

TRIBUNALE DI NAPOLI

Procedimento [REDACTED]
 PROMOSSO [REDACTED] CONTRO: Fimag Immobiliare s.r.l.

C.T.U. arch. Chiara Angelone

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Chiara Angelone Esperto Stimatore [REDACTED] in epigrafe, relativa all'immobile di proprietà esclusiva della FIMAG IMMOBILIARE s.r.l. facente parte di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Napoli con accesso principale dalla via Campegna n. 85, ed un accesso secondario dalla via Coriolano. Nel corso dell'ultima udienza del [REDACTED], avendo [REDACTED] disposto di: **"Scorporare catastalmente dall'alloggio attualmente indicato con il sub 191 tutta la restante parte terrazzata, sia coperta che scoperta si che tale parte possa acquisire essa solo un altro autonomo sub pure intestato alla società Fimag, parte quest'ultima che non verrà posta in vendita"**.

La sottoscritta, esaminata la normativa vigente ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate ed Edilizia privata del Comune di Napoli relaziona quanto segue:

L' immobile oggetto della presente è un unico appartamento di proprietà esclusiva della società FIMAG IMMOBILIARE s.r.l. riportato in catasto con un unico subalterno e con i seguenti dati identificativi:

Sez. Urbana CHI, foglio 24, p.lla 373, sub 191, categ. A/2, classe 8, vani 13, rendita € 2.584,87

N.B. La categoria catastale A/2 rappresenta "abitazioni di tipo civile"

Dati della richiesta		Comune di NAPOLI (Codice: F839)										
Catasto Fabbricati		Provincia di NAPOLI										
		Sez. Urb.: CHI Foglio: 24 Particella: 373 Sub.: 191										
INTESTATO												
1	FIMAG IMMOBILIARE S.R.L. con sede in NAPOLI							05644941212*		(1) Proprieta' per 1/1		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	24	373	191	10A		A/2	8	13 vani	Totale: 319 m ² Totale escluse aree scoperte** : 258 m ²	Euro 2.584,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAMPEGNA n. 85 piano: 8 interno: 37 scala: E;										
		in corso con prot. NA0741381/2010 del 01/09/2010										
Notifica		Partita						-		Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										



Considerato che allo stato attuale l'intervento di *Scorporo catastale* richiesto consisterebbe nel frazionamento dell'immobile, nel nostro ordinamento detta operazione di frazionamento è inquadrata come un "intervento edilizio" su di un manufatto esistente, comportante un aumento del carico urbanistico e come tale deve essere legittimato con le relative pratiche e titoli abilitativi prescritti a livello nazionale e regionale.

Detta fase amministrativa è indispensabile per la procedura di variazione catastale in quanto all' interno del DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) andranno inseriti i numeri di protocollo del titolo abilitativo che ha autorizzato l'intervento.

Dal 2014 con il D.L. 133/2014 "*SbloccaItalia*" sono state apportate modifiche al Testo unico edilizia (Dlgs 380/2001); la classificazione degli interventi edilizi ed i relativi regimi normativi sono stati sostanzialmente ridisegnati, ed il frazionamento di un immobile, in virtù del suddetto D.L. è considerato come un intervento di "manutenzione straordinaria" e come tale richiede la redazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) da presentarsi con la modulistica (unificata per tutto il territorio nazionale) predisposta dal Comune di Napoli.

Infatti nel modello Cila.a (a firma del richiedente o di altro avente titolo) al capo "A5 LEGITTIMAZIONE CONSISTENZA" bisognerebbe barrare il punto A5.4 in quanto trattasi di un intervento su immobile interessato da domanda di condono. Barrando tale punto si dichiara anche che "l'intervento non modifica né riguarda le parti dell'immobile oggetto della domanda di condono", il che non corrisponde al vero.

A5 LEGITTIMAZIONE CONSISTENZA (barrare le caselle di interesse)		
A5.1	<input type="checkbox"/>	le opere riguardano suolo ineditato ovvero libero da costruzioni di qualunque tipo in cui non sono state alterate le quote orografiche (cfr cartografia STR);
A5.2	<input type="checkbox"/>	l'intervento riguarda immobile preesistente nelle sue attuali caratteristiche al 16 novembre 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio, che ha introdotto l'obbligo di richiedere la licenza;
A5.3	<input type="checkbox"/>	l'intervento riguarda immobile realizzato/modificato/legittimato in virtù dei seguenti titoli edilizi: <input type="checkbox"/> licenza/concessione/autorizzazione edilizia n. _____ del __/__/__ (pratica edilizia n. _____); <input type="checkbox"/> permesso di costruire n. _____ del __/__/__ (pratica edilizia n. _____); <input type="checkbox"/> denuncia di inizio attività protocollo generale n. _____ presentata in data __/__/__ (identificativo n. _____)
		<input type="checkbox"/> segnalazione certificata di inizio attività protocollo generale n. _____ presentata in data __/__/__ (identificativo n. _____) <input type="checkbox"/> comunicazione di inizio lavori asseverata protocollo generale n. _____ presentata in data __/__/__ (identificativo n. _____) <input type="checkbox"/> condono edilizio n. _____ del __/__/__ (pratica condono n. _____) <input type="checkbox"/> altro (art. 26 L. 47/85 per opere interne; L. 219/81 per gli immobili danneggiati dal sisma del 1980 ecc) _____;
A5.4	<input type="checkbox"/>	l'intervento riguarda immobile interessato da domanda di condono edilizio presentata in data __/__/__, protocollo n. _____ (pratica condono n. _____) non ancora esitata. Tale intervento non modifica, né riguarda le parti dell'immobile oggetto della domanda di condono.



Inoltre nel modello Cila.b (a firma del professionista incaricato) tra le dichiarazioni che bisogna asseverare, alla pagina 6 vi è anche quella relativa alla legittimità della consistenza dell'immobile oggetto dell'intervento. Tale dichiarazione non è possibile in quanto lo stato attuale dell'immobile in oggetto non è legittimato da alcun titolo edilizio.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico, consapevole di assumere la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale, esperiti gli accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico e a seguito di sopralluogo eseguito presso l'immobile e di essere passibile dell'ulteriore sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui all'articolo 19 della Legge n.241/90 smi

ASSEVERA CHE

- **le informazioni riportate nei seguenti campi del modello sono corrette e rispondo a verità: (indicare tutti i campi compilati) B1; B2; B3; B4; B21.1; B22.1;**
- **l'allegata documentazione, la relazione tecnico descrittiva e gli elaborati grafici in tavola unica sono redatti in piena conformità alle norme di legge, ai vigenti regolamenti comunali e alle disposizioni organizzative riportate nelle note illustrative (allegato CILA.1);**
- **la consistenza dell'immobile oggetto di intervento è legittima;**

(cfr. Allegato Modelli Cila.a - Cila.b)

Concludendo l'operazione di *Scorporo catastale* [redacted] è a tutti gli effetti il frazionamento di un manufatto edilizio esistente che prima di essere riportato in Catasto deve essere legittimato urbanisticamente, cosa che non può essere fatta per i motivi sopra esposti

Indipendentemente dalla fase amministrativa, ipotizzando di poter presentare la variazione catastale (sopprimendo il vecchio subalterno e costituendone due nuovi, che saranno coincidenti con le due unità ottenute dal frazionamento), lo scorporo richiesto non sarebbe accettato comunque (come verificato personalmente dalla sottoscritta presso l' Ufficio competente), in quanto la porzione che si intende staccare sarebbe priva di una completa autonomia funzionale (poiché l'immobile derivante risulterebbe privo di un proprio accesso).

Pertanto la sottoscritta ringraziando la S. V. per la fiducia accordata, con l'auspicio di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitomi, nell' attesa di eventuali altre disposizioni porge i più distinti saluti.

Napoli, 23/01/2017

L' Esperto Stimatore
Arch. Chiara Angelone
Firmato digitalmente da

chiara angelone

CN = angelone chiara
T = Architetto
SerialNumber =
IT:NGLCHR76B66F839C
e-mail =
chiara.angelone@gmail
.com
C = IT

