

# Comune di Brusciano

## Provincia di Napoli

**Oggetto: Realizzazione di Comparto Edificatorio Denominato CED4, Via P. Fonseca (s.s.7bis) Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale**

Riferimento catastale

Foglio 3;  
Particelle: 86-87-91-451-1276

Elaborati

Atto d'Obbligo

Titoli di Proprietà

il Committente

M.D. House srl

prot. int.

data

il Tecnico

tav. n°  
14

# **COMUNE DI BRUSCIANO**

**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA  
COMPARTO EDIFICATORIO SERVIZI INTEGRATI**

**CED 4**

**VIA E. P. FONSECA**

**- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO -**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



Notaio Luca Di Lorenzo

Repertorio n.18455

Raccolta n.12619

**ATTO D'OBBLIGO**

Con la presente scrittura privata, che resterà a raccolta negli atti del notaio che ne autenticcherà la firma, il sottoscritto:

- **MODOLA Domenico**, nato a Brusciano (NA) il 18 gennaio 1968, codice fiscale MDL DNC 68A18 B227P, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società di diritto italiano denominata:

"**M.D. HOUSE S.R.L.**", con Sede in Scisciano (NA), via Camaldoli n.44, capitale sociale interamente versato: Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI al n. 08436591211, partita IVA: 08436591211, codice fiscale: 08436591211, REA n. 958084 munito dei necessari poteri di legge e di statuto sociale.

La sottoscritta società "**M.D. HOUSE S.R.L.**", come rappresentata,

**PREMETTE QUANTO SEGUE:**

**1.1)** con contratto di compravendita del 28 ottobre 2022, per Notaio Michele Ronza di Marcianise, Rep. 16332/13287, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta l'11 novembre 2022, al n. 34819/1T, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 14 novembre 2022 ai nn. 42698/33797, la società sopracostituita acquistava dal signor Antonio GIANNINO, nato a Brusciano (NA) il 25 luglio 1962, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'**appezzamento di terreno non agricolo** sito in Brusciano (NA), via Pimentel Fonseca, distinto in due diverse particelle, della complessiva consistenza catastale di are nove e centiare settantasei, riportato nel Catasto Terreni del detto Comune al:

-- **foglio 3, particella 86**, are 06, cent. 42, qualità: SEMIN IRRIG classe 1, Reddito Dominicale: Euro 20,56, Reddito Agrario: Euro 5,47;

-- **foglio 3, particella 87**, are 03, cent. 34, qualità: SEMIN IRRIG classe 1, Reddito Dominicale: Euro 10,69, Reddito Agrario: Euro

2,85, confinante nell'insieme con particelle 85, 830, 800, 95, 460 e 91;

**1.2)** con contratto di compravendita del 21 novembre 2022, per Notaio Michele Ronza di Marcianise, Rep. 16461/13398, registrato a Caserta il 30 novembre 2022 al n. 36955/1T, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 30 novembre 2022 ai nn. 45242/35738, la società sopracostituita acquistava dai signori Maria Grazia DI PIETRANTONIO, nata a Brusciano (NA) il 15 giugno 1959 ed Antonio DI PIETRANTONIO, nato a Brusciano (NA) il 7 luglio 1966, ciascuno per la quota ideale pari ad 1/2 (un mezzo) ed insieme per l'intero, il diritto di piena ed esclusiva

Registrato a NAPOLI

D.P. II

il 9 luglio 2024  
n. 15136/1T

Trascritto a Caserta  
il 10 luglio 2024  
ai nn 27445/22260

proprietà sull'**appezzamento di terreno non agricolo** sito in Brusciano (NA), via Pimente Fonseca, della consistenza catastale di are sei, riportato al Catasto Terreni del detto Comune con i seguenti dati:

-- **foglio 3, particella 451**, are 06, cent. 00, qualità: SEMIN IRRIG classe 1, Reddito Dominicale: Euro 19,21, Reddito Agrario: Euro 5,11,

confinante con particelle 85, 91 e 181, salvo altri;

**1.3)** con contratto di compravendita del 27 dicembre 2022, per Notaio Michele Ronza di Marcianise, Rep. 16704/13611, registrato a Caserta il 5 gennaio 2023 al n. 625/1T, trascritto il 9 gennaio 2023 ai nn. 977/766, la società sopracostituita acquistava dai signori Maria Grazia DI PIETRANTONIO, nata a Brusciano (NA) il 15 giugno 1959 ed Antonio DI PIETRANTONIO, nato a Brusciano (NA) il 7 luglio 1966, ciascuno per la quota ideale pari ad 1/4 (un quarto) e dalla signora Francesca ESPOSITO, nata a Brusciano (NA) il 9 novembre 1935, per la propria quota di 1/2 (un mezzo) ed insieme per l'intero, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'**appezzamento di terreno non agricolo** sito in Brusciano (NA) della consistenza catastale di are tredici e centiare undici, censito al Catasto Terreni con i seguenti dati catastali:

-- **foglio 3, particella 1276**, are 13, cent. 11, qualità: SEMIN IRRIG classe 1, Reddito Dominicale: Euro 44,69, Reddito Agrario: Euro 11,17 (derivante dalla particella 85), confinante con la corte del fabbricato particella 1275 e con le particelle 86, 91 e 451 del foglio 3, salvo altri.

**1.4)** con contratto di compravendita del 4 agosto 2022, per Notaio Carmine Romano di Pomigliano D'Arco, Rep. 10023/7715, registrato presso l'Agenzia delle Entrate DP I l'11 agosto 2022, al n. 35551/1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-Santa Maria Capua Vetere l'11 agosto 2022 ai nn. 32817/25993, la società sopracostituita acquistava dai signori Nicola Vittorio STEFANILE, nato a Comiziano (NA) il giorno 29 aprile 1942, titolare della quota indivisa pari a 334/1000 (trecentotrentaquattro millesimi) nonché dai signori Rosita STEFANILE, nata a Nola (NA) il giorno 5 maggio 1972, Angelita STEFANILE, nata a Caserta il giorno 3 maggio 1974 e Francesco STEFANILE, nato a Nola (NA) il giorno 11 giugno 1981, ciascuno di questi ultimi titolari di una quota indivisa di 222/1000 (duecentoventidue millesimi), ed insieme per l'intero, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'**appezzamento di terreno non agricolo** sito in Brusciano (NA), alla via P. Fonseca, e precisamente:

\* suolo della consistenza catastale di 1.724 (miliesettecentoventiquattro) metri quadrati, ricadente in zona "C.E.D. 4 (comparto edificatorio dei servizi integrati) con minima parte in viabilità da potenziare" secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica,

confinante con particelle 478, 715, 713, con particella 181, con particelle 451, 85, 86, 87, con particella 480, riportata in Catasto Terreni del detto Comune, con i seguenti dati:

-- **foglio 3 particella 91**, are 17, c.a.24, semin irrig classe 1, reddito dominicale euro 55,20, reddito agrario euro 14,69;

**2)** che la sottoscritta società ha presentato in data 9 gennaio 2023, Prot.Gen. n. 789 al Comune di Brusciano (NA) domanda di Comparto Edificatorio Servizi Integrati di iniziativa privata relativamente al CED 4 (attuabile attraverso un piano urbanistico attuativo - P.U.A.) per la descritta area;

**2.2)** che detta area è urbanisticamente riconducibile e qualificabile quale "unico comparto edificatorio" in zona CED 4 (Comparto edificatorio servizi integrati), approvato con Delibera di C.C. n. 1/2023, regolato dagli artt. 34 e 41 delle norme tecniche di attuazione allegate al PUC, in diretta esecuzione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente;

**2.3)** che al fine di ottemperare a tale prescrizione si ritiene garantire il consenso del proprietario volendo la società sottoscrivere il presente atto d'impegno (atto unilaterale d'obbligo);

**TANTO PREMESSO,**

la sottoscritta società "**M.D. HOUSE S.R.L.**", come rappresentata, con riferimento ai terreni in Brusciano, alla via Pimentel Fonseca dell'estensione catastale complessiva di metri quadri 4.611 (quattromilaseicentoundici), in premessa meglio descritti dal punto 1) al punto 1.4), che qui si intendono integralmente riportati e trascritti,

**PRESTA**

ogni più ampio consenso all'attuazione del comparto edificatorio e si

**IMPEGNA IRREVOCABILMENTE**

a sostenerne gli oneri relativi sino alla sua completa attuazione nonché nei confronti del Comune di Brusciano (NA) alla cessione dei suoli destinati da progetto a standard ed alla loro realizzazione a regola d'arte.

**ARTICOLO 2) SPESE**

Spese e tasse del presente atto sono a carico della società "**M.D. HOUSE S.R.L.**".

**Si autorizza il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto a favore:**

- **DEL COMUNE DI BRUSCIANO, con sede in Brusciano (NA) alla via C.Cucca n.79, codice fiscale 84005130632, con esonero da ogni sua responsabilità per la formalità che andrà ad eseguire.**

**San Gennaro Vesuviano (NA), 27 giugno 2024.**

**F.to: Domenico MODOLA**

**Repertorio n.18455**

**Raccolta n.12619**

**AUTENTICA DI FIRMA  
REPUBBLICA ITALIANA**

Io sottoscritto Dott. **Luca DI LORENZO**, Notaio in San Gennaro Vesuviano (NA), con studio ivi alla via Ferrovia n.74, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, **certifico che il signor:**

- **MODOLA Domenico**, nato a Brusciiano (NA) il 18 gennaio 1968, codice fiscale MDL DNC 68A18 B227P, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società di diritto italiano denominata:

**"M.D. HOUSE S.R.L."**, con Sede in Scisciano (NA), via Camaldoli n.44, capitale sociale interamente versato: Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI al n. 08436591211, partita IVA: 08436591211, codice fiscale: 08436591211, REA n. 958084 munito dei necessari poteri di legge e di statuto sociale, **persona della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo**, ha apposto in mia presenza la propria firma in calce alla scrittura che precede ed al margine del foglio intermedio, previo richiamo da me notaio fatto alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, relativamente alle dichiarazioni rese.

La presente scrittura è stata da me Notaio letta alla parte e sottoscritta alle ore trenta e quindici

**In San Gennaro Vesuviano (NA), nel mio studio, ventisette giugno duemilaventiquattro.**

**F.to: Luca DI LORENZO Notaio e sigillo.**

# COMUNE DI BRUSCIANO

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA  
COMPARTO EDIFICATORIO SERVIZI INTEGRATI

CED 4

VIA E. P. FONSECA

- ATTO DI PIETRANTONIO -

(F. 3 - P.lla 451)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Notaio  
Michele Ronza

Repertorio n.16461

Raccolta n.13398

-----COMPRAVENDITA-----  
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventidue, il giorno ventuno del mese di novembre, in Nola, via Marciano n.5.-----

----- ( 21/11/2022 )-----

Innanzi a me dott. Michele Ronza, Notaio in Marcianise, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere,-----

-----sono presenti-----

"Parte Alienante"-----

- **Maria Grazia DI PIETRANTONIO**, nata a Brusciano (NA) il 15 giugno 1959, con residenza a Brusciano (NA), in via Tirone, codice fiscale DPT MGR 59H55 B227 G, che dichiara di essere libera,-----

- **Antonio DI PIETRANTONIO**, nato a Brusciano (NA) il 7 luglio 1966, con residenza a Brusciano (NA), in via Tirone, codice fiscale DPT NTN 66L07 B227 N, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni, ma di disporre di bene personale-----

"Parte Acquirente"-----

- **Domenico MODOLA**, nato a Brusciano (NA) il 18 gennaio 1968, codice fiscale MDL DNC 68A18 B227 P, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante, munito dei poteri, e legale rappresentante, munito dei poteri necessari a norma di legge e di statuto della società denominata:-----

"**M.D. HOUSE S.R.L.**", con Sede Sociale: in Scisciano (NA), via Camaldoli n.44, capitale sociale sottoscritto: Euro 100.000,00, capitale sociale versato: Euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI al n. 08436591211, partita IVA: 08436591211, codice fiscale: 08436591211, REA n. 958084-----

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti.-----

-----SI CONVIENE QUANTO SEGUE-----

**ARTICOLO 1** - I signori **Maria Grazia DI PIETRANTONIO e Antonio DI PIETRANTONIO**, ciascuno per la quota ideale pari ad 1/2 (un mezzo) ed insieme per l'intero,-----

-----vendono-----

alla società "**M.D.HOUSE S.R.L.**", che a mezzo del suo legale rappresentante-----

-----accetta ed acquista-----

**la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno** non agricolo sito in Brusciano (NA), via Pimente Fonseca, della consistenza catastale di are sei, censito con i seguenti

**DATI CATASTALI**-----

**Catasto Terreni del Comune di Brusciano (NA): foglio 3, particella 451**, are 06, cent. 00, qualità: SEMIN IRRIG 1, Reddito Dominicale: Euro 19,21, Reddito Agrario: Euro 5,11;-----

R E G I S T R A T O  
Agenzia Entrate  
di Caserta  
il 30/11/2022  
al n. 36955  
Serie 1T

T R A S C R I T T O  
Agenzia del  
Territorio  
di CASERTA-SMCV  
in data 30/11/2022  
ai N.ri 45241/35737,  
45242/35738



confinante con particelle 85, 91 e 181, salvo altri.-----

-----**Provenienza**-----

Ai fini della provenienza si precisa che alla parte venditrice quanto in oggetto è pervenuto in virtù dei seguenti titoli mortis causa:-----

- successione legittima a Esposito Vincenza nata a Brusciano il 31 luglio 1929 e qui, ove in vita domiciliava, deceduta in data 13 dicembre 1987, lasciando a sé superstiti, quali unici successibili ex lege i figli Di Pietrantonio Maria Grazia e Di Pietrantonio Antonio, qui costituiti nonché il figlio Di Pietrantonio Luigi nato a Napoli il 18 gennaio 1961 (il coniuge superstite Di Pietrantonio Pasquale nato a Brusciano il 23 gennaio 1929 ha rinunciato all'eredità con dichiarazione resa innanzi alla Pretura di Circondariale di Napoli, Sezione distaccata di Marigliano in data 9 novembre 1992, repertorio n. 143, registrata a Nola il 16 novembre 1992 al n. 1236); la relativa dichiarazione di successione modificativa ed integrativa è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Nola in data 22 febbraio 1993 ove è annotata al n. 1 del volume 619 ed è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il giorno 8 gennaio 1994 ai numeri 552/461, seguita dalla dichiarazione sostitutiva presentata all'Agenzia delle Entrate di Nola in data 14 novembre 2022 ove è annotata al n. 214 del volume 9990 non ancora trascritta;---

- successione legittima a Di Pietrantonio Luigi innanzi generalizzato, deceduto in Brusciano, ove in vita domiciliava, in data 29 novembre 2001, lasciando a sé superstiti, quali unici successibili ex lege il padre Di Pietrantonio Pasquale, innanzi generalizzato, ed i fratelli Di Pietrantonio Maria Grazia e Di Pietrantonio Antonio, qui costituiti; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Nola in data 3 agosto 2022 ove è annotata al n. 240 del volume 9990 ed è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il giorno 8 novembre 2022 ai numeri 41629/32928;-----

- successione legittima a Di Pietrantonio Pasquale, innanzi generalizzato, deceduto in Brusciano, ove in vita domiciliava, in data 24 gennaio 2005, lasciando a sé superstiti, quali unici successibili ex lege i fratelli Di Pietrantonio Maria Grazia e Di Pietrantonio Antonio, qui costituiti; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Nola in data 3 agosto 2022 ove è annotata al n. 241 del volume 9990 ed è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 18 ottobre 2022 ai numeri 38682/30605.-----

Ai fini della più remota provenienza, detto immobile era pervenuto alla signora Esposito Vincenza, innanzi generalizzata, in virtù dell'atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Coppola di Marigliano dell'1 novembre 1974, repertorio n. 16645, raccolta n. 1579, registrato a Nola il 18 novembre

1974 al n. 3297 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 23 novembre 1974 ai nn. 26305/23025, con il quale Esposito Orazio nato a Brusciano il 15 dicembre 1898 e Di Maio Giovanna nata a Brusciano il 27 luglio 1903, donavano alla figlia Esposito Vincenza l'immobile in oggetto; l'usufrutto spettante ai signori Esposito Orazio e Di Maio Giovanna si è consolidato alla nuda proprietà con il successivo decesso degli stessi.-----

**ARTICOLO 2** - Le parti convengono che quanto alienato e' trasferito a corpo, nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitu' attive e passive, cosi' come "visto e piaciuto".-----

**ARTICOLO 3** - La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto acquistato.-----

**ARTICOLO 4** - Il prezzo si e' stabilito in **Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero)** che le parti, informate da me notaio dei vantaggi nel caso una di loro si fosse avvalsa del diritto di depositare il prezzo sul conto dedicato da me all'uopo tenuto ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 commi 63 e seguenti della legge 4 agosto 2017, n. 124, hanno di comune accordo deciso di non depositare su detto conto, ma di corrispondere con le modalità di seguito indicate.-----

-----**Modalità di Pagamento e Mediazione**-----

Le parti, consapevoli delle conseguenze penali, civili e tributarie (poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile), in caso di dichiarazioni mendaci, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 445/2000, dichiarano:-----

1. che il suddetto prezzo è stato e viene così corrisposto:---  
- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) sono stati già versati a mezzo due assegni bancari non trasferibile tratti su Banca Intesa San Paolo SpA, filiale di Brusciano, in data 22 luglio 2022 e precisamente-----

-- assegno n. 9343615599-06 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) all'ordine di Di Pietrantonio Maria Grazia;---

-- assegno n. 9343615598-05 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) all'ordine di Di Pietrantonio Antonio;-----

- i residuali Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) vengono versati in data odierna a mezzo due assegni tratti in data odierna sulla medesima Banca e filiale: n.9343615586-06 all'ordine di Di Pietrantonio Antonio;-----

n. 9343615587-07 all'ordine di Di Pietrantonio Maria Grazia;--

2. di non essersi avvalse per la conclusione della vendita dell'opera di un mediatore.-----

**ARTICOLO 5** - La parte venditrice:-----

- rilascia quietanza di quanto pagato salvo il buon fine dei suddetti mezzi di pagamento;-----

- rinunzia all'ipoteca legale;-----

- assume le garanzie di legge, dichiarando che quanto alienato e' libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli e diritti reali di terzi in genere.-----

-----**Dichiarazioni urbanistiche**-----

Ai sensi della vigente normativa, la parte alienante dichiara che dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica, che si **allega sub "A"** ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e, ai sensi e per gli effetti della Legge 350/2003, che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.-----

-----**Plusvalenza e base imponibile**-----

La parte alienante dichiara di volersi avvalere della L. 448/2001 e successive modifiche e proroghe (DL 17/2022, cd. DL Energia) ed all'uopo dichiara che il prezzo è coincidente con quello della perizia giurata innanzi al Giudice di Pace presso la Cancelleria di Marigliano in data 24 ottobre 2022 dall'Ing. Vincenzo Esposito, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 9679, RG Affari Amministrativi e Stragiudiziali N. 130. -----

-----**Dispensa lettura allegati**-----

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne piena conoscenza.-----

-----**Spese**-----

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.-----

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico ed in parte scritto a mano, da persona di mia fiducia e da me notaio, su fogli due, per facciate cinque, ho dato lettura alle parti che lo approvano. -----

Sottoscritto alle ore diciotto e trenta.-----

Firmato:

DI PIETRANTONIO Maria Grazia

DI PIETRANTONIO Antonio

MODOLA Domenico.

Michele Ronza Notaio Sigillo



# COMUNE DI BRUSCIANO

Provincia di Napoli

Via C. Cacca, n° 79 - 80031

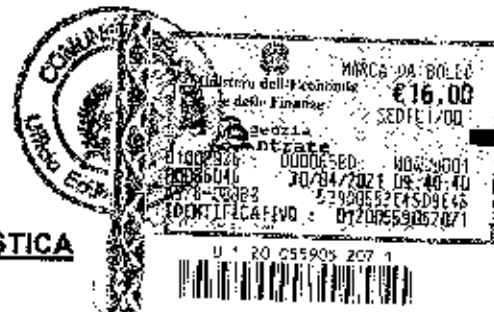
Tel.: 081/521.81.11 FAX: 081/519.01.91

Allegato "A" all'atto  
N° 13398 di Raccolta

## SETTORE 6

Certificato n. 68/2022

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



### IL RESPONSABILE DEL SETTORE 6

**VISTA** la richiesta, prot. n. 22981 del 27.09.2022, inoltrata dal sig. Di Pietrantonio Antonio nato a Brusciiano (NA) il 07.07.1966, ed ivi residente alla via Tirone n. 22, c.f. DPTNTN66L07B227N, in qualità di comproprietario, avente ad oggetto il rilascio di certificato di destinazione urbanistica (di cui all'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 aggiornato al D.Lgs n. 301 del 2002), dei lotti censiti in catasto al Foglio 3 p.lla n. 85 - 451;

- **VISTO** lo strumento urbanistico vigente - P.U.C. del Comune di Brusciiano;

### CERTIFICA

Nel P.U.C. vigente - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 19.01.2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 dell'11.02.2013, vigente dal 12.02.2013 - la Particella:

- n. 85 del Foglio 3 ricade parte in zona CED 4 (Comparto edificatorio dei servizi integrati) e parte in zona B2 (Tessuto residenziale di completamento);
- n. 451 del Foglio 3 ricade in zona CED 4 (Comparto edificatorio dei servizi integrati).
- Le prescrizioni urbanistiche e le relative norme di attuazione, di ogni singola zona, sono riportate negli allegati prospetti, con l'avvertenza che con il presente certificato non si attesta la integrità della capacità edificatoria dell'area in relazione a pregresse realizzazioni edilizie e/o asservimenti.
- Si ricorda che le aree oggetto del presente certificato sono state dichiarate zona sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della legge 2.2.74 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.
- Questo documento è valido fino alla modifica dello strumento urbanistico PUC vigente del Comune di Brusciiano e comunque non oltre un anno dalla data del rilascio.

Il Responsabile del Settore 6  
arch. Gaetano d'Amore



C B227 - C B227 - 1 - 2022-10-20 - 0025089



## OPERATIVA NTA

**Art. 41 - Zone C.E.D.n: Comparto edificatorio dei servizi integrati**

1. Il P.U.C. individua queste aree, a ridosso della Variante 7/Bis e lungo Via Caprarelle a confine con il territorio comunale di Castello di Cisterna, destinate all'insediamento di attività terziarie, direzionali, turistiche, ricettive e commerciali ed una quota delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per la creazione di un polo di servizi integrati, di riferimento anche per l'ambito sovracomunale.

2. Tali zone, perimetrare nelle planimetrie di P.U.C., si attuano mediante P.U.A. e relativo Comparto edificatorio ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 16/04.

3. I comparti edificatori ad uso commerciale, terziario, direzionale e servizi integrati individuati sulle cartografie di piano sono:

- CED1;
- CED2;
- CED3;
- CED4
- CED5
- CED6

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nella scheda allegata alle presenti Norme.

5. Parametri della zona CEDn:

- $St = 100\%$  superficie comparto;
- $Sf = 70\%$   $St$ ;
- $Scomp = 30\%$   $St$ ;
- *Indice territoriale (It) = 1,5 mc/mq;*
- *rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf;*
- *altezza massima consentita di mt 11,00;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*

6. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni della citata scheda per ciò che concerne posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, salvo quanto previsto al successivo punto 7.

7. Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria (Sf)*, area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 70% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa (Scomp)*, nella quota della restante area della superficie territoriale ( $St$ ), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

8. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

9. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

10. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante, dovranno garantire una elevata qualità progettuale, in particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade, piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni ed arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di elevato pregio e qualità. Analogo criterio dovrà essere esteso alla progettazione degli edifici, per la cui realizzazione saranno da prevedere finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale. Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 3 metri di profondità, che dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto e organizzata a verde.

**OPERATIVA NT4**

11. Usi previsti: U2/1, U2/2.1, U2/2.2, U2/2.3, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/12.1, U2/12.2, U2/12.3, U3/2, U5/1, U5/2.

**Art. 42 - Zone G1: Attrezzature turistiche ricettive esistenti**

La Zona G1 comprende aree in parte già destinate ad attrezzature turistiche ricettive.

Le strutture di cui all'art.6 della L. 217/83 (qualora legittimamente realizzate) saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n. 16/2000.

In tale zona, sono ammessi interventi edilizi diretti secondo le **categorie di cui al DPR.380/2011 e smi:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti: **I suddetti interventi non devono comportare il frazionamento delle strutture esistenti e sono subordinati alla stipula di un atto di vincolo di destinazione d'uso di cui alla L.R. n.16/2000.**
- Per gli interventi di ampliamento dell'esistente valgono le seguenti norme di edificazione:
- indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza dei fabbricati: non superiore a 4 piani, oltre ad eventuali piani interrati o seminterrati con un massimo di 15 ml;
- altezza minima dalle strade : 10 ml;
- distanza minima dai confini: 5 ml.
- Sono consentite minori distanze tra edifici o gruppi di edifici ad uso ricettivo alberghiero che, pur mantenendo l'unità della proprietà, propongano soluzioni migliorative dell'assetto edilizio mediante presentazione di un PUA di iniziativa privata a livello edilizio, ovvero quando le opere richieste comportino una migliore distribuzione e rapporto tra i volumi ed una più valida provata possibilità di utilizzazione delle aree scoperte.
- Gli standards edilizi relativi ai parcheggi, calcolati secondo normativa, possono essere ricavati all'interno o all'esterno dei fabbricati."

**Art. 43 - Zone I: Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti ed in itinere**

1. I nuovi distribuzione di carburante ed i servizi connessi potranno essere ubicati, nell'ambito di specifico piano redatto dall'Amministrazione Comunale, nelle fasce di rispetto delle strade ovvero in aree facilmente accessibili anche se a destinazione agricola.

2. Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico documentati.

3. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima ambientale non superiore a ml. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza ambientale di ml. 5,50. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente.

4. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**Art. 44 - Zone E: zone a destinazione agricola - Norme generali**

1. Tali zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tali zone sono articolate come segue:

**OPERATIVA NTA**

3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, interventi atti al consolidamento ed alla riqualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari, nel rispetto del volume e della superficie utile preesistenti.

Sul patrimonio edilizio sono consentiti tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione edilizia. In questo ultimo caso, la distanza dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e la distanza dagli edifici non inferiore a metri 10,00. L'altezza massima è fissata in metri 10,60.

4. Nelle zone omogenee di tipo B1 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova costruzione.

5. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza, aventi superficie superiore minima di mq. 500 è ammessa nuova edificazione, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima.

**Parametri zona B1:**

- *indice fondiario non superiore al valore di 0,80 mc/mq;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore a 0,35 mq/mq;*
- *altezza massima consentita di 10,60 mt.*

6. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.

7. Sui lotti liberi inferiori a mq 500 è possibile realizzare manufatti con destinazione diversa dalla residenza e previsti dal seguente comma 9, utilizzando i parametri specificati nel comma 5 del medesimo articolo. Gli immobili così realizzati non potranno mai essere interessati da cambio di destinazione d'uso destinati alla residenza.

Inoltre è altresì possibile utilizzare tali aree per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

9. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

10. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**Art. 28 - Zona B2: tessuto residenziale di completamento**

1. La zona "B2" comprende aree interne ed esterne al perimetro del centro edificato, che risultano almeno parzialmente edificate, con indici di utilizzazione edificatoria fondiaria di tipo estensivo.

2. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

3. Nelle zone Omogenee di tipo B2 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova costruzione.

4. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza, è ammessa nuova edificazione, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima.

**Parametri zona B2:**

- *indice fondiario non superiore al valore di 0,85 mc/mq;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore a 0,35 mq/mq;*

**OPERATIVA NTA**

- altezza massima consentita di 10,60 mt.

5. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.

6. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

7. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

**Art. 29- Zone B3: tessuto residenziale di completamento-convenzionato**

1. La zona "B3" comprende aree quasi tutte interne al perimetro del centro edificato. Sono aree libere interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali attraverso interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planovolumetrico convenzionato.

2. Lo strumento urbanistico individua con apposita simbologia ambiti di intervento all'interno dei quali le previsioni dello strumento urbanistico si attuano attraverso progetti unitari convenzionati, previa sottoscrizione di convenzione che prevede la cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo in essi proposti.

**3. Parametri della zona B3:**

- $St = 100\%$  superficie ambito;
- $Sf = 70\%$  St;
- $Scomp = 30\%$  St;
- $Indice\ territoriale\ (It) = 0,90\ mc/mq$ ;
- altezza massima consentita di mt 10,60;
- distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt
- rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf

La superficie dell'ambito convenzionato viene suddiviso in Superficie fondiaria pari al 70% della St, il 30% rimanente viene destinato alla Superficie compensativa che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura stabilita dall'Amministrazione Comunale in fase di presentazione del progetto convenzionato.

4. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'amministrazione Comunale in cui si impegna:

- alla cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;

- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;

- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere agibile l'intervento

Edificio come previsto nelle tavole del PUC.

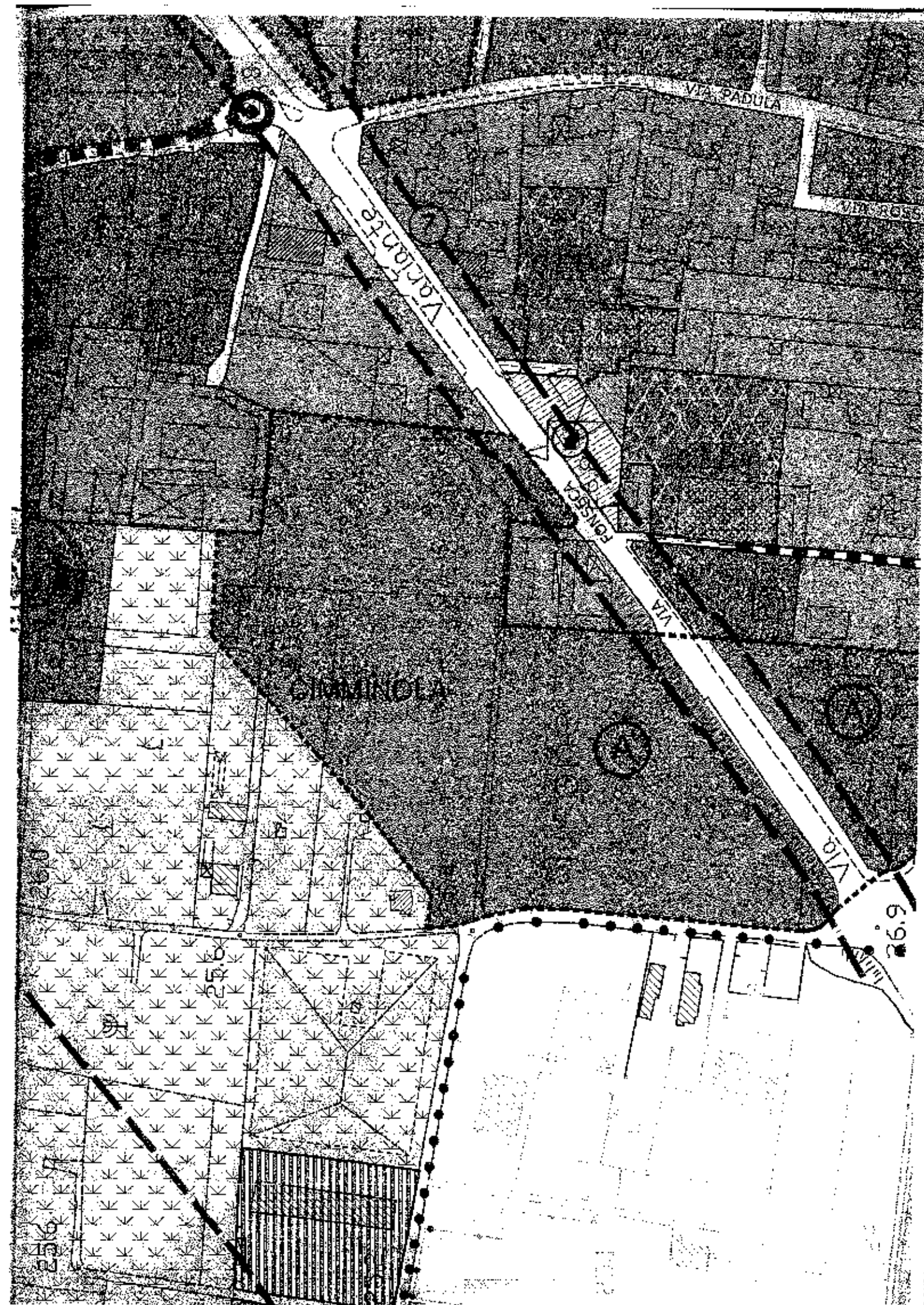
Nella convenzione o atto d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione anziché il parziale o totale pagamento della quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono in maniera indicativa, ma non esaustiva cartograficamente individuati e saranno richiesti dall'Amministrazione in tutti i casi in cui il P.U.C. preveda la cessione da parte dei proprietari di aree destinate all'uso pubblico: parcheggio, verde, viabilità, ecc.

L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.







VIA PADUA

VIA VERGATESE

VIA VENTURA

VIA S. ANTONIO

VIA S. GIUSEPPE

VIA S. ANTONIO

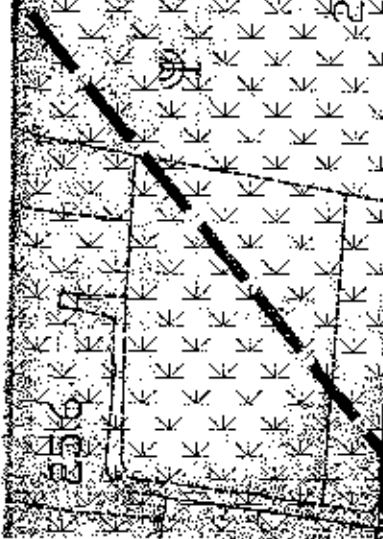
26.9

CANTIERO

25.0

25.0

25.0





Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 524,000 x 375,000 metri  
Pratica: 1138726/2022  
20-1-2022 11:49:37



N=7000

# Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati C.E.D.3 e C.E.D.4

## DEFINIZIONE

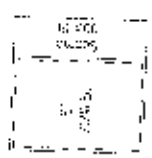
L'edificio è stato progettato nel piano urbanistico dedicato alla funzione di ufficio. Nel progetto sono previsti interventi di parcheggio e per lo sviluppo con piano di

## ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzeranno in un'area situata secondo il piano urbanistico di C.E.D.3 e C.E.D.4 con successive modifiche e integrazioni. Le parti programmate sono quelle di cui sono stati approvati i progetti di

## PARAMETRI FIDUCIARI ED ORGANISTICI

Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4  
 Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4



Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4  
 Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4

## DATI DIMENSIONALI C.E.D.3

Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4  
 Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4

## DATI DIMENSIONALI C.E.D.4

Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4  
 Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4

## DESTINAZIONE

Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4  
 Area di riferimento: C.E.D.3 e C.E.D.4

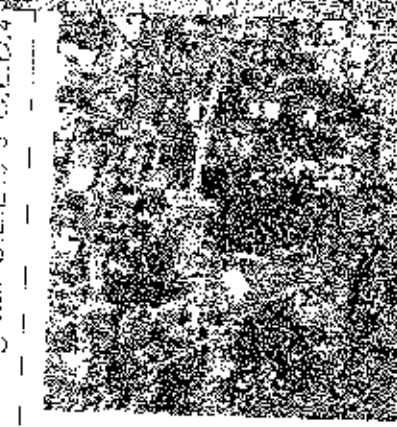


Foto aerea

L'edificio è stato progettato nel piano urbanistico dedicato alla funzione di ufficio. Nel progetto sono previsti interventi di parcheggio e per lo sviluppo con piano di

L'edificio è stato progettato nel piano urbanistico dedicato alla funzione di ufficio. Nel progetto sono previsti interventi di parcheggio e per lo sviluppo con piano di

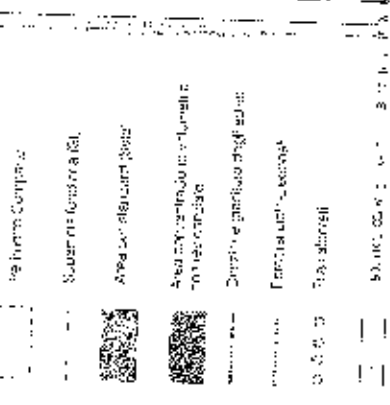


Foto aerea

L'edificio è stato progettato nel piano urbanistico dedicato alla funzione di ufficio. Nel progetto sono previsti interventi di parcheggio e per lo sviluppo con piano di



Foto aerea

Foto aerea

Io Notaio Michele Ronza, di Marcianise, certifico che la presente copia su n. tredici facciate e' conforme all'originale, firmato a norma di legge, e si rilascia per uso consentito.

# **COMUNE DI BRUSCIANO**

**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA  
COMPARTO EDIFICATORIO SERVIZI INTEGRATI**

**CED 4**

**VIA E. P. FONSECA**

**- ATTO STEFANILE -**

**(F. 3 - P.lla 491)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**





**CARMINE ROMANO**  
 Notaio in  
 Pomigliano d'Arco

**Repertorio n. 10.023**

**Raccolta n. 7715**

**COMPRAVENDITA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

Il quattro agosto duemilaventidue, in Napoli nello studio alla Via dei Mille n. 61

Innanzi a me **CARMINE ROMANO**, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Pomigliano d'Arco con studio alla Piazza Sant'Agnese n. 4

**SI COSTITUISCONO**

**quali venditori:**

**1) Nicola Vittorio STEFANILE**, nato a Comiziano (NA) il giorno 29 aprile 1942, con domicilio in Roccarainola (NA) alla Via Sarappa n. 23 codice fiscale STF NLV 42D29 C929N

**2) Rosita STEFANILE**, nata a Nola (NA) il giorno 5 maggio 1972, con domicilio in Roccarainola alla Via Sarappa n. 23, codice fiscale STF RST 72E45 F924S

**3) Angelita STEFANILE**, nata a Caserta il giorno 3 maggio 1974, con domicilio in Alvignano alla via Trento n. 15, codice fiscale STF NLT 74E43 B963A

**4) Francesco STEFANILE**, nato a Nola (NA) il giorno 11 giugno 1981, con domicilio in Roccarainola alla Via Sarappa n. 23, codice fiscale STF FNC 81H11 F924Q ;

**quale acquirente:**

**5) la società M.D. HOUSE S.R.L.**, con sede in Scisciano (NA) alla Via Camaldoli n. 44, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 08436591211, iscrizione al REA - NA 958084, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Domenico Modola, nato a Brusciiano il giorno 18 gennaio 1968, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri derivanti dallo statuto sociale.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

Preliminarmente, per gli effetti dell'art. 2659 c.c., i venditori rispettivamente dichiarano:

- Nicola Vittorio Stefanile, di essere vedovo;
- Rosita Stefanile, Angelita Stefanile, di essere rispettivamente coniugate in regime di separazione dei beni;
- Francesco Stefanile, di essere di stato libero.

Precisato quanto innanzi, gli intervenuti

**CONVENGONO**

**Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILE**

Nicola Vittorio Stefanile, titolare della quota indivisa pari a 334/1000 (trecentotrentaquattro millesimi), Francesco Stefanile Rosita Stefanile, Angelita Stefanile, ognuno titolare della quota indivisa pari a 222/1000 (duecentoventidue millesimi), ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero

**VENDONO**

alla società **M.D. HOUSE S.R.L.**, che a mezzo del legale rappresentante

**ACQUISTA**

Registrazione Telematica  
 eseguita l'11 agosto 2022  
 al n. 35551  
 Serie 1T  
 Euro 15.616,00  
 Agenzia Entrate  
 Napoli DP I

Trascritto a Caserta  
 l'11 agosto 2022  
 Reg.Gen. 32816  
 Reg.Part. 25992  
 Euro 294,00

Trascritto a Caserta  
 l'11 agosto 2022  
 Reg.Gen. 32817  
 Reg.Part. 25993





la piena proprietà del seguente immobile in Brusciano (NA), alla via P. Fonseca, e precisamente: =====

\*\*\* suolo della consistenza catastale di 1.724 (millesettecentoventiquattro) metri quadrati, ricadente in zona "C.E.D. 4 (comparto edificatorio dei servizi integrati) con minima parte in viabilità da potenziare" secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica, confinante con particelle 478, 715, 713, con particella 181, con particelle 451, 85, 86, 87, con particella 480, =====  
riportata in Catasto Terreni del detto Comune, in ditta ai venditori, **folio 3 particella 91**, are 17.24, semin irrig classe 1, reddito dominicale euro 55,20, reddito agrario euro 14,69. =====

#### ===== **Articolo 2 - PRECISAZIONI** =====

La vendita è convenuta a corpo e non a misura ed in essa sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive comunque inerenti il fondo in parola. -  
Le parti espressamente dichiarano che in relazione al suolo venduto, ai sensi delle leggi 590/65 e 817/71, non vi sono aventi diritto alla prelazione. =====

#### ===== **Articolo 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE** =====

I sigg.ri Nicola Vittorio Stefanile, Francesco Stefanile Rosita Stefanile, Angelita Stefanile, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia, esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brusciano in data 28/07/2022 contenente le prescrizioni riguardanti l'appezzamento oggetto di questo atto e dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dallo stesso emergenti. =====

Il certificato di destinazione urbanistica resta allegato in originale a questo atto sotto la lettera "A". =====

#### ===== **Articolo 4 - PREZZO** =====

Il prezzo è convenuto in complessivi euro **172.400,00 (centosettantaduemilaquattrocento virgola zero zero)** =====

Le parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa prevista, dichiarano che questo atto è stato concluso senza alcuna mediazione immobiliare e che il prezzo viene regolato come segue: =====

\*\* euro 57.581,60 (cinquantasettemilacinquecentottantuno virgola sessanta) sono stati corrisposti in data odierna dalla società venditrice a mezzo di un assegno circolare di pari importo, non trasferibile, emesso dalla banca INTESA SANPAOLO SPA, in data odierna, all'ordine di Stefanile Nicola Vittorio recante il n. 3306138123 - 02; =====

\*\* euro 38.272,80 (trentottomiladuecentosettantadue virgola ottanta) sono stati corrisposti in data odierna dalla società venditrice a mezzo di un assegno circolare di pari importo, non trasferibile, emesso dalla banca INTESA SANPAOLO SPA, in data odierna, all'ordine di Stefanile Angelita recante il n. 3306138124-03; =====

\*\*\* euro 38.272,80 (trentottomiladuecentosettantadue virgola ottanta) sono stati versati in data odierna a mezzo di bonifico bancario esegui-



to presso la Banca Intesa SanPaolo in data odierna a beneficio di Stefanile Francesco TRN 0306940134423607483977040230IT; ----  
\*\*\* euro 38.272,80 (trentottomiladuecentosettantadue virgola ottanta) sono stati versati in data odierna a mezzo di bonifico bancario eseguito presso la Banca Intesa SanPaolo in data odierna a beneficio di Stefanile Rosita TRN 0306940134340912483977040230IT . -----

I venditori ritirano gli assegni circolari, prendono atto dei bonifici effettuati e, salvo effettivo incasso, rilasciano quietanza dell'intero prezzo. -----

#### ----- **Articolo 5 - POSSESSO** -----

Il possesso del cespite oggetto di questo atto viene trasferito fin da questo momento alla parte acquirente, che da oggi ne godrà i frutti e sopporterà gli oneri. -----

#### ----- **Articolo 6 - GARANZIE** -----

I venditori garantiscono l'acquirente: -----  
- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza; -----

- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sul cespite in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità. -----

- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferente il cespite alienato, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto. -----

#### ----- **Articolo 7 - PROVENIENZA** -----

La parte venditrice dichiara di essere divenuta titolare del cespite alienato in virtù della successione di Di Maio Rosa (nata il giorno 02/01/1950 e deceduta il giorno 05/07/2000), alla quale in forza di legge sono stati chiamati il coniuge Stefanile Nicola Vittorio ed i figli Stefanile Rosita, Stefanile Angelita, Stefanile Francesco; l'indicata successione risulta denunciata, relativamente al cespite in oggetto, all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Nola in data 27/03/2003 al n. 47 vol. 745 nonché tr.tta all'Agenzia del Territorio Ufficio di Caserta - Santa Maria Capua Vetere in data 10/09/2004 ai nn. 43864/33715 (successione integrativa delle denunce n. 84 vol. 716 e n. 87 vol. 717 del 07/02/2001), chiarendosi che a seguito di questo atto verrà curata la trascrizione tacita dell'eredità al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni. -----

A sua volta Di Maio Rosa aveva ricevuto il cespite in oggetto per successione al padre Di Maio Rocco (nato il 06/05/1923), apertasi in data 07/03/1999 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Nola al n. 46 vol. 745 e tr.tta il 10/09/2004 ai nn. 43856/33707). -----

Al predetto Di Maio Rocco pervenne per successione al padre Di Maio Sebastiano fu Rocco, apertasi il 04/01/1929 (denuncia di successione presentata all'Ufficio di competenza al n. 48 del volume 258 tr.tta il 02/01/1930 ai n.ri 36/35). -----

#### ----- **Articolo 8 - IPOTECA LEGALE** -----





I venditori rinunziano all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.-. -----

**----- Articolo 9 - REGIME TRIBUTARIO -----**

Per questo atto, avendo ad oggetto un suolo non agricolo, è dovuta l'imposta di registro nella misura del 9% (con un minimo di euro mille), mentre l'imposta di trascrizione e catastale nella misura di euro cinquanta ciascuna e non sono dovute l'imposta di bollo, la tassa ipotecaria e i tributi speciali catastali. -----

**----- imposta sostitutiva plusvalenze -----**

Ai sensi del D.L. 1 marzo 2022 n. 17, le parti si danno atto che il prezzo convenuto per la presente vendita, quale innanzi indicato, non è inferiore al valore minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale di cui all'articolo 7 comma sesto della legge 28 dicembre 2001 n. 448 così come richiamato dall'articolo 2 secondo comma D.L. 24 dicembre 2002 n. 292 e successive modifiche ed integrazioni, valore quale risulta dalla perizia di stima redatta dal geom Francesco Allocca, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 7113, asseverata con giuramento presso il Tribunale di Nola in data 2 agosto 2022 (cronologico n. 178/2022). -----

In argomento le parti si danno atto: -----

\* legge n. 34 del 27 aprile 2022 di conversione del dl 1 marzo 2022 n. 17 (legge pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 98 del 28 aprile 2022) ha prorogato al 15 novembre 2022 il termine per la rideterminazione del valore dei suoli edificabili; -----

\* che il D.L. 1 marzo 2022 n. 17 prevede il pagamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 14% (quattordici per cento); -----

\* che le parti intendono versare l'imposta sostitutiva in forma rateale con il versamento in 3 (tre) rate annuali, la prima delle quali è stata versata in data odierna presso la Banca BPM filiale di Nola, come da modelli F24 esibiti dalle parti, le quali prendono atto che sull'importo delle rate successive sono dovuti gli interessi nella misura del 3% (tre per cento) annuo; -----

\* che la rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva o, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata (come indicato nella Circolare Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016). -----

Delle conseguenze fiscali dell'atto ciascuna parte si dichiara compiutamente edotta. -----

**----- Articolo 10 - SPESE -----**

Cedono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento, nonché le spese notarili e di istruttoria legale. -----

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. -----

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su tre fogli per nove facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore tredici. -----

F.ti: Nicola Vittorio STEFANILE - -----

Rosita STEFANILE - -----

Angelita STEFANILE - -----

Francesco STEFANILE - =====

Domenico MODOLA - =====

CARMINE ROMANO NOTAIO (sigillo) - =====

=====

# COMUNE DI BRUSCIANO

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA  
COMPARTO EDIFICATORIO SERVIZI INTEGRATI

CED 4

VIA E. P. FONSECA

- ATTO GIANNINO -

(F. 3 - P.lla 86 e 87)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE





Notaio  
Michele Ronza

Repertorio n.16332

Raccolta n.13287

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventidue, il giorno ventotto del mese di ottobre, in Nola, via Marciano n.5.-----

----- ( 28/10/2022 ) -----

Innanzi a me dott. Michele Ronza, Notaio in Marcianise, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere,-----

-----sono presenti-----

"Parte Alienante"-----

- Antonio GIANNINO, nato a Brusciano (NA) il 25 luglio 1962, con residenza a Brusciano (NA), in via Tirone n.14, codice fiscale GNN NTN 62L25 B227 T, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni ma di disporre di bene personale;-----

REGISTRATO  
Agenzia Entrate  
di Caserta  
il 11/11/2022  
al n. 34819  
Serie 1T

"Parte Acquirente"-----

- Domenico MODOLA, nato a Brusciano (NA) il 18 gennaio 1968, codice fiscale MDL DNC 68A18 B227 P, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante, munito dei poteri, e legale rappresentante, munito dei poteri necessari a norma di legge e di statuto della società denominata:-----

TRASCRITTO  
Agenzia del  
Territorio  
di CASERTA-SMCV  
in data 14/11/2022  
ai N.ri 42698/33797

"M.D. HOUSE S.R.L.", con Sede Sociale: in Scisciano (NA), via Camaldoli n.44, capitale sociale interamente versato: Euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI al n. 08436591211, partita IVA: 08436591211, codice fiscale: 08436591211, REA n. 958084-----

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti.-----

-----SI CONVIENE QUANTO SEGUE-----

ARTICOLO 1 - Il signor Antonio GIANNINO-----

-----vende-----

alla società "M.D.HOUSE S.R.L.", che a mezzo del suo legale rappresentante-----

-----accetta ed acquista-----

- la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno non agricolo sito in Brusciano (NA), via Pimentel Fonseca, distinto in due diverse particelle, della complessiva consistenza catastale di are nove e centiare settantasei, censito con i seguenti-----

DATI CATASTALI-----

Catasto Terreni al: foglio 3, particella 86, are 06, cent. 42, qualità: SEMIN IRRIG 1, Reddito Dominicale: Euro 20,56, Reddito Agrario: Euro 5,47-----

foglio 3, particella 87, are 03, cent. 34, qualità: SEMIN IRRIG 1, Reddito Dominicale: Euro 10,69, Reddito Agrario: Euro 2,85-----

confinante nell'insieme con particelle 85, 830, 800, 95, 460 e 91, salvo altri.-----



Dott. Sabrina Farano - Dott. Giuseppe Ronza - Dott. Michele Ronza  
Notai

-----**Provenienza**-----

Ai fini della provenienza si precisa che alla parte venditrice quanto in oggetto è pervenuto in virtù dell'atto di divisione a rogito del Notaio Antonio Terracciano di Afragola del 24 marzo 2010, repertorio n. 22581, raccolta n. 13173, registrato a Casoria l'8 aprile 2010 al n. 1303/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 12 aprile 2010 ai nn. 13876/9207, con il quale Giannino Antonio, qui costituito, e Giannino Gelsomina nata a Brusciano il 12 aprile 1964 procedevano a divisione, tra l'altro dei suddetti beni che si assegnava Giannino Antonio.-----

Detti immobili erano pervenuti in virtù dell'atto di vendita a rogito del Notaio Antonio Terracciano di Afragola del 25 gennaio 1993, repertorio n. 5123, raccolta n. 1785, registrato a Napoli il 12 febbraio 1993 al n. 2558/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 18 febbraio 1993 ai nn. 3882/3253, con il quale Esposito Santina nata a Brusciano il 15 aprile 1926, riservandosi l'usufrutto, vendeva a Giannino Antonio e Giannino Gelsomina la nuda proprietà dell'immobile in oggetto; l'usufrutto spettante a Esposito Santina si è consolidato alla nuda proprietà con il decesso della stessa avvenuto in data 11 gennaio 2007.-----

**ARTICOLO 2** - Le parti convengono che quanto alienato e' trasferito a corpo, nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitu' attive e passive, cosi' come "visto e piaciuto", con particolare riferimento alla servitu' attiva di passaggio pedonale, carraio e per ogni tipo di servizi insistente su parte dell'area p.lla 460, costituita con l'atto di divisione a rogito del Notaio Antonio Terracciano di Afragola del 24 marzo 2010, repertorio n. 22581, innanzi citato, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 12 aprile 2010 ai nn. 13877/920.-----

**ARTICOLO 3** - La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto acquistato.-----

**ARTICOLO 4** - Il prezzo si e' stabilito in Euro 97.600,00 (novantasettemilaseicento virgola zero) che le parti, informate da me notaio dei vantaggi nel caso una di loro si fosse avvalsa del diritto di depositare il prezzo sul conto dedicato da me all'uopo tenuto ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 commi 63 e seguenti della legge 4 agosto 2017, n. 124, hanno di comune accordo deciso di non depositare su detto conto, ma di corrispondere con le modalità di seguito indicate.-----

-----**Modalità di Pagamento e Mediazione**-----

Le parti, consapevoli delle conseguenze penali, civili e tributarie (poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile), in caso di dichiarazioni mendaci, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 445/2000,

dichia  
1. che  
- quan  
versat  
import  
Intesa  
glio 20  
- i r  
vengon  
trasfer  
su Inte  
02;-----  
2. di  
dell'op  
**ARTICOL**  
- rila  
suddett  
- rinun  
- assum  
e' libe  
vilegi  
genere.-----

Ai sens  
che dal  
urbanist  
venute m  
per gli  
getto m  
anni.-----

La part  
448/2001  
Energia)  
quello d  
la Canc  
Francesc  
vincia d  
-----

Le part  
chiarand  
-----

Le spese  
della par  
Di questo  
parte sc  
taio, su  
alle part  
Sottoscri  
Firmato:-----



dichiarano:-----

1. che il suddetto prezzo è stato e viene così corrisposto:---
  - quanto ad Euro 18.000,00 (diciottomila/00) sono stati già versati a mezzo un assegno bancario non trasferibile di pari importo all'ordine della parte venditrice, tratto su Banca Intesa San Paolo S.p.A., filiale di Brusciano, in data 9 luglio 2022 distinto con il numero 9343615597-04;-----
  - i residuali Euro 79.600,00 (settantanovemilaseicento/00) vengono versati in data odierna a mezzo assegno bancario non trasferibile all'ordine del venditore tratto in data odierna su Intesa San Paolo filiale di Brusciano con il n. 9343615582-02;-----
2. di non essersi avvalse per la conclusione della vendita dell'opera di un mediatore.-----

**ARTICOLO 5 - La parte venditrice:-----**

- rilascia quietanza di quanto pagato, salvo il buon fine dei suddetti mezzi di pagamento;-----
- rinunzia all'ipoteca legale;-----
- assume le garanzie di legge, dichiarando che quanto alienato e' libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli e diritti reali di terzi in genere.-----

**-----Dichiarazioni urbanistiche-----**

Ai sensi della vigente normativa, la parte alienante dichiara che dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica, che si allega sub "A" ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e, ai sensi e per gli effetti della Legge 350/2003, che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.-----

**-----Plusvalenza e base imponibile-----**

La parte alienante dichiara di volersi avvalere della L. 448/2001 e successive modifiche e proroghe (DL 17/2022, cd. DL Energia) ed all'uopo dichiara che il prezzo è coincidente con quello della perizia giurata innanzi al Giudice di Pace presso la Cancelleria di Nola in data 27 ottobre 2022 dal geom. Francesco ALLOCCA, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Napoli al n. 7113, giuramento CRON 350/2022. ----

**-----Dispensa lettura allegati-----**

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne piena conoscenza.-----

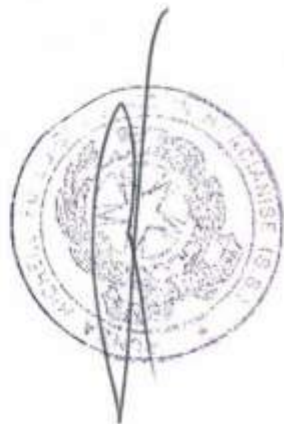
**-----Spese-----**

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.-----

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico ed in parte scritto a mano, da persona di mia fiducia e da me notaio, su fogli uno, per facciate quattro, ho dato lettura alle parti che lo approvano. -----

Sottoscritto alle ore sedici e cinquanta.-----

Firmato:-----



GIANNINO Antonio  
MODOLA Domenico.  
Michele Ronza Notaio Sigillo

lo N  
la p  
all'c  
per  
I



# COMUNE DI BRUSCIANO

Provincia di Napoli

Via C. Cucca, n° 79 - 80031

Tel.: 081/521.81.11 FAX: 081/519.01.91

Allegato "A" all'atto  
N° 13287 di Raccolta

## SETTORE 6

Certificato n. 67/2022

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE 6



VISTA la richiesta, prot. n. 22980 del 27.09.2022, inoltrata dal sig. Giannino Antonio nato a Brusciano (NA) il 25.07.1962, residente in Brusciano (NA) alla via Tirone n. 14, c.f. GNNNTN62L25B227T, in qualità di proprietario, avente ad oggetto il rilascio di certificato di destinazione urbanistica (di cui all'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 aggiornato al D.Lgs n. 301 del 2002), dei lotti censiti in catasto al Foglio 3 p.la n. 86 - 87;

- VISTO lo strumento urbanistico vigente - P.U.C. del Comune di Brusciano;

#### CERTIFICA

Nel P.U.C. vigente - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 19.01.2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 dell'11.02.2013, vigente dal 12.02.2013 - le Particelle:

- n. 86 - 87 del Foglio 3 ricadono in zona CED 4 (Comparto edificatorio dei servizi integrati).

Le prescrizioni urbanistiche e le relative norme di attuazione, di ogni singola zona, sono riportate negli allegati prospetti, con l'avvertenza che con il presente certificato non si attesta la integrità della capacità edificatoria dell'area in relazione a pregresse realizzazioni edilizie e/o asservimenti.

Si ricorda che le aree oggetto del presente certificato sono state dichiarate zona sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della legge 2.2.74 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

Questo documento è valido fino alla modifica dello strumento urbanistico PUC vigente del Comune di Brusciano e comunque non oltre un anno dalla data del rilascio.

Il Responsabile del Settore  
arch. Gaetano Palmiere



C B227 - C B227 - 1 - 2022-10-20 - 0025050





OPERATIVA NTA

**Art. 41 - Zone C.E.D.n: Comparto edificatorio dei servizi integrati**

1. Il PUC individua queste aree, a ridosso della Variante 7/Bis e lungo Via Caprarelle a confine con il territorio comunale di Castello di Cisterna, destinate all'insediamento di attività terziarie, direzionali, turistiche, ricettive e commerciali ed una quota delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per la creazione di un polo di servizi integrati, di riferimento anche per l'ambito sovracomunale.
2. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.U.C., si attuano mediante P.U.A. e relativo Comparto edificatorio ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 16/04.
3. I comparti edificatori ad uso commerciale, terziario, direzionale e servizi integrati individuati sulle cartografie di piano sono:
  - CED1;
  - CED2;
  - CED3;
  - CED4
  - CED5
  - CED6
4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nella scheda allegata alle presenti Norme.
5. Parametri della zona CEDn:
  - $St = 100\%$  superficie comparto;
  - $Sf = 70\%$   $St$ ;
  - $Scomp = 30\%$   $St$ ;
  - $Indice\ territoriale\ (It) = 1,5\ mc/mq$ ;
  - $rapporto\ di\ copertura\ non\ superiore\ al\ 50\%$  della  $Sf$ ;
  - $altezza\ massima\ consentita\ di\ mt\ 11,00$ ;
  - $distanze\ minime\ tra\ pareti\ finestrate\ e\ non\ e\ pareti\ di\ edifici\ antistanti\ 10,00\ mt\ e\ dal\ confine\ di\ 5,00\ m$
6. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni della citata scheda per ciò che concerne posizione, forma e configurazione delle aree a destinazione pubblica, salvo quanto previsto al successivo punto 7.
7. Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria* ( $Sf$ ), area di concentrazione volumetrica, rappresenta il 70% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa* ( $Scomp$ ), nella quota della restante area della superficie territoriale ( $St$ ), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
8. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
9. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.
10. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante dovranno garantire una elevata qualità progettuale, in particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade, piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni e arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di elevata qualità. Analogo criterio dovrà essere esteso alla progettazione degli edifici, per la cui realizzazione dovranno essere previste finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale. Ai margini della zona dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 3 metri di profondità e dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto e organizzata a verde.





**OPERATIVA NTA**

11. Usi previsti: U2/1, U2/2.1, U2/2.2, U2/2.3, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/12.1, U2/12.2, U2/12.3, U3/2, U5/1, U5/2.

**Art. 42 - Zone G1: Attrezzature turistiche ricettive esistenti**

La Zona G1 comprende aree in parte già destinate ad attrezzature turistiche ricettive.

Le strutture di cui all'art.6 della L. 217/83 (qualora legittimamente realizzate) saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n.16/2000.

In tale zona, sono ammessi interventi edilizi diretti secondo le **categorie di cui al DPR.380/2011 e smi:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti: i suddetti interventi non devono comportare il frazionamento delle strutture esistenti e sono subordinati alla stipula di un atto di vincolo di destinazione d'uso di cui alla L.R. n.16/2000.
- Per gli interventi di ampliamento dell'esistente valgono le seguenti norme di edificazione:
- indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza dei fabbricati: non superiore a 4 piani, oltre ad eventuali piani interrati o seminterrati con un massimo di 15 ml;
- altezza minima dalle strade : 10 ml;
- distanza minima dai confini: 5 ml.
- Sono consentite minori distanze tra edifici o gruppi di edifici ad uso ricettivo alberghiero che, pur mantenendo l'unità della proprietà, propongano soluzioni migliorative dell'assetto edilizio mediante presentazione di un PUA di iniziativa privata a livello edilizio, ovvero quando le opere richieste comportino una migliore distribuzione e rapporto tra i volumi ed una più valida provata possibilità di utilizzazione delle aree scoperte.
- Gli standards edilizi relativi ai parcheggi, calcolati secondo normativa, possono essere ricavati all'interno o all'esterno dei fabbricati."

**Art. 43 - Zone I :Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti ed in itinere**

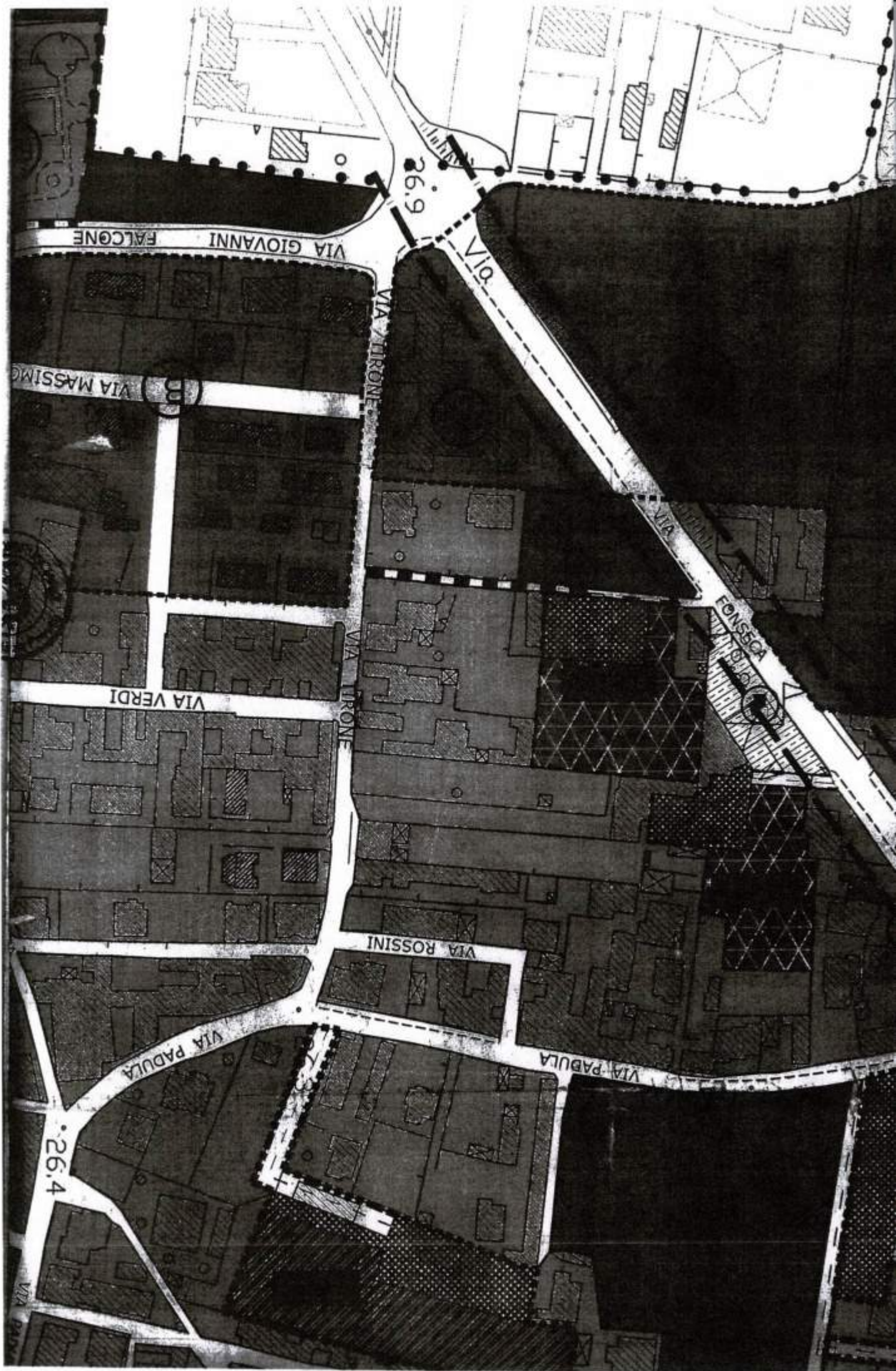
1. I nuovi distribuzione di carburante ed i servizi connessi potranno essere ubicati, nell'ambito di specifico piano redatto dall'Amministrazione Comunale, nelle fasce di rispetto delle strade ovvero in aree facilmente accessibili anche se a destinazione agricola.
2. Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico documentati.
3. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima ambientale non superiore a ml. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza ambientale di ml. 5,50. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente.
4. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**Art. 44 - Zone E: zone a destinazione agricola - Norme generali**

1. Tali zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tali zone sono articolate come segue:









Vis. tel. (0.90 euro)



# Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati: C.E.D.3 e C.E.D.4

## DEFINIZIONE

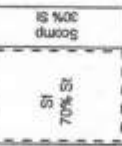
Il comparto quinquarea perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

## ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione tra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

## PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 41 - NTA: Zone CEDn - Comparti edificatori di servizi integrati.



Il = 1,5 mc/mq;  
 H max = 11,00 mt;  
 SI = 70% SI;  
 Scomp = 30% SI;  
 Il = 2,14 mc/mq;  
 Ro = max 60% SI;

Distanze minima tra pareti finestrate e non e pareti di edifici annessi, 10,0 mt, distanze dal confine 5,0 mt.

## DATI DIMENSIONALI C.E.D.,3

St = ..... 4.100 mq;  
 Sf = ..... 2.870 mq;  
 Scomp = ..... 1.230 mq;  
 Vtot = ..... 6.150 mc;  
 Sata = ..... 1.100 mq;  
 di cui:  
 Parcheggi pubblici..... (F4n)- F4,3\* = 1.100 mq  
 Sv = ..... 130 mq

## DATI DIMENSIONALI C.E.D.,4

St = ..... 4.614 mq;  
 Sf = ..... 3.220 mq;  
 Scomp = ..... 1.384 mq;  
 Vtot = ..... 6.921 mc;  
 Sata = ..... 1.200 mq;  
 di cui:  
 Parcheggi pubblici..... (F4n)- F4,4\* = 1.200 mq  
 Sv = ..... 164 mq

## DESTINAZIONE

U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8;  
 U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U2/12

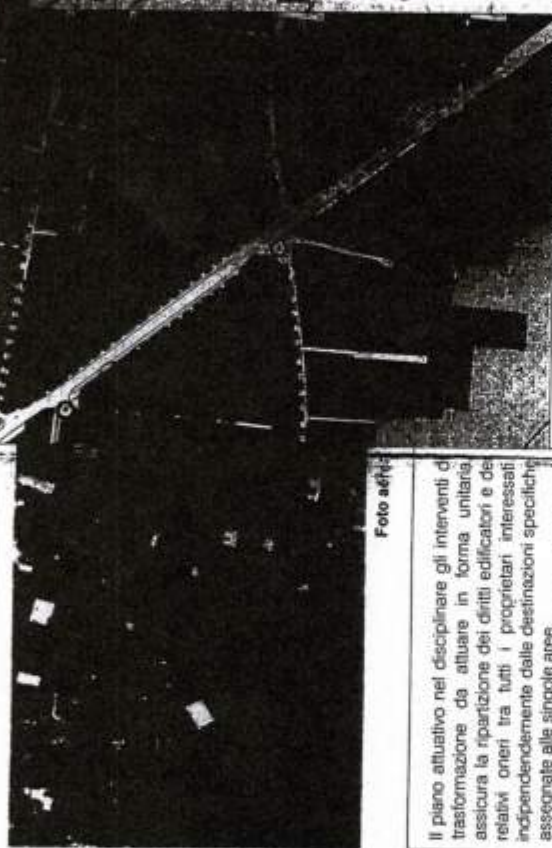


Foto aerea

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

## Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (SI)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetrica non residenziale
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Fianc alberati



Stralicio Catastale - scala 1:2000

Io Notaio Michele Ronza, di Marcianise, certifico che  
la presente copia, su n. ...10 fasciate, è conforme  
all'originale, firmato a norma di legge, e si rilascia  
per uso consentito.

Marcianise, addì .....16 Novembre 2022



# **COMUNE DI BRUSCIANO**

**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA  
COMPARTO EDIFICATORIO SERVIZI INTEGRATI**

**CED 4**

**VIA E. P. FONSECA**

**- ATTO ESPOSITO - DI PIETRANTONIO -**

**(F. 3 - P.la 1275 - 1291)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



Notaio  
Michele Ronza

Repertorio n.16704

Raccolta n.13611

-----COMPRAVENDITA-----  
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventidue, il giorno ventisette del mese di dicembre, in Brusciano, via Tirone n.24.-----

----- ( 27/12/2022 )-----

Innanzi a me dott. Michele Ronza, Notaio in Marcellanise, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere,-----

-----**sono presenti**-----

"Parte Alienante"-----

- **Francesca ESPOSITO**, nata a Brusciano (NA) il 9 novembre 1935, con residenza a Brusciano (NA), in via Tirone n.24, codice fiscale SPS FNC 35S49 B227 K, che dichiara di essere libera-----

- **Maria Grazia DI PIETRANTONIO**, nata a Brusciano (NA) il 15 giugno 1959, con residenza a Brusciano (NA), in via Tirone n.22, codice fiscale DPT MGR 59H55 B227 G, che dichiara di essere libera-----

- **Antonio DI PIETRANTONIO**, nato a Brusciano (NA) il 7 luglio 1966, con residenza a Brusciano (NA), in via Tirone n.22, codice fiscale DPT NTN 66L07 B227 N, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni ma di disporre di bene personale;-----

"Parte Acquirente"-----

- **Domenico MODOLA**, nato a Brusciano (NA) il 18 gennaio 1968, codice fiscale MDL DNC 68A18 B227 P, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante, munito dei poteri, e legale rappresentante, munito dei poteri necessari a norma di legge e di statuto della società denominata:-----

"M.D. HOUSE S.R.L.", con Sede Sociale: in Scisciano (NA), via Camaldoli n.44, capitale sociale sottoscritto: Euro 100.000,00, capitale sociale versato: Euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI al n. 08436591211, partita IVA: 08436591211, codice fiscale: 08436591211, REA n. 958084-----

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti.-----

-----**SI CONVIENE QUANTO SEGUE**-----

**ARTICOLO 1** - I signori **Francesca ESPOSITO** per la quota ideale pari ad 2/4 (due quarti), **Maria Grazia DI PIETRANTONIO e Antonio DI PIETRANTONIO**, ciascuno per la quota ideale pari ad 1/4 (un quarto) e tutti insieme complessivamente e solidalmente per l'intero,-----

-----**vendono**-----

alla società "**M.D.HOUSE S.R.L.**", che a mezzo del suo legale rappresentante-----

-----**accetta ed acquista**-----

- **la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili siti**

R E G I S T R A T O  
Agenzia Entrate  
di Caserta  
il 05/01/2023  
al n. 625  
Serie 1T

T R A S C R I T T O  
Agenzia del  
Territorio  
di CASERTA-SMCV  
in data 09/01/2023  
ai N.ri 977/766



nel Comune di **Brusciano, via Pimentel Fonseca catastalmente via Padula, n.snc**, e precisamente:-----

- dell'appartamento ad uso abitativo posto al piano terra, con annessa corte circostante, della consistenza catastale di vani tre e mezzo, censito con i seguenti-----

**DATI CATASTALI**-----

Catasto dei Fabbricati al: **foglio 3, particella 1275 sub 1, piano T, categoria A4, classe 4, superficie catastale totale mq. 82, consistenza vani 3,5, con rendita di Euro 155,45**-----

confinante come da mappa catastale di seguito allegata;-----

- del locale deposito posto al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati quarantasette, censito con i seguenti-----

**DATI CATASTALI**-----

nel Catasto dei Fabbricati: **foglio 3, particella 1275 sub 2, piano S1, categoria C2, classe 3, consistenza mq. 47, con rendita di Euro 87,38**-----

confinante come da mappa catastale di seguito allegata;-----

- dell'appezzamento di terreno non agricolo sito in Brusciano della consistenza catastale di are tredici e centiare undici, censito con i seguenti-----

**DATI CATASTALI**-----

Catasto Terreni al: **foglio 3, particella 1276, are 13, cent. 11, qualità: SEMIN IRRIG 1, Reddito Dominicale: Euro 44,69, Reddito Agrario: Euro 11,17** (derivante dalla particella 85)---

confinante con la corte del fabbricato particella 1275 e con le particelle 86, 91 e 451 del foglio 3, salvo altri.-----

**-----Provenienza-----**

Ai fini della provenienza si precisa che alla parte venditrice quanto in oggetto è pervenuto in virtù del seguente titolo mortis causa:-----

- successione legittima a Esposito Carmela nata a Brusciano il 21 giugno 1933 e qui, ove in vita domiciliava, deceduta nubile e senza figli in data 4 novembre 2009, lasciando a sé superstiti, quali unici successibili ex lege la sorella Esposito Francesca ed i nipoti Di Pietrantonio Maria Grazia e Di Pietrantonio Antonio, tutti qui costituiti; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Nola in data 8 ottobre 2010 ove è annotata al n. 1101 del volume 9990 ed è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 24 GENNAIO 2011 ai nn. 2280/1662.-----

Ai fini della più remota provenienza, detti immobili erano pervenuto alla signora Esposito Carmela, innanzi generalizzata, in virtù dei seguenti titoli:-----

- atto di donazione a rogito del Notaio Nicola Monda di Napoli del 15 settembre 1969, repertorio n. 65112, registrato a Napoli il 17 settembre 1969 al n. 12573 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere con il quale Esposito Orazio nato a Brusciano il 15 dicembre 1898 e

Di Maio Giovanna nata a Brusciano il 27 luglio 1903, donavano alla figlia Esposito Carmela gli immobili urbani in oggetto;--  
 - atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Coppola di Marigliano dell'1 novembre 1974, repertorio n. 16645, raccolta n. 1579, registrato a Nola il 18 novembre 1974 al n. 3297 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 23 novembre 1974 ai nn. 26305/23025, con il quale Esposito Orazio e Di Maio Giovanna, riservandosi l'usufrutto, donavano alla figlia Esposito Carmela la nuda proprietà della zona di terreno in oggetto; l'usufrutto spettante ai signori Esposito Orazio e Di Maio Giovanna si è consolidato alla nuda proprietà con il successivo decesso degli stessi.---

**ARTICOLO 2** - Le parti convengono che quanto alienato e' trasferito a corpo, nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitu' attive e passive, cosi' come "visto e piaciuto".-----

Insieme alle unità immobiliari urbane sopra descritte vengono altresì compravendute le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà.-----

**ARTICOLO 3** - La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto acquistato.-----

**ARTICOLO 4** - Il prezzo si e' stabilito in complessivi **Euro 266.300,00 (duecentosessantaseimilatrecento virgola zero)** di cui Euro 135.200,00 (centotrentacinquemiladuecento/00) per gli immobili urbani ed Euro 131.100,00 (centotrentumomilacento/00) per il terreno; che le parti, informate da me notaio dei vantaggi nel caso una di loro si fosse avvalsa del diritto di depositare il prezzo sul conto dedicato da me all'uopo tenuto ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 commi 63 e seguenti della legge 4 agosto 2017, n. 124, hanno di comune accordo deciso di non depositare su detto conto, ma di corrispondere con le modalità di seguito indicate.-----

-----**Modalità di Pagamento e Mediazione**-----

Le parti, consapevoli delle conseguenze penali, civili e tributarie (poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile), in caso di dichiarazioni mendaci, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 445/2000, dichiarano:-----

1. che il suddetto prezzo è stato e viene così corrisposto:---

- quanto ad Euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00) sono stati già versati a mezzo sette assegni bancari non trasferibili tratti su Banca Intesa San Paolo SpA, filiale di Brusciano, e precisamente-----

-- assegno n. 9343615594-01 del 9 luglio 2022 dell'importo di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) all'ordine di Esposito Francesca;-----

-- assegno n. 9343615595-02 del 9 luglio 2022 dell'importo di Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) all'ordine di Di

Pietrantonio Maria Grazia;-----  
 -- assegno n. 9343615596-03 del 9 luglio 2022 dell'importo di Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) all'ordine di Di Pietrantonio Antonio;-----

-- assegno n. 9343615591-11 del 9 luglio 2022 dell'importo di Euro 15.000,00 (quindicimila/00) all'ordine di Esposito Francesca;-----

-- assegno n. 9343615593-00 del 9 luglio 2022 dell'importo di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) all'ordine di Di Pietrantonio Antonio;-----

-- assegno n. 9343615592-12 del 9 luglio 2022 dell'importo di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) all'ordine di Di Pietrantonio Maria Grazia;-----

-- assegno n. 9343615584-04 del 14 novembre 2022 dell'importo di Euro 20.000,00 (ventimila/00) all'ordine di Esposito Francesca;-----

- i residuali Euro 201.300,00 (duecentounomilatrecento/00) vengono versati in data odierna a mezzo n. tre assegni bancari non trasferibili tratti in data odierna su Intesa San Paolo filiale di Brusciano: uno di Euro 90.650,00 con il n. 9343615589-09 all'ordine di Esposito Francesca, due di Euro 55.325,00 n. 9351165942-01 all'ordine di Antonio Di Pietrantonio e n. 9351165941-00 all'ordine di Maria Grazia Di Pietrantonio;-----

2. di non essersi avvalse per la conclusione della vendita dell'opera di un mediatore.-----

**ARTICOLO 5** - La parte venditrice:-----

- rilascia quietanza di quanto pagato, salvo il buon fine dei suddetti mezzi di pagamento;-----

- rinunzia all'ipoteca legale;-----

- assume le garanzie di legge, dichiarando che quanto alienato e' libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli e diritti reali di terzi in genere.-----

**-----Prestazione Energetica-----**

La parte acquirente da' atto di aver gia' ricevuto le informazioni, i libretti degli impianti e la documentazione, comprensiva degli attestati in ordine alla attestazione delle prestazioni energetiche dell'appartamento in oggetto, così come disposto dal nuovo comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005, come modificato dal Decreto Legge n.63 del 4 giugno 2013 convertito con modifiche in legge n.90/2013, che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**. La parte alienante dichiara che detto attestato deve considerarsi vigente e pertanto valido non essendo intervenute modifiche che richiedessero l'aggiornamento dello stesso.-----

**-----Dichiarazioni urbanistiche-----**

La parte alienante, edotta e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 per le ipotesi di falsita' in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

dichiara, per gli effetti della normativa urbanistica:-----

a) gli immobili di cui al presente atto sono stati edificati in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 21/68 rilasciata dal Comune di Brusciano in data 22 marzo 1968, provvedimento edilizio realmente esistente e riferibile agli immobili in oggetto secondo quanto deciso dalla Cass. Sez. Un. 22 marzo 2019 n.8230.-----

INFORMAZIONE DELL'ACQUIRENTE ED OBBLIGHI DELLA PARTE ALIENANTE IN RELAZIONE ALLA REGOLARITA' URBANISTICA-----

La parte acquirente dichiara di essere stata informata degli estremi del suddetto/i titolo/i in data anteriore al presente atto al fine di far effettuare da tecnico di sua fiducia verifiche (sull'esistenza di eventuali titoli) e sulla conformità dell'unità immobiliare a quanto autorizzato e/o assentito nei titoli.-----

La parte alienante garantisce che l'immobile ha i necessari requisiti per l'agibilità (anche se manca il certificato e le parti questo lo accettano).-----

Le parti concordemente dichiarano di non essere a conoscenza per loro scienza o tramite tecnici di fiducia di difformità rilevanti ai fini della normativa urbanistica ed in ogni caso, ferma restando la commerciabilità del bene in forza del titolo suddetto, ove risultassero difformità all'esito di successive indagini, la vendita s'intende conclusa per l'acquirente nello stato di fatto in cui l'immobile si trova con ogni eventuale successiva sua modifica per regolarizzazione a suo carico.-----

Quanto ai terreni, ai sensi della vigente normativa, la parte alienante dichiara che dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega in copia conforme all'originale **sub "C"** ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e, ai sensi e per gli effetti della Legge 350/2003, che le zone di terreno in oggetto non sono state percorse dal fuoco negli ultimi quindici anni.-----

-----**Plusvalenza e base imponibile**-----

La parte alienante dichiara di volersi avvalere della L. 448/2001 e successive modifiche e proroghe (DL 17/2022, cd. DL Energia) ed all'uopo dichiara che il prezzo è coincidente con quello della perizia giurata innanzi al Giudice di Pace presso la Cancelleria di Marigliano in data 11 novembre 2022 dall'Ing. Vincenzo Esposito, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 9679, RG Affari Amministrativi e Stragiudiziali N. 142.-----

-----**Dispensa lettura allegati**-----

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne piena conoscenza.-----

-----**Spese**-----

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.-----

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico ed in

parte scritto a mano, da persona di mia fiducia e da me notaio, su fogli due, per facciate sei, ho dato lettura alle parti che lo approvano. -----

Sottoscritto alle ore dodici e cinquanta.-----

Firmato:

ESPOSITO Francesca

DI PIETRANTONIO Maria Grazia

DI PIETRANTONIO Antonio

MODOLA Domenico.

Michele Ronza Notaio Sigillo

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Napoli

Dichiarazione protocollata n. NA03G3129 del 23/11/2022

Comune di Brusciano

Via Padule

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1275

Subalterno: 1

Compilata da:

Modola Domenico

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Napoli

N. 5033

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

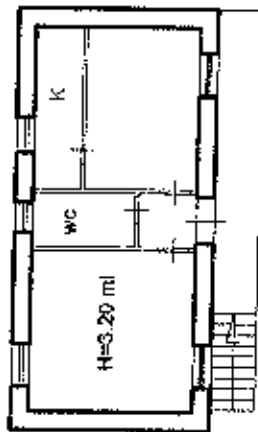
Allegato "A" all'atto  
N° 13611 di Raccolta

Particella 1276



Altra u.i.u. Part. 830

Corte Esclusiva



Particella 1276

PIANO TERRA

*Modola Domenico*

*Esposito Franca*  
*Di Pietrantonio*  
*Padula Gennaro*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2022 - Comune di BRUSCIANO(B227) - Foglio 3 - Particella 1275 - Subalterno 1 - VIA PADULA n. SNC Piano T

Unica planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA03631276el 23/11/2022

Comune di Brusciano

Via Padula

div. SNC

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 3

Particella: 1275

Subalterno: 2

Compilata da:

Modola Domenico

Iscritto all'albo:

Geometri

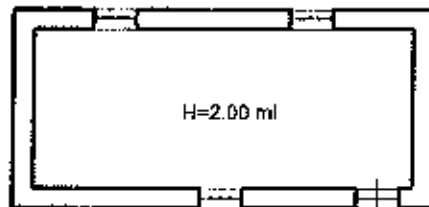
Prov. Napoli

N. 5033

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S/1



Nord



*Esposito Inesca*  
*Di Pietrantonio Maria Inesca*  
*Sp. Padula Inesca*  
*Procuratore Generale*

Ultima planimetria in atti

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.F.R. 412/93: E1(1)  
abitazioni adibite a residenza con  
carattere continuativo

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari  
di cui è composta l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

**Dati identificativi**



Regione: CAMPANIA

Comune: BRUSCIANO

Indirizzo: Padula snc

Piano: S1 - T

Interno: 1

Coordinate GIS: Lat: 40°55'38.7" Long: 14°25'10.5"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1964

Superficie utile riscaldata (m²): 46.65

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 262.87

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	BRUSCIANO (NA) - B227		Sezione	Foglio	3	Particella	1275
Subalterno	da	1	6	2	da	a	
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. acqua calda sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone o cose

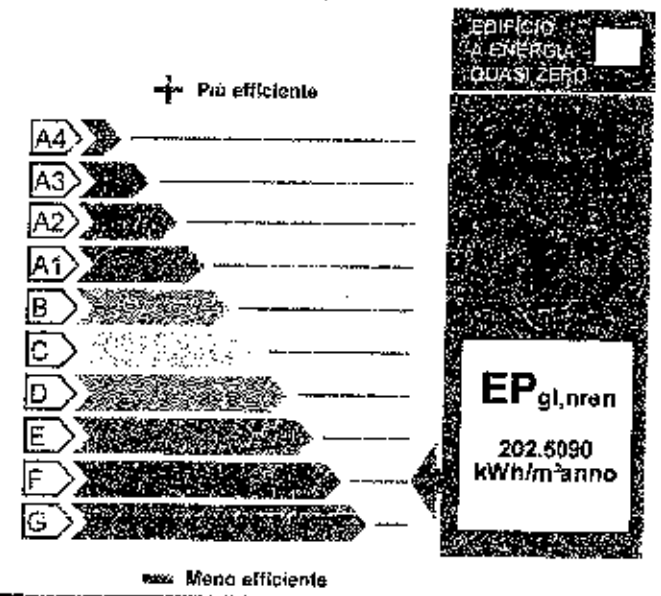
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE

**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**  
Gli immobili simili  
avrebbero in media  
la seguente  
classificazione:

**Se nuovi:**

**Se esistenti:**







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1148.14 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 202.51 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	726.45 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 11.57 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 39.64 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E (RISULTATI) CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi	No	8.0	E (188.9)	D 140.99 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	Realizzazione Cappotto Superfici opache	No	5.0	D (145.91)	





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	262.87	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	269.22	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1.02	
EP <sub>H,ed</sub>	113.495	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>50</sub> / A <sub>sup,ed</sub>	0.06	
Y <sub>it</sub>	0.0564	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio Energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice unico relativo all'impianto (es. IMIT)	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza energetica (riscaldamento)	EP <sub>prod</sub>	EP <sub>cons</sub>	
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Molano	-	0.73	$\eta_H$	0.00	154.52
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	N.D.	-	Elettricità	1.20	0.25	$\eta_W$	11.57	47.99
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

L'immobile nello stato di fatto in cui si trova necessita di una ristrutturazione importante.

REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 6	FONTI RINNOVABILI

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
  Tecnico abilitato
  Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	geom. Francesco Allocca
Indirizzo	Via Gardenie 4
E-mail	s.alloccafrancesco@gmail.com - francesco.allocca@geopec.it
Telefono	3381566565
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio Geometri Provincia di Napoli
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore geom. Francesco Allocca, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 68/2013.

Data di emissione 22/12/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

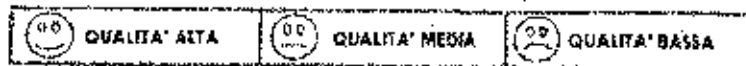
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativo a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SOLARI TERMICI / FONTI RINNOVABILI



### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





# REGIONE CAMPANIA

## Modulo di Avvenuta Presentazione APE

APE - Residenziale

Oggetto dell'attestato UNITÀ IMMOBILIARE

Codice Utente SCERT10198

Numero Progressivo APE -

Tipologia intervento Altro

Data Emissione APE Data Scadenza APE

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

22/12/2022

21/12/2032

### DATI CATASTALI

Comune	BRUSCIANO	Provincia	NA	Indirizzo	VIA PADULA SNC	Civico	SNC
Piano	T-S1	Interno	1	Classificazione D.P.R.412/93	E1	Cat. Catast.	A/4
Anno di Costruzione	1968	Foglio	3	Sez. Urb.	Particella	1275	Sub
							1 - 2 - - -

### DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia	Tecnico abilitato	Denominazione	GEOM. ALLOCCA FRANCESCO		
Titolo	GEOMETRA	N. Ordine	7113	della Provincia di	NAPOLI
Nome	FRANCESCO	Cognome	ALLOCCA	C.F.	LLCFNC75P25G8120
Indirizzo	VIA GARDENIE	Comune	BRUSCIANO	Provincia	NA
Fax		Tel	3381565555	Cell	
				Pec	FRANCESCO.ALLOCCA@GEOPEC.IT

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

#### Classe Energetica F

Edificio a energia quasi zero NO

Prestazione Energetica Globale non rinnovabile

E<sub>pgl,nron</sub> kWh/m<sup>2</sup>anno 202,510

Indice della prestazione energetica rinnovabile

E<sub>pgl,ren</sub> kWh/m<sup>2</sup>anno 11,570

Emissione di CO<sub>2</sub>

Kg/m<sup>2</sup>anno 39,840

#### SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione Invernale

Climatizzazione estiva

Ventilazione meccanica

Prod. Acque sanitarie

Illuminazione

Trasporto di persone/cose

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

### RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

REN2 COMPONENTI OPACHE (CAPPOTTO TERMICO)

REN4 COMPONENTI TRASPARENTI (SOSTITUZIONE INFISSI)

### NOTE

SI EVIDENZIA CHE L'UNITÀ NON È DOTATA DI IMPIANTO, PERTANTO L'ATTESTATO È STATO REDATTO CON IL METODO DELL'IMPIANTO SIMULATO.

### DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- A** Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Dlgs. 115/08)
- B** Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del D.Lgs. 445/2008 e della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni



\*Scade il 25/09/2026

Diritti sepolti 70,26  
F. 12 5,16

AY 1363471



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI  
BRUSCIANO

CARTA D'IDENTITÀ

N° AY 1363471

DI

ALLOCCA FRANCESCO



Cognome ALLOCCA

Nome FRANCESCO

Data di nascita 25/09/1975

Indirizzo 945 B. L. SA. 1975  
POMIGLIANO D'ARCO

Cittadinanza ITALIANA

Residenza BRUSCIANO (NA)

Via GARDINIE N. 4

Stato civile STATO LIBERO

Professione LIBERO PROFESSIONISTA


CONIUGATI E COMPAGNONI SACERDOTI

Statura m. 1,80

Capelli CASTANI

Occhi VERDI

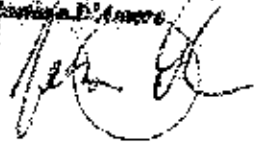
Segni particolari H.N.



Il Sindaco *Roberto Pizzarello*  
BRUSCIANO il 16/09/2016

Il Sindaco

Consiglieri Municipalità Delegato  
*Ass. Pizzarello D'Amore*





# REGIONE CAMPANIA

## Modulo di Avvenuta Presentazione APE

**APE - Residenziale**

**Oggetto dell'attestato UNITÀ IMMOBILIARE**

**Codice Utente** SCERT10198

**Numero Progressivo APE - AENGR-639637-22/12/2022 10.00.14.279**

**Tipologia Intervento** Altro

**Data Emissione APE** **Data Scadenza APE**

PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

22/12/2022

21/12/2032

### DATI CATASTALI

<b>Comune</b> BRUSCIANO	<b>Provincia</b> NA	<b>Indirizzo</b> VIA PADULA SNC	<b>Civico</b> SNC
<b>Piano</b> T-S1	<b>Interno</b> 1	<b>Classificazione D.P.R.412/93</b> E1	<b>Cat. Catast.</b> A/4
<b>Anno di Costruzione</b> 1963	<b>Foglio</b> 3	<b>Sez. Urb.</b>	<b>Particella</b> 1275
			<b>Sub</b> 1 - 2 - - -

### DATI SOGGETTO CERTIFICATORE

<b>Tipologia</b> Tecnico abilitato	<b>Denominazione</b> GEOM. ALLOCCA FRANCESCO
<b>Titolo</b> GEOMETRA	<b>N. Ordine</b> 7113
<b>Nome</b> FRANCESCO	<b>Cognome</b> ALLOCCA
<b>Indirizzo</b> VIA GARDENIE	<b>Comune</b> BRUSCIANO
<b>Fax</b>	<b>Tel</b> 3381665565
	<b>Cel</b>
	<b>PEC</b> FRANCESCO.ALLOCCA@GEOPEC.IT
	<b>della Provincia di</b> NAPOLI
	<b>C.F.</b> LLCFNC75P25G812O
	<b>Provincia</b> NA <b>CAP</b> B0031

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

#### Classe Energetica F

Edificio a energia quasi zero NO

**Prestazione Energetica Globale non rinnovabile**

**Epgl,non kWh/m²anno** 202,510

**Indice della prestazione energetica rinnovabile**

**Epgl,ren kWh/m²anno** 11,570

**Emissione di CO2**

**Kg/m²anno** 39,640

#### SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

- Climatizzazione Invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. Acqua sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone/cose

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? Si

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

### RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)

REN2 COMPONENTI OPACHE (CAPPOTTO TERMICO)

REN4 COMPONENTI TRASPARENTI (SOSTITUZIONE INFISSI)

### NOTE

SI EVIDENZIA CHE L'UNITÀ NON È DOTATA DI IMPIANTO, PERTANTO L'ATTESTATO È STATO REDATTO CON IL METODO DELL'IMPIANTO SIMULATO.

### DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE

- A** Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 461 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente (allegato III punto 2.3.b del Digs. 115/08)
- B** Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, nonché della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni





# COMUNE DI BRUSCIANO

Provincia di Napoli

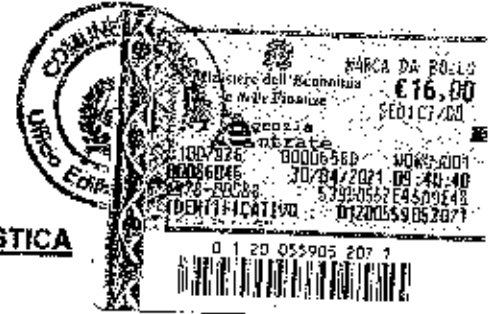
Via C. Curca, n° 79 - 80031

Tel: 081.521.81.11 FAX: 081.519.01.91

Allegato "A" all'atto  
N° 13398 di Raccolta

Allegato "C" all'atto SETTORE 6  
N° 13611 di Raccolta

Certificato n. 66/2022



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE 6

VISTA la richiesta, prot. n. 22981 del 27.09.2022, inoltrata dal sig. Di Pietrantonio Antonio nato a Brusciano (NA) il 07.07.1966, ed ivi residente alla via Tirone n. 22, c.f. DPTNTN66L07B227N, in qualità di comproprietario, avente ad oggetto il rilascio di certificato di destinazione urbanistica (di cui all'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 aggiornato al D.Lgs n. 301 del 2002), dei lotti censiti in catasto al Foglio 3 p.lla n. 85 - 451;

- VISTO lo strumento urbanistico vigente - P.U.C. del Comune di Brusciano;

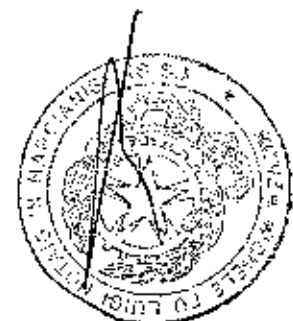
### CERTIFICA

Nel P.U.C. vigente - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 19.01.2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 dell'11.02.2013, vigente dal 12.02.2013 - la Particella:

- n. 85 del Foglio 3 ricade parte in zona CED 4 (Comparto edificatorio dei servizi integrati) e parte in zona B2 (Tessuto residenziale di completamento);
- n. 451 del Foglio 3 ricade in zona CED 4 (Comparto edificatorio dei servizi integrati).

- Le prescrizioni urbanistiche e le relative norme di attuazione, di ogni singola zona, sono riportate negli allegati prospetti, con l'avvertenza che con il presente certificato non si attesta la integrità della capacità edificatoria dell'area in relazione a pregresse realizzazioni edilizie e/o asservimenti.
- Si ricorda che le aree oggetto del presente certificato sono state dichiarate zona sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della legge 2.2.74 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.
- Questo documento è valido fino alla modifica dello strumento urbanistico PUC vigente del Comune di Brusciano e comunque non oltre un anno dalla data del rilascio.

Il Responsabile del Settore 6  
arch. Gaetano Pastore



C B227 - C B227 - 1 - 2022-10-20 - 00250RO





## OPERATIVA MTA

**Art. 41 - Zone C.E.D.n: Comparto edificatorio dei servizi integrati**

1. Il PUC individua queste aree, a ridosso della Variante 7/Bis e lungo Via Caprarelle a confine con il territorio comunale di Castello di Cisterna, destinate all'insediamento di attività terziarie, direzionali, turistiche, ricettive e commerciali ed una quota delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per la creazione di un polo di servizi integrati, di riferimento anche per l'ambito sovracomunale.

2. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.U.C., si attuano mediante P.U.A. e relativo Comparto edificatorio ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 16/04.

3. I comparti edificatori ad uso commerciale, terziario, direzionale e servizi integrati individuati sulle cartografie di piano sono:

- CED1;
- CED2;
- CED3;
- CED4
- CED5
- CED6

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nella scheda allegata alle presenti Norme.

5. Parametri della zona CEDn:

- $St = 100\%$  superficie comparto;
- $Sf = 70\% St$ ;
- $Scomp = 30\% St$ ;
- $Indice\ territoriale\ (It) = 1,5\ mc/mq$ ;
- rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf;
- altezza massima consentita di mt 11,00;
- distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt

6. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni della citata scheda per ciò che concerne posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, salvo quanto previsto al successivo punto 7.

7. Ogni comparto è costituito da una superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 70% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, superficie compensativa (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

8. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

9. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

10. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante, dovranno garantire una elevata qualità progettuale, in particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade, piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni ed arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di elevato pregio e qualità. Analogo criterio dovrà essere esteso alla progettazione degli edifici, per la cui realizzazione saranno da prevedere finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale. Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 3 metri di profondità, che dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto e organizzata a verde.



## OPERATIVA NTA

11. Usi previsti: U2/1, U2/2.1, U2/2.2, U2/2.3, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/12.1, U2/12.2, U2/12.3, U3/2, U5/1, U5/2.

**Art. 42 - Zone G1: Attrezzature turistiche ricettive esistenti**

La Zona G1 comprende aree in parte già destinate ad attrezzature turistiche ricettive.

Le strutture di cui all'art.6 della L. 217/83 (qualora legittimamente realizzate) saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n.16/2000.

In tale zona, sono ammessi interventi edilizi diretti secondo le categorie di cui al DPR.380/2011 e smi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti: i suddetti interventi non devono comportare il frazionamento delle strutture esistenti e sono subordinati alla stipula di un atto di vincolo di destinazione d'uso di cui alla L.R. n.16/2000.
- Per gli interventi di ampliamento dell'esistente valgono le seguenti norme di edificazione:
- indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza dei fabbricati: non superiore a 4 piani, oltre ad eventuali piani interrati o seminterrati con un massimo di 15 ml;
- altezza minima dalle strade: 10 ml;
- distanza minima dai confini: 5 ml.
- Sono consentite minori distanze tra edifici o gruppi di edifici ad uso ricettivo alberghiero che, pur mantenendo l'unità della proprietà, propongano soluzioni migliorative dell'assetto edilizio mediante presentazione di un PUA di iniziativa privata a livello edilizio, ovvero quando le opere richieste comportino una migliore distribuzione e rapporto tra i volumi ed una più valida provata possibilità di utilizzazione delle aree scoperte.
- Gli standards edilizi relativi ai parcheggi, calcolati secondo normativa, possono essere ricavati all'interno o all'esterno dei fabbricati."

**Art. 43 - Zone I: Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti ed in itinere**

1. I nuovi distribuzione di carburante ed i servizi connessi potranno essere ubicati, nell'ambito di specifico piano redatto dall'Amministrazione Comunale, nelle fasce di rispetto delle strade ovvero in aree facilmente accessibili anche se a destinazione agricola.
2. Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico documentati.
3. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima ambientale non superiore a ml. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza ambientale di ml. 5,50. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente.
4. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

**Art. 44 - Zone E: zone a destinazione agricola - Norme generali**

1. Tali zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tali zone sono articolate come segue:



**OPERATIVA N74**

3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, interventi atti al consolidamento ed alla riqualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari, nel rispetto del volume e della superficie utile preesistenti.

Sul patrimonio edilizio sono consentiti tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione edilizia. In questo ultimo caso, la distanza dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza delle fronti prospicienti, con un minimo di 5,00 metri, e la distanza dagli edifici non inferiore a metri 10,00. L'altezza massima è fissata in metri 10,60.

4. Nelle zone omogenee di tipo B1 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova costruzione.

5. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza, aventi superficie superiore minima di mq. 500 è ammessa nuova edificazione, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima.

**Parametri zona B1:**

- *indice fondiario non superiore al valore di 0,80 mc/mq;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore a 0,35 mq/mq;*
- *altezza massima consentita di 10,60 mt.*

6. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.

7. Sui lotti liberi inferiori a mq 500 è possibile realizzare manufatti con destinazione diversa dalla residenza e previsti dal seguente comma 9, utilizzando i parametri specificati nel comma 5 del medesimo articolo. Gli immobili così realizzati non potranno mai essere interessati da cambio di destinazione d'uso destinati alla residenza.

Inoltre è altresì possibile utilizzare tali aree per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

9. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

10. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**Art. 28 - Zone B2: tessuto residenziale di completamento**

1. La zona "B2" comprende aree interne ed esterne al perimetro del centro edificato, che risultano almeno parzialmente edificate, con indici di utilizzazione edificatoria fondiaria di tipo estensivo.

2. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n.360 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

3. Nelle zone Omogenee di tipo B2 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova costruzione.

4. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza, è ammessa nuova edificazione, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima.

**Parametri zona B2:**

- *indice fondiario non superiore al valore di 0,65 mc/mq;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore a 0,35 mq/mq;*



**OPERATIVA NTA**

- *altezza massima consentita di 10,60 mt.*
- 5. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.
- 6. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.
- 7. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

**Art. 29- Zone B3: tessuto residenziale di completamento-convenzionato**

1. La zona "B3" comprende aree quasi tutte interne al perimetro del centro edificato. Sono aree libere interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali attraverso interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planovolumetrico convenzionato.

2. Lo strumento urbanistico individua con apposita simbologia ambiti di intervento all'interno dei quali le previsioni dello strumento urbanistico si attuano attraverso progetti unitari convenzionati, previa sottoscrizione di convenzione che prevede la cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo in essi proposti.

**3. Parametri della zona B3:**

- *St= 100% superficie ambito;*
- *Sf= 70% St;*
- *Scomp= 30% St;*
- *Indice territoriale (It)= 0,90 mc/mq;*
- *altezza massima consentita di mt. 10,60;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf*

La superficie dell'ambito convenzionato viene suddiviso in Superficie fondiaria pari al 70% della St, il 30% rimanente viene destinato alla Superficie compensativa che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura stabilita dall'Amministrazione Comunale in fase di presentazione del progetto convenzionato.

4. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale in cui si impegna:

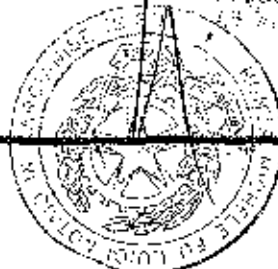
- alla cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;
- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;
- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere agibile l'intervento

Edificio come previsto nelle tavole del P.U.C.

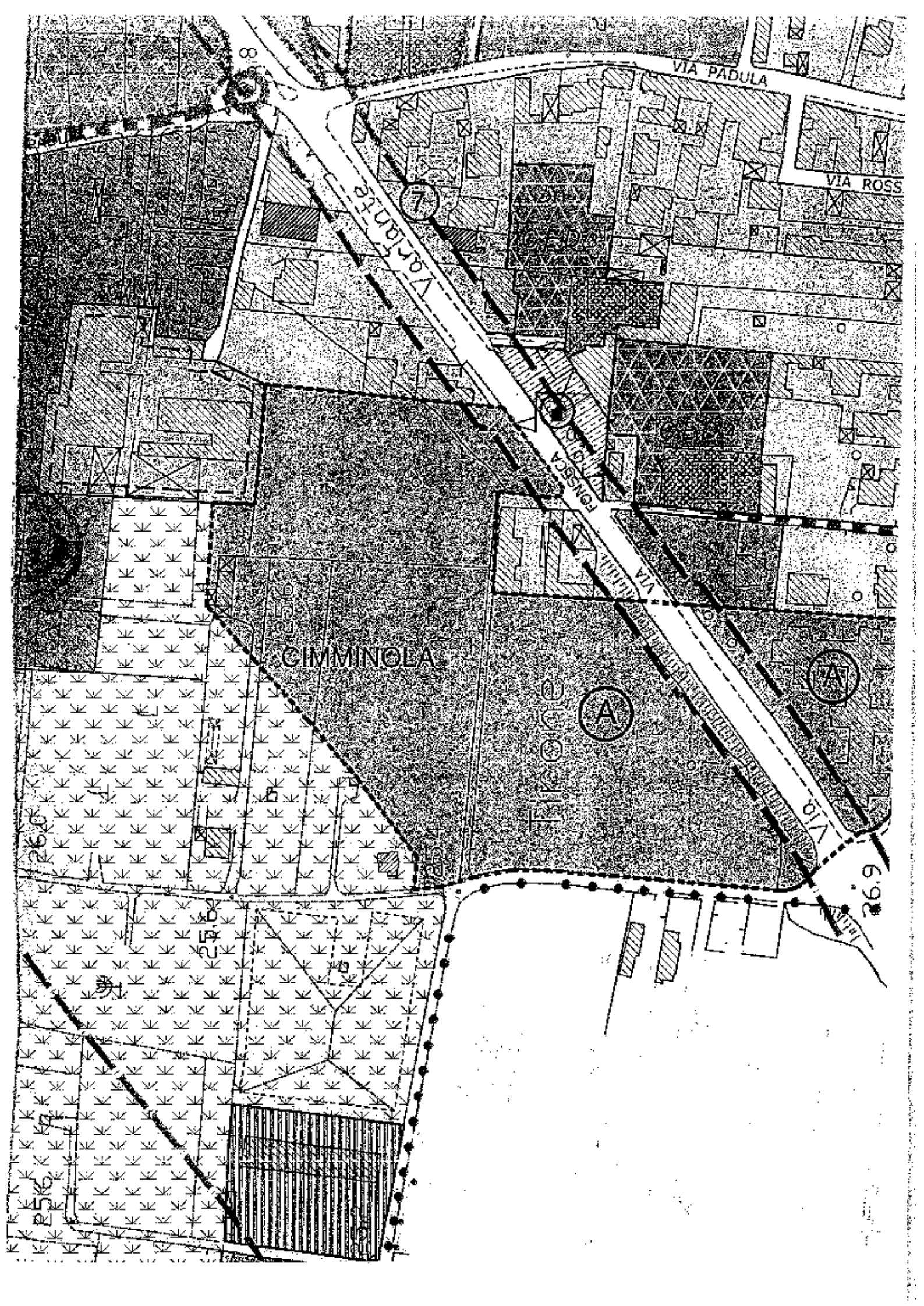
Nella convenzione o atto d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione anziché il parziale o totale pagamento della quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono in maniera indicativa, ma non esaustiva cartograficamente individuati e saranno richiesti dall'Amministrazione in tutti i casi in cui il P.U.C. preveda la cessione da parte dei proprietari di aree destinate all'uso pubblico: parcheggio, verde, viabilità, ecc.

L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.







8

VIA PADULA

VIA ROSS

Vortante

VIA S. MARIA

VIA S. MARIA

VIA S. MARIA

CIMMINOLA

LIPONE

(A)

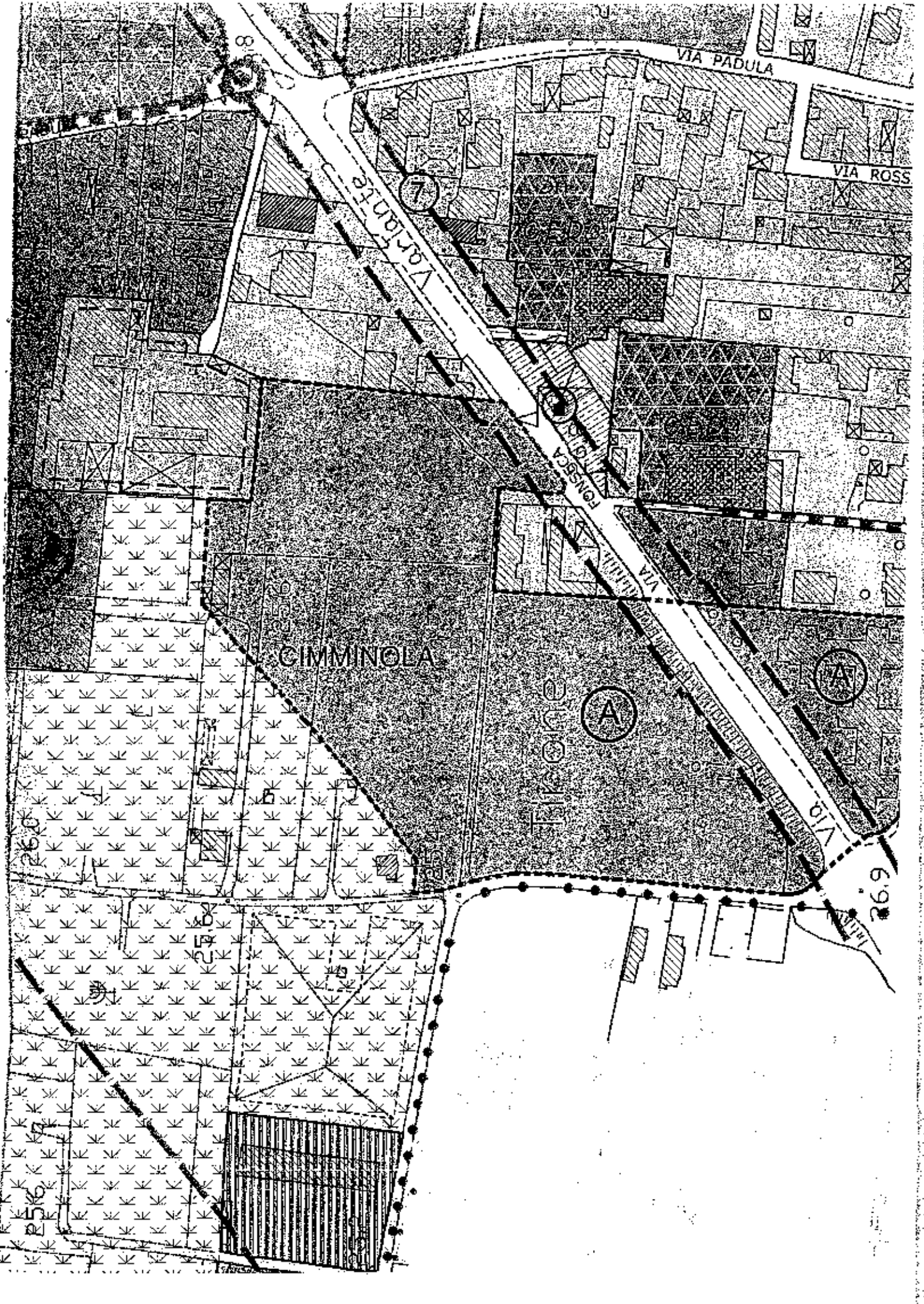
(A)

6.92

260

270

536



Vis. tel. (0 90 euro)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR. VITO MARINO MULLI



# Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati: C.E.D.3 e C.E.D.4

## DEFINIZIONE

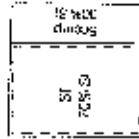
Il comparto riguarda l'area adibita nel piano urbanistico, finalizzato alla formazione di nuovi complessi residenziali. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipo, da attuarsi con sincronismo.

## ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla L. 18/04 artt. 23 e 24, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

## PARAMETRI EDIZI ED URBANISTICI

Art. 41 - NTA Zone CED3 - Comparsi edificatori di servizi Integrati



SI= 15 m x 11 m  
 I max= 11,00 mt;  
 SI= 70% SI  
 Scomp= 30% SI;  
 I= 2,14 m/cm;  
 P= max 60% SI;

Distanza minima tra nuclei, fasce e non e pareti di edifici adiacenti, 10,0 mt. distanza dai confini 5,0 mt.

## DATI DIMENSIONALI C.E.D.3

SI= ..... 4.100 mq  
 SI= ..... 2.870 mq;  
 Scomp= ..... 1.230 mq;  
 Vol= ..... 6.150 mc;  
 Ss= ..... 101 mq;  
 Parcheeggi pubblici ..... (F4n)- F4.3\* = 1.100 mq  
 Sv= ..... 130 mq

## DATI DIMENSIONALI C.E.D.4

SI= ..... 4.614 mq;  
 SI= ..... 3.220 mq;  
 Scomp= ..... 1.394 mq;  
 Vol= ..... 6.921 mc;  
 Ss= ..... 1.200 mq;  
 G uti  
 Parcheeggi pubblici ..... (F4n)- F4.4\* = 1.200 mq  
 Sv= ..... 194 mq

## DESTINAZIONE

U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8;  
 U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U2/2.

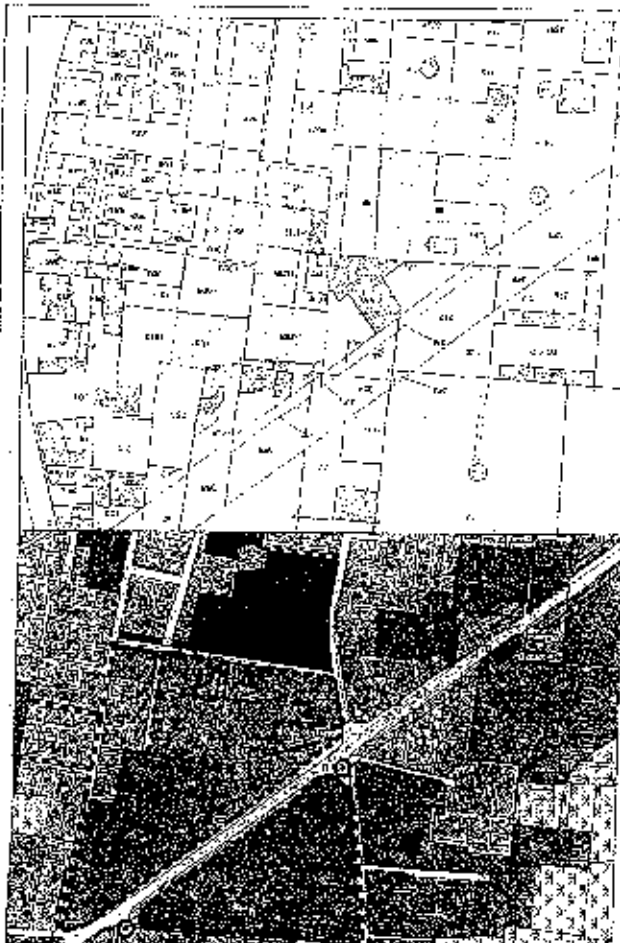


Foto aerea

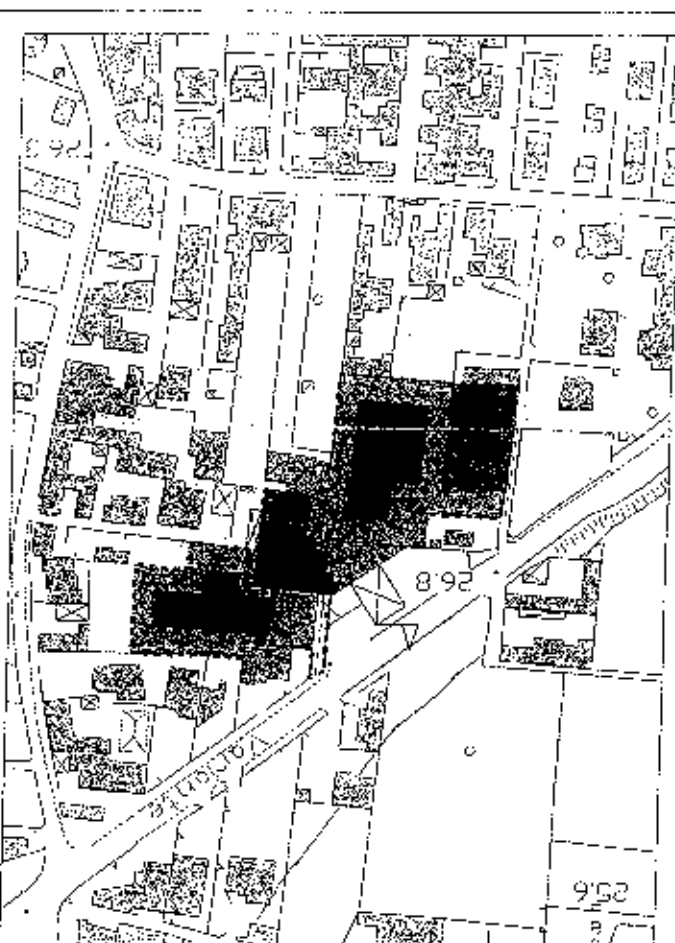
Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura il ripartimento dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.  
 L'attuazione della procedura urbanistica è realizzata attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra i suoi benefici e altri edifici acquisibili.

Indicazioni morfologiche di progetto  
 (Planimetria scala 1:2000)

	Perimetro Comparto
	Superficie loti area 35'
	Area per servizio (Ss)
	Area concentrazione volumetrica per trasferibili
	Dirzione generale degli edifici
	Parco di rif. cedimati
	Fila alberbi
	SUBCOM J 21
	SUBCOM J 22
	SUBCOM J 23
	SUBCOM J 24
	SUBCOM J 25
	SUBCOM J 26
	SUBCOM J 27
	SUBCOM J 28
	SUBCOM J 29
	SUBCOM J 30



Stralicio P.U.C. - scala 1:2000

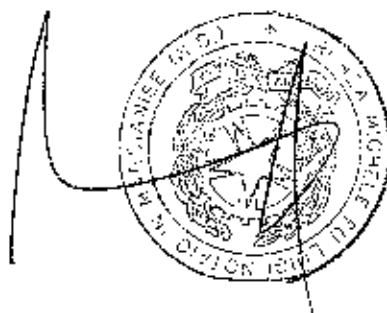


Stralicio Catastrale e - scala 1:2000



**Certifico io sottoscritto dott. Michele Ronza, notaio in Marcianise (CE) iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) che la presente copia fotostatica di n.8 fasciate è conforme all'originale che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto per me notaio in data 21 novembre 2022 repertorio n.16461, raccolta n.13398, registrato a Caserta il 30 novembre 2022 al n.36955 1T e trascritto a CASERTA-SMCV il 30 novembre 2022 ai nn.45242/35738.**

**Si rilascia per gli usi consentiti.  
Marcianise, 27 dicembre 2022**



Io Notaio Michele Ronza, di Marcianise, certifico che la presente copia su n. ventisei facciate e' conforme all'originale, firmato a norma di legge, e si rilascia per uso consentito.