [redacted] per la quota di proprietà pari rispettivamente ad 1/8, a favore di [redacted], per la quota di 4/8, degli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 8, p.lla 574, sub.10, 1, 2, 3, 4.

I [redacted], ciascuno per i diritti pari ad 1/8 ed in solido tra loro, hanno venduto [redacted] la complessiva quota di 4/8 in piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in C.mare di Stabia alla via Plinio il Vecchio n.2/D.

- **Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario** n.2385/1491 del 10/06/2014 trascritta al Reg. generale n.31061, Reg. particolare n.2164 il 13/06/2014, contro [redacted] per la piena proprietà e [redacted] quale debitore non datore di ipoteca, a favore di [redacted] per la piena proprietà degli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.13, 15, 16, 11.

La [redacted] ha concesso mutuo a [redacted] A garanzia del capitale mutuato [redacted] ha concesso a favore della [redacted] ipoteca sulla piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in C.mare di Stabia (NA) al largo San Matteo n.6 (in catasto civico 17).

- **Ipoteca** del 17/05/2016 n.3888/7116 trascritta al Reg. generale n.20494, Reg. particolare n.2867 il 18/05/2016, contro [redacted] a favore di [redacted] per la quota di 1000/1000 sugli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in C.T. al Foglio 18, p.lla 125, 348 e in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.17, 16, 12, 15, 14, 13, 11; Foglio 18, p.lla 116, 11.

- **Pignoramento immobiliare** del 08/08/2017 n.4230 trascritto al Reg. generale n.40769, Reg. particolare n.31748 il 22/09/2017, contro [redacted] a favore di [redacted] per la quota di 1/1, degli immobili siti nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.12, 14.

La [redacted] ha notificato il 24/06/2017 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento ed ha preannunciato l'esecuzione forzata in caso di mancato pagamento. Gli immobili in Largo San Matteo n.6 risultano catastalmente al civico 17. I dati del sub.12 e 14 derivano da ristrutturazione, frazionamento e fusione degli originali subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, giusta variazione n.57511.1 del 02/10/2008.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 29/08/2016 n.1180 trascritta al Reg. generale n.42082, Reg. particolare n.5877 il 20/09/2018, contro [redacted], per la quota di 1/1 delle unità negoziali site nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.11, 13, 15, 16, 17 Largo San Matteo n.17; Foglio 18, p.lla 116, p.lla 117 via Cannavale; C.T. Foglio 18, p.lla 125, p.lla 348.

- **Pignoramento immobiliare** del 01/12/2018 n.7420 trascritto al Reg. generale n.54802, Reg. particolare n.42185 il 07/12/2018, contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1, degli immobili nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.11, 13, 15, 16, Largo San Matteo n.16.

- **Atto Giudiziario** del 30/04/2019 n.1715 trascritto al Reg. generale n.35604, Reg. particolare n.27779 il 18/07/2019, procedura di liquidazione del patrimonio (art.14-quinquies, c.1,l.3/2012), contro [redacted] per la quota di 100/100. Le unità negoziali sono site nel Comune di C.mare di Stabia, in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Largo San Matteo n.17; Foglio 18, p.lla 116, p.lla 117 via Cannavale; C.T. Foglio 18, p.lla 125, p.lla 348. Il Giudice ha disposto, fino alla chiusura della liquidazione, che non possano essere iniziate o proseguite azioni né acquistati diritti sul patrimonio oggetto di liquidazione.

6. *COERENZA TRA GLI IMMOBILI ED I TITOLI DI PROVENIENZA.*

Con compravendita n.265774/13712 del 18/12/1976 del notaio [redacted] è stata assegnata a [redacted], in quota proporzionale ai propri diritti (pari, in origine, a 100/1000 e 400/1000), la seconda quota (locali segnati con i nn.1, 2, 3, 4 al piano terra e nn.10, 11, 12, 13 al piano primo) nonché porzione del vigneto di are 12,80 e l'intero bosco ceduo. L'atto rimanda la descrizione, i confini e i dati catastali all'allegata perizia giurata redatta dal [redacted]. Si tratta della quota relativa gli immobili identificati in catasto urbano al foglio 12, mappale 209/1, 2, 3, 7, 8 e la partita rustica **foglio 18 n.116** vigneto di are 12,80 e **n.117** bosco ceduo di 8,48 are. L'ulteriore quota di 21/105 dei medesimi beni è pervenuta con compravendita n.166557 del 21/12/1996 del notaio [redacted] trascritta ai nn.26168/35111. Successivamente sono stati soppressi gli originali subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 giusta variazione del 02/10/2008 p.llo NA0803601 per ristrutturazione, frazionamento e fusione n.57511.1/2008[2] originando i **subb. da 11 al 17 del foglio 12**, **p.lla 209**. Il terreno di qualità vigneto identificato al Foglio 18, p.lla 116 ha poi generato con variazione d'ufficio n.1177 del 10/07/1977, l'attuale **p.lla 348** del medesimo foglio, qualità vigneto e minore superficie. La quota finale è pari a 84/105 + 21/105 = 105/105 e quindi alla piena proprietà degli immobili.

[2] Dati derivanti da Visura Storica per immobile Foglio:12 Particella:209 Sub.:11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2008.

La piena proprietà degli immobili al Foglio 12, p.lla 209, sub.4, 5, 9 in Largo San Matteo è pervenuta con compravendita n.46527 del 23/12/1997 del notaio [redacted] trascritta ai nn.1430/1774. In seguito sono stati soppressi gli originali subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 con variazione del 02/10/2008 p.llo NA0803601 per ristrutturazione, frazionamento e fusione n.57511.1/2008[3] originando i **subb. da 11 al 17 del foglio 12, p.lla 209**.

La quota di 1/8 degli immobili in C.F. Foglio 8, p.lla 574, sub.1, 2, 3 e 4 (dalla cui fusione è derivato il sub.10 di via Plinio il Vecchio) è pervenuta con donazioni n.1689 del 26/07/2002 per notaio [redacted] trascritte ai nn.27687/35616 e nn.27688/35617, successivamente ceduti con compravendita n.2007/1249 del 23/10/2013 del notaio [redacted] trascritta ai nn.32651/45542 alla società [redacted] e pertanto di altra proprietà e non oggetto di perizia.

I titoli di provenienza sono coerenti con l'attuale identificazione catastale degli immobili.

7. *STORIA CATASTALE DELLE PARTICELLE.*

Dall'analisi dello storico catastale, per i singoli beni, si ricava che:

Foglio 12, p.lla 209, sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- dal 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, con annotazione di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);
- dal 02/10/2009 variazione nel classamento;
- dal 02/10/2008 ristrutturazione, frazionamento e fusione n.57511.1/2008;

Risultano soppressi i seguenti immobili, originari del precedente foglio 12, p.lla 209, subb.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Dal 02/10/2008 di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di [redacted].

Foglio 18, p.lla 116

- dal 10/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio;
- dal 17/10/2016 aggiornamento planimetrico, con annotazione di stadio per correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3830/1998;

[3] Dati derivanti da Visura Storica per immobile Foglio:12 Particella:209 Sub.:11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2008.

- dal 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;

- dal 04/03/2003 variazione toponomastica per aggiornamento ANSC;

- dal 23/02/1998 rettifica della consistenza (n.3830.1/1998);

- dal 23/02/1998 costituzione (n.3830.1/1998).

Dal 23/02/1998 di piena proprietà di [redacted].

Foglio 18, p.lla 117

- dal 10/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio;

- dal 17/10/2016 aggiornamento planimetrico, con annotazione di stadio per correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3831/1998;

- dal 04/03/2003 variazione toponomastica per aggiornamento ANSC;

- dal 23/02/1998[4] rettifica consistenza (n.3831.1/1998);

- dal 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

- dal 23/02/1998 costituzione (n.3831.1/1998).

Dal 23/02/1998 di piena proprietà di [redacted].

Foglio 18, p.lla 125

- dal 19/03/2019 variazione d'ufficio, con annotazione di stadio, per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, c.277, L. n.244/2007 (gli uffici dell'Agenzia qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale ne richiedono la presentazione ai titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino gli uffici dell'Agenzia provvedono d'ufficio);

- Impianto meccanografico del 18/02/1977.

Dal 07/06/1984 di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di [redacted], giusto atto del 07/06/1984, Rep. n.106647 del notaio [redacted], registrato a C.mare di Stabia al n.4610 il 25/06/1984 (n.3576.1/1985).

Dal 09/12/1983 di proprietà per la quota di 250/1000 di [redacted] ed altri soggetti giusto atto del 09/12/1983, Rep.

[4] In visura storica per immobile Fg. 18, p.lla 117, viene riportata come data il 23/03/1902, dati derivanti da "VARIAZIONE del 23/03/1902 in atti dal 23/02/1998 RETTIFICA CONSISTENZA (n. 3831.1/1998)" e notifica del 2177/1998.

n.103959 del notaio [redacted] registrato a C.mare di Stabia al n.8189 il 27/12/1983 (n.2261.1/1984).

Dal 02/07/1980, 18/12/1976, 23/10/1974, 21/07/1969 (antecedente all'impianto meccanografico) di proprietà per differenti quote di altri soggetti.

Foglio 18, p.lla 348

- dal 10/07/1977 variazione d'ufficio, con annotazione di sostituzione del n.322 attribuito con tipo 19971/71.

Dal 07/06/1984 di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di [redacted], giusto atto del 07/06/1984, Rep. n.106647 del notaio [redacted], registrato a C.mare di Stabia al n.4610 il 25/06/1984 (n.3576.1/1985).

Dal 09/12/1983 di proprietà per la quota di 250/1000 di [redacted] ed altri soggetti, giusto atto del 09/12/1983, Rep. n.103959 del notaio [redacted] registrato a C.mare di Stabia al n.8189 il 27/12/1983 (n.2261.1/1984).

Dal 02/07/1980, 10/07/1977, 18/12/1976, 21/07/1969 (antecedente all'impianto meccanografico) di proprietà per differenti quote di altri soggetti.

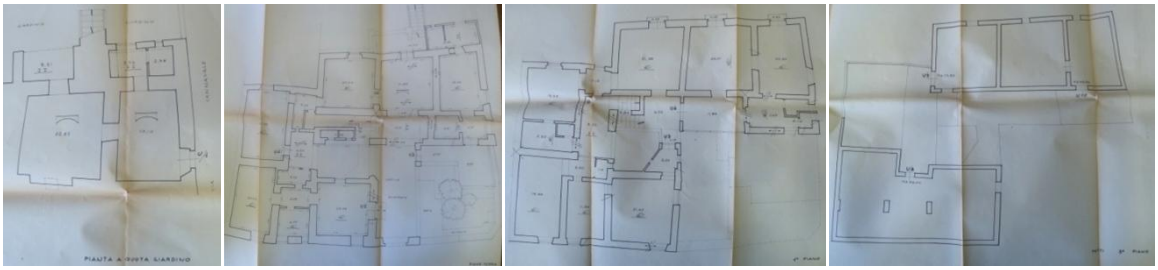
Immobile che ha originato il precedente Foglio 18, p.lla 116, vigneto di superficie pari a 20 are e 01 centiare (cfr. Visure Storiche).

8. *AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI EDILIZIE.*

L'Atto n.166557/22673 del 21/12/1996 del notaio [redacted] all'art.10 indica che *"la porzione di fabbricato (…), è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967"*. Dalla documentazione acquisita presso gli uffici tecnici il fabbricato in largo San Matteo n.3 risulterebbe realizzato, presumibilmente, nel periodo tra il 1901 e il 1943[5] e pertanto da ritenersi, anche con riferimento al succitato titolo, di remota costruzione. Con **Autorizzazione prot. n.22/D del 07/02/2000** si autorizzano, ai sensi della Legge n.219/81, i lavori di restauro ed adeguamento statico del fabbricato di Largo San Matteo n.6. I grafici del progetto di riparazione ed adeguamento antisismico del fabbricato

[5] Regione Campania – scheda danni terremoto 23-11-1980, accertatore [redacted] Identificazione stabile Largo S. Matteo n.3 / 6 (di fronte chiesa) del 30 MAR. 1981. Anno di costruzione tra 1901 e 1943.

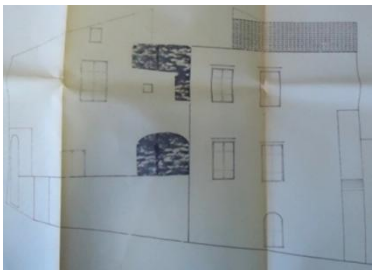
danneggiato dal terremoto del 23/11/1980 prot.224/D comprendono pianta quota giardino, piano terra, primo, tetti al terzo piano, prospetti e sezioni. Con annessa relazione tecnica asseverata viene descritto il fabbricato composto da *"un piano terra a quota giardino, a monte seminterrato, un piano terra che diventa 1° piano a valle, un primo piano che diventa 2° piano a valle e un secondo piano (3° piano a valle) che costituisce copertura a tetto parziale. Esso comprende dieci unità immobiliari di cui n. 7 abitazioni e n. 3 depositi sottotetto molto alti."*



Con **inizio lavori p.llo 20176 del 12/05/2000** viene comunicato l'inizio dei lavori di restauro ed adeguamento statico avvenuto in data 02/05/2000, con allestimento del cantiere, pulizia e sgombero materiali e l'esecuzione di opere per la sicurezza.

Con comunicazione Prt.G. 7125/21-U-03/02/2021 l'ufficio condono ha evidenziato che da ricerca toponomastica/nominativa non risultano istanze di condono edilizio rilasciate.

Per quanto attiene il <u>garage sub.11, p.lla 209 del foglio 12,</u> non risulta rappresentato nei grafici allegati al progetto, come da raffronto successivamente riproposto a titolo esemplificativo. Presumibilmente ricavato sopraelevando la quota di calpestio del terrazzo stesso, che oggi presenta due quote diverse del pavimento (cfr. foto nn.2, 3) contrariamente anche al progetto piano terra dov'è rappresentato un unico livello (cortile comune, orto, aiuola) e realizzando infine un'apertura, attualmente con saracinesca in ferro, nel muro perimetrale divisorio lungo via Cannavale (cfr. foto n.49).



Grafici prot. n.224/D del 31/03/89



All. Fotografico progetto 17/03/99



Rilievo fotografico

Si presume pertanto che sia stato realizzato in assenza di titoli e autorizzazioni. La p.lla

209 del foglio 12 ricade in zona A2 (2) Insediamenti Collinari del PRG, zona 2 del PUT di tutela degli insediamenti antichi accentrati; nonché ricompresa nel PSAI per pericolosità e rischio da frana. Sono consentite, per l'edilizia recente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le norme tecniche del titolo IV L.R. 35/87 e la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati per il restauro e risanamento conservativo, in assenza dei quali è consentita solo la manutenzione ordinaria e il consolidamento statico. La normativa preclude pertanto altri tipi di intervento esclusi anche dal PUT[6] che in quanto piano urbanistico territoriale è strumento gerarchicamente superiore. Né trova applicazione, per il caso specifico, l'art.9 c.1 della Legge Tognoli del 122/89 che conferma la non derogabilità a vincoli paesaggistici ed ambientali *"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti (…). Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione (…)".* Conseguentemente la realizzazione del garage non risulta assentibile ai sensi della vigente normativa.

Per quanto attiene i due locali composti di solo piano terra, in via Cannavale, di cat.C/2 Foglio 18, p.lla 116, 117, anche in questo caso, non risultano rilasciate autorizzazione edilizie, né risultano rappresentati nelle vecchie mappe catastali.

---

[6] L.R. 27/06/1987 n.35 - Piano urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana (Pubblicata nel B.U. Campania 20 luglio 1987, n.40)

Zona territoriale 2. Tutela degli insediamenti antichi accentrati.

Comprende gli insediamenti antichi ed accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, perimetrati e classificati secondo i criteri di cui alla relazione del Piano urbanistico territoriale parte 3.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona "A" di Piano regolatore, ai sensi del *D.M. 2 aprile 1968, n. 1444*, oppure articolata in due zone di cui una classificata "A" - come sopra – e l'altra di "rispetto ambientale".

La normativa del Piano regolatore generale deve:

- per la zona "A" prevedere la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo, da redigere secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV; fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati, consentire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico, entrambi secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- per la zona di "rispetto ambientale":
- impedire nuova edificazione privata;
- consentire, per l'eventuale edilizia esistente, quanto previsto relativamente alla precedente "zona territoriale 1b" per l'edilizia esistente a tutto il 1955;
- consentire, qualora la zona di "rispetto ambientale" non interferisca con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi, di cui alla zona "A", interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Zona territoriale 1b. Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado.

Le indicazioni e la normativa dei Piani regolatori generali in particolare, per le zone di cui alle lettere a), b), c) e d), devono (…)

- consentire, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV di:

1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;

2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) (…)



Foglio 18 estratto del 1975



All. Commissione Tecnica L.219/81

La p.lla 116 e parte della 117 sono interessate da vincolo archeologico nonché ricomprese nel PSAI per pericolosità e rischio da frana; e pericolosità, rischio e vulnerabilità idraulica di quota parte della p.lla 117 (p.lla 116 con indici P2, R2 e p.lla 117 con indici P3/4, R2/3, V4). Secondo il PRG ricadono in Zona archeologica dove non sono consentiti interventi di nuova costruzione ma esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro. Nella minore estensione la p.lla 117 ricade invece in Zona agricola di tutela dell'ambiente ed è vietata la nuova edificazione, consentita con limitazioni agli imprenditori agricoli. Secondo il PTP, la p.lla 116 e 117 ricadono in Zona Territoriale 1b e la p.lla 116 anche in Zona territoriale 2. Per la prima, l'art.17 prescrive la tutela ed assicura l'inedificabilità sia pubblica che privata; per la zona 2, l'art.17 prescrive che la normativa del PRG deve, tra l'altro, impedire la nuova edificazione privata. Se ne deduce, pertanto, che entrambi i depositi non risultano assentibili ai sensi della vigente normativa.

Secondo l'art.40, c.6 della L.47/1985 *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata (…)".* Parimenti l'art.46, c.5 del DPR 380/2011 dispone che *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda (…)."* Entrambi gli articoli pur riconoscendo la possibilità di riapertura dei termini della sanatoria per procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, limitano la richiesta alle "*previsioni di sanabilità di cui al capo IV"* e "*qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria".* Il succitato Capo IV della L.47/85 all'art.33

(opere non suscettibili di sanatoria) dispone che le opere abusive non sono suscettibili di sanatoria quando sono *"in contrasto con i seguenti vincoli, qualora, questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse: a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; (…); ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree."* I succitati immobili sono quindi sottoposti a vincoli e disposizioni urbanistiche (archeologico, ambientale, tutela, etc.) che vietano la nuova edificazione e da ritenersi, a parere dello scrivente, non sanabili.

Nel complesso si rilevano difformità che interessano anche gli altri cespiti, rispetto ai grafici di progetto prot. n.224/D allegati all'autorizzazione n.22/D e, in parte, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, consistenti prevalentemente nelle seguenti difformità:

- il sub.12 presentava in progetto una diversa distribuzione degli spazi interni e risultava connesso direttamente all'attuale sub.13. Si evince inoltre la presenza di una finestra nell'attuale wc non indicata. Rispetto alla planimetria catastale l'attuale stato di fatto differisce, sostanzialmente, per la presenza di due piccole tramezzature nel corridoio che individuano una sorta di vano lavanderia/ripostiglio e la chiusura della muratura che divide le due camere da letto, in catasto comunicanti attraverso un vano.
- il sub.13 presentava in progetto, sia al piano terra che seminterrato, una diversa distribuzione degli spazi interni e risultava connesso direttamente all'attuale sub.13. I due setti interni che dividono i tre locali principali risultavano rappresentati uno con vano per il passaggio, l'altro senza interruzioni. Attualmente invece i vani sono comunicanti e il cespite è dotato di ampio balcone esterno con ripostiglio sul lato nord-ovest. Sono inoltre presenti dei vani per l'alloggiamento di cassa scale e dell'ascensore.
- il sub.14 ha annesso parte del vano scale e presentava in progetto una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa divisione delle unità abitative. Rispetto alla planimetria catastale presenta inoltre differenza con alcuni tramezzi.
- il sub.15 presentava in progetto una diversa distribuzione degli spazi interni ed un balconcino in luogo dell'attuale terrazzo. Risultava connesso ad ulteriori vani attualmente facenti parte del sub.14. Inoltre i setti murari che dividono le stanze si configurano attualmente come tramezzi e sono presenti dei vani per l'alloggiamento di cassa scale e

dell'ascensore.

- I locali mansardati al piano secondo sub.16, 17 rispetto al progetto presentano difformità nella sagoma ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Sono stati realizzati inoltre dei vani wc, in entrambi i cespiti, non rappresentati.
- le p.lle 116, 117 e sub.11 non sono riportate nei grafici del progetto allegati all'autorizzazione n.22/D e la p.lla 116 presenta delle ulteriori difformità tra la planimetria catastale e l'attuale state di fatto consistenti, prevalentemente, in alcune aperture realizzate e non presente nei grafici.

Nei grafici di progetto risulta presente un'unica scala che dal piano terra raggiunge il primo in parte differente rispetto all'attuale stato di fatto. In visura storica risultano indicati attività di ristrutturazione, frazionamento e fusione n.57511.1/2008 dal 02/10/2008 per i sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, di cui tuttavia non vi è riscontro di titoli o autorizzazioni.

Questi interventi edilizi potrebbero essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria, secondo le modalità, le disposizioni e le limitazioni previste dalle leggi vigenti, con conseguente aggiornamento della documentazione e dei grafici catastali, salvo diverso parere da parte degli uffici comunali competenti. In base a quanto disposto dal DPR 380/2001 art.36 sull'accertamento di conformità, nel caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, previo pagamento dei costi e sanzioni previste. Il provvedimento di accertamento di conformità assume, pertanto, una connotazione oggettiva e vincolata dovendo l'autorità procedente valutare l'assentibilità dell'opera sulla base della normativa urbanistica ed edilizia vigente, in relazione ad entrambi i momenti considerati dalla norma. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia entro sessanta giorni con adeguata motivazione, **rilasciandola o rifiutandola,** decorsi i quali la richiesta si intende comunque rifiutata. Il medesimo DPR prevede inoltre l'applicazione di sanzioni pecuniarie per gli interventi realizzati in assenza o difformità a titoli, permessi e la possibilità di

ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile. La sanzione è usualmente stabilita dal responsabile del procedimento ovvero dagli uffici all'uopo preposti nella misura stabilita dalla normativa.

9. *UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: NORMATIVE E VINCOLI URBANISTICI, PAESAGGISTICI, STORICI, AMBIENTALI. CERTIFICATO AGGIORNATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA* n.8747/2021.

Secondo il vigente **Piano Regolatore Generale** (**P.R.G.**) del comune di Castellammare di Stabia, approvato con D.P.A.P. n.324 del 23/03/2005 e n.155 del 20/03/2007, pubblicato sul BURC n.23 del 23/04/2007 e vigente alla data del 09/05/2007, le aree ricadono in zona omogenea:

- **Foglio 12, particella 209**
- **Foglio 18, particella 125**
- **Foglio 18, particella 348** *(nella minore estensione)*

A2 (2) – insediamenti Collinari

Ricade in zona 2 del PUT – Tutela insediamenti antichi accentrati. Per l'edilizia recente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per il restauro e risanamento conservativo è obbligatorio la redazione di Piani Particolareggiati e fino all'approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico per la pubblica e privata incolumità. Sono consentiti gli interventi obbligatori per la tutela e la sicurezza, protezione civile ed eliminazione delle barriere architettoniche, previo parere di competenza e nel rispetto del PUT dell'area Sorrentino – Amalfitana. Qualsiasi intervento di edificazione (eccetto ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento terra, terrazzamento, strade e di azione nel sottosuolo sono soggetti a preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica di Pompei. L'area della p.lla 209 e 125 è inoltre interessata dal programma di valorizzazione ID 173 e l'immobile è censito ai sensi della LR 26/2000 – ID 53; L'area della p.lla 348 è interessata dal programma di valorizzazione ID 173.

- **Foglio 18, particella 116**
- **Foglio 18, particella 117** *(nella maggiore estensione)*
- **Foglio 18, particella 348** *(nella maggiore estensione)*

F 13 [A(7) – (1B) – (4)] – Zona Archeologica

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ad eccezione di quelli relativi alla conservazione e valorizzazione dei beni archeologici. Per l'edilizia esistente sono consentiti esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro. Qualsiasi intervento di edificazione (eccetto ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento terra, terrazzamento, strade e di azione nel sottosuolo sono soggetti a preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica di Pompei. L'area della p.lla 116 è interessata in piccola quota dal programma di valorizzazione ID 173.

- **Foglio 18, particella 117** *(nella minore estensione)*

E 3 (1 – B) – Zona Agricola

Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado ed è vietata la nuova edificazione. La destinazione d'uso artigianale degli immobili esistenti è ammessa limitatamente alle attività connesse all'utilizzazione agricola. Sono consentiti realizzazione di strade interpoderali; rifacimenti muri di sostegno dei terrazzamenti e piccole rampe di collegamento; sostituzione ordinamenti colturali con altri appartamenti alla tradizione dell'area; realizzazione di stalle, etc. per la conduzione di poderi già dotati di case rurali nella misura del 15% del volume.

Per l'edilizia esistente al 1955 sono consentiti restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria; adeguamento funzionale per la creazione di servizi igienici entro determinati parametri. Per quella successiva al 1955 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di nuova costruzione sono consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti o aventi diritto considerati in base alla normativa imprenditori agricoli a titolo principale. Dovranno essere rispettate le distanze minime e nelle zone di rispetto non sono consentite costruzioni, incrementi o ampliamenti. Qualsiasi intervento di edificazione (eccetto ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento terra, terrazzamento, strade e di azione nel sottosuolo sono soggetti a preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

Secondo il **Piano Urbanistico Territoriale** (**P.U.T.**) dell'area Sorrentino – Amalfitana, di cui alla Legge Regionale n.35 del 27/06/1987, ricade in zona territoriale

- **Foglio 12, particella 209**
- **Foglio 18, particelle 125 – 348**
- **Foglio 18, particelle 116** (nella maggiore estensione).

Zona Territoriale 2 – Tutela degli insediamenti antichi accentrati

Art.17 del P.U.T. Area Sorrentino Amalfitana L.R. n.35 del 27/06/1987 (Zone territoriali prescrittive per la formazione dei PRG secondo i contenuti dell'articolo)

- **Foglio 18, particelle 116** (nella minore estensione).
- **Foglio 18, particelle 117**

Zona Territoriale 1b – Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado

Art.17 del P.U.T. Area Sorrentino Amalfitana L.R. n.35 del 27/06/1987

Secondo il piano stralcio di Assetto Idrogeologico, AdB Distrettuale dell'Appennino Meridionale, **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico** (**PSAI**) aggiornato al 2015 ed adottato con delibera di Comitato istituzionale n.1 del 23/02/2015, BURC n.20 del 23/03/2015; Attestato, del Consiglio Regionale n.437/2 del 10/02/2016, di approvazione della DGRC n.466 del 21/10/2015, BURC n.14 del 29/02/2016, ricade in zona

- **Foglio 12, particella 209**
- **Foglio 18, particelle 116, 117, 125, 348**

Pericolosità da frana

P2 (foglio 12, p.lla 209 – foglio 18, p.lla 116, 125, 348)

P4 (foglio 18, p.lla 117)

Rischio da frana

R2 (foglio 12, p.lla 209 – foglio 18, p.lla 116, 125, 348)

R3 (foglio 18, p.lla 117)

Pericolosità idraulica

P3 (foglio 18, p.lla 117 in quota parte)

Rischio idraulico

R2 (foglio 18, p.lla 117 in quota parte)

Vulnerabilità idraulica a carattere topografico

V4 (foglio 18, p.lla 117 in quota parte)

Secondo la Delibera di giunta Comunale n.119 del 06/11/2020 negli ultimi quindici anni, l'area al foglio 12, p.lla 209 e foglio 18, p.lla 116, 117, 125, 348 non è stata percorsa dal

fuoco e non è interessata dalla carta del catasto incendi.

Il territorio cittadino è interamente vincolato alle disposizioni contenute nel D.lvo n.42/04 “Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali” (cfr. Certif. destinazione urbanistica). Per ulteriori consultazioni ed approfondimenti si rimanda all’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rif. p.llo 8747/2021 del 10/02/2021 ed alle relative norme attuative dei piani urbanistici (NTA).

10. *VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. EVENTUALI ONERI CONDOMINIALI.*

Sugli immobili gravano i seguenti vincoli e gravami iscritti [redacted]

- **Vincolo archeologico** (artt.2, 6, 8 D.Lgs n.490/99) atto n.37 del 23/11/2001 trascritto ai nn.16497/22935 il 04/06/2003, sulla particella 116 e parte della 117 (quest’ultima vincolata per circa 590 mq) del foglio 18.
- **Ipoteca** n.37981/14719 del 08/06/2009 notaio [redacted], trascritta ai nn.6020/31496 il 11/06/2009 a favore di [redacted] sulla piena proprietà degli immobili in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.12, 14.
- **Ipoteca** n.15470/8729 del 11/05/2012 notaio [redacted], trascritta ai nn.1968/20297 il 16/05/2012 a favore di [redacted] sulla piena proprietà degli immobili in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.17.
- **Ipoteca** n.1193/731 del 06/06/2012 notaio [redacted], trascritta ai nn.2371/23989 il 08/06/2012 a favore di [redacted], per la quota di 1/1, sugli immobili in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.13, 15, 16, 11.
- **Ipoteca** n.39529/17816 del 16/07/2012 notaio [redacted] trascritta ai nn.3184/31882 a favore di [redacted], per la quota di 1/1, sugli immobili in C.F. Foglio 12, p.lla 209, sub.12, 14 e Foglio 18, p.lla 116, 348.
- **Ipoteca** n.2385/1491 del 10/06/2014 notaio [redacted], trascritta ai nn.31061/2164 il 13/06/2014 a favore di [redacted], per la piena proprietà, sugli immobili in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.13, 15, 16, 11.
- **Ipoteca** n.3888/7116 del 17/05/2016 trascritta ai nn.2867/20494 il 18/05/2016 a favore di [redacted], per la quota di 1000/1000, sugli immobili siti in C.T. Foglio 18,

p.lla 125, 348 e in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.17, 16, 12, 15, 14, 13, 11; Foglio 18, p.lla 116, 117.

- **Pignoramento immobiliare** n.4230 del 08/08/2017 trascritto ai nn. 31748/40769 il 22/09/2017 a favore di [redacted], per la quota di 1/1, sugli immobili in C.F. Foglio 12, p.lla 209, sub.12, 14.
- **Ipoteca** n.1180 del 29/08/2016 trascritta ai nn.5877/42082 il 20/09/2018 a favore di [redacted], per la quota di 1/1, degli immobili in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.11, 13, 15, 16, 17; Foglio 18, p.lla 116, p.lla 117; C.T. Foglio 18, p.lla 125, p.lla 348.
- **Pignoramento** n.7420 del 01/12/2018 trascritto ai nn.42185/54802 il 07/12/2018 a favore [redacted], per la quota di 1/1, sugli immobili in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.11, 13, 15, 16.
- **Procedura di liquidazione del patrimonio** n.1715 del 30/04/2019 trascritto ai nn. 27779/35604 il 18/07/2019 a favore [redacted], per la quota di 100/100, sugli immobili in C.F. al Foglio 12, p.lla 209, sub.11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; Foglio 18, p.lla 116, p.lla 117; C.T. Foglio 18, p.lla 125, p.lla 348.

11. *CERTIFICAZIONE ENERGETICA.*

L'attestazione energetica è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee CE 2002/91 e 2006/32, recepite dall'attuale legislazione che con il D.Lgs. 63/2013 introduce l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). La normativa impone la redazione del suddetto attestato per gli edifici di nuova costruzione e per quelli che sono stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione (art.6, c.1, D.Lgs.192/2005), prevedendo l'obbligo di allegazione dello stesso agli atti di compravendita (art.6, c.3). Il documento attesta la prestazione energetica e le caratteristiche energetiche dell'edificio. La certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'art.3 del DPR n.412 del 26/08/1993, tra cui *"(E.1) Edifici adibiti a residenza e assimilabili"*. Altresì la Legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26/06/2015, contenenti le nuove linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica, all'Appendice A, elencano i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, tra cui quelli indicati alla lettera "*d). Edifici che risultano*

non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art.3, DPR n.412 del 26/08/1993 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, (…)"; e alla lettera *"g) i fabbricati in costruzione (…) immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici".* Pertanto le unità immobiliari oggetto di perizia adibite a residenza rientrano nell'obbligo di attestazione energetica; quelli attualmente *"al rustico",* i box, cantine e depositi ne sono esclusi.

La Regione Campania con comunicazione PG/2021/0037075 del 25/01/2021 ha attestato che da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014, anche con dati parziali 2013, ad oggi **non risultano certificati emessi per le unità immobiliari in questione** (Cfr. Allegato Certificazione APE).

12. *STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.*

Durante le fasi di accesso è risultato che l'abitazione sub.12 piano terra risulta occupata da [redacted]; l'abitazione sub.14 al piano prima risulta occupata da [redacted], con i componenti [redacted]; il garage sub.11 al piano seminterrato è in uso ad entrambi. Il fabbricato non risulta formalmente costituito in condominio.

13. *CRITERIO DI STIMA.*

La stima di un bene è volta ad individuare il più probabile valore venale e quindi il più probabile prezzo ottenibile in una libera trattativa di compravendita con riferimento all'attualità ed alle condizioni di libero mercato oggi rilevate. Presa visione delle perizie tecniche presenti agli atti, elaborate per il debitore e per [redacted] si condivide il metodo estimativo adoperato da entrambi i tecnici di parte ovvero il *Market Comparison Approach* (confronto di mercato) un procedimento comparativo pluriparametrico che consente di determinare il più probabile valore di mercato mediante una adeguata comparazione fra l'immobile oggetto di stima ed una serie di immobili con caratteristiche simili recentemente compravenduti. Nell'accingersi alla stima sono state quindi esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche, i vincoli e le norme, lo stato di manutenzione e conservazione, le potenzialità del mercato immobiliare della zona e tutte

le caratteristiche del bene e del contesto.

Le Statistiche Trimestrali del IV trimestre 2020, pubblicate il 09/03/2021 a cura della Direzione Centrale Servizi Estimativi e OMI, rappresentano una sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari residenziale e non. Contengono i dati desunti dalle trascrizione degli atti di compravendita, incrociati con gli archivi del catasto edilizio urbano e pertanto costituiscono valido riferimento per comprendere l'andamento del mercato immobiliare. Nell'attuale contesto di crisi sanitaria il mercato immobiliare è, tra i diversi settori economici, quello che comunque non ha perso un certo dinamismo, almeno per quanto attiene gli acquisti delle abitazioni, seppur con non poche trasformazioni in termini di composizione e distribuzione territoriale. La recrudescenza della pandemia ha tuttavia costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti. Per i volumi di compravendita del settore residenziale, continua e si rafforza la tendenza positiva già rilevata in precedenza, dopo i forti cali registrati nei primi due trimestri[7].

Si è provveduto a ricercare i valori di riferimento più adeguati mediante opportune ricerche di mercato presso operatori specialistici del settore immobiliare ed utilizzando i dati ufficiali riportati dai principali Listini e Borsini immobiliari, con riferimento in particolare alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita; nonché quelli suggeriti dai borsini, i cui valori di riferimento sono aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone OMI omogenee, che riflettono un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio - ambientali. Attraverso la consultazione cartografica[8] è possibile determinare la fascia di appartenenza, estrapolando i valori di riferimento. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo, la zona OMI appunto. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che

[7] Analisi del mercato argomentata sulle scorta dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Statistiche Trimestrali del IV trimestre 2020 – Residenziale relativamente al "*Contesto di riferimento nel IV trimestre 2020"*; *"Il mercato residenziale in Italia".*

[8] Visionabile tramite il framework cartografico dell'Agenzia del Territorio, all'indirizzo web http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/

comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Atteso che tali valori sono da intendersi indicativi e non esaustivi per la stima, ma soltanto di ausilio al tecnico, appurato inoltre il loro riferimento all'ordinarietà e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea[9] si provvederà a definire il calcolo di stima applicando opportuni **coefficienti correttivi** che rappresentato le caratteristiche e gli elementi di merito/demerito del bene oggetto di stima quali, a titolo esemplificativo, stato di conservazione, finiture, manutenzione, dotazioni, servizi, etc. I relativi riferimenti per la stima, sono i seguenti:

✓ Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate, anno 2020 - Semestre 2

Fascia semicentrale/panoramica - varano – terme, cod. C8

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2500	L	4,8	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1750	L	3,4	5,1	L
Box	NORMALE	970	1500	L	3,6	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2650	L	5,1	7,7	L

Gli immobili residenziali oggetto di perizia risultano di categoria catastale A/4 - abitazioni di tipo popolare, tuttavia si ritiene che non presentino più le caratteristiche di edilizia economica e popolare, pertanto assimilabili a comuni abitazioni civili. Per questa tipologia le quotazione suggeriscono valori di mercato compresi tra 1.650,00 €/m^2 ÷ 2.500,00 €/m^2.

✓ Borsino Immobiliare quotazioni e rendimenti in zona panoramica/varano/terme, periodo rif. aprile 2021



Per abitazioni in fascia media i valori di mercato suggeriti sono compresi tra 1.531,10 €/m^2 ÷ 2.550,83 €/m^2.

Da ricerche esperite presso operatori specializzati del settore immobiliare è emerso che:

a) Appartamento in via Quisisana, in buono stato di manutenzione e balcone vista mare,

[9] Come stabilito dalla "Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI" dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare *pagg.3, 4 – fig.2*.

mq 80 ca, prezzo Euro 180.000,00

(Rif. Annuncio n.40386186 – Tecnocasa)

b) Appartamento in via Quisisana, ristrutturato con buona esposizione e vista panoramica, mq 70 ca, prezzo Euro 165.000,00

(Rif. Annuncio n.40421473 – Tecnocasa)

c) Trilocale in Via Regina Margherita con doppia esposizione, mq 85 ca, prezzo Euro 195.000,00

(Rif. Annuncio n.15360727 – Idealista)

I valori emersi dalle ricerche eseguite si inseriscono tra il valore medio e il massimo dei listini e pertanto può ritenersi attendibile riferimento per la stima tale importo ulteriormente mediato, con criterio prudenziale, con quelli ricercati e pari in cifra tonda a:

$$\mathbf{V_{Rif.\ Abitazioni} = 2^{\cdot}200,00\ €/m^2}$$

Il mercato immobiliare dei terreni è meno appetibile rispetto a quello delle abitazioni ed oggetto di transizioni meno frequenti. Per calcolarne il più probabile valore dunque è stato necessario estendere la ricerca di compravendite anche ad aree limitrofe similari a quelli oggetto di perizia, escludendo ambiti poco omogenei come, ad esempio, le regioni agrarie a cui sono agganciati i Valori Agricoli Medi (dichiarati incostituzionali con sentenza Corte Costituzionale n.181/2011 proprio per la loro astrattezza), di cui si riporta l'esempio più pertinente

a) Terreno agricolo in via Traversa Schito di circa 2.200 mq, prezzo Euro 65.000,00

(Rif. Annuncio n.1549969132 – Case24.it)

I riferimenti ricercati sono corrispondenti a quelli condivisi dai entrambi i tecnici di parte, pari 25,00 €/mq, che può quindi ritenersi condivisibile:

$$\mathbf{V_{Rif.\ Terreni} = 25,00\ €/m^2}$$

Il calcolo della superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale o di locazione, è relativa alla determinazione della **Superficie commerciale**, utilizzata per la determinazione del valore pecuniario.

14. *DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.*

Presa visione delle perizie tecniche presenti agli atti, elaborate per il debitore e per [redacted]

[redacted] si può condividere la determinazione della superficie commerciale condivisa da entrambi i tecnici di parte, che tiene conto delle superfici dei vani principali e di quella delle pertinenze a servizio dell'unità immobiliare opportunamente ponderate. La superficie commerciale è pari alla somma dei vani principali e degli accessori diretti e di quella omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (ornamento e servizio), arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- Garage sub.11, cat.C/6, piano S/1, superf. commerciale 76,00 mq
- Abitazione sub.12, cat.A/4, piano T, superf. commerciale 100,00 mq
- Abitazione sub.13, cat.A/4, piano T e S/1, superf. commerciale 138,50 mq
- Abitazione sub.14, cat.A/4, piano 1, superf. commerciale 121,00 mq
- Abitazione sub.15, cat.A/4, piano 1, superf. commerciale 101,75 mq
- Abitazione mansardata sub.16, cat. A/4, piano 2, superf. commerciale 78,50 mq
- Abitazione mansardata sub.17, cat. A/4, piano 2, superf. commerciale 97,50 mq
- Deposito p.lla 116, cat.C/2, piano T, superf. commerciale 75,00 mq
- Deposito p.lla 117, cat.C/2, piano T, superf. commerciale 56,00 mq
- Per i terreni p.lla 116, 117, 125 e 348 si assumeranno le superfici rappresentate in mappa.

Il garage sub.11 e i locali deposito p.lla 116 e 117 risultano realizzati in assenza di titoli ed autorizzazione e, in base alla normativa vigente, non regolarizzabili. Tale condizioni imporrebbe la messa in ripristino dello stato dei luoghi in maniera conforme alle autorizzazioni, risultando commercializzabile la sola area di sedime dei depositi.

15. *STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.*

In base a quanto esposto è possibile procedere al calcolo del più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente valutazione. Come precedentemente accennato i valori ricercati di riferimento sono da intendersi indicativi e non esaustivi per la stima, ma soltanto di ausilio al tecnico, come indicato dall'Agenzia del Territorio ed è pertanto necessario definire il calcolo applicando opportuni coefficienti di merito e correttivi riferiti alle caratteristiche specifiche del bene. L'Agenzia delle Entrate ha diffuso

il Provvedimento Direttoriale 2007/120811 del 27/07/2007[10] con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi[11]:

- ✓ *Superficie commerciale;*
- ✓ *Valore unitario (determinato sulla base delle quotazioni immobiliari);*
- ✓ *Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.*

Mediante l'applicazione della seguente formula matematica:

$$VR_{MERCATO} = S_{COMM\ X}\ V_{RIF\ X}\ C_{TOT}$$

$VR_{MERCATO}$: *Valore Reale di Mercato dell'immobile espresso in Euro (€).*

S_{COMM}: *Superficie Commerciale espressa in metri quadrati (m^2).*

V_{RIF}: *Valore unitario commerciale di Riferimento espresso in Euro/metro quadrato (€/m^2).*

C_{TOT}: *Sommatoria dei Coefficiente di merito dell'immobile espresso in percentuale (%).*

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI, si distingue per le caratteristiche costruttive. Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni e, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile. Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema che considera i fattori principali stabiliti in funzione del tipo, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché derivanti da una diffusa applicazione in materia di estimo di immobili urbani per punti di merito.

Principali Coefficienti di Merito
Fonte Borsino Immobiliare, guide immobiliari 2021 - Sez. valutazione

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	0%
Piani Superiori	5%	-30%
Ultimo Piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%
STATO DI CONSERVAZIONE		**COEFF. DI MERITO**
Da ristrutturare		-10%
Buono stato		0%
Ristrutturato		5%
Finemente ristrutturato		10%
Nuova costruzione		10%

[10] *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)".*

[11] P.to *1.2)* del Provvedimento Direttoriale 2007/120811 del 27/07/2007 Agenzia delle Entrate *"(…) il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri (…) il valore unitario (…) e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".*

LUMINOSITA'	NOTE	COEFF. DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta tutto il giorno	10%
Luminoso	Soleggiatura diretta per buona parte	5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta solo in parte	0%
Poco luminoso	Poca soleggiatura diretta/assente	-5%
ESPOSIZIONE A VISTA		**COEFF. DI MERITO**
Esterna panoramica		10%
Esterna		5%
Mista		0%
Interna		-5%
Completamente interna		-10%
EDIFICIO	**STATO**	
1 – 20 anni	Ottimo: 0% Normale: 0% Scadente: -5%	
20 – 40 anni	Ottimo: 5% Normale: 0% Scadente: -10%	
Oltre 40 anni	Ottimo: 10% Normale: 0% Scadente: -15%	
RISCALDAMENTO		**COEFF. DI MERITO**
Autonomo		5%
Centralizzato		0%
Centralizzato con contabilizzatore		2%
Assente		-5%

Il coefficiente complessivo totale si ottiene dalla sommatoria dei singoli coefficienti utilizzati per la stima:

$C_{TOT\ sub.12,\ 14}$ = *-10% +5% +0% +0% +0% +5% = 1,00*
$C_{TOT\ sub.13,\ 15}$ = *-10% -10% +0% +0% +0% = 0,80*
$C_{TOT\ sub.16,\ 17}$ = *-15% -10% +0% +0% +0% -5% = 0,70*

Pertanto il più probabile valore di mercato (V_M) degli immobili oggetto di perizia, con riferimento all'attualità ed alle condizioni di manutenzione e conservazione rilevate è:

- <u>Foglio 12, p.lla 209, sub.12, cat.A/4</u>

  Abitazione in Largo San Matteo, piano T superficie commerciale 100,00 mq.

  $$V_{MERCATO\ Sub.12} = 100{,}00 \times 2{\cdot}200{,}00 = 220{\cdot}000{,}00\ €$$

  Pari a complessivi **220˙000,00 Euro**.

- <u>Foglio 12, p.lla 209, sub.13, cat.A/4</u>

  Abitazione in Largo San Matteo, piano T e S/1, superficie commerciale 138,50 mq.

  $$V_{MERCATO\ Sub.13} = 138{,}50 \times 1{\cdot}760{,}00 = 243{\cdot}760{,}00\ €$$

  Pari, in cifra tonda, a complessivi **244˙000,00 Euro**

- <u>Foglio 12, p.lla 209, sub.14, cat.A/4</u>

  Abitazione in Largo San Matteo, piano 1, superficie commerciale 121,00 mq.

  $$V_{MERCATO\ Sub.14} = 121{,}00 \times 2{\cdot}200{,}00 = 266{\cdot}200{,}00\ €$$

  Pari, in cifra tonda, a complessivi **266˙000,00 Euro**

- <u>Foglio 12, p.lla 209, sub.15, cat.A/4</u>

  Abitazione in Largo San Matteo, piano 1, superficie commerciale 101,75 mq.

$$V_{MERCATO\ Sub.15} = 101{,}75\ _X\ 1{\cdot}760{,}00 = 179{\cdot}080{,}00\ €$$

Pari, in cifra tonda, a complessivi **179˙000,00 Euro**

- Foglio 12, p.lla 209, sub.16, cat.A/4

  Mansardato in Largo San Matteo, piano 2, superficie commerciale 78,50 mq.

$$V_{MERCATO\ Sub.16} = 78{,}50\ _X\ 1{\cdot}540 = 120.890{,}00\ €$$

  Pari, in cifra tonda, a complessivi **121.000,00 Euro**

- Foglio 12, p.lla 209, sub.17, cat.A/4

  Mansardato in Largo San Matteo, piano 2, superficie commerciale 97,50 mq.

$$V_{MERCATO\ Sub.17} = 97{,}50\ _X\ 1{\cdot}540 = 150.150{,}00\ €$$

  Pari a complessivi **150˙000,00 Euro**

- Foglio 18, p.lla 116, cat.C/2

  Terreno in Via Cannavale

$$V_{MERCATO\ P.lla\ 116} = 31{\cdot}000{,}00\ €$$

  Pari a complessivi **31˙000,00 Euro**.

- Foglio 18, p.lla 117, cat.C/2

  Terreno in Via Cannavale

$$V_{MERCATO\ P.lla\ 117} = 19{\cdot}000{,}00\ €$$

  Pari a complessivi **19˙000,00 Euro**

- Foglio 18, p.lla 125, fabbricato rurale

  Terreno in via Cannavale

$$V_{MERCATO\ P.lla\ 125} = 3{\cdot}000{,}00\ €$$

  Pari a complessivi **3˙000,00 Euro**

- Foglio 18, p.lla 348, vigneto

  Terreno in via Cannavale

$$V_{MERCATO\ P.lla\ 348} = 21{\cdot}000{,}00\ €$$

  Pari a complessivi **21˙000,00 Euro**

16. *VALORE DI LOCAZIONE*

Per il calcolo del valore di locazione degli immobili sono stati individuati i seguenti valori di riferimento:

- Quotazioni OMI anno 2020, II Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2500	L	4,8	7,3	L

Per abitazioni civili i valori locativi sono compresi tra 4,8 €/m^2 x mese ÷ 7,3 €/m^2 x mese

- Borsino Immobiliare rif. aprile 2021



Per abitazioni in fascia media i valori locativi sono compresi tra 3,92 €/m^2 x mese ÷ 6,47 €/m^2 x mese

- Monolocale Via San Nicola zona collinare, piano terra con ingresso indipendente, mq 45 ca, prezzo locazione 360 €/$_{mese}$

(Rif. Annuncio A/200 – Il Golfo Immobiliare)

- Monolocale Via Sant'Andrea zona collinare, con vista mare e su Reggia di Quisisana piano secondo, mq 55 ca, prezzo locazione 390 €/$_{mese}$

(Rif. Annuncio A/190 – Il Golfo Immobiliare)

- Appartamento in via Privati posto al piano primo con balconate, mq 60 ca, prezzo locazione 420 €/$_{mese}$

(Rif. Annuncio AE30421 – PerLaCasa)

I valori ricercati si avvicinano a quelli massimi suggeriti dai principali listini e borsini e pertanto si assumerà il valore medio pari a 7,17 €/m^2 x mese per le abitazioni e quello minimo suggerito dal borsino, per gli immobili allo stato di rustico pari a 3,92 €/m^2 x mese a cui si applicheranno i medesimi coefficienti utilizzati per la stima del valore di mercato e arrotondando il valore finale.

- Foglio 12, p.lla 209, sub.12, cat.A/4, abitazione piano T

  $V_{LOCAZIONE\ Sub.12}$ = 100,00 x 7,17 x 1,00 = 717,00 €/$_{mese}$
- Foglio 12, p.lla 209, sub.13, cat.A/4, abitazione piano T e S/1

  $V_{LOCAZIONE\ Sub.13}$ = 138,50 x 3,92 x 0,80 = 434,00 €/$_{mese}$
- Foglio 12, p.lla 209, sub.14, cat.A/4, abitazione piano 1

  $V_{LOCAZIONE\ Sub.14}$ = 121,00 x 7,17 x 1,00 = 868,00 €/$_{mese}$
- Foglio 12, p.lla 209, sub.15, cat.A/4, abitazione piano 1

$V_{LOCAZIONE\ Sub.15} = 101,75 \times 3,92 \times 0,80 = 319,00\ €/_{mese}$

- Foglio 12, p.lla 209, sub.16, cat.A/4, abitazione mansardata piano 2

$V_{LOCAZIONE\ Sub.16} = 78,50 \times 3,92 \times 0,70 = 215,00\ €/_{mese}$

- Foglio 12, p.lla 209, sub.17, cat.A/4, abitazione mansardata piano 2

$V_{LOCAZIONE\ Sub.17} = 97,50 \times 3,92 \times 0,70 = 268,00\ €/_{mese}$

Per il calcolo del canone di locazione di un terreno sembra opportuno richiamare un pronunciamento del 2011 con il quale la VI Sez. della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n.318/02[12], essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art.9 della L.203/82, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art.62 della citata L.203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in giudicata anteriormente alla sentenza n.318/2002. Nell'ambito del principio così fissato spetta dunque alla libera contrattazione il compito di determinare il canone, in ogni caso, riferito e reso congruo facendo riferimento a parametri quali, ad esempio, posizione del terreno, produttività, numero di piante, irritabilità, etc.

Considerato che le locazioni di terreni agricoli sono in numero limitato e parte di un mercato immobiliare poco appetibile è stato necessario estendere la ricerca per l'individuazione dei valori di riferimento, anche ai comuni limitrofi o nelle più immediate vicinanze, come di seguito rilevati:

- Affitto terreno agricolo C.mare di Stabia, via traversa Schito, superficie 180 mq, prezzo 150 $€/_{mese}$

(Rif. Annuncio Mitula)

- Affitto terreno Torre Ann.ta, Via Casa Cirillo, completamente recintato con un ingresso pedonale e cancello scorrevole 2.400 mq, prezzo 800 $€/_{mese}$

(Rif. Annuncio Mitula)

Per il calcolo del più probabile valore locativo si farà riferimento al valore medio tra quelli ricercati pari a 0,58 € $_{x}\ m^2/_{mese}$

[12] Con la suindicata pronuncia, la Corte Costituzionale ha ritenuto che il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, sia da ritenersi ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione posto che esistono dati catastali più recenti ed attendibili e, inoltre, quel catasto a distanza di oltre sessant'anni, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni.

- Foglio 18, p.lla 116,Terreno in Via Cannavale

  $V_{LOCAZIONE\ P.lla\ 116}$ = 720,00 €/$_{mese}$
- Foglio 18, p.lla 117, Terreno in Via Cannavale

  $V_{LOCAZIONE\ P.lla\ 117}$ = 440,00 €/$_{mese}$
- Foglio 18, p.lla 125, fabbricato rurale e terreno in via Cannavale

  $V_{LOCAZIONE\ P.lla\ 125}$ = 70,00 €/$_{mese}$
- Foglio 18, p.lla 348, terreno in via Cannavale

  $V_{LOCAZIONE\ P.lla\ 348}$ = 487,00 €/$_{mese}$

17. *LIMITI ED IPOTESI DELLA STIMA.*

Per quanto attiene gli immobili oggetto di interventi realizzati in assenza di titoli e permessi o in difformità, la normativa prevede la possibilità di sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (*c.d.* doppia conformità, in termini, da ultimo, Consiglio di Stato sez.IV 07/09/2018 n.5274), previo pagamento dei costi e sanzioni previste, attraverso l'istituto dell'accertamento di conformità (art.36 DPR n.380/01, già disciplinato dall'art.13 L.47/85). Tale provvedimento assume, pertanto, una connotazione oggettiva e vincolata dovendo l'autorità procedente valutare l'assentibilità dell'opera eseguita sulla base della normativa urbanistica ed edilizia vigente, in relazione ad entrambi i momenti considerati dalla norma[13].

Tanto premesso le ipotesi di eventuale regolarizzazione in sanatoria degli immobili sono da intendersi indicative e rimesse alla disamina definitiva, da parte del dirigente e/o responsabile all'uopo preposti, delle istanze presentate che potrebbe quindi **diniegare o rilasciare, totalmente o in parte, la sanatoria**, anche ordinando la **restituzione in pristino a cura e spese del responsabile**.

La realizzazione del garage sub.11, per il quale non sono stati rivenuti titoli e/o autorizzazioni, non risulta assentibile ai sensi della vigente normativa, in quanto sottoposto ai vincoli previsti per la zona A2 (2) del PRG, zona 2 del PUT e ricompreso nel PSAI per pericolosità e rischio da frana, per il quale è ipotizzabile la messa in ripristino dello stato dei luoghi.

[13] Tar Palermo, sez. III, 25 febbraio 2019, n.00553/2019 REG. PROV. COLL. n.00043/2011 REG. RIC.

I due locali p.lla 116, 117 per i quali non sono stati rivenuti titoli e/o autorizzazioni, non risultano assentibili ai sensi della vigente normativa, in quanto ricadono secondo il PRG in zona archeologica e, in parte, in zona agricola e in Zona 1b e 2 secondo il PTP, ricompresi inoltre nel PSAI per pericolosità e rischio da frana e, in parte, pericolosità, rischio e vulnerabilità idraulica. Anche in questo caso è quindi ipotizzabile la messa in ripristino dello stato dei luoghi e la libera compravendita della sola area di sedime.

La prefata stima non considera inoltre lo stato dei fabbricati, dei suoli su cui insistono e dei terreni in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali.

18. *CONCLUSIONI.*

Il sottoscritto tecnico nominato in base all'incarico ricevuto, analizzate le specifiche caratteristiche dei beni, lo stato attuale, i vincoli e la situazione urbanistica, la situazione del mercato immobiliare della zona ha determinato l'attuale valore di mercato e di locazione più probabili degli immobili oggetto di perizia, comprensivi delle relative pertinenze, siti nel Comune di Castellammare di Stabia:

Catasto Fabbricati

1) **Foglio 12, p.lla 209, sub.11, cat.C/6**, garage piano S/1

   Immobile realizzato in assenza di titoli e autorizzazioni in zona A2(2) del PRG, zona 2 del PUT, ricompreso nel PSAI e risultato non assentibile ai sensi della vigente normativa.

2) **Foglio 12, p.lla 209, sub.12, cat.A/4**, abitazione piano T

   $V_{MERCATO\ Sub.12}$ = 220˙000,00 Euro

   $V_{LOCAZIONE\ Sub.12}$ = 717,00 €/mese

3) **Foglio 12, p.lla 209, sub.13, cat.A/4**, abitazione piano T, S/1

   $V_{MERCATO\ Sub.13}$ = 244˙000,00 Euro

   $V_{LOCAZIONE\ Sub.13}$ = 434,00 €/mese

4) **Foglio 12, p.lla 209, sub.14, cat.A/4** abitazione piano 1

   $V_{MERCATO\ Sub.14}$ = 266˙000,00 Euro

   $V_{LOCAZIONE\ Sub.14}$ = 868,00 €/mese

5) **Foglio 12, p.lla 209, sub.15, cat.A/4** abitazione piano 1

   $V_{MERCATO\ Sub.15}$ = 179˙000,00 Euro

$V_{LOCAZIONE\ Sub.15}$ = 319,00 €/mese

6) **Foglio 12, p.lla 209, sub.16, cat.A/4** mansardato piano 2

$V_{MERCATO\ Sub.16}$ = 121.000,00 Euro

$V_{LOCAZIONE\ Sub.16}$ = 215,00 €/mese

7) **Foglio 12, p.lla 209, sub.17, cat.A/4** mansardato piano 2

$V_{MERCATO\ Sub.17}$ = 150˙000,00 Euro

$V_{LOCAZIONE\ Sub.17}$ = 268,00 €/mese

8) **Foglio 18, p.lla 116, cat.C/2** deposito/magazzino piano T

Immobile realizzato in assenza di titoli e autorizzazioni in zona archeologica del PRG, in zona 2 e 1b del PUT, ricompreso nel PSAI e risultato non assentibile ai sensi della vigente normativa. La stima è pertanto relativa al solo terreno, comprensivo dell'area di sedime della fabbrica

$V_{MERCATO\ Terreno\ P.lla\ 116}$ = 31˙000,00 Euro.

$V_{LOCAZIONE\ Terreno\ P.lla\ 116}$ = 720,00 €/mese

9) **Foglio 18, p.lla 117, cat.C/2** deposito/magazzino piano T

Immobile realizzato in assenza di titoli e autorizzazioni, zona archeologica e agricola del PRG, zona 1b del PUT, ricompreso nel PSAI e risultato non assentibile ai sensi della vigente normativa. La stima è pertanto relativa al solo terreno, comprensivo dell'area di sedime della fabbrica

$V_{MERCATO\ Terreno\ P.lla\ 117}$ = 19˙000,00 Euro.

$V_{LOCAZIONE\ Terreno\ P.lla\ 117}$ = 440,00 €/mese

<u>Catasto Terreni</u>

10) **Foglio 18, p.lla 125,** fabb. rurale e terreno di pertinenza

$V_{MERCATO\ P.lla\ 125}$ = 3˙000,00 Euro

$V_{LOCAZIONE\ P.lla\ 125}$ = 70,00 €/mese

11) **Foglio 18, p.lla 348,** vigneto

$V_{MERCATO\ P.lla\ 348}$ = 21˙000,00 Euro

$V_{LOCAZIONE\ P.lla\ 348}$ = 487,00 €/mese

Per un valore complessivo del patrimonio immobiliare pari a **1.254.000 Euro**.

Ritenendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferito, si consegna la presente perizia tecnica corredata dei relativi allegati.

Tanto si doveva in virtù del mandato ricevuto.

Si Allega:

_ Documentazione Fotografica;

_ Verbale di Acceso del 26/01/21;

_ Visure catastali soggetto e storica imm.li;

_ Estratto Mappa Fg.12, 18 (Vax);

_ Ispezioni Ipotecarie Conservatoria RR.II. NA2;

_ Planimetrie catastali;

_ Autorizzazione 22D/00;

_ Inizio Lavori 20176/00;

_ Comunicazione n.7125/21;

_ Certificato Destinazione Urbanistica n.8747/21;

_ Attestazione APE PG 37075;

_ Quotazioni & Listini.

*** * * ***

La presente relazione tecnica è composta da numero 39 (trentanove) pagine oltre relativi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Torre Annunziata, 31/05/2021

Il Tecnico

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Documentazione fotografica



Foto n.**1**



Foto n.**2**



Foto n.**3**



Foto n.**4**

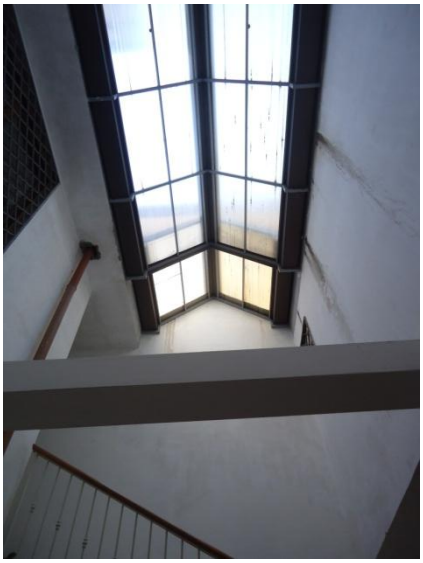


Foto n.**5**



Foto n.**6**



Foto n.**7**



Foto n.**8**



Foto n.**9**



Foto n.**10**



Foto n.**11**



Foto n.**12**



Foto n.**13**



Foto n.**14**



Foto n.**15**



Foto n.**16**



Foto n.**17**

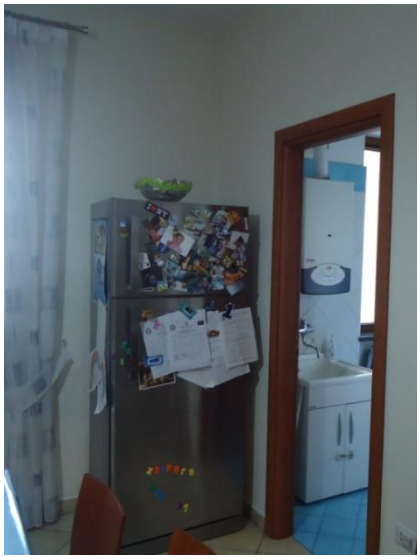


Foto n.**18**



Foto n.**19**



Foto n.**20**



Foto n.**21**



Foto n.**22**



Foto n.**23**



Foto n.**24**



Foto n.**25**



Foto n.**26**



Foto n.**27**



Foto n.**28**



Foto n.**29**



Foto n.**30**



Foto n.**31**



Foto n.**32**



Foto n.**33**



Foto n.**34**



Foto n.**35**



Foto n.**36**



Foto n.**37**



Foto n.**38**



Foto n.**39**



Foto n.**40**



Foto n.**41**



Foto n.**42**



Foto n.**43**



Foto n.**44**



Foto n.**45**



Foto n.**46**



Foto n.**47**



Foto n.**48**



Foto n.**49**

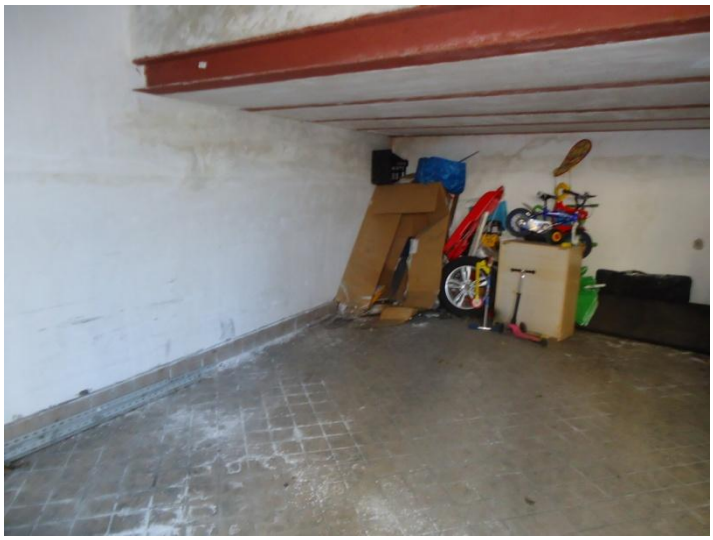


Foto n.**50**



Foto n.**51**



Foto n.**52**

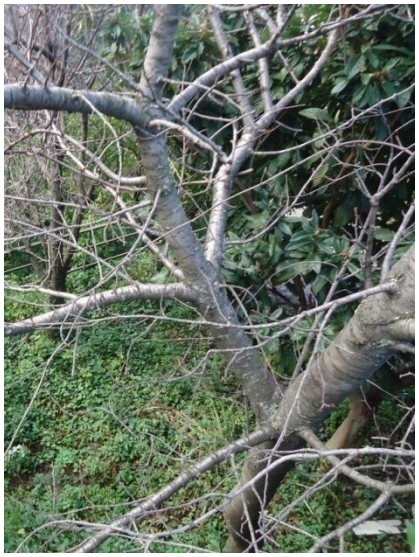


Foto n.**53**



Foto n.**54**



Foto n.**55**



Foto n.**56**



Foto n.**57**



Foto n.**58**



Foto n.**59**



Foto n.**60**



Foto n.**61**



Foto n.**62**

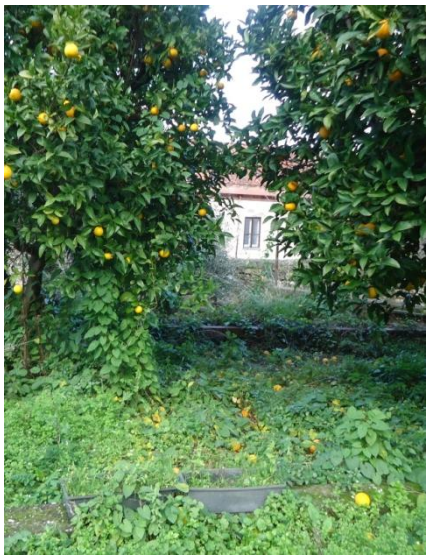


Foto n.**63**



Foto n.**64**



Foto n.**65**