



CAPITOLO 1.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 488/2017, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione civile Esecuzioni immobiliari, **G.E. Dott.ssa Paola Caserta**, provvedeva con ordinanza del **04/11/2020** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n.122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica. Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* viene ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **09/03/2021** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **avv. Daniela Avallone**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultima, con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso i luoghi staggiti, e precisamente:

**Appartamento per civile abitazione** sito nel comune di Afragola ubicato ai **piani primo e secondo** del fabbricato alla **Via Torino n. 41** riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- *F.llo 13/p.lla 343/SUB 105, Cat. A2, classe 6, consistenza vani 8, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 140, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 146, R.C. Euro 619,75, Via Torino n. 41, Piani primo e secondo, Interno 2, Scala U*

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

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

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

*Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.*

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

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



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

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

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Napoli 2., Archivio Notarile di Napoli: Copia atti di compravendita nell'ultraventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni;

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il Comune di [REDACTED] per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del bene nell'ultraventennio dal pignoramento

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

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

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

In data **01/10/2022**, la scrivente deposita telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale a rettifica della precedente consulenza del 04.02.2022, divergente unicamente nella disamina della problematica privatistica della titolarità del lastrico solare al piano piano primo, ampiamente dipanata dal custode e dal GE, decretando la piena comproprietà dello stesso a favore dei coniugi [REDACTED] a far data dal '79 con atto per notaio Leopoldo Chiari di Afragola dell'**11/07/1979**, trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 17/07/1979 ai nn. 16885/14792.

Si provvede contestualmente a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.



CAPITOLO 2.

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

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al*



quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

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

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1, Legge 03/08/1998 n. 302, redatta dal notaio **Maria Pantalone Balice** in Napoli, depositata in data **25/03/2021** con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali alla medesima data.

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

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

**Punto 1.**

Incrociando le risultanze delle consultazioni **ipotecarie cartacee dirette** presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Napoli con le ispezioni **ipotecarie telematiche**, la scrivente **NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E.**

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 10/08/2017 ai nn. 37887/29639 (derivante da atto giudiziario del 27/07/2017 Rep. 7510/2017)
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, riallacciandosi al **I titolo inter vivos ultraventennale a carattere traslativo:**
  - **Atto di compravendita** dell'**11/07/1979** per notaio *Leopoldo Chiari* di Afragola trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 17/07/1979 ai nn. 16885/14792, con cui i [REDACTED] - [REDACTED] -, ciascuno per la propria quota di spettanza e tutti



solidalmente per l'intero, vendono ai coniugi [REDACTED]  
[REDACTED] - il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera su una  
porzione di fabbricato alla via Leutreck (attuale via Torino), comune di Afragola, articolata in:

- **due bassi** terranei, ubicati a sinistra dell'androne e afferenti alla traversa Leutreck
- **cantinato** sottoposto ad uno dei due bassi
- **giardino** terraneo/mq 240

Dall'incrocio dei dati ipotecari ultraventennali del bene staggito

con i dati catastali storici e attuali agli atti del NCEU,

l'esponente rileva che:

- Il **SUB 105 P.I-II staggito** - unità abitativa di tipo civile articolata su due livelli collegati internamente - catastalmente risulta dalla **fusione** del **SUB 102/P.I** e **SUB 7 /P.II**, al **completamento della loro edificazione**, giusta denuncia di variazione per "**fusione e ultimazione di fabbricato urbano**" (n. 17909.1/2008) del **13/03/2008** protocollo n. NA0234963 in atti dalla medesima data;
- Il **SUB 102/P.I** (ex unità in corso di costruzione) insiste interamente sul **lastrico solare** a copertura dei **due bassi terranei** ad uso abitativo, porzioni del fabbricato alla via Leutreck n. 29 (attuale Via Torino n. 41), acquistati dai coniugi [REDACTED] con atto ultraventennale del '79 per notaio L. Chiari.

Mentre il **lastrico solare al piano primo** è da sempre privo di autonomi dati catastali identificativi sul piano **oggettivo**, i **due bassi terranei** ad esso sottoposti, viceversa, sono identificati dai seguenti estremi **catastali storici e attuali**:

- **Al 1979** - epoca dell'acquisto a favore dei coniugi [REDACTED] alla partita 3518, f.l.io 13, p.lla 228, sub 1, cat. A5, vani 2, P.T
- **Al 2000** - propedeuticamente al rogito dell'atto di donazione e cessione di diritti a favore e contro i coeredi [REDACTED] al f.l.io 13/p.la 343/**SUB 101**/cat. A3/vani 3,5/P.T
- Il **SUB 7/P.II** (ex unità in corso di costruzione) insiste interamente sul **lastrico solare** a copertura del **sub 102/P.I**  
Il **lastrico solare al piano secondo** in oggetto, **dal 2000**, propedeuticamente al rogito dell'atto di donazione e cessione di diritti per notaio L. Chiari, è autonomamente identificato al NCEU al **SUB 103**/flio 13/p.la 343/cat. F5/P.II (giusta denuncia di variazione per "**Recupero situazione progressa di unità afferente al SUB 101/flio 13/p.la 343**" del **05/07/2000** in atti la medesima data con n. 17377.1/2000, evidenziando l'appartenenza del bene alla **VERTICALE** di pertinenza dei due bassi terranei, sebbene posto a copertura del sub 102/P.I e giammai del sub 101/PT )

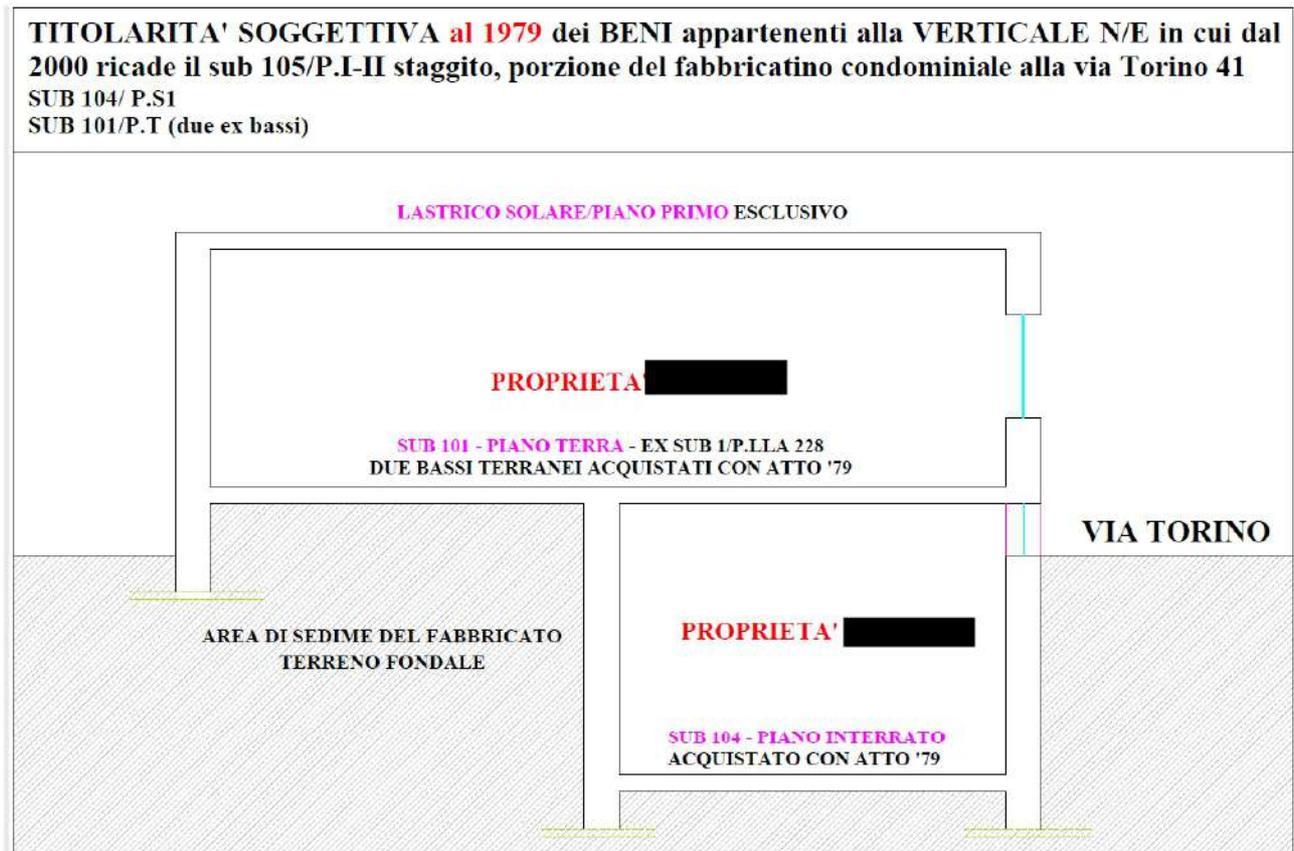


**Tutto ciò premesso, come meglio evidenziato dal custode e dal GE,**

**si rileva che:**

con predetto atto del '79 - allegato alla presente, unitamente alla nota di trascrizione - i [REDACTED] e [REDACTED] acquistando la proprietà esclusiva per la quota intera dei due bassi terranei e del cantinato, diventano pieni proprietari anche del relativo LASTRICO di copertura al piano primo (attuale area di sedime del sub 105/P.I/ex sub 102/P.I) in quanto alla predetta data, il nucleo originario della verticale Nord/Est di pertinenza del lastrico in questione -, elevata per un solo piano fuori terra oltre l'interrato - accoglieva unicamente i predetti beni acquistati dai coniugi [REDACTED]:

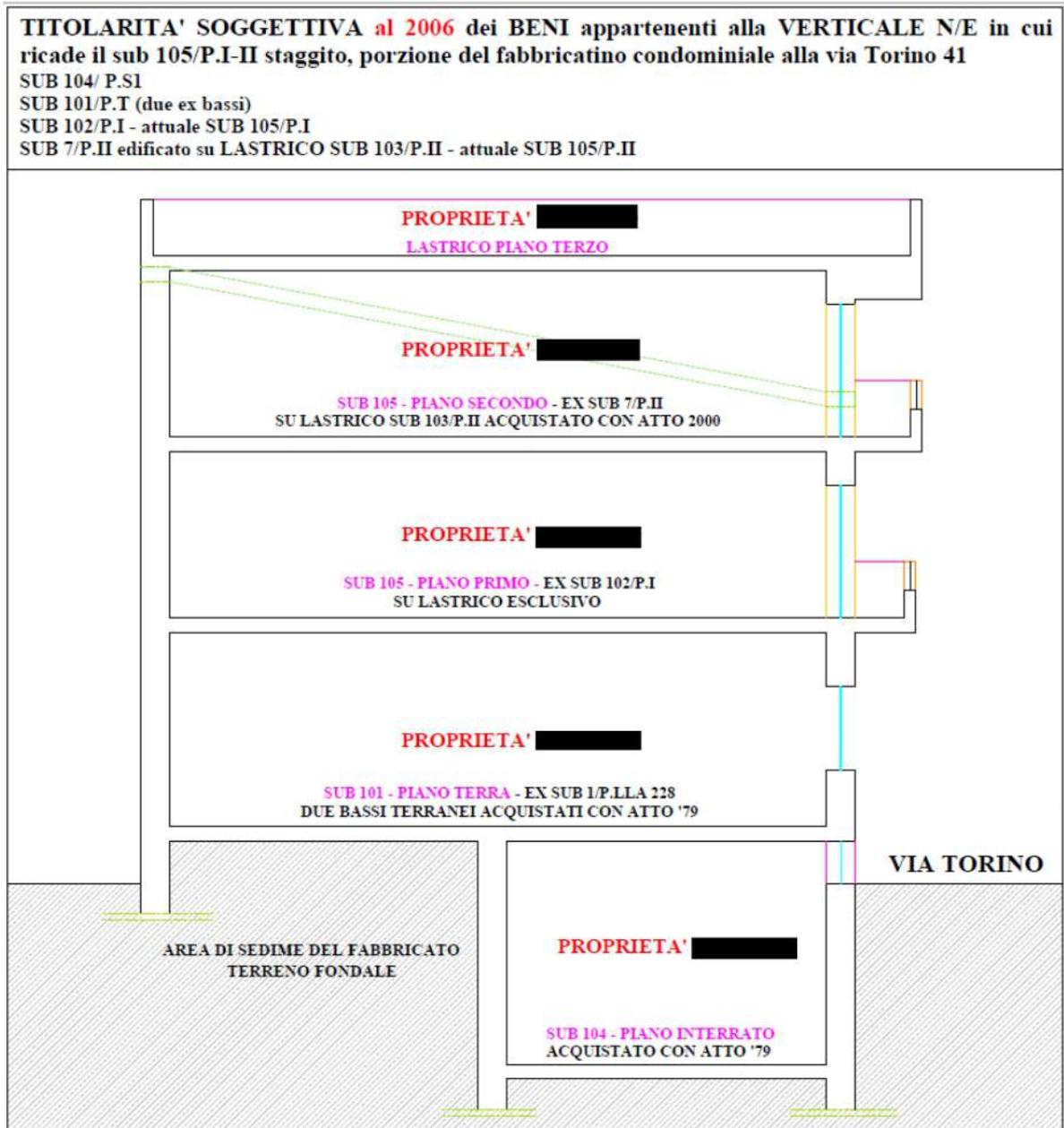
- al piano terra, i due bassi in esclusiva proprietà dei coniugi [REDACTED] dal '79 (attuale sub 101/P.T di cui si allega visura e scheda, dal 2017 in proprietà aliena)
- al piano interrato, per la maggior estensione /mq 41 catastali, il cantinato in proprietà degli originari danti causa (attuale sub 104/P.S1, di cui si allega visura e scheda), e per la consistenza residua /mq 27 lordi, il terrapieno di sedime del fabbricato.



***Altresì, a seguito edificazione sul lastrico al piano primo in oggetto, avviata agli inizi del 2000, e sino alla compravendita del 2006 a favore della parte debitrice eseguita delle due unità generate ai piani I e II ancora "in***



corso di edificazione” (attuale sub 105/P.I-II staggito - rispettivamente ex sub 102//P.I e ex sub 7/P.II), la verticale di pertinenza del lastrico solare/P.I contiene esclusivamente **beni urbani** in proprietà esclusiva [REDACTED]



È altresì pienamente garantito, *sul piano formale e sostanziale*, il trasferimento della quota di 1/3 dell'intero diritto di piena proprietà (pervenuto ai 4 [REDACTED] la successione mortis causa ab intestato del comune genitore) sul **lastrico sub 103/P.II a copertura del sub 102/P.I**, a favore di [REDACTED]

- in altri termini, con *propedeutica costituzione del bene al NCEU con autonomi dati catastali identificativi*, e successiva cessione di diritti reali nel 2000 con atto per notaio L. Chiari, si sigilla sul lastrico in oggetto la

piena proprietà nella quota intera a favore di [REDACTED] **escludendo la comproprietà dei diritti sul medesimo bene (sub 103/P.II) e sull'accessione sullo stesso edificata (sub 7/P.II)**

Il **sub 103/P.II** - all'indomani della predetta compravendita - diverrà sede di edificazione in accessione dell'*unità in corso di costruzione sub 7/P.II*, ancora in proprietà esclusiva per la quota intera di [REDACTED], in regime di vedovanza, e da costei legittimamente alienata alla parte debitrice eseguita con atto del 2006 per notaio De Luca. Infine, per entrambi i beni - **sub 102/P.I e sub 7/P.II** (dalla cui fusione, si ripete, nel 2008 si genera il sub 105/P.I-II staggito) – si provvede alla **trascrizione postuma di accettazione tacita di eredità** a favore di tutti i coeredi [REDACTED] per la quota solidale di 1/2 dell'intero suddivisa nelle relative quote di spettanza - 1/6 alla madre e 2/24 a ciascun figlio - derivante dal relitto ereditario di [REDACTED] (rispettivamente coniuge e padre)

La **parallela raccolta** delle certificazioni inerenti lo **STATO CIVILE** di tutti i titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento (a meno di [REDACTED] - per inevasione delle richieste presso i comuni di [REDACTED] come da allegata corrispondenza), ha consentito di verificare la correttezza dei passaggi traslativi sul piano dello *stato civile* vigente alla data di acquisto, vendita, iscrizione d'ipoteca e trascrizione di pignoramento sul bene in oggetto.

In particolare, si è accertato che:

- I **coniugi** [REDACTED], pur avendo contratto matrimonio nel '63 in regime di *separazione patrimoniale* - stante l'assenza di annotazioni a margine dell'estratto stesso -, non avendo provveduto nel triennio successivo alla riforma del diritto di famiglia /1975 alla convalida del predetto regime, hanno implicitamente accettato la **comunione legale**, e in tale stato effettuano l'acquisto del '79 dei due bassi terranei e del cantinato con atto per notaio Chiari
- La successiva donazione di [REDACTED] nel 2000 tra l'altro sul sub 102/P.I, il contestuale acquisto in proprio favore dei diritti residui sul sub 103/P.II e la successiva vendita dell'intero nel 2006 alla parte debitrice eseguita del sub 7/P.II su di esso edificato, è effettuata in stato di vedovanza.
- L'acquisto di [REDACTED] dei diritti residui sul sub 102/P.I viene dichiarato in regime di celibato: a fronte dell'inevasione delle richieste dell'esponente presso l'ufficio Stato Civile dei comuni di [REDACTED], si espongono le seguenti osservazioni:
  - Se l'acquisto dei diritti di **50/72 dell'intero** a favore di [REDACTED] contro i propri fratelli sul **sub 102/P.I** è effettivamente stipulato in regime di *celibato o separazione legale dei beni*, la successiva vendita del 2006 dell'intero è correttamente effettuata contro il solo [REDACTED] in qualità di *bene personale*;
  - Se, viceversa, l'acquisto dei predetti diritti contro i suoi fratelli sul sub 102/P.I è effettuato in regime di *comunione legale dei beni*, la successiva vendita del 2006 dell'intero – stipulata in assenza di costituzione



della moglie - è sostanzialmente ugualmente corretta, non rilevandosi - nelle formalità pregiudizievoli per immobile a carico del bene staggito e per nominativo a carico di [REDACTED] - alcuna trascrizione d'impugnazione dell'atto stesso ai fini della dichiarazione di annullabilità a favore del *coniuge pretermesso*, **entro un anno** dalla trascrizione della predetta compravendita del 2006 (*ex comma 1.- 2. art. 184 c.c*)

— Infine, l'acquisto a favore dei [REDACTED] del diritto di piena proprietà per la quota intera sul sub 102/P.I e sul sub 7/P.II è in regime di comunione legale dei beni, stante l'assenza di annotazioni a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

## **Punto 2.**

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

*Si rileva la correttezza formale e sostanziale delle formalità ipotecarie pregiudizievoli, ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2017, dettagliatamente rubricate*

---

Seguono schemi approntati dall'esponente:

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



Elenco delle formalità a favore  
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

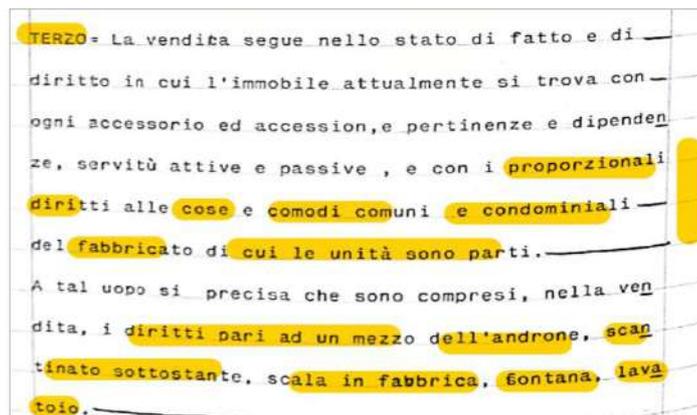
**SUB 105/P.I-II**

**Atto di compravendita** dell'**11/07/1979** per notaio *Leopoldo Chiari* di Afragola trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare il 17/07/1979 ai nn.16885/14792 con cui i [REDACTED], ciascuno per la propria quota di spettanza e tutti solidalmente per l'intero vendono - in qualità di *beni personali* - ai coniugi [REDACTED] il [REDACTED] *codice fiscale* [REDACTED] *codice fiscale* [REDACTED] - che acquistano in regime di **comunione legale dei beni** (come risulta da allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio Stato Civile di Afragola, non avendo provveduto a convalidare - dopo la riforma del diritto di famiglia del '75 - con specifico atto il precedente regime di separazione in cui nel '63 contraggono matrimonio) - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** su una porzione del **fabbricato condominiale** alla via Leutreck (attuale via Torino), comune di Afragola, articolata in:

- **due bassi** terranei, ubicati *a sinistra* dell'androne e afferenti alla traversa Leutreck
- **cantinato** sottoposto ad uno dei due bassi
- **giardino** terraneo/mq 240

Il tutto meglio identificato al NCEU del medesimo comune alla:

- **n. 2 bassi: partita 3518, f.lio 13, p.lla 228, sub 1**, classe 4, **cat. A5, vani 2**, R.C. lire 300, traversa Leutreck n. 6, piano terra
- **Giardino: partita 7944, flio 13, p.lla 346**, frutteto classe 1, consistenza **mq 240**, RD lire 5280, RA lire 624



**Sono espressamente trasferiti i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero su tutti i comodi rurali insistenti nell'area cortilizia**

ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

**CITTA DI AFRAGOLA**  
Città Metropolitana di Napoli  
UFFICIO STATO CIVILE

ESTRATTO RIASSUNTIVO DI ATTO DI MATRIMONIO  
L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE  
CERTIFICA

che dal registro degli atti di matrimonio anno 2012 Parte I Serie A n° 188  
risulta che nel giorno            del mese di             
dell'anno             
contrassero matrimonio in             
1)             
nato in            addì             
2)             
nata in            addì             
per uso CONSERVATORIA

Afragola, li             L' Ufficiale dello Stato Civile  
           

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art.41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto  
nell'ambito della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 Legge 183/2011.

**ANNOTAZIONI:**  
A margine dell'atto non risulta  
alcuna annotazione di cui alla  
legge n° 181 del 18/05/78



**Denuncia di successione ab intestato** presentata con n. Rep. 9089 Vol. 3495 il 18/05/1994 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di competenza in data **17/06/1996** ai nn. 17836/13213 derivante dalla morte di            e ivi deceduto il **07/11/1992**, con cui cade nel relitto ereditario del de cuius il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero**, tra l'altro, su:

**Porzione di fabbricato** in Afragola, via Torino 6, identificata al **N.C.E.U.** del medesimo comune in qualità di:

- **Abitazione: protocollo n. 18070 del 1992 natura A - abitazione, Via Torino**
- **Abitazione: protocollo n. 18071 del 1992, natura A - abitazione, Via Torino n. 6**

**Giardino**, porzione del medesimo fabbricato in Afragola, via Torino 6, identificato al N.C.T. del medesimo comune al:

- **Terreno: f.lito 13, p.lia 346, consistenza mq 240, Via Torino n. 6**

a favore del coniuge superstite -

- nelle quote stabilite **OPE LEGIS**, secondo il *diritto successorio post-riforma del 1975*:

- Al coniuge superstite - diritto di piena proprietà nella quota di 1/3 di 1/2 dell'intero = **1/6 dell'intero**
- Ai quattro figli - diritto di piena proprietà nella quota solidale di 2/3 di 1/2 dell'intero (2/6 dell'intero) = **1/3 dell'intero**
- A ciascun figlio - diritto di piena proprietà nella quota 2/3 di 1/2 dell'intero x 1/4 = **1/12 dell'intero** (2/24 dell'intero)

Quota complessiva in titolarità del coniuge superstite **2/3 dell'intero**

- Stante la natura di *bene personale* sia della quota acquistata con atto per notaio L. Chiari '79 – **1/2 dell'intero**  
- che della quota ereditata dal coniuge - **1/6 dell'intero** -, è titolare del diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero (bene personale) + 1/6 dell'intero (bene ereditato) = 4/6 dell'intero = **2/3 dell'intero**

Quota complessiva solidalmente in titolarità dei 4 figli: **1/3 dell'intero**

- **2/3 di 1/2 dell'intero = 2/6 dell'intero = 1/3 dell'intero solidalmente**

Quota pro-capite in titolarità di ciascuno dei 4 figli: **2/24 dell'intero cadauno**

- **1/3 dell'intero solidalmente: 4 = 1/3 \* 1/4 = 1/12 = 2/24 cadauno**

Identificazione catastale dei tre beni nella denuncia di successione

		<b>MINISTERO DELLE FINANZE</b>		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI <b>NAPOLI 2</b>	
DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE		ED. II. IL SUGLI AFFARI			
<b>NOTA DI TRASCRIZIONE</b>				REP. N.	9089/ 3495
				DEL	18/ 5/94
				PAG.	2
<b>QUADRO B-IMMOBILI</b>					
PROG. UNIT. NEG.	PROG. IMM. U.N.	COMUNE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE COD   CAT   SEZ	FOGLIO   PARTICELLA   SUB	NAT.   DATI DESCRITTIVI Ha   M.QUADRI   VANI
			ESTREMI PRECEDENTI COD.COMUNE   CAT   SEZ   FOGLIO   PARTICELLA   SUB	INDIRIZZO	
1	5	AFRAGOLA	A064   T	0013   00346	T   240
				VIA TORINO 6	
1	6	AFRAGOLA	A064   U	p.ACC. 0018071   92	A
				VIA TORINO 6	
1	7	AFRAGOLA	A064   U	p.ACC. 0018070   92	A
				VIA TORINO	

**Identificazione catastale dei tre beni nella visura storica attualmente agli atti:**

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- sezione urbana {{P foglio 1992 particella 1 subalterno 8070
- sezione urbana {{P foglio 1992 particella 1 subalterno 8071

**Atto di donazione e cessione di diritti** del 26/07/2000 Rep. 170292 per notar Leopoldo Chiari di Afragola trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 03/08/2000 ai nn. 28254/20124, con cui [REDACTED] nata [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] liberamente dona, in qualità di *bene personale*, la propria quota e diritto di spettanza pari a **48/72 dell'intero diritto di piena proprietà (2/3 dell'intero)** sui beni ricadenti nel fabbricato alla via Leutreck n. 29, comune di Afragola, tra cui il **SUB 102/P.I, flio 13/p.la 343 - UNITÀ ABITATIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE - PIANO PRIMO**, scala unica, partita 1020418 (*componente il piano primo dell'attuale sub 105 staggito*)- **ripartendola in diverse misure tra i suoi 4 figli, previo riserva dell'intera quota di spettanza** (predetti 2/3 dell'intero) **unicamente sul LASTRICO SOLARE SUB 103/P.II a copertura del SUB 102/P.I**

Nello specifico [REDACTED] - *a meno del lastrico sub 103* - dona su tutti i beni ricadenti nel fabbricato alla via Leutreck 29 di cui è comproprietaria:

**in conto di intera disponibile e per la quota di legittima:**

- 16/72 dell'intero (2/9 dell'intero) a [REDACTED]
- 16/72 dell'intero (2/9 dell'intero) a [REDACTED]

**in conto della sola quota di legittima:**

- 8/72 dell'intero (1/9 dell'intero) a [REDACTED]
- 8/72 dell'intero (1/9 dell'intero) a [REDACTED]

**Sullo specifico SUB 102**

La sommatoria della *quota pro-capite* ricevuta in donazione dalla madre, alla quota di bene personale derivante a ciascun figlio da successione ereditaria ab intestato del padre, rende ogni germano pieno comproprietario dell'unità in premessa, nelle seguenti misure:

- 8/72 dell'intero + 2/24 dell'intero a [REDACTED]
- 8/72 dell'intero + 2/24 dell'intero a [REDACTED]
- 16/72 dell'intero + 2/24 dell'intero a [REDACTED]
- 16/72 dell'intero + 2/24 dell'intero a [REDACTED]
  
- 14/72 dell'intero a [REDACTED]
- 14/72 dell'intero a [REDACTED]



- 22/72 dell'intero a [REDACTED]
- 22/72 dell'intero a [REDACTED]

**Atto di compravendita** del 26/07/2000 Rep. 170292 per notar *Leopoldo Chiari* di Afragola trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 03/08/2000 ai nn. 28257/20127, con cui i tre [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e quote di spettanza pari a:

- [REDACTED] - 14/72 dell'intero
- [REDACTED] - 14/72 dell'intero
- [REDACTED] - 22/72 dell'intero

vendono al fratello, [REDACTED] - che dichiara di acquistare in regime di celibato, la quota complessiva di 50/72 dell'intero, tra l'altro, sul SUB 102/FLIO 13/P.LLA 343 - UNITÀ ABITATIVA IN CORSO DI COSTRUZIONE - PIANO PRIMO, scala unica (componente il piano primo dell'attuale sub 105 staggito)

Sullo specifico SUB 102, pertanto:

La sommatoria della quota ricevuta in donazione dalla madre, 16/72 dell'intero, alla quota di bene personale derivante da successione ereditaria ab intestato del padre, 2/24 dell'intero, alla quota acquistata con atto per notaio Chiari, 50/72 dell'intero, rende [REDACTED] pieno proprietario per la quota intera sul SUB 102 in premessa:

$$16/72 \text{ dell'intero} + 2/24 \text{ dell'intero} + 50/72 \text{ dell'intero} = (16 + 6 + 50) / 72 = 72/72 = 1/1$$

**Atto di compravendita** del 26/07/2000 Rep. 170292 per notar *Leopoldo Chiari* di Afragola trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 03/08/2000 ai nn. 28259/20129, con cui i quattro [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e quote di spettanza pari a 2/24 dell'intero diritto di piena proprietà cadauno (1/12 pro-capite) in qualità di bene personale derivante dalla successione mortis causa del proprio comune genitore, e tutti solidalmente per la quota di 1/3 dell'intero (1/12 dell'intero\* 4 = 24/72) vendono alla propria madre, [REDACTED] - che acquista in regime di vedovanza-, la predetta quota complessiva di 24/72 dell'intero diritto di piena proprietà sul SUB 103/P.II LASTRICO SOLARE (su cui verrà edificato il piano secondo del sub 105 staggito/ex sub 7/P.II)

Sullo specifico SUB 103

La sommatoria della quota appartenente alla madre in qualità di bene personale, 1/2 dell'intero, giusta acquisto del '79 per notaio L. Chiari, alla quota di bene personale alla stessa derivante da successione ereditaria ab intestato del coniuge, 1/6 dell'intero (1/3 di 1/2 dell'intero), alla quota acquistata dai 4 figli con atto per notaio Chiari di 1/3



dell'intero (1/12 dell'intero\* 4), rende [REDACTED] piena proprietaria per la quota intera sul lastrico SUB 103/P.II (e conseguentemente sul SUB 7/P.II realizzato in accessione, all'indomani della compravendita in oggetto)

$$\frac{1}{2} \text{ dell'intero} + \frac{1}{6} \text{ dell'intero} + \frac{1}{3} \text{ dell'intero} = (3 + 1 + 2) / 6 = 6/6 = 1/1$$

Atto di compravendita del 31/10/2006 Rep. 41659, Racc. 4484 per notar *Raffaele De Luca* di Afragola, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 04/11/2006 ai nn. 80579/39429, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] vende ai coniugi [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

che acquistano in regime di **comunione legale dei beni** (come da allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali raccolto presso l'ufficio stato civile di Afragola) il diritto di piena proprietà nella quota interna - in qualità di *bene personale* - sul SUB 102/FLIO 13/P.LLA 343 - **UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE - PIANO PRIMO**, scala unica, via Torino n. 41 (ex via Leutreck n. 29), comune di Afragola.

L'unità, **costituente il piano primo abitativo del SUB 105 staggito**, viene compravenduta allo **stato rustico** corredato da **copertura**; si conviene pertanto che i lavori di completamento siano a carico esclusivo della parte acquirente, incluso i relativi titoli abilitativi

Atto di compravendita del 31/10/2006 Rep. 41659, Racc. 4484 per notar *Raffaele De Luca* di Afragola, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 04/11/2006 ai nn. 80580/39430, con cui [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] vende ai coniugi [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che acquistano in regime di **comunione legale dei beni** il diritto di piena proprietà nella quota interna - in qualità di *bene personale* - sul SUB 7/FLIO 13/P.LLA 343 - **UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE - SOTTOTETTO TERMICO - PIANO SECONDO**, A COPERTURA del SUB 102/P.I di cui

costituisce pertinenza, via Torino n. 41 (ex via Leutreck n. 29), comune di Afragola.

L'unità, **costituente il piano secondo abitativo del SUB 105 staggito**, viene compravenduta allo **stato rustico**; si conviene pertanto che i lavori di completamento siano a carico esclusivo della parte acquirente, incluso i relativi titoli abilitativi

Nota di trascrizione di accettazione di eredità del 14/10/2020 ai nn. 37875/27528 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2. derivante da **atto di compravendita** del 26/07/2000 Rep 17029 per notaio L. Chiari, con cui **tutti i coeredi** [REDACTED] accettano tacitamente la quota solidale di 1/2 dell'intero - suddivisa nelle relative quote di spettanza - **1/6 alla madre e 2/24 a ciascun figlio** - sulle **due unità in corso di costruzione** (*natura X*) - dalla cui fusione e ultimazione nel 2008 deriva il cespite staggito - e precisamente **SUB 2/P.I** e **SUB 7/P.II**, provenienti ai predetti successibili dal relitto ereditario di [REDACTED] *fu* [REDACTED] nato ad [REDACTED] e ivi deceduto il 07/11/1992 (rispettivamente coniuge e padre), giusta denuncia di successione ab intestato presentata con n. Rep. 9089 Vol. 3495 il 18/05/1994 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di competenza in data 17/06/1996 ai nn. 17836/13213.



Stante la natura di **accessione** delle due unità oggetto di accettazione ereditaria, le stesse sono identificate **anche** con gli originari dati catastali identificativi dei n. 2 bassi e del vano cantinato su cui si erigono e che confluiscono nella denuncia di successione mortis causa di [REDACTED]

- **Fabbricato protocollo n. 18070 del 1992**
- **Fabbricato protocollo n. 18071 del 1992**



Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 10/08/2017 ai nn. 37887/29639 (derivante da atto giudiziario del 27/07/2017 Rep. 7510) e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

**Iscrizione d'ipoteca volontaria** del **04/11/2006** ai nn. 80581/31128 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **31/10/2006** Rep. 41660 Racc. 4485 per notar *De Luca Raffaele* di Afragola:

- **a favore** di [redacted] con sede in [redacted] *codice fiscale* [redacted] (*creditore ipotecario*)
- **contro** i coniugi (*debitori datori di ipoteca*)
  - [redacted] *codice fiscale* [redacted]
  - [redacted] *codice fiscale* [redacted]
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 150.000 e un totale € 300.000 al tasso d'interesse annuo 5,5%, da restituire in anni 30
- **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - ripartita nell'aliquota ideale di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni – sulle due unità in corso di costruzione site nel comune di Afragola alla Via Leutreck n. 29 (attuale Via Torino n. 41), Piani I-II, meglio censito al NCEU del medesimo Comune al:
  - *F.lio 13/p.lla 343/SUB 102, P.I*
  - *F.lio 13/p.lla 343/SUB 7, P.II*

**Iscrizione d'ipoteca giudiziale** del **03/10/2008** ai nn. 52724/10385 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto amministrativo** del **25/09/2008** Rep. 114974 Racc. 71:

- **a favore** di [redacted] *codice fiscale* [redacted] con sede [redacted]
- **contro** [redacted] *codice fiscale* [redacted]
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 39.972,46 e un totale € 79.944,92
- **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in regime di comunione legale dei beni sull'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Afragola alla Via Torino n. 41, Piani I-II, meglio censito al NCEU del medesimo Comune al:
  - *F.lio 13/p.lla 343/SUB 105, Cat. A2, classe 6, consistenza vani 8, R.C. Euro 619,75, Via Torino n. 41, Piani primo e secondo, Interno 2, Scala U*



**Iscrizione d'ipoteca giudiziale** del 16/03/2016 ai nn. 11251/1452 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto amministrativo** del 10/03/2016 Rep. 7116 Racc. 3563:

- a favore di [redacted] *codice fiscale* [redacted] con sede in [redacted]
- contro [redacted] *codice fiscale* [redacted]
- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 47.453,24 e un totale € 94.906,48
- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero in regime di comunione legale dei beni sull'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Afragola alla Via Torino n. 41, Piani I-II, meglio censito al NCEU del medesimo Comune al:

- *F.lio 13/p.lla 343/SUB 105, Cat. A2, classe 6, consistenza vani 8, R.C. Euro 619,75, Via Torino n. 41, Piani primo e secondo, Interno 2, Scala U*

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del 10/08/2017 ai nn. 37887/29639 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 27/07/2017 Rep. 7510 emesso dal Tribunale di Napoli Nord e richiesto dallo [redacted]

- a favore di [redacted] con sede in [redacted] *codice fiscale* [redacted]
- contro i coniugi:
  - [redacted] *codice fiscale* [redacted]
  - [redacted] *codice fiscale* [redacted]
- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - ripartita nell'aliquota ideale di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni - sull'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Afragola alla Via Torino n. 41, Piani I-II, meglio censito al NCEU del medesimo Comune alla:

- *F.lio 13/p.lla 343/SUB 105, Cat. A2, classe 6, consistenza vani 8, R.C. Euro 619,75, Via Torino n. 41, Piani primo e secondo, Interno 2, Scala U*

derivante dalla fusione e soppressione delle unità pregressamente identificate al:

- *F.lio 13/p.lla 343/SUB 102, P.I*
- *F.lio 13/p.lla 343/SUB 7, P.II*

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



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

*Si conclude asserendo che  
l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto*

---



CAPITOLO 3.

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

*QUESITO n. 1:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto*



*Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
  - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
  - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
  - *nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.*

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



*particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

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

FORMAZIONE DEI LOTTI:

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

**Nonostante la flessibilità del quadro normativo comunale vigente**

**PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3032 del 20/06/1977**

**ammettente:**

alla **NTA/ZONA B5 – Edificata e di completamento** - in cui ricade il cespite staggito, interventi edilizi di **entità maggiori** protraibili sino alla **ristrutturazione edilizia, senza implementazione di volume e superficie, come definita dall'art. 3, comma 1 lettera d)**, ancorché, pertanto, in linea di mero principio, interventi di **frazionamento** nel rispetto della normativa minima per l'abitabilità di cui al R.E.C., al D.M. Sanità /1975 e al medesimo art. 43, comma 1, lettera b - Legge 457/78 Norme per l'edilizia residenziale,

**ciò nonostante**

*anche in ipotesi di regolarizzazione urbanistica delle illiciteà rinvenute* - come meglio innanzi esposto - **non sussistono premesse di convenienza** ai fini del recupero del credito, ai sensi dell' **art. 720 c.c.**, per la formazione di due distinti lotti risultanti da un **ipotetico frazionamento verticale** del bene in due sub-unità ad uso ancora abitativo, in quanto i costi di frazionamento e trasformazione del cespite unitario in due **mini-appartamentini autonomi**, subordinata allo sdoppiamento delle utenze, all'eventuale formazione di un atrio comune interno o di due distinti ingressi dal ballatoio esterno - previo denuncia di parziale modifica prospettica -, **non sono compensati dai ricavi della vendita delle singole sub-unità risultanti**, essendo la divisione onerosa sul piano materiale e causa della riduzione di valore del bene unitariamente concepito

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

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

**Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO**



QUESITO n. 2:

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

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

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggità e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.



*Si è così approntato:*

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in VAX 2020 stampata in data 04/12/2020 prot. T 359380/2020
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale/2008
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione stato di fatto ai grafici di:
  - **Concessione edilizia in sanatoria ex L.724/94 n. 141/2001 del 06.08.2001 -ABITAZIONE PIANO PRIMO**
  - **Permesso di costruire n. 241/2001 del 05.09.2001 - SOTTOTETTO TERMICO/PIANO SECONDO**
- Schematizzazione illeciti sine titolo: Sezione stato di fatto - Sezione stato dei luoghi assentiti da PdC -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un’illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del bene, di seguito analiticamente descritte.

Comune di Napoli:

- Terreno: f.lio 13, p.lla 343
  - Fabbricato: f.lio 13, p.lla 343
  - Appartamento civile: f.lio 13, p.lla 343, sub 105/P.I-II
- 

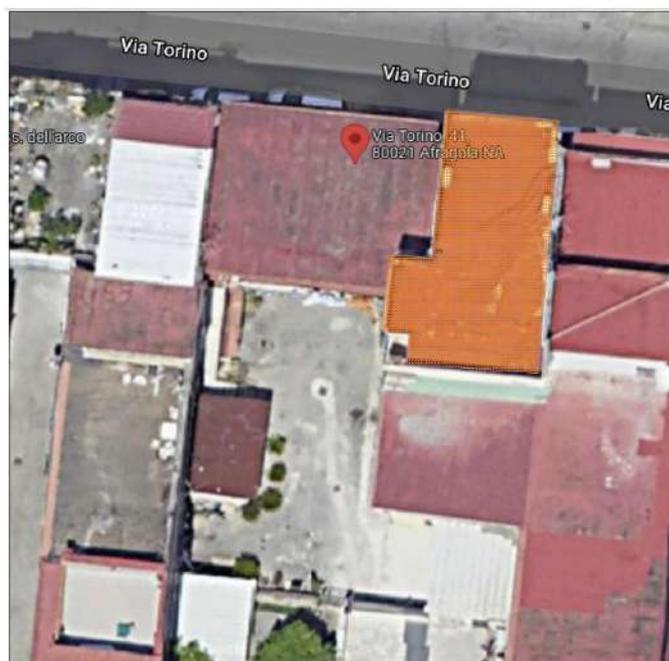
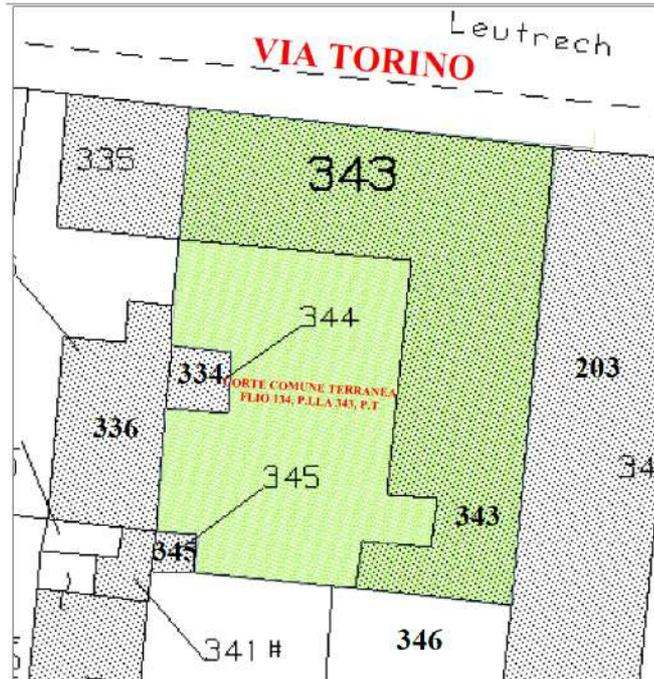


COMUNE di AFRAGOLA:

TERRENO F.LIO 13, P.LLA 343 - FABBRICATO F.LIO 13, P.LLA 343

La **porzione di territorio** in cui si insedia il fabbricato del cespite staggito, ai margini del centro storico, in *centro abitato* del comune di Afragola, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica e ad ogni altra limitazione vincolistica di inedificabilità relativa e/o assoluta.

VAX 2020 STAMPATA IN DATA 04/12/2020 PROT. T 359380/2020 TERRENO F.LIO 13- P.LLA 343





**Confini p.lla terreni 343** (si trascura la lieve rotazione rispetto ai punti cardinali, assimilando la stessa ad una piena assialità)

- a Nord per aderenza orizzontale con p.lla terreni 334, 335, 336, 345 /f.lio 13
- a Est per aderenza orizzontale con Via Torino
- a Sud per aderenza orizzontale con p.lla terreni 203/ f.lio 13
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 345, 341, 346 /f.lio 13

La **p.lla terreni 343**, dalla configurazione rettangolare con sviluppo in direzione Est-Ovest e due introflessioni accoglienti le p.lla 334 e 354 a settentrione, accoglie un **fabbricato del tipo parzialmente cortilizio**, dalla configurazione ad **L** con affacci fronte strada e fronte corte, risultante dalla sovrapposizione di **tre stratificazioni edilizie**:



- una **porzione basamentale e interrata** di vecchia edificazione, dalla configurazione ad L, verosimilmente risalente agli inizi '900, elevata per un piano fuori terra oltre il cantinato interrato
- un'estesa **porzione in elevazione al piano primo**, ultimata nella prima metà degli anni '80 del '900, a parziale sormonto del piano terra
- una limitata **porzione in elevazione al piano secondo**, ultimata nella seconda metà degli anni 2000, insistente su un'esigua aliquota di fabbricato/**verticale N/E**, sino al 2006 interamente in proprietà famiglia [REDACTED]

Il fabbricato è servito da civico n. 41 di **Via Torino** (ex n. 29 di via Leutreck), lambente il fabbricato sul fianco Nord: su tale fronte lo stabile afferrisce con balconate in aggetto di nuova edificazione e un ampio portale archivoltato di invito all'androne comune.

Come desumibile dall'allegato elenco immobili, il corpo di fabbrica articolato in 2 livelli oltre il terraneo attualmente accoglie **n. 6 unità abitative** prevalentemente in categoria popolare A4, e **n. 2 depositi interrati**

Sotto il profilo **statico**, lo stabile - in ragione della sua crescita discontinua- è concepito con sistema in muratura portante ai piani interrato e basamentale e misto/collaborante - muratura tufacea e sistema intelaiato in cemento armato - ai piani I e II; adotta solai piani latero-cementizi; le superfici esterne si presentano intonacate e attintate.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il fabbricato è predisposto alla destinazione funzionale abitativa; è sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano, di amministrazione condominiale e servizio portierato

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa della p.lla fabbricati 563 risulta allo stato **soddisfacente** necessitando di puntuali interventi di *manutenzione ordinaria e risanamento conservativo* esclusivamente nell'**area cortilizia interna**

#### **Piano vincolistico:**

Nella fattispecie, sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né alcun interesse archeologico per l'area di sedime, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, come meglio innanzi esposto.

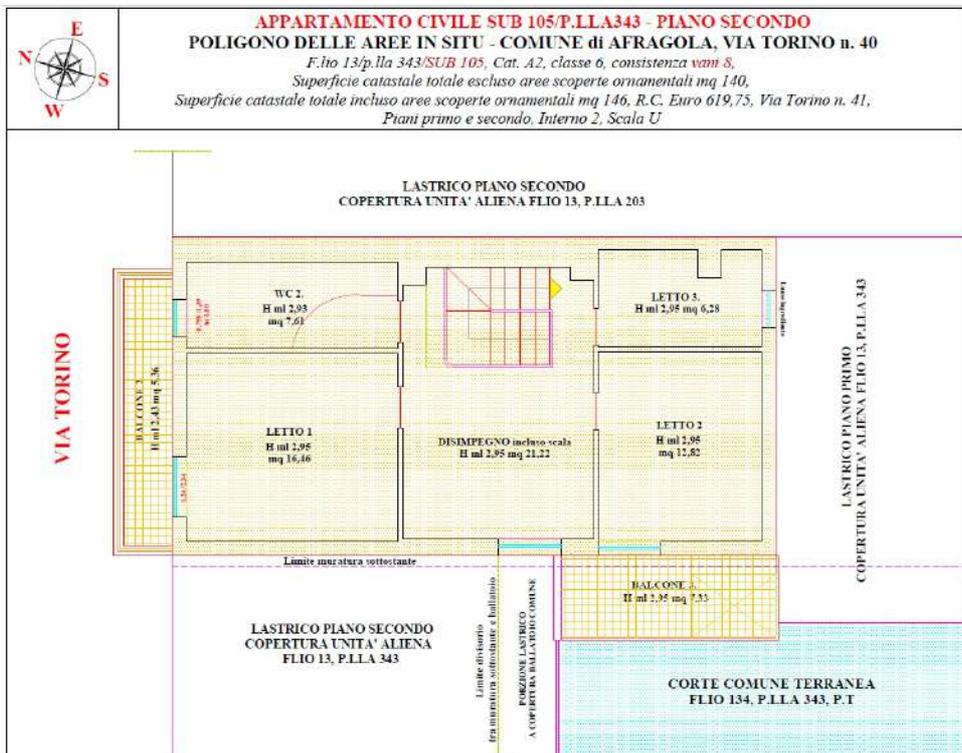
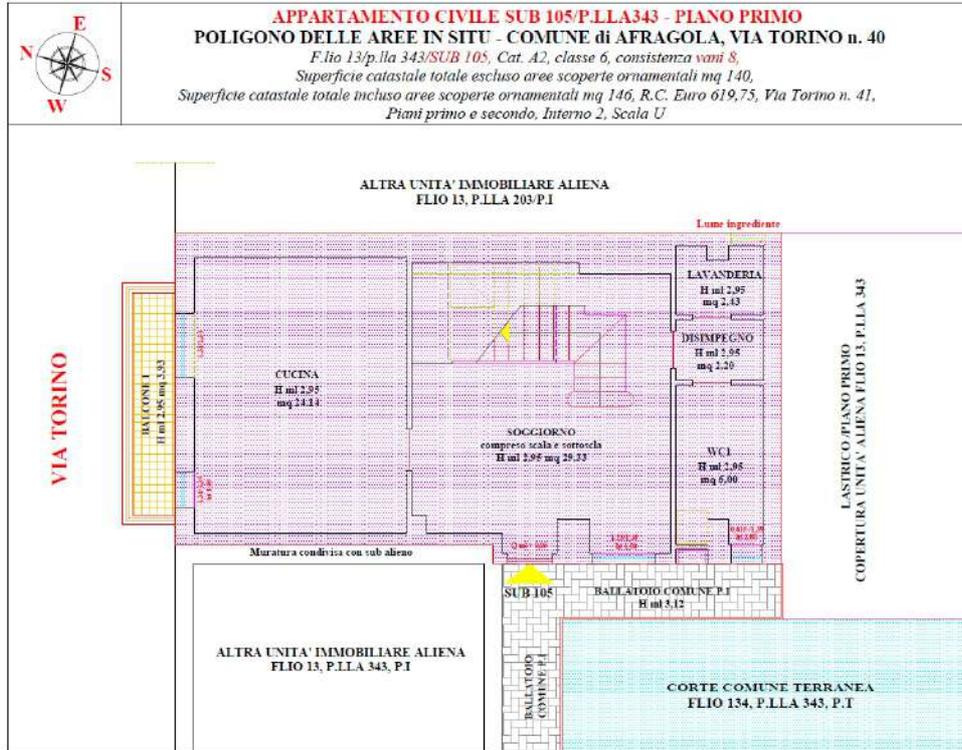
#### Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO



**Appartamento per civile abitazione - Comune di Afragola - Via Torino n. 41 (ex via Leutreck n. 29)**

F.lio 13/p.lla 343/SUB 105, Cat. A2, classe 6, consistenza vani 8, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 140, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 146, R.C. Euro 619,75,

Via Torino n. 41, Piani primo e secondo, Interno 2, Scala U



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che si intende per:

**Aderenza orizzontale:** il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **sul medesimo piano orizzontale** (con o senza affaccio diretto)

**Aderenza verticale:** è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

**Confini sub 105 piano primo** (si trascura la lieve rotazione rispetto ai punti cardinali, assimilando la stessa ad una piena assialità)

- a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con via Torino
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con altra unità immobiliare aliena f.lio 13, p.lla 203/P.I, per affaccio laterale con via Torino
- a Sud per aderenza orizzontale con lastrico solare f.lio 13, p.lla 343/P.I
- A Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune f.lio 13/p.lla 343/P.I, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena /flio 13, p.lla 343/P.I, per affaccio laterale con via Torino

**Confini sub 105 piano secondo** (si trascura la lieve rotazione rispetto ai punti cardinali, assimilando la stessa ad una piena assialità)

- a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con via Torino, per affaccio laterale con lastrico solare /flio 13, p.lla 343/P.II
- a Est per aderenza orizzontale con lastrico solare f.lio 13, p.lla 203/P.II alieno, per affaccio laterale con via Torino
- a Sud per aderenza verticale, affaccio indiretto e affaccio laterale con lastrico solare f.lio 13, p.lla 343/P.I
- A Ovest per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune f.lio 13/p.lla 343/P.T., per aderenza orizzontale e affaccio diretto con lastrico solare /flio 13, p.lla 343/P.II, per affaccio laterale con via Torino

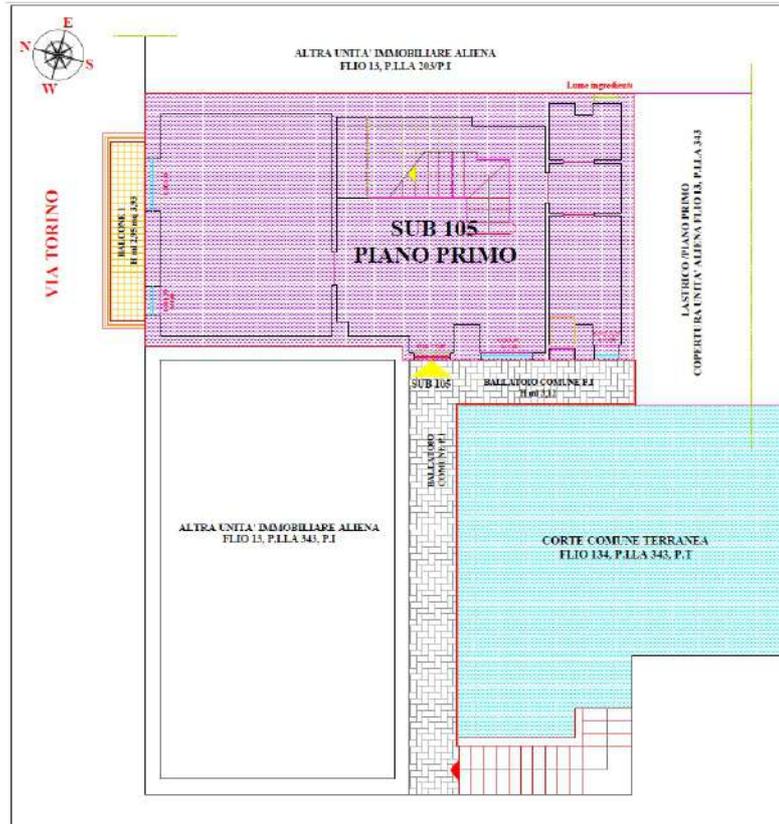
Il cespite staggito ricade nel **ramo nord-orientale** del fabbricato alla via Torino n. 41, è servito dal lungo ballatoio comune/P.I configurato al L, con accesso dalla *scala esterna rampante* affiancata al fronte Occidentale dell'area cortilizia; più esattamente il **sub 105 /P.I** è servito dalla porta frontale ubicata sul fianco Est terminale del predetto ballatoio comune, nell'area di innesto angolare tra le due tranches in cui lo stesso si articola.

Presenta morfologia planimetrica rettangolare regolare con sviluppo in direzione longitudinale N/S, si estende su due livelli pienamente abitabili/ H d'interpiano ml 2,95 cadauno, congiunti da un'ampia scala interna baricentrica a due rampanti paralleli, con invito estroflesso nell'ampio soggiorno d'ingresso.

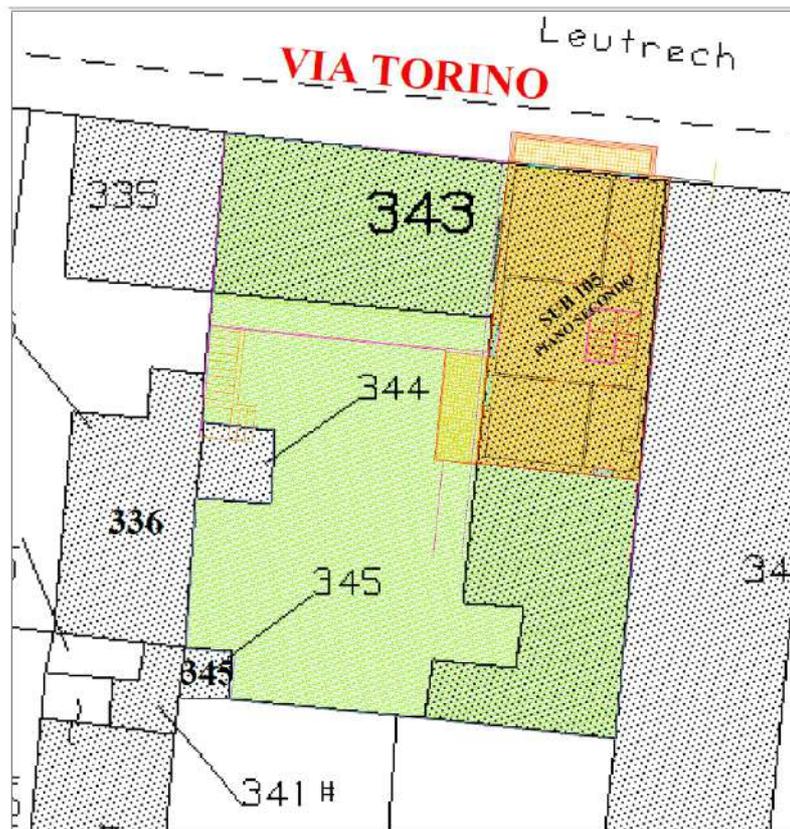
Presenta bucaure prevalentemente infilate sul piano altimetrico afferenti a Nord sulla strada principale e a Ovest internamente sull'area cortilizia; è corredato al piano primo da balconata fronte strada e al piano II da doppia balconata - fronte strada e fronte corte.



**ACCESSO AL SUB 105/P.I DAL BALLATOIO COMUNE SERVITO DALL'AREA CORTILIZIA**



Inserimento dei luoghi in situ /2021 nell'estratto di mappa/2020  
VAX 2020 stampata in data 04/12/2020 prot. T 359380/2020



In ragione dell'estensione del bene su due livelli, il sub 105 presenta la seguente distribuzione funzionale e distributiva interna:

**Piano primo - zona giorno:** articolata in soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, bagno a livello, lavanderia e ripostiglio sottoscala. Più esattamente sul soggiorno baricentrico - prospettante a Ovest - afferiscono:

- frontalmente l'ampia scala a due rampanti addossata al fianco Est dell'impianto planimetrico
- lateralmente a nord (sinistra) il vano cucina corredato da balconata fronte strada su cui prospetta con porta/finestra e finestra
- lateralmente a sud (destra) l'area servizi - wc padronale ovest e vano lavanderia a Est - opportunamente disimpegnati da piccolo atrio: il vano lavanderia è corredato da lume ingrediente afferente indirettamente al fianco Est

**Piano secondo - zona notte:** articolata in tre camere da letto, bagno a livello e ampio disimpegno baricentrico su cui smonta la cassa scala. Più esattamente al predetto ballatoio centrale - prospettante a Ovest - afferiscono:

- lateralmente a nord (sinistra) un'ampia camera da letto e il bagno padronale entrambi corredati da balconata fronte strada, rispettivamente con porta/finestra e finestra
- lateralmente a sud (destra) due camere da letto di cui solo il vano afferente a Ovest presenta caratteristiche di *superficie e illuminazione* conformi alla destinazione principale rinvenuta; la piccola camera 3/mq 6,28, afferente a Sud con lume ingrediente, non attesta infatti i predetti requisiti minimi ammissibili per l'abitabilità

*Interni ed esterni esclusivi* presentano un **ottimale** grado di finitura e conservazione, sicché attualmente l'unità non necessita di alcun intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo.

L'offerta abitativa nelle condizioni rinvenute – **solo parzialmente legittime**, come innanzi meglio esaminato - si presenta interessante sotto l'intrinseco profilo *plano/volumetrico, distributivo, dimensionale e di finitura*, attestando un *ponderato equilibrio progettuale* degli spazi interni abitativi, tra questi e gli spazi ornamentali e un ottimo livello di finitura, manutenzione e conservazione.

In termini di quadratura planimetrica "netta calpestabile" e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori -, il sub 105/P.I-II è così descritto:

#### **Piano primo**

- a) Soggiorno *compreso scala e sottoscala*: mq 29,33
- b) Cucina: mq 24,14
- c) Bagno 1.: mq 6,00
- d) Lavanderia: mq 2,45
- e) Disimpegno: mq 2,20
- f) Balconata Nord: mq 3,93



**Piano secondo**

- g) Disimpegno baricentrico *compreso scala*: mq 21,22
- h) Camera letto 1.: mq 16,46
- i) Camera letto 2.: mq 12,82
- j) Camera letto 3.: mq 6,28
- k) Bagno 2.: mq 7,61
- l) Balconata Nord: mq 4,50
- m) Balconata Ovest: mq 5,84

*Altezza H netta x ciascun interpiano = ml 2,95*

**SUB 105/P.I-II / VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI e ILLEGITTIMI RINVENUTI IN SITU**

**PIANO PRIMO: mq 81,59 commerciali globali legittimi (mq 80,22 + mq 1,37); H ml 2,95**

Quadratura commerciale interna legittima = mq 80,22

Quadratura netta esterna = mq 3,93

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna =  $\text{mq } 3,93 * 0,35 = \text{mq } 1,37$

**PIANO SECONDO: mq 83,65 commerciali globali rinvenuti in situ (mq 79,51 + mq 4,44); H ml 2,95**

Quadratura commerciale interna legittima = mq 79,51

Quadratura netta esterna = mq 12,69

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna =  $\text{mq } 12,69 * 0,35 = \text{mq } 4,44$

**SUB 105/P.I-II**

**Quadratura commerciale globale RINVENUTA IN SITU- non oggetto di stima**

**mq 81,59 (P.I) + mq 83,65 (P.II) = mq 165,24**

*approssimabile a mq 166*

---

**SUB 105/P.I-II / VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI - OGGETTO DI STIMA**

**PIANO PRIMO: mq 81,59 commerciali globali legittimi (mq 80,22 + mq 1,37); H ml 2,95**

Quadratura commerciale interna legittima = mq 80,22

Quadratura netta esterna = mq 3,93

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna =  $\text{mq } 3,93 * 0,35 = \text{mq } 1,37$



**PIANO SECONDO: mq 82,37 commerciali globali legittimi- H media ml 1,65 (H max 2,75; H min 0,55)**

Quadratura commerciale interna legittima = mq 79,51

Quadratura netta esterna = mq 10,34

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 25% della superficie utile interna = mq 10,34 \* 0,25 =  
= mq 2,58

**Quadratura commerciale globale legittima sub 105/P.II, omogeneizzata al 40% della superficie utile interna,**

in ragione di:

- parziale sfruttabilità e agibilità derivante dalla modestia dell'H media d'interpiano - H ml 1,65- nella riconfigurazione del sottotetto
- comodità di accesso dall'ampia scala interna
- collegamento diretto con gli interni abitativi
- sufficiente illuminazione, dotazione di abbaino fronte strada e doppia balconata

**PIANO SECONDO: mq 49,42 commerciali globali legittimi omogeneizzati al 40% della superficie utile interna:**

**mq 82,37 \* 0,40 = mq 32,95**

**SUB 105/P.I-II**

**Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima**

**mq 81,59 (P.I) + mq 32,95 (P.II) = mq 114,54**

*approssimabile a mq 115*



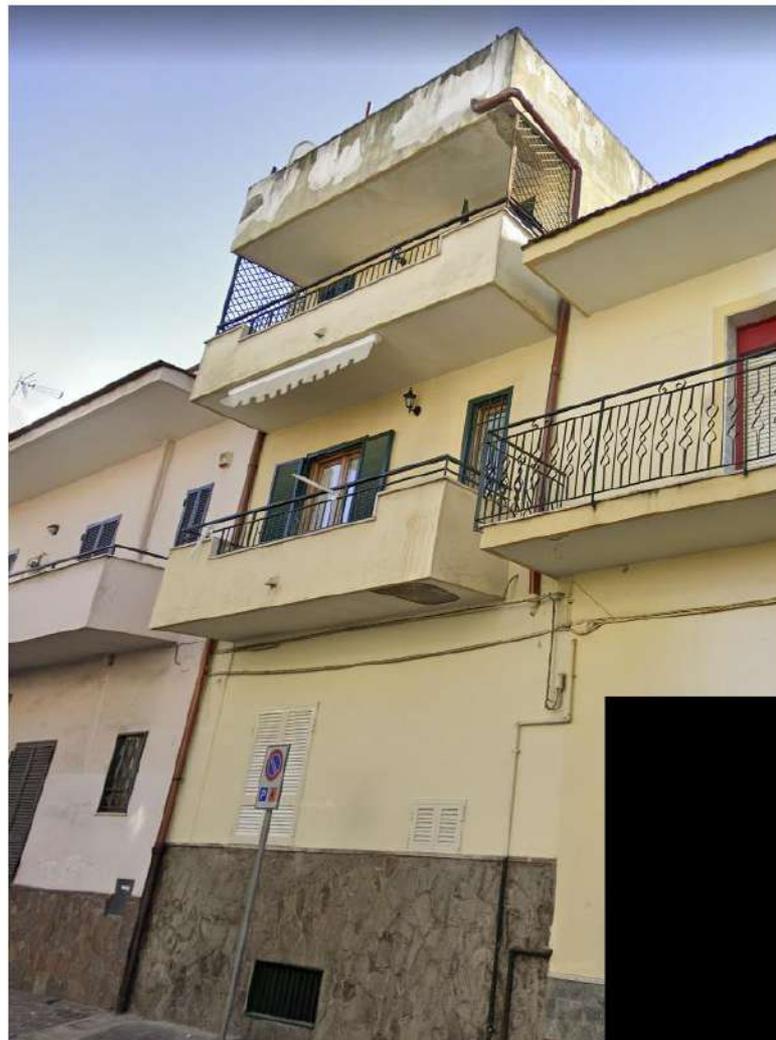
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**IL FABBRICATO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO- FRONTE NORD AFFERENTE A VIA TORINO**





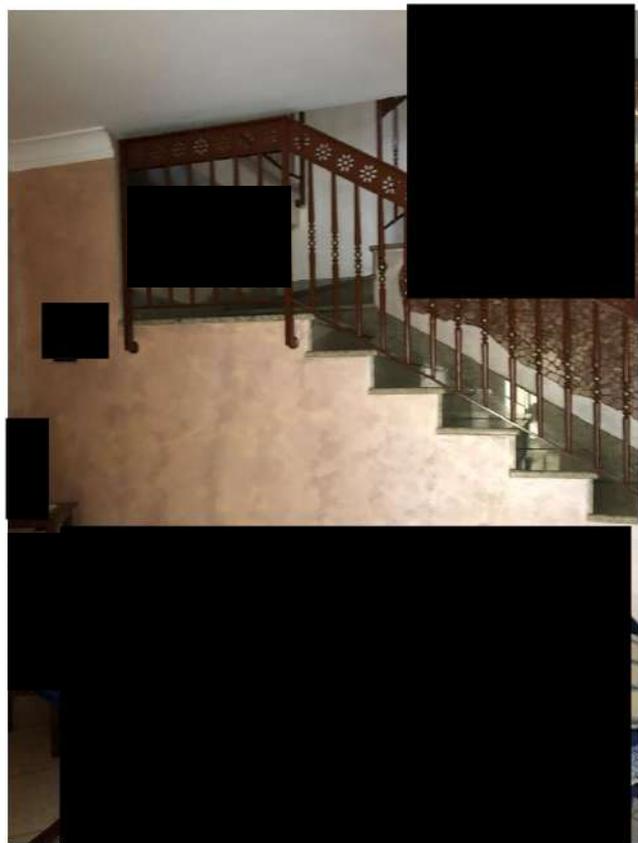
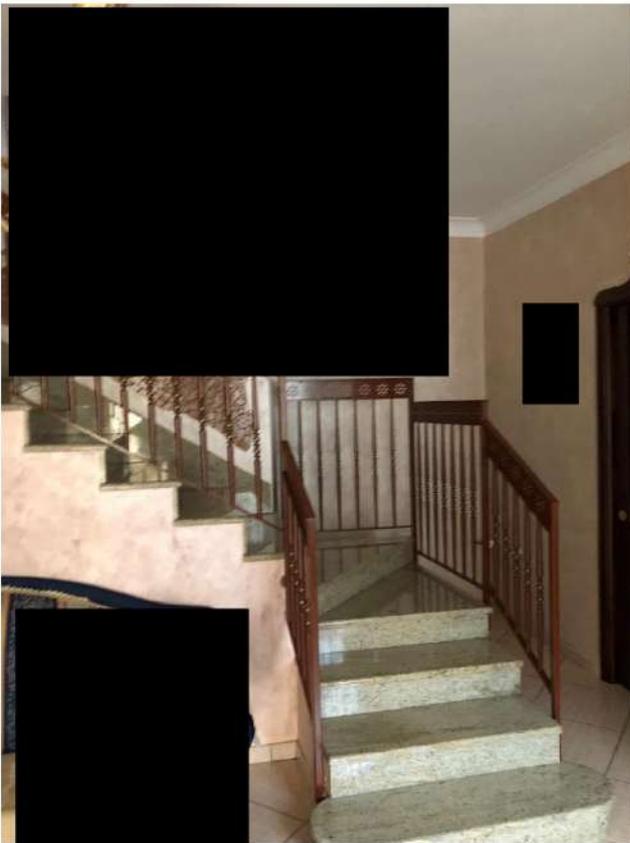
VERTICALE DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO

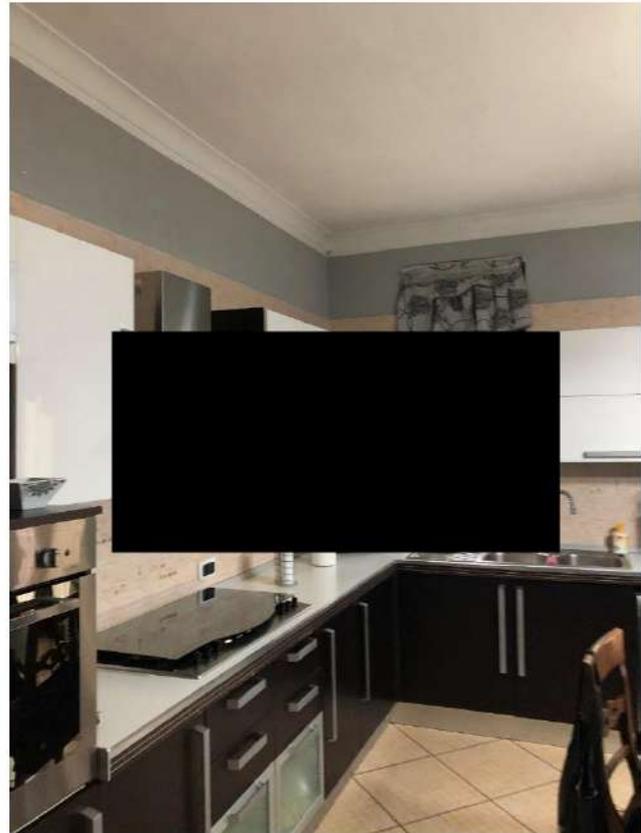
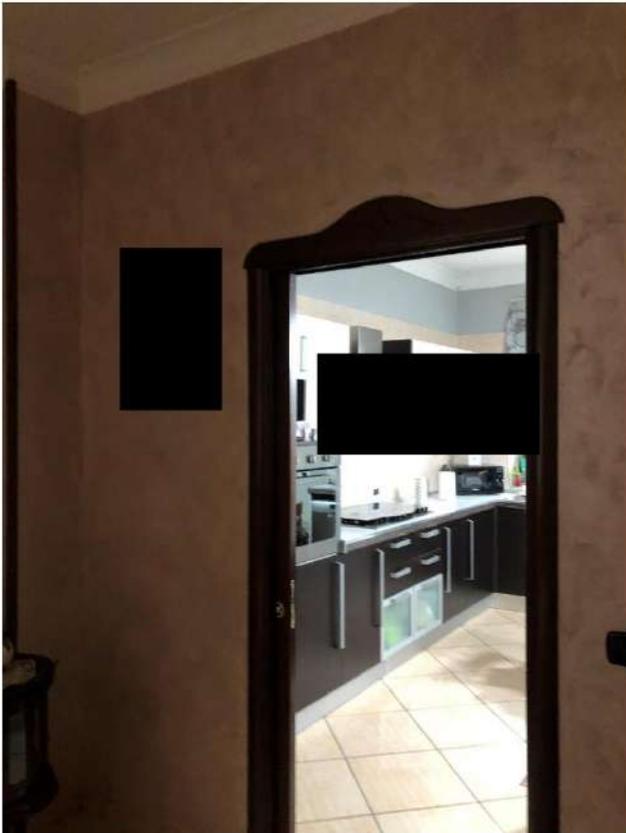


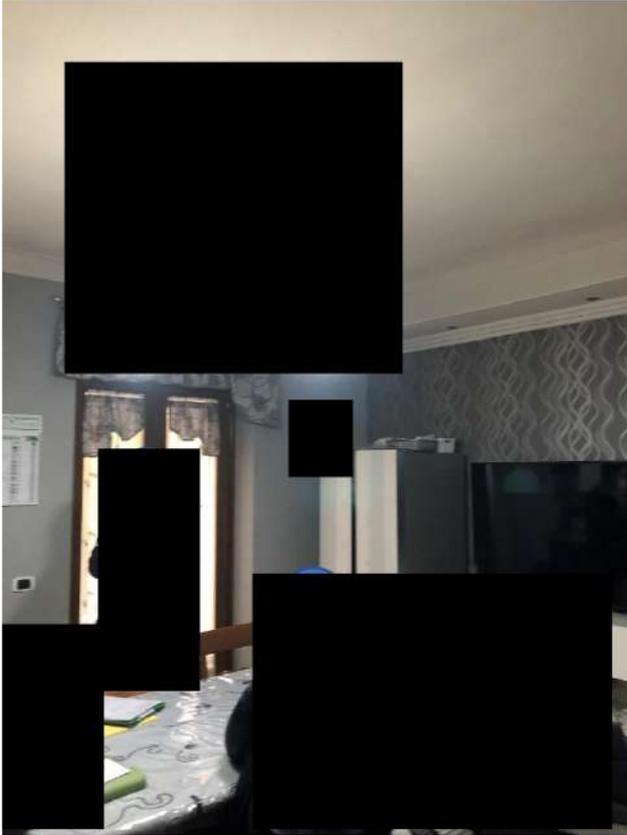


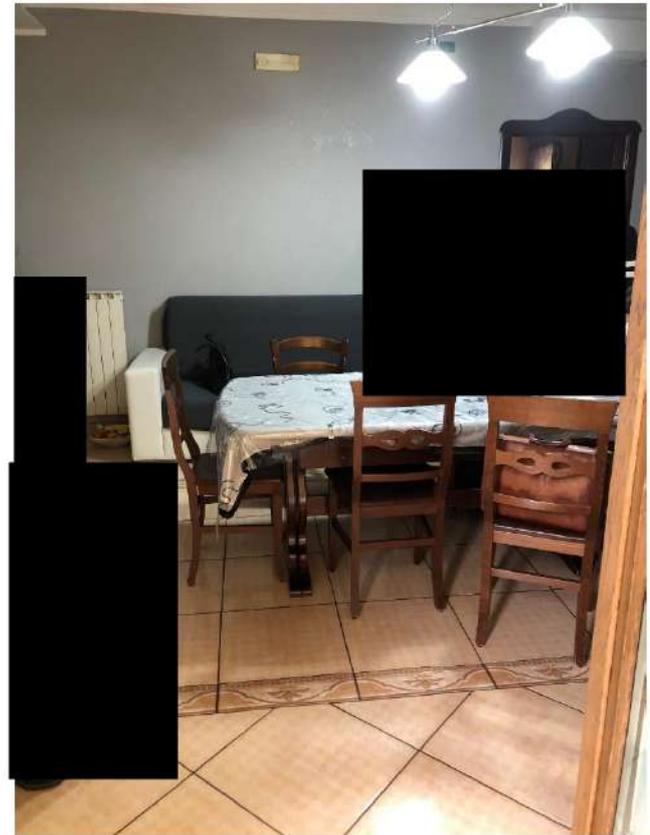


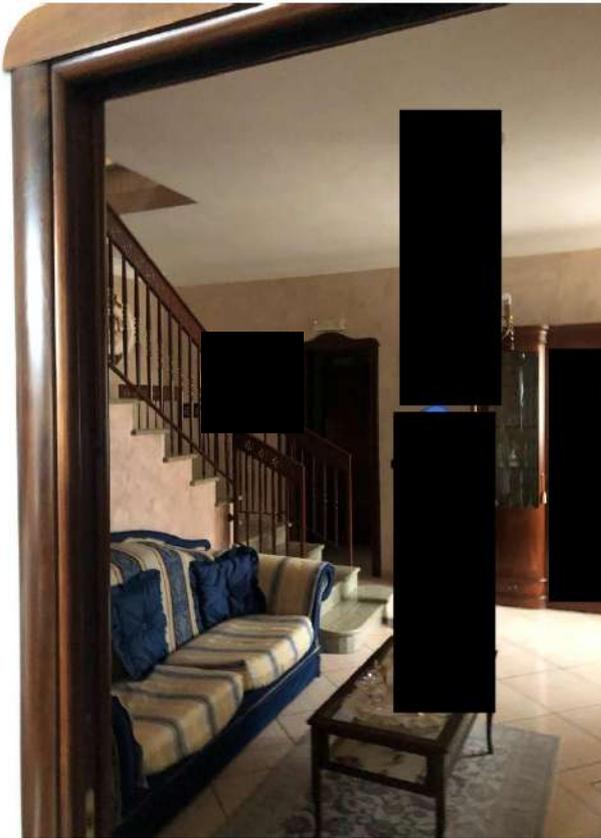


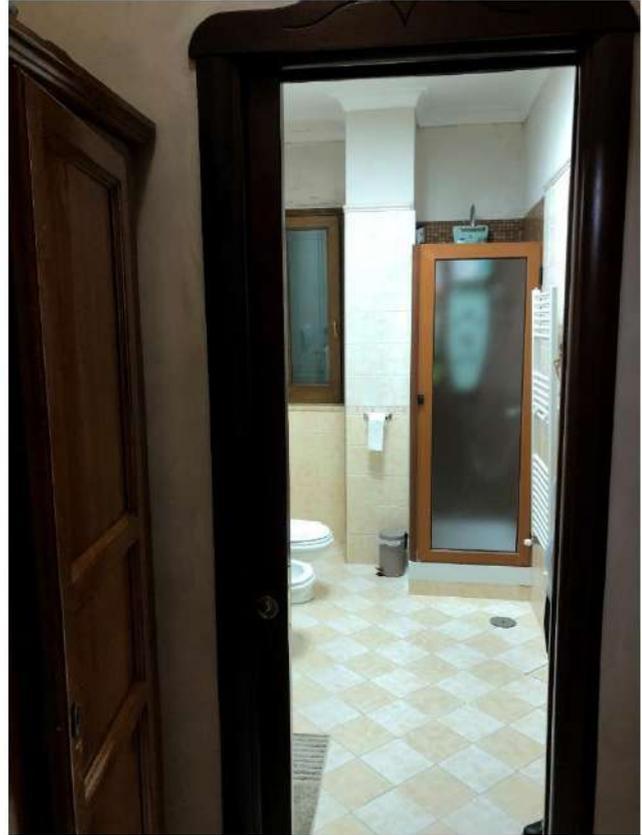








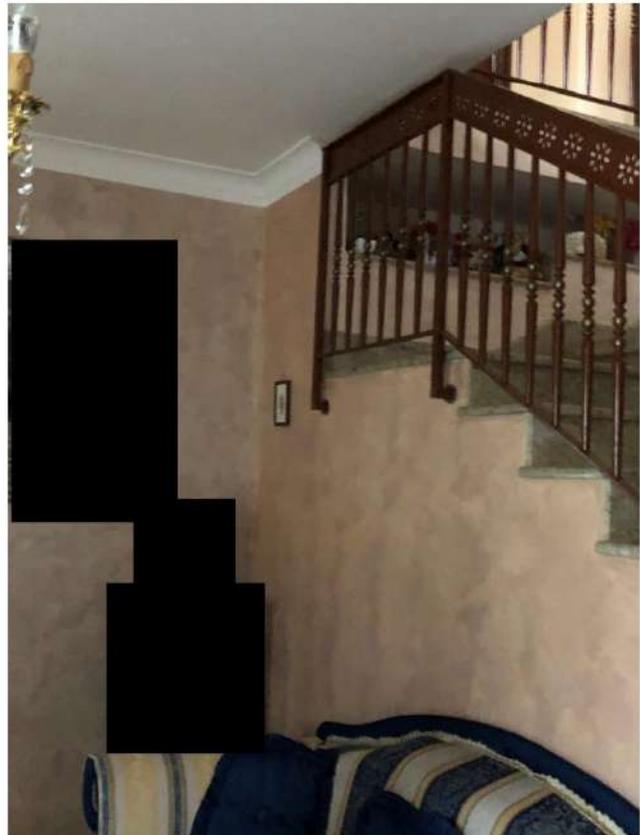




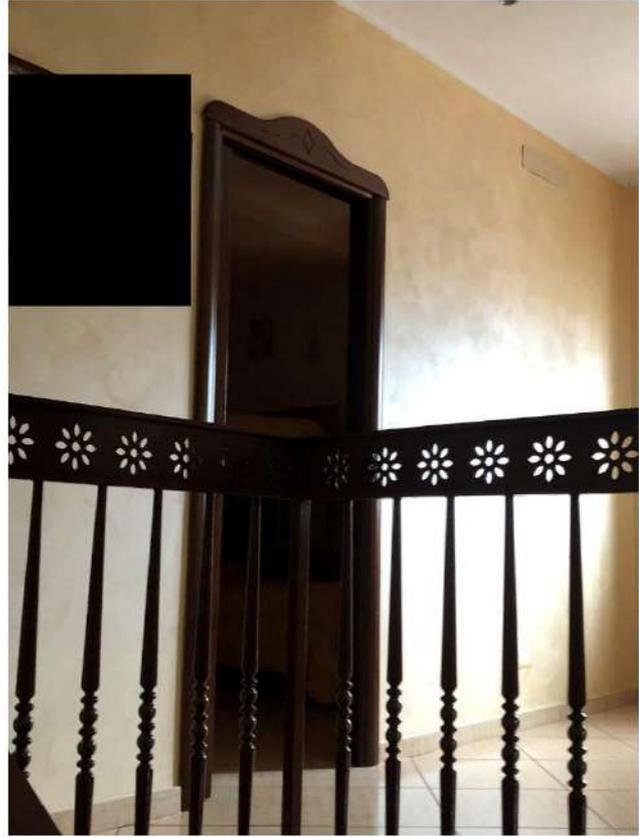


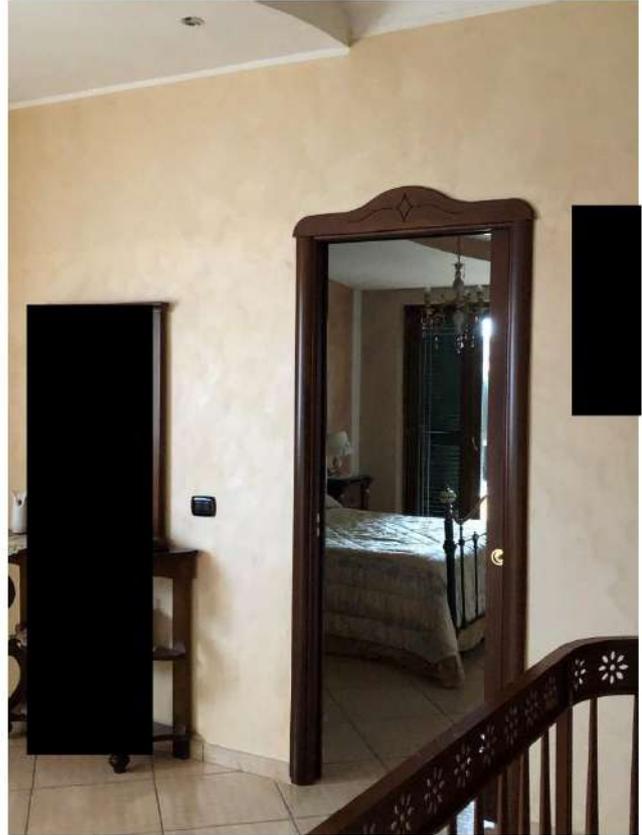


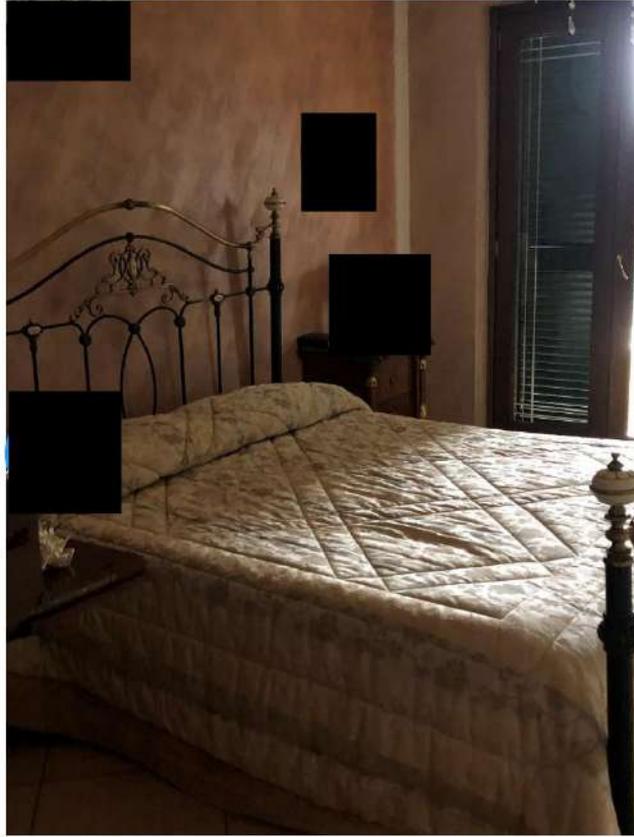
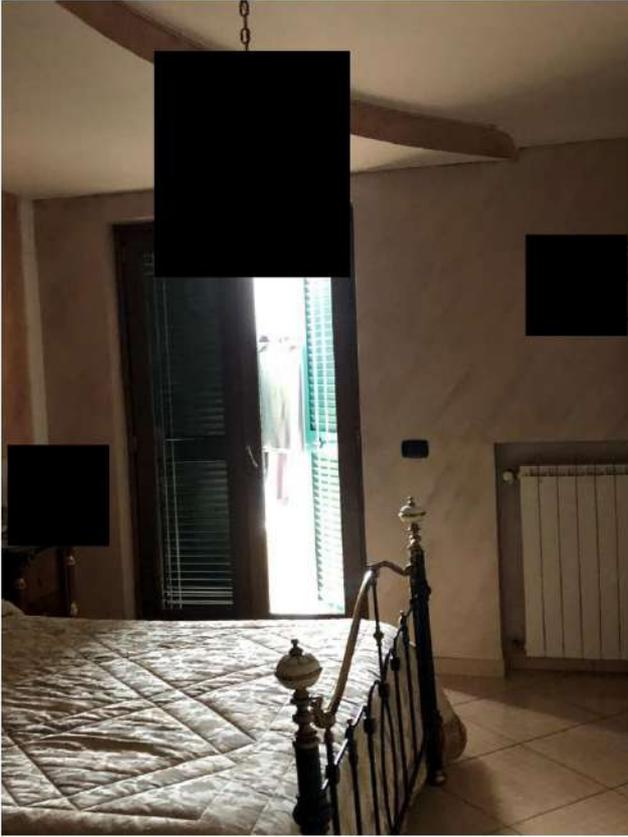




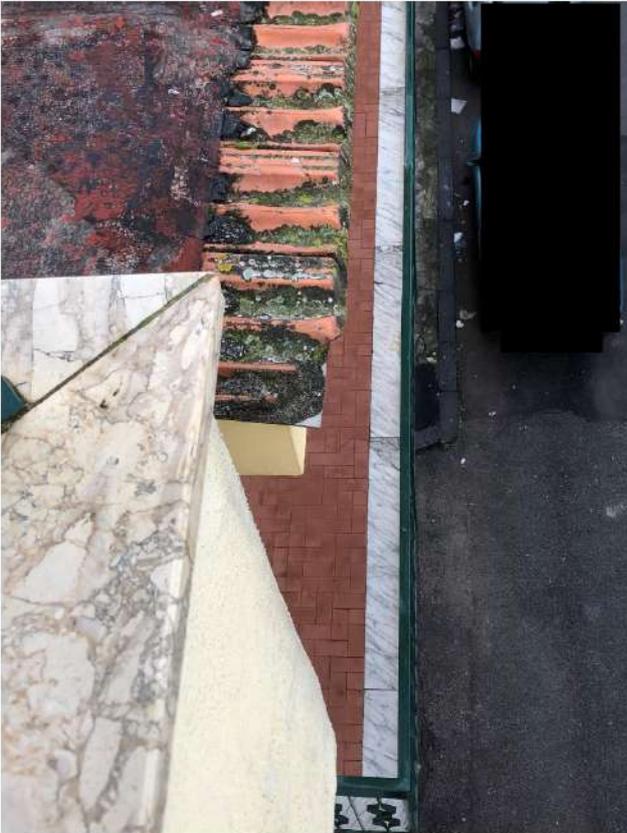






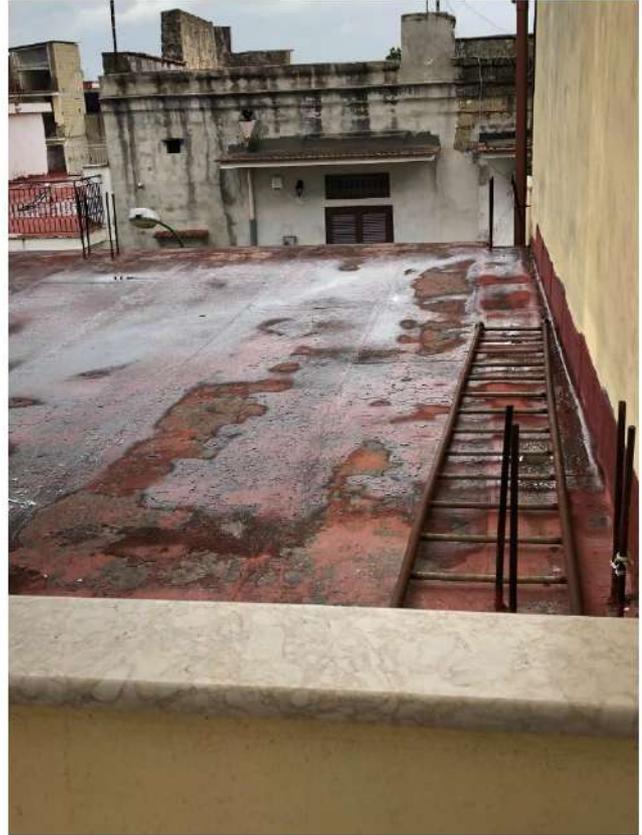






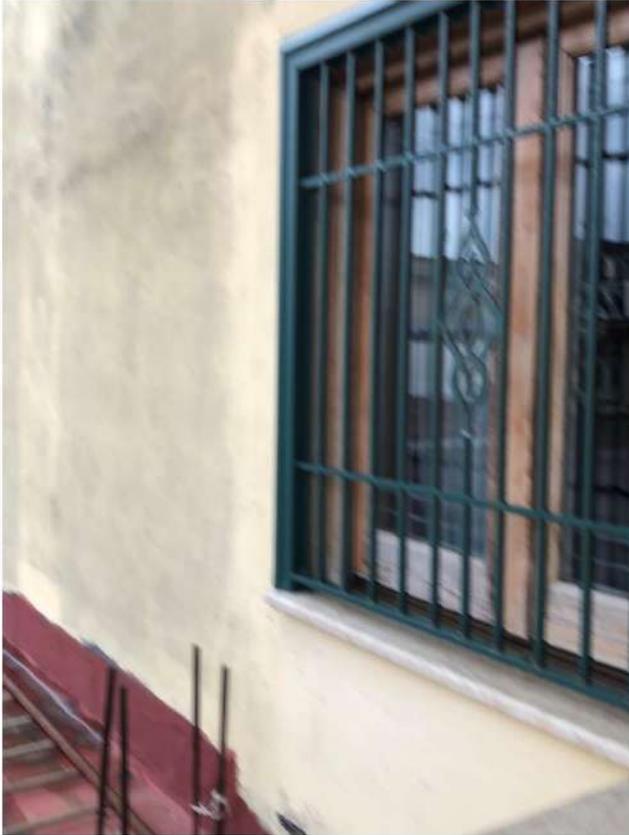
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: [paolamiraglia@libero.it](mailto:paolamiraglia@libero.it)  
pec: [miraglia.paola@archiworldpec.it](mailto:miraglia.paola@archiworldpec.it)



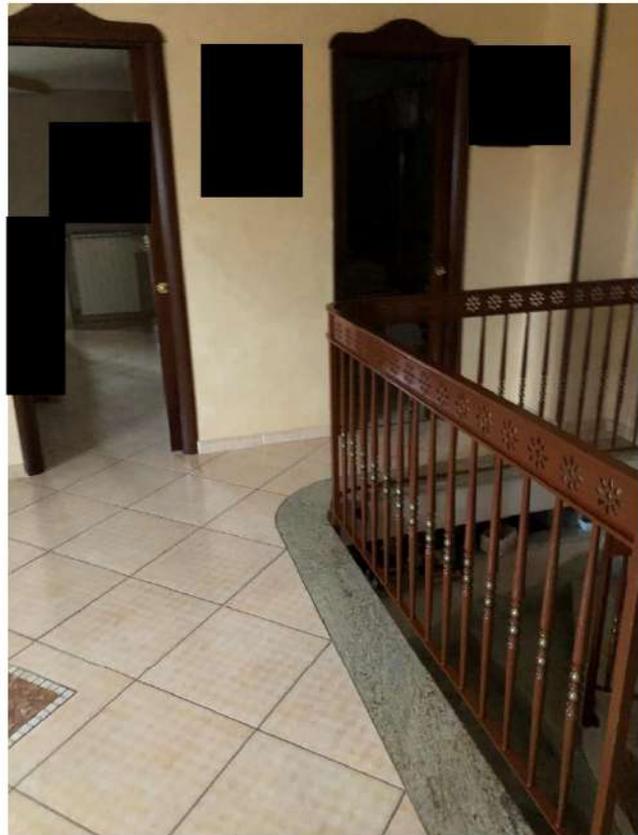
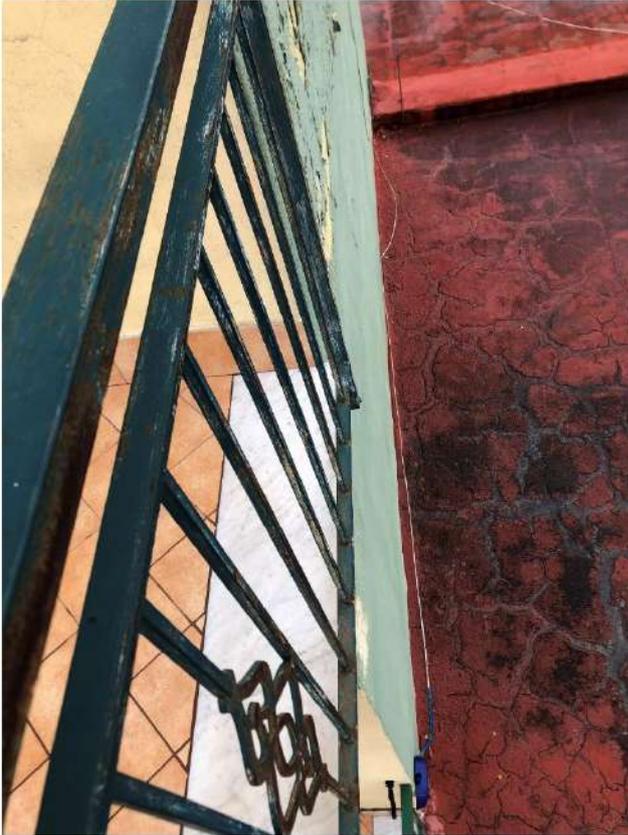


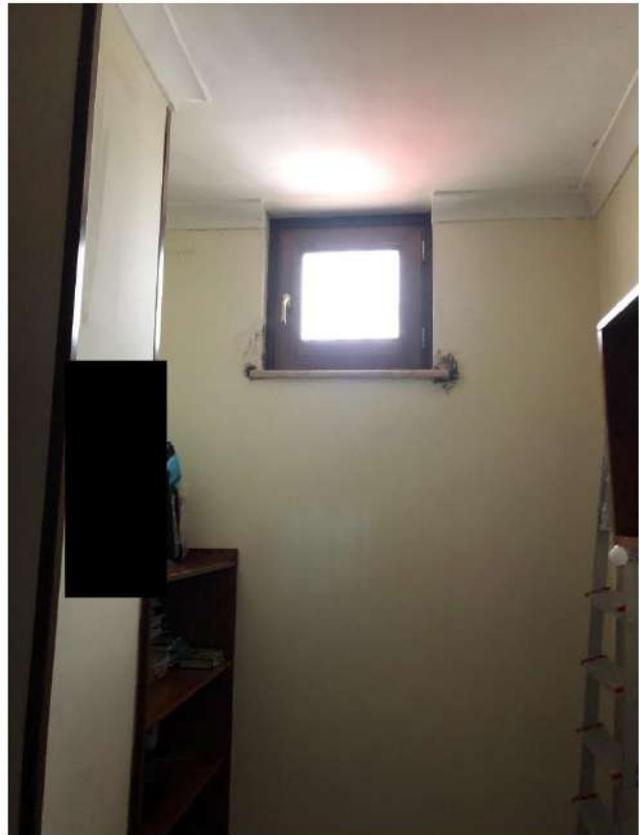
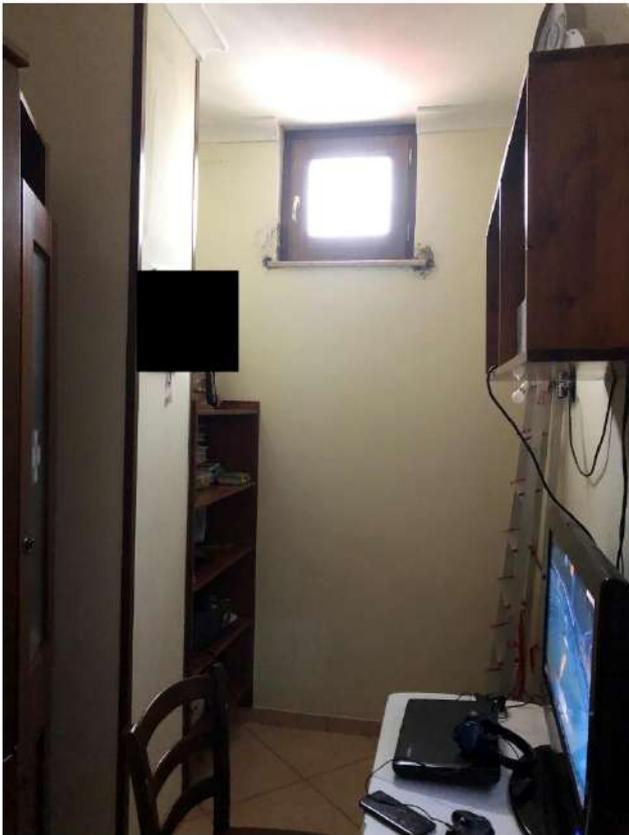
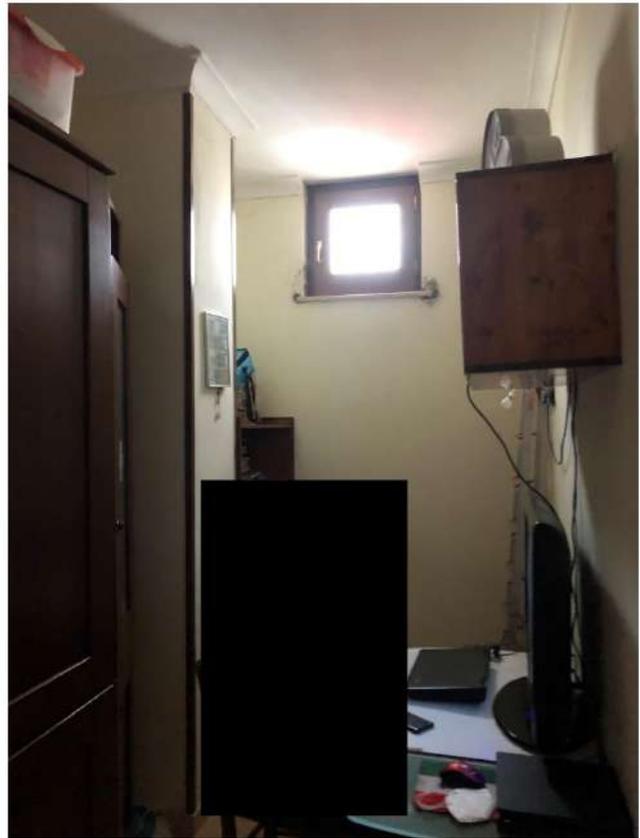
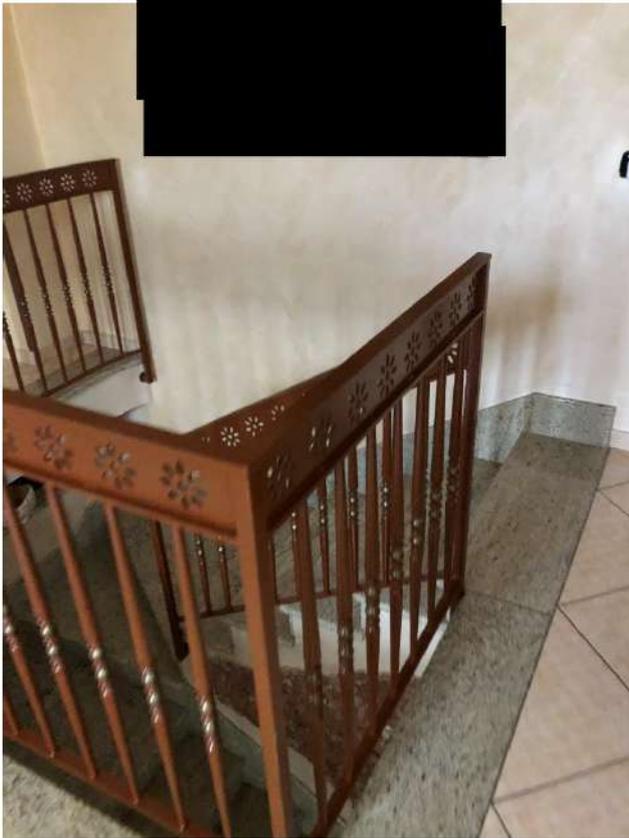
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: [paolamiraglia@libero.it](mailto:paolamiraglia@libero.it)  
pec: [miraglia.paola@archiworldpec.it](mailto:miraglia.paola@archiworldpec.it)

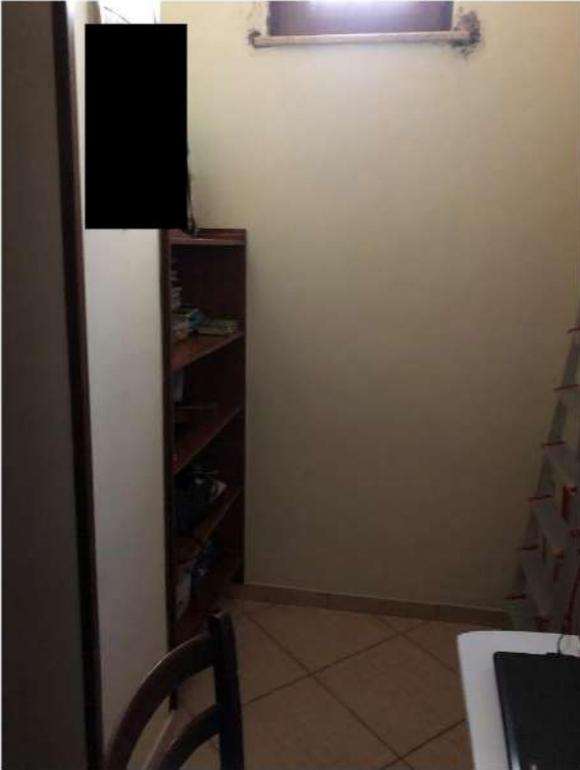








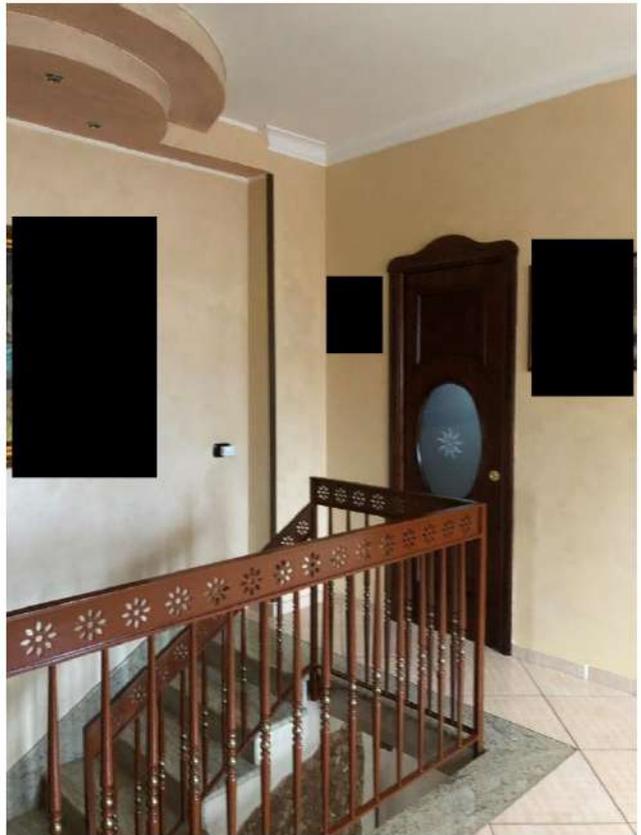


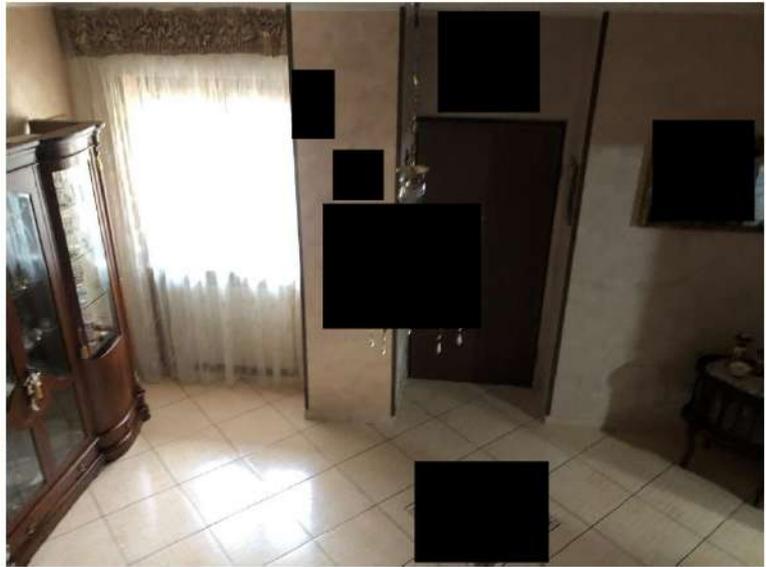




Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398  
e-mail: [paolamiraglia@libero.it](mailto:paolamiraglia@libero.it)  
pec: [miraglia.paola@archiworldpec.it](mailto:miraglia.paola@archiworldpec.it)







QUESITO n. 3:

*Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.*

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

*In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

*- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

*A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);*

*- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

*- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*



Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** e al **Catasto Urbano** del comune di Afragola tra:  
*dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ*

### INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Afragola

F.lio 13, p.lla terreni 343

- Impianto terreni attuale stampato in data 04/12/2020 prot. T 359380/2020
- Visura storica terreni - F.lio 13, p.lla terreni 343, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 13, p.lla fabbricati 343

- Elenco Immobili - f.lio 13, p.lla fabbricati 343
- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 105/P.I-II
- Scheda planimetrica - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 105/P.I-II del 13/03/2008 prot. NA0234963

### INDAGINI CATASTALI DI SUPPORTO

Subaltermi da cui deriva i sub 105 staggito

- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 102/P.I /Unità in corso di costruzione
- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 7/P.II /Unità in corso di costruzione
- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 103/P.II /Lastrico solare
- Scheda planimetrica - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 103/P.II del 05/07/2000 prot. NA17377

### INDAGINI CATASTALI DI SUPPORTO

Subaltermi sottoposti al sub 105 staggito - Verticale Ovest di pertinenza

- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 101/P.T/Abitazione
- Scheda planimetrica - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 101/P.T del 02/11/2016 prot. NA0430545 (derivante da denuncia di variazione del 05/07/2000 prot. NA17374 per sostituzione dei riferimenti di mappa)
- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 104/P.S1 /Cantinato
- Scheda planimetrica - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 104/P.S1 del 05/07/2000 prot. NA17377 (derivante da denuncia di variazione 05/07/2000 prot. NA17377 per sostituzione dei riferimenti di mappa)



DISAMINA CATASTO TERRENI

▪ Assenza di dati soggettivi storici in Visura:

Inesistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno, in ragione della remota retrodatazione della sua edificazione, ampiamente anteriore alla data di meccanizzazione del **02/01/1980**

▪ Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2021, in merito a: foglio, p.lla, qualità, estensione.

▪ Piena conformità oggettiva in VAX

Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno con relativo tipo mappale del fabbricato su di esso edificato, e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021.

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 105/P.I-II

**Disamina dati di visura**

▪ Sostanziale conformità soggettiva attuale:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore dei debitori eseguiti. Non si riscontrano, viceversa dati soggettivi storici inerenti la titolarità delle ditte succedutesi nell'ultraventennio dal pignoramento, sino agli originari danti causa [REDACTED]

Per seguire a ritroso la storia della titolarità soggettiva del bene sino alla data di meccanizzazione, è necessario reperire i dati di visura storica dei due beni da cui il sub 105 deriva - ex sub 102/P.I e ex sub 7/P.II - entrambi soppressi dal 2008

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai LUOGHI IN SITU:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.llo, p.lla, subalterno, classe, altezza di piano, consistenza in numero di vani, toponomastica e civico, ***A MENO unicamente della superficie catastale complessiva interna e esterna, denunciata rispettivamente in mq 140 e mq 146 complessivi omogeneizzati, sottodimensionata rispetto ai luoghi abitativi rinvenuti in situ - mq 160 e mq 164 -.***

La sottostima deriva, come meglio avanti esposto, da **approssimata rappresentazione catastale**: a riprova di quanto sostenuto, si rileva che la **superficie catastale del sub 101/P.T.** (originari due bassi terranei in comproprietà coniugi [REDACTED] di cui si allega visura e scheda) sulla cui *verticale* insite il sub 105/P.I, ricalcandone pedissequamente sagoma e perimetrazione, è denunciata in **mq 83 catastali** (sostanzialmente corrispondenti alla superficie catastale di ciascun livello staggito) e ***giammai mq 70!***

*Correttamente è indicata la causale di FUSIONE e ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17909.1/2008) con cui in data 13/03/2008, protocollo n. NA0234963, in atti dalla medesima data, si denuncia il completamento*



della costruzione del sub 105/P. I-II avviata catastalmente nel 2006 con la costituzione dei singoli e autonomi sub 102/P.I e sub 7/P.II, soppressi dal 2008 a favore dell'unico più ampio sub 105

### **Disamina dati grafici di scheda**

Confronto tra luoghi in situ e scheda catastale/2008: f.lia 13, p.lia fabbricati 343, SUB 105/P.I-II del 13/03/2008 prot. NA0234963

**A parità di impianto, accesso, altezza di piano e altezza d'interpiano**, si rileva:

- **Lieve difformità di perimetrazione e sagoma dell'impianto morfologico abitativo ad entrambi i livelli**, all'origine verosimilmente della discrasia di superficie catastale dichiarata in visura: si esclude alcuno sconfinamento del sub 105 su area aliena essendo la sagoma e perimetrazione dei luoghi in situ pienamente corrispondenti alla sagoma e perimetrazione del sottoposto **sub 101/P.T**, sul cui lastrico di copertura insiste il piano primo del sub 105 staggito
- **Lieve difformità di perimetrazione e sagoma ad entrambi i livelli delle aree esterne ornamentali**
- **Parziale difformità prospettica**
- **Erronea rappresentazione** del vano luce fronte Sud P/II in qualità di finestrino, in luogo di lume ingrediente in tratteggio, e **omissione** della finestra lucifera rinvenuta nel vano lavanderia/P.I
- Rappresentazione della **scala comune** sull'estremo fronte sud del cespite, con invito dal ballatoio comune, **NON RISCONTRATA IN SITU** (verosimile preludio del futuro accesso al lastrico solare P.III a copertura del sub 105/P.II)
- **Erronea identificazione dei confini Est e Ovest:**
  - Confine Est: p.lia 344 in luogo della p.lia 203
  - Confine Ovest/sub 105/P.II: SUB 103 in luogo di affaccio su lastrico a copertura di ALTRA U.I.U.: a tal riguardo l'incrocio tra i dati ipotecari e i dati catastali di scheda e visura del lastrico sub 103/P.II denuncia incontrovertibilmente che lo stesso coincide con l'area di sedime del sub 105/P.II, e giammai con l'unità al confine Ovest del SUB 105/P.II staggito. A tal riguardo si rileva che il lastrico SUB 103 in proprietà esclusiva di [REDACTED] dal 2000 al 2006, pur essendo stato oggetto di edificazione, generando prima il sub 7/P.II e poi il sub 105/P.II, ancora erroneamente persiste nell'elenco immobili della p.lia fabbricati 343

La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati di visura e grafici di scheda ai luoghi legittimi** - ***al netto delle modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001, delle demolizioni delle irregolarità insanabili in alcun regime previsto e del ripristino dei luoghi assentiti da giusti titoli edilizi*** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto. Si aggiunge la **soppressione catastale** del sub 103 /P.II, ancora presente in qualità di **lastrico F5** nell'elenco immobili della p.lia fabbricati 343.

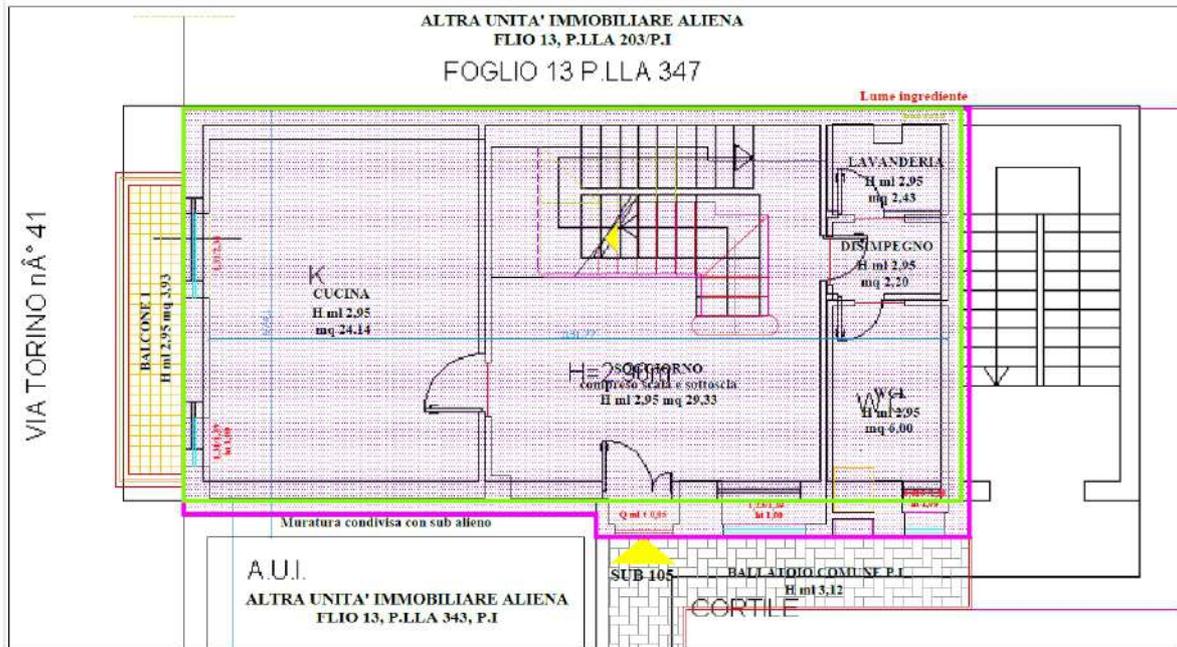


## ONERI CATASTALI

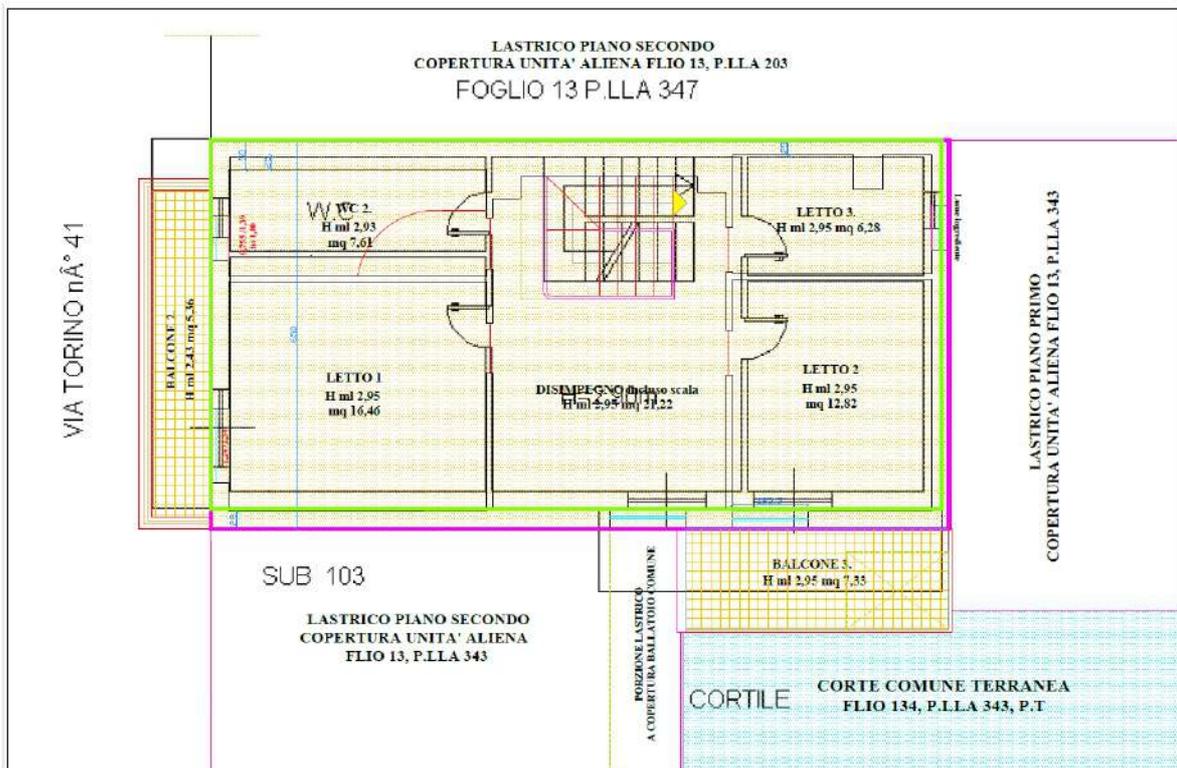
€ 2.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di visura e scheda del SUB 105/P.I-II allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, incluso la soppressione del LASTRICO SUB 103/P.II e diritti di rettifica”

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

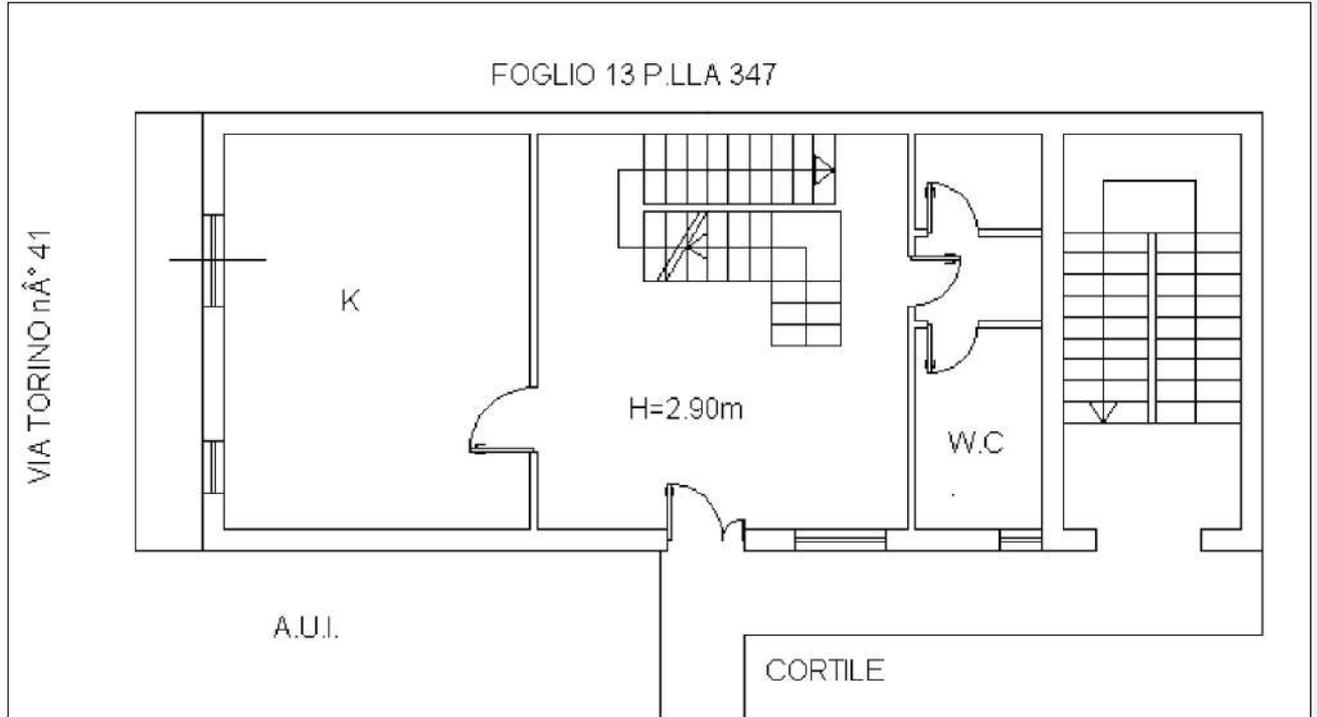
**SUB 105 PIANO PRIMO - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2021 AI LUOGHI DI SCHEDA/2008**



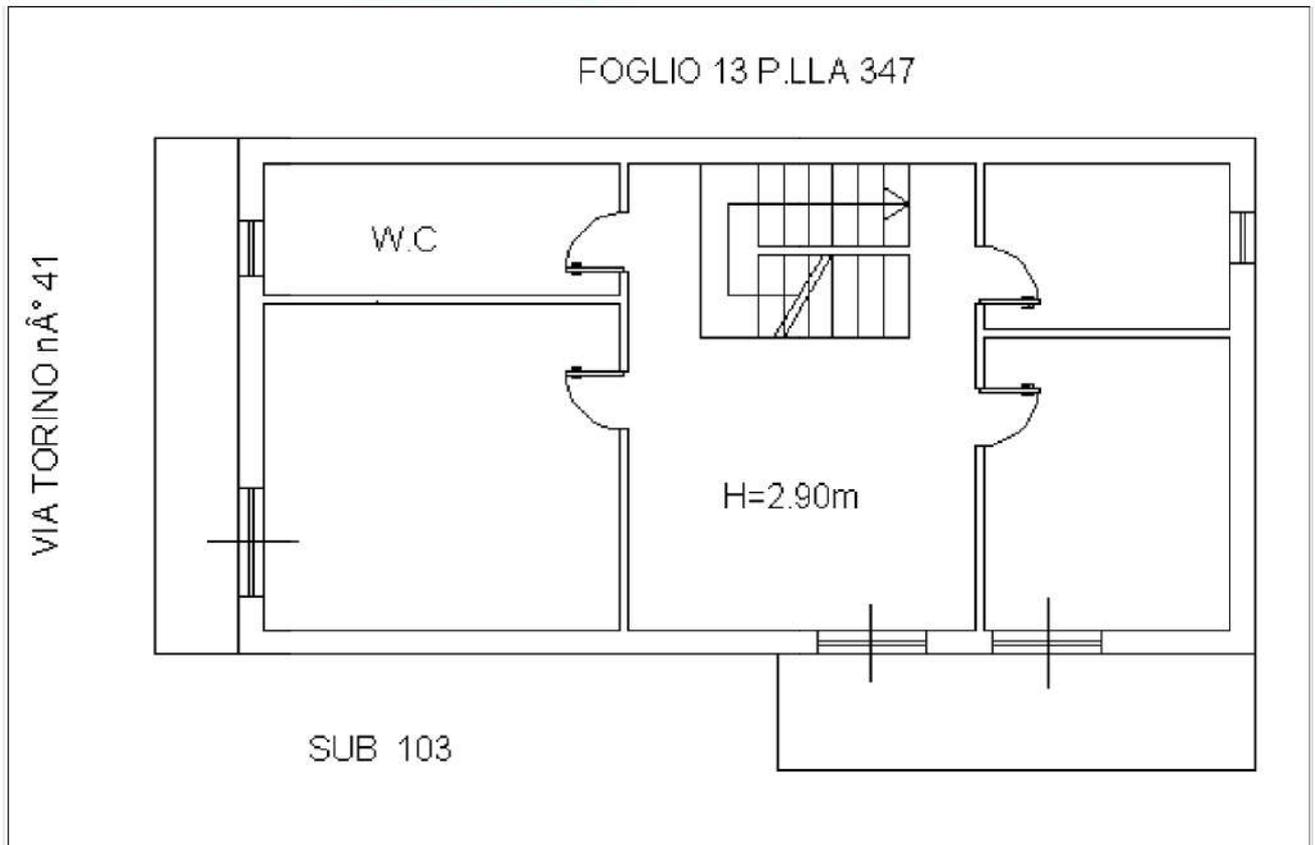
**SUB 105 PIANO SECONDO - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2021 AI LUOGHI DI SCHEDA/2008**



SUB 105 PIANO PRIMO - LUOGHI DI SCHEDA/2008



SUB 105 PIANO SECONDO - LUOGHI DI SCHEDA/2008



QUESITO n. 4:

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

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

*Ipotesi particolari:*

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

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto*



*d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

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

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

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

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

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

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

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

*4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.*

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

*5) Situazioni di comproprietà.*

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

*6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

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

---

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



QUESITO n. 5:

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

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>. " Indicherà altresì:*

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

*Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte*



contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

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

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

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

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

- *Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

*Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*

- *Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l.23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

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



Sul **piano zonizzativo**, la **p.lla terreni 343/flio 13 dal 1977**- in base al vigente **PRG** approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3032 del 20/06/1977, ricade in:

- **ZONA B5: Edificata e di completamento** normata dalle relative prescrizioni di zona, in allegato integralmente riportate

Riassumendo sinteticamente i principi normativi a regolamentazione dell'attività edilizia e trasformativa in ZONA B5, si afferma che:

Per **TERRENI EDIFICATI** sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, fino alla:

- **ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie**, come definita dall'art. 3. comma 1. lettera d) D.P.R. 380/2001
- **soprelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti** - in ipotesi di piena legittimità urbanistica del preesistente - secondo i seguenti indici parametrici:
  - *indice di fabbricabilità fondiario* pari a **1,50 mc/mq compreso la volumetria esistente**
  - *altezza max del fabbricato* eguale a **ml 12,00, compreso la soprelevazione**
  - *è consentita la costruzione in aderenza, al confine o alla distanza minima della sola soprelevazione dal confine* ml 5,00
- **demolizione e ricostruzione** come definita dall'art. 3. comma 1. lettera e) D.P.R. 380/2001 (nuova costruzione) secondo i suindicati indici fondiari validi per la *soprelevazione*

Per **TERRENI INEDIFICATI** è consentita la **costruzione ex novo** come definita dall'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo i suesposti indici parametrici, considerando l'inesistenza di pregresse volumetrie.

Gli strumenti attuativi sono: concessione edilizia o lottizzazione convenzionata

Le destinazioni d'uso previste sono: residenziale, servizi e attività terziarie

**Prospetto vincoli:**

La **p.lla terreni 343/flio 13/Comune di Afragola dal 1977**

ha seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

È porzione della:

- **ZONA B5: Edificata e di completamento** normata dalle relative prescrizioni di zona, in allegato integralmente riportate
- NON è interessata da VINCOLO GEOMORFOLOGICO
- NON è interessata da VINCOLO IDROGEOLOGICO DI FRANA e IDRAULICO P.S.A.I./2015 - Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino - rimanendo aliena alla relativa N.T.A e nella fattispecie all'art. 40



- Ricade in ZONA SISMICA, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella “Gazzetta Ufficiale” del 21 marzo 1974, n. 76)
  - Ricade in AREA ALIENA A QUALUNQUE VINCOLO AMBIENTALE/PAESAGGISTICO vigente:
    - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004
    - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
- Pertanto, l'area NON è soggetta a VINCOLI PAESAGGISTICI - né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985 - come attesta lo stralcio della Tav. 13/Variante al P.R.G.-, rimanendo ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel “perimetro delle zone protette” a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/BENI PAESAGGISTICI - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -
- NON rientra nella PERIMETRAZIONE delle AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO
  - La p.lla fabbricati di pertinenza - medesimo flio 13/p.lla 343- NON è sottoposta alla Legge 1 Giugno 1939 n.1089 e s.m.i. in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
  - La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun Vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
  - La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
  - La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

**SEGUE NORMATIVA PER LA ZONA B5/PRG 1977**



NORMATIVA PRG/1977 - ZONA B5- EDIFICATA e DI COMPLETAMENTO

Zona " B<sub>5</sub> " edificata e di completamento

- Destinazione d'uso:  
Residenze, servizi, attività terziarie.

- Strumenti attuativi:

a) licenza edilizia singola  
b) Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

Gli strumenti attuativi di cui i punti a e b possono essere usati in alternativa e prevedono una normativa di zona differenziata per il punto a e il punto b. Per lo strumento attuativo di cui al punto a (licenza edilizia singola) la normativa di zona consiste in:

1) Costruzione su aree libere nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario eguale all'1,50 mc/mq;
- Altezza massima dei fabbricati eguale a metri dodici;
- Numero dei piani massimo eguale a tre, compreso il piano terra e ad un eventuale piano seminterrato;
- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci.

E' consentita inoltre la costruzione in aderenza ad altri fabbricati.

- Distanza minima dal confine comunque eguale a metri cinque. E' consentita inoltre la costruzione a confine.

2) sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario eguale a 1,50 mc/mq, compreso del volume esistente;
- Altezza massima del fabbricato eguale a metri dodici, compresi della sopraelevazione;
- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.

E' consentita inoltre la costruzione in aderenza di altri fabbricati.

- Distanza minima dal confine eguale a metri cinque, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.

E' consentita inoltre la costruzione a confine.

3) Demolizione e ricostruzione nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle norme di cui al precedente punto 1) : la demolizione di un fabbricato esistente ripropone il caso di costruzione su area libera.

4) Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti: con ristrutturazione funzionale: nel rispetto della forma volumetrica delle superfici, e del numero dei piani esistenti.

- Per lo strumento attuativo di cui al punto b (Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata) la normativa di zona prevede:

- Area minima d'intervento:  
Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata, l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti dal P.R.G. di cui alle tavole n°7a, 7b, 7c, 7d e 7e.

- Indice di Fabbricabilità territoriale:  
(riferimento all'intera superficie del comparto) 2,50 mc/mq. compreso

././././././././././././././././.

...e volumetrie che si conservano.  
Indice di Fabbricabilità fondiaria:  
da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non superiore a quella tenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale all'intero comparto, compreso anche le volumetrie esistenti che si conservano.  
- Aree per urbanizzazione secondarie:  
(standards urbanistici)  
da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:  
mq.3,50 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.  
- Altezze dei fabbricati, distanze tra i fabbricati e dai confini:  
da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.  
- Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata dovranno essere tali da:  
1) rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;  
2) accorpate le aree destinate alla urbanizzazione secondaria (standards urbanistici).  
Si rilascia a richiesta di parte ai sensi dell'art.18 della legge n°47 del 28 Febbraio 1985.-



## **DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA**

*Dall'analisi congiunta di:*

- Indagini urbanistiche con istanze inoltrate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico-edilizia del comune di Afragola
- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli traslativi nell'ultraventennio dal pignoramento
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati estese a tutti i subalterni della verticale N/E di pertinenza del cespite staggito- **SUB 104/P.S1- SUB 101/P.T, SUB 102/P.I, SUB 103/P.II, SUB 7/P.II, SUB 105/P.I-II**
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

in merito alla **VERTICALE N/E** di pertinenza del cespite staggito

si è accertata la **successione di tre step edificatori**, sostenuti da diversi regimi abilitativi:

### **I fase edificatoria ante'42, legittimata ex lege:**

- Il **NUCLEO ORIGINARIO** della predetta verticale N/E inerente il *piano terra* (*originari due bassi compravenduti con atto del '79*) e il *cantinato interrato* (*parzialmente sottoposto*) - attuali **SUB 101/P.T e SUB 104/P.S1** (nonché, verosimilmente, l'intera porzione basamentale e interrata del fabbricato alla via Torino 41- ex via Leutreck 29) è edificata in centro abitato in data verosimilmente anteriore al **31 ottobre 1942**

Si premette a riguardo che, l'antiorità dell'edificazione del predetto nucleo originario alla data spartiacque del **31 ottobre 1942** di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942 - epoca in cui lo *jus edificandi* trovava ancora fonte nello *jus privatum* cui era strettamente connesso (e a maggior ragione alla successiva data del **01 settembre 1967** di entrata in vigore della L. Ponte n. 765 del 6 agosto 1967 laddove ricada in area esterna al centro abitato o alla zona di espansione), **esula dall'obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia** per la legittimazione edificatoria di qualsivoglia trasformazione del suolo

*Si rammenta a riguardo che:*

- *L'art. 31, comma 1. L. 1150/1942 - generando il predetto termine spartiacque - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al 31/10/1942 (data di entrata in vigore della predetta Legge) consumata all'INTERNO dei CENTRI ABITATI e delle ZONE DI ESPANSIONE dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.*
- *L'art. 10/Legge Ponte, modificando l'art. 31, comma 1, L.1150/1942, dispone che, NELL'AMBITO DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE - indipendentemente se si tratti di ZONA URBANA o EXTRAURBANA normata o meno dal P.r.g.-, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre precostituirsi la licenza edilizia*



### **II fase edificatoria – prima metà anni '90 del '900, legittimata in sanatoria straordinaria ex L.724/94**

- L'edificazione del PIANO PRIMO su **LASTRICO SOLARE** a copertura del predetto sub 101/P.T. per la formazione dell'unità abitativa EX SUB 102/P.I - attuale **sub 105/piano primo** -, è frutto di **edificazione abusiva** consumata nella prima metà degli anni '90 del '900; per tale intervento - **tipologia 1. di abuso** - *opera eseguita in assenza di titolo abilitativo e in totale difformità dalla NTA vigente sia all'epoca della sua realizzazione che all'epoca dell'entrata in vigore del condono invocato* -, si è rincorso il seguente **iter urbanistico abilitativo ex post in sanatoria straordinaria ex L.724/94**:
- **Domanda di concessione edilizia in sanatoria** in data **30/03/1995** protocollo generale n. 8042 e protocollo del registro pubblico delle domande di concessione n. 3214 su istanza di [REDACTED] (in qualità di coerede del bene), corredata, nel tempo, da ogni corresponsione economica e pertanto, in assenza di alcun vincolo ostativo ex artt. 32 e 33 L.47/85 e s.m.i., ultimata da rilascio di:
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 141/2001 del 06.08.2001** con cui - *fatto salvo il diritto dei terzi*- si abilita in regime straordinario l'edificazione dell'unità abitativa **SUB 2/P.I** come configurata nei grafici allegati al rilascio di concessione. **Il cespite è abilitato in qualità di superficie abitativa indivisa** priva di alcuno schema distributivo interno, la cui sagoma, perimetrazione, volumetria, configurazione prospettica, altezza netta interna, altezza di piano, orientamento e confini replicano pedissequamente quanto rinvenuto in situ.

### **III fase edificatoria – fine 2000, legittimata da PdC ex ante in qualità di SOTTOTETTO**

- L'edificazione del PIANO SECONDO su **LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO SUB 103/P.II** a copertura del predetto SUB 102/P.I. per la formazione dell'unità EX SUB 7/P.I - attuale **sub 105/piano secondo** -, è frutto di edificazione **solo parzialmente legittima**, consumata nella prima metà del 2000  
Per l'edificazione sul predetto lastrico risulta infatti richiesto e rilasciato:
- **Permesso di costruire ex ante n. 241/2001 del 05.09.2001** finalizzato alla legittimazione di un **SOTTOTETTO TERMICO** con le seguenti caratteristiche tecniche, in osservazione del Regolamento Edilizio e della Normativa tecnica di attuazione per la zona B5:
  - **Tetto in c.a. a falda unica**, con pendenza non superiore al 35% - esattamente contenuta nella misura del 17% - discendente da Sud a Nord, appoggiato ad un ordito portante primario *non spingente* di travi e pilastri parimenti in cemento armato su sottostante muratura tufacea, rifinito all'estradosso con tegolato in coppi di terracotta previo adeguata impermeabilizzazione del fondo.
  - **N. 1 abbaino fronte strada** - La ml 1,10 x Lu ml 5,00 x H ml 1,80 - misurata all'estradosso del solaio - di quadratura non superiore ad 1/10 della superficie utile del sottotetto, contenuta nell'esatta misura di **mq 5,55** pari ad 1/7 di mq 73,78 (sup. utile sottotetto), garantendo infine l'arretramento di ml 0,20 dell'abbaino stesso dal fronte Nord stradale



- **H massime del tetto di progetto - interne e da strada - misurate all'estradosso del solaio:**
- H max dal calpestio interno/P.II alla linea di gronda: ml 0,80 (ml 0,55 min. H interna/fronte Nord )
- H max dal calpestio interno/P.II alla linea di colmo: ml 3,00 (ml 2,75 max H interna/fronte Sud)
- H max dal calpestio stradale alla linea di gronda: ml 8,70 fronte Nord
- H max dal calpestio stradale alla linea di colmo: ml 10,90 fronte Sud
  
- Deflusso delle acque meteoriche con sistema di gronde e discendenti convergenti verso il cortile interno
  
- Collegamento interno alla sottoposta unità abitativa /Sub 102/P.I a mezzo scala a doppio rampante

Oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

**Inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna altra richiesta e/o rilascio di **atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, **e/o straordinario** ai sensi dei tre condoni **L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003**, **per alcuna nuova costruzione o modifica dell'esistente** - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun ulteriore deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

**Per tutto quanto detto,**

la disamina di legittimità urbanistica del **sub 105 staggito/piani primo e secondo**, è fondata sull'analisi di conformità tra luoghi in situ e luoghi assentiti dai due predetti titoli abilitativi e precisamente tra:

- [Sub 105/P.I-II - Stato dei luoghi in situ/2021](#)
- [Sub 105/P.I - Stato dei luoghi di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 141/2001 del 06.08.2001](#)
- [Sub 105/P.II - Stato dei luoghi di cui al Permesso di costruire ex ante n. 241/2001 del 05.09.2001](#)

Dalla predetta sovrapposizione, emerge:

**Sub 105 /Piano primo**

**Sostanziale conformità** di sagoma, perimetrazione, SU superficie utile interna, SNR superficie non residenziale, SC superficie complessiva, Volume abitativo lordo (*vuoto per pieno*), accesso, confini, altezza di piano e altezza d'interpiano: sagoma e perimetrazione rilevate in situ corrispondono pienamente al sottoposto sub 101/PT. (originari due bassi terranei).

Unicamente si rileva:

- Assenza di alcuno **schema distributivo interno** al sub 5/P.I Nei luoghi assentiti da concessione edilizia in sanatoria, pur abilitandosi con predetto titolo il manufatto nella **destinazione abitativa**. Trattandosi di **variazione distributiva interna**, il predetto schema rinvenuto può essere sempre sanato in **accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001**, in qualità di opera di **manutenzione straordinaria come**



definita dall'art. 3. comma 1. lettera b) D.P.R. 380/2001, ampiamente ammessa dalla NTA per la ZONA B5 di pertinenza

- **Lievissima difformità di superficie ornamentale del ballatoio Ovest** - in proprietà COMUNE, secondo le indicazioni di scheda catastale, contrariamente dalle indicazioni dei grafici di sanatoria - per assenza di arretramento nella misura minima di cm 70 prevista dal REC del fianco Sud terminale, in affaccio laterale su lastrico alieno; pur trattandosi di **area non esclusiva**, lo sporto in questione, rappresentato nei grafici di sanatoria, andrà arretrato conformemente alle indicazioni del titolo abilitativo, ai fini della **regolarizzazione civilistica** delle distanze minime a tutela delle **“vedute e distanze tra fondi finitimi”** ex artt. da 900 a 904 c.c. - Libro Terzo (della Proprietà) - Titolo II - Capo II - Sezione VII -: Delle luci e delle vedute

#### Sub 105 /Piano secondo

A parità di sagoma e perimetrazione dell'impianto di base, si rileva:

**Sostanziale difformità volumetrica e destinativa** per formazione di unità a destinazione residenziale interamente coperta da solaio piano - H netta d'interpiano costante H ml 2,95 -, in luogo di **soffotetto termico non abitativo** - H max ml 2,75 - H min 0,55 netti interni - H media ml 1,65 -; conseguente sfruttamento ai fini abitativi dell'intera superficie; conseguente inesistenza di abbaino e tegolato a copertura del tetto a falda

**Formazione di lastrico solare al P.III** a copertura del sub 105/P.II in questione, perimetrato da parapetto in muratura e guaina impermeabilizzante, accessibile da foratura del solaio medesimo, nell'area a sormonto della balconata Ovest/Sub 105/P.II;

**Parziale modifica prospettica** per variazione dimensionale - derivante dalla modifica configurativa del tetto - e/o eliminazione di taluni vani luce:

- Fronte Nord: inversione vani luce e sostanziale variazione altimetrica delle bucatore assentite
- Fronte Ovest: soppressione vano luce camera letto 2 e variazione altimetrica delle bucatore assentite

**Parziale modifica di sagoma e incremento di superficie ornamentale delle due balconate**; in particolare:

- **Balconata Ovest**: mq 5,60 assentiti in luogo di mq 7,63 lordi rinvenuti, con *aggravante aderenza dello sporto Sud al confine fondiario*, in luogo del necessario arretramento di cm 70 per impedire visuali laterali su lastrico finitimo
- **Balconata Nord**: mq 5,37 assentiti in luogo di mq 6,29 lordi rinvenuti con *aggravante aderenza dello sporto Ovest al confine fondiario*.

**Difformità distributiva interna**: formazione di *schema distributivo interno al sub 105/P.II* - in luogo della denunciata assenza di divisione interna - finalizzato all'uso residenziale (n. 3 camere da letto, n. 1 bagno e ampio disimpegno) e formazione di *scala interna a doppio rampante* preposta al collegamento dei due livelli abitativi sub



105/P.I-II, come già detto, dichiarata nella relazione descrittiva di accompagnamento del PdC, ma assente nei grafici corrispondenti.

***L'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile ad un intervento maggiore di ristrutturazione edilizia con parziale implementazione volumetrica su area ornamentale esclusiva, lastrico solare sub 103/P.II - come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 - ammesso dalla NTA per la zona B5 PRG vigente SOLO in assenza di accrescimenti plano-volumetrici.***

***Per maggior precisione, si rileva che la NTA di zona ammette la formazione di volumetrie in sopraelevazione per fondi edificati, fino ad H max ml 12,00 dal piano stradale, per max n. 3 di piani abitativi, unicamente laddove la volumetria esistente e legittima dell'intero fabbricato, sommata alla volumetria da realizzarsi in sopraelevazione, non superi il max limite fondiario consentito nella misura di 1,5 mc/mq.***

**Orbene, considerando che:**

- La NTA per la zona B5 di pertinenza del cespite staggito vige invariata dal 1977
- L'edificazione dell'ex sub 102/P.I (attuale sub 105/P.I) verticale N/E, ha **comprovate origini abusive**, derivanti giustappunto dalla **limitazione parametrica** imposta con la normativa tecnico attuativa per la zona B5, all'indomani dell'approvazione del PRG/1977, a fronte dell'esautorazione della capacità edificatoria del fondo nella realizzazione del nucleo principale e originario del fabbricato, elevato *per un solo piano fuori terra, oltre il cantinato interrato* (tra l'altro limitato alla sola verticale nord dello stabile).
- Parimenti, l'edificazione dell'ex sub 7/P.II (attuale sub 105/P.II) verticale N/E, nasce in qualità di **deroga sostanziale al PdC** abilitativo alla realizzazione del **sottotetto termico**, laddove - se la capacità edificatoria del fondo lo avesse consentito - sarebbe nato legittimamente ab origine con regolare PdC per **sopraelevazione abitativa... strada evidentemente non più perseguibile**.
- Ad uno sguardo sommario, il fabbricato non computa unicamente le superfetazioni della verticale N/E pertinenziale del cespite staggito, essendo anche il piano primo della verticale Nord/fronte strada verosimilmente sopraggiunto all'edificazione del nucleo originario....

**Atteso inoltre che:**

- Il rigoroso calcolo della capacità di fabbricazione *residua* del fondo è improponibile in tale sede, in quanto subordinato al rilievo dell'intero fabbricato e alla disamina di legittimità urbanistica di tutte le unità di cui lo stesso si compone, distinguendo tra porzioni legittime e illegittime;
- Qualora, per assurdo, residuasse una pur modesta capacità edificatoria, trattandosi di realtà condominiale, la stessa andrebbe devoluta con giusto titolo scritto e reso pubblico a favore del cespite staggito;



**tutto ciò premesso**

alla luce del quadro normativo urbanistico e civilistico attualmente vigente, del prospetto trasformativo rinvenuto in situ e dell'iter abilitativo agli atti dell'UTC di Afragola, dal confronto tra *stato di fatto in situ e luoghi assentiti dai due predetti titoli*,

**si conclude per:**

- **Inesistenza di alcuna capacità edificatoria del fondo/p.la 343 e, nella fattispecie, del cespite staggito/sub 105/P.I-II**
- **Insanabilità in alcun regime** previsto - sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001 e sanatoria straordinaria ex art. 40 L 47/85 e s.m.i. come appresso esposto - degli **illeciti maggiori** riscontrati

Limitatamente al sub 105/piano secondo:

- **Obbligo di demolizione** dello stato dei luoghi rinvenuti e pedissequa **remissione in ripristino** dei luoghi assentiti da rilascio di PdC n. 241/2001, come meglio prescritti dalla documentazione grafica e descrittiva allegata, previo *ristabilimento* dei seguenti presupposti:
  - Destinazione tecnica, in luogo della funzione abitativa rinvenuta
  - Sagoma e volumetria risultanti dalla formazione del tetto a falda unica con le caratteristiche parametriche sopra evidenziate
  - Configurazione prospettica derivante dal ripristino della struttura altimetrica dei fronti
  - Arretramento sporti balconate dai confini fondiari ai fini della regolarizzazione civilistica delle “vedute e distanze tra fondi finitimi”
  - Risagomatura balconata Ovest

La formazione di **schema distributivo interno al sub 105/P.II**, a rigore ammesso anche per destinazione non abitativa, è in ogni caso incompatibile con la remissione in ripristino della **sezione altimetrica** ammessa: pertanto se ne prevede la demolizione.

Si conserva, viceversa, la **scala interna** di collegamento tra i due livelli - pur descritta nella relazione di accompagnamento del P.d.C., ma assente nella relativa rappresentazione grafica -; la stessa sarà oggetto di regolarizzazione all'interno di un'unica più ampia pratica di *accertamento di doppia conformità*

Limitatamente al sub 105/piano primo:

- **Accertamento di doppia conformità** per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria della *difformità distributiva* ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 (a meno dell'ulteriore revisione del suo impianto distributivo da abilitare con titolo ex ante, a fronte della sottrazione di cubatura abitativa al piano secondo)
- **Obbligo di arretramento**, nella misura minima di cm 70 prevista dal REC, del *fianco Sud* terminale del ballatoio comune fronte Ovest in affaccio laterale su lastrico finitimo, per la regolarizzazione delle *“vedute e distanze tra fondi finitimi”*



Infine, in merito alla **retrodatazione** di tutti i predetti illeciti - maggiori e minori - tra loro strettamente connessi, stante il profilo **strutturale dell'abuso maggiore - variazione di tetto a falda in solaio piano -**, se ne deduce la natura di **variante in corso d'opera** realizzata nell'intervallo compreso tra il rilascio di PdC/2001 e la costituzione del bene finito al NCEU nel 2008. Come già accennato, la data di accatastamento del bene, 2008, formalizza l'avvenuta trasformazione dei luoghi, la soppressione del sub 102/P.I e sub 7/P.II e la fusione delle due entità nell'unica realtà abitativa sub 105/P.I-II, senza tuttavia provvedere, *propedeuticamente*, alla soppressione anche del lastrico sub 103 /P.II su cui insiste il sub 105/P.II (in altri termini attualmente il lastrico *di fatto* non esiste più, essendo stato assorbito negli interni del sub 105/P.II, mentre *catastalmente* è ancora in essere in categoria F5).

Si garantisce infine:

*IMPOSSIBILITA' di invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.*

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

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto antecedentemente e/o successivamente gli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

- **Dubbia congruenza temporale** tra il termine ultimo ammesso per l'ultimazione lavori - ex comma 25 art. 32 terza legge sul condono, stabilito inderogabilmente al **31.03.2003** - e l'effettivo termine di completamento degli abusi, retrodatabile nell'ampio arco temporale compreso tra la data di rilascio di **PdC/2001** e la **data di accatastamento del bene trasformato/2008** - *I termine certo per la denuncia della modifica del sottotetto termico in unità abitativa coperta da solaio piano* -
- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 04/11/2006 ai nn. 80581/31128 derivante da atto di mutuo fondiario del 31/10/2006 Rep. 41660 Racc. 4485 per notar *De Luca Raffaele* contro i coniugi [REDACTED] a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento in oggetto.



Stima dei costi di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi

**Costi diretti e costi indiretti**

**Costi materiali diretti**

- **Costi di demolizione** delle porzioni illegittime e ripristino delle configurazioni lecite, puntualmente esaminati nella disamina di legittimità urbanistica e rappresentati graficamente nel *confronto*, a ciascun livello, tra luoghi in situ e luoghi legittimi, sinteticamente riassumibili nelle seguenti categorie d'intervento:

- *Allestimento di cantiere*
- *Sgombero di tutti gli arredi sub 105/P.II*
- *Ponteggi per tutte le aree oggetto d'intervento*
- *Accurata demolizione e/o smontaggio e/o taglio parziale di tutte le porzioni illegittime e insanabili in alcun regime previsto - sia strutturali che di finitura (soffitto, infissi, rivestimenti, tramezzi, igienici). Si include anche l'intervento di taglio e arretramento balconate P.II e ballatoio P.I, con rattoppo del manto bituminoso, pavimentazione e correnti*
- *Rifacimento tetto di copertura a falda unica inclinata con ordito in c.a., guaina impermeabilizzante all'estradosso, isolamento termico e tegolato in coppi di terracotta, come da caratteri dimensionali e tipologici assentiti da PdC, incluso abbaino, infissi e risagomatura balconata Ovest P.II*
- *Fornitura e posa in opera di nuovi infissi esterni/P.II*
- *Eventuale adattamento e/o rifacimento schema distributivo interno al P.I a fronte della riduzione di quadratura utile complessiva con integrazione impiantistica*
- *Rifacimento intonaci interni e esterni*
- *Rifacimento impiantistica sottotetto*
- *Attintatura di tutte le superfici verticali interne e esterne, previo adeguata preparazione*

Il tutto compreso:

- *Tiro in alto e calo in basso, carico e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta presso le PP.DD. comunali oneri di discarica e smaltimento differenziato*

Ai fini della determinazione dei costi diretti, riunendo le risultanze delle **indagini di mercato** con **pubblicazioni di settore** e relazionando il tutto lo stato di **conservazione rinvenuto** si è determinato:

Cc Costo unitario medio di ripristino dei luoghi legittimi comprensivo di tutte le suindicate macrocategorie d'intervento di **€/mq 600**, parametrato alla **superficie lorda del lastrico solare**, comprensiva delle porzioni oggetto a copertura delle due balconate **mq 94,42**

**€/mq 600 x mq 94,42 = € 56.652** approssimabile a **€ 57.000**

**CC - COSTO DI COSTRUZIONE DIRETTO**

su cui parametrare i costi indiretti = **€ 57.000**

**Costi indiretti - valutati in percentuale sul costo di costruzione:**

- Oneri amministrativi
- Oneri professionali
- Oneri per aggiornamento catastale
- Oneri per imprevisti

Si assume l'aliquota complessiva di incidenza di tutte le suesposte categorie nella misura del **20%** del costo di costruzione diretto

**COSTO DI COSTRUZIONE INDIRETTO**

$€ 57.000 * 0,20 = € 11.400$  approssimabile a **€ 11.000**

**ONERI TOTALI: COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI**

$€ 57.000 + € 11.000 = € 68.000$

**PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST**

**€ 68.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:**

**Materiale demolizione** delle **illiceità maggiori/SUB 105/PIANO SECONDO** di cui alla precedente disamina, in ragione dell'**insanabilità ex post** in alcun regime - sanatoria ordinaria o di regime ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., - e **remissione in pristino** dei luoghi legittimi, incluso sanzione amministrativa, stesura **pratica tecnica abilitativa** al predetto intervento **demolitivo e ricostruttivo**, corredata da documentazione grafica, fotografica, perizia giurata e **nuovo deposito sismico**

**Accertamento di doppia conformità** per **abilitazione ex post** in sanatoria ordinaria ex art. 37 D.P.R. 380/2001 dell'**illecito minore** di cui alla precedente disamina (**parziale difformità distributiva interna sub 105/P.I e formazione di scala interna**) **sanabile ex post in regime ordinario**, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e perizia giurata

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

**SEGUE DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E CONFRONTO CON STATO DEI LUOGHI IN SITU**



**Concessione edilizia in sanatoria ex L.724/94 n. 141/2001 del 06.08.2001 - ABITAZIONE PIANO PRIMO**

<p><b>CITTÀ DI AFRAGOLA</b> PROVINCIA DI NAPOLI</p> <p><b>CONCESSIONE</b></p> <p>per trasformazione urbanistica ed edilizia <small>(Art. 46 della legge n. 47 del 28/2/1985 e della legge regionale 6/7/1995 n. 28)</small></p> <p><b>IL DIRIGENTE TECNICO</b></p> <p>Vista la domanda presentata dal sig. [redacted] e registrata al protocollo generale al n. 2062 in data 30 marzo 1995 ed al registro pubblico delle domande di concessione al n. 3214 ;</p> <p>Considerato che viene richiesta la concessione in sanatoria delle opere delle opere edificate in assenza di concessione edilizia, così come rappresentate sui grafici allegati alla presente (c.f. in sanatoria eseguito in questo Comune sull'immobile (area ed edificio) distinto in Catasto al Foglio n. 11/A Part.lla N. 341 posto in Afragola Via Torino, 29 ;</p> <p>Preso atto che il richiedente dichiara di essere figlio della proprietaria e dimostra di aver titolo per richiedere la concessione come da documentazione in atti;</p> <p>Visti i progetti e gli allegati allo stesso, presentati in n. 3 copie;</p> <p>Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la legge 28 gennaio 1977, n.10, la legge 28 febbraio 1985, n. 47;</p>	<p>Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia locale;</p> <p>Considerato che per le opere edificate in assenza di concessione edilizia non sussistono elementi ostativi al rilascio della concessione a sanatoria;</p> <p>Ritenuto, ai sensi della legge regionale 1 settembre 1981 n.65, che non sussiste contrasto tra le opere oggetto della sanatoria e gli interessi tutelati dalla legge 29 giugno 1939, n.1497;</p> <p>Preso atto che è stato assolto l'obbligo del pagamento delle somme dovute a titolo di sanatorie, determinate in lire 1.765.680 (unmilione765mila680) come risulta dalle ricevute in atti.</p> <p>Rilascia la presente</p> <p><b>CONCESSIONE</b></p> <p>regolata dalle seguenti norme e prescrizioni, la cui osservanza è sanzionata penalmente dall'art. 20 lett.a) della legge 29 febbraio 1985, n. 47, con obbligo di rapporto all'Autorità giudiziaria.</p> <p><b>Art.1</b> (Oggetto della concessione)</p> <p>Alle Sig. [redacted] quale proprietaria residente in [redacted], è data con-</p>
--	--

<p>cessione in sanatoria alle condizioni apprese indicate e salvo i diritti dei terzi, per i lavori indicati nelle premesse in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, con la destinazione d'uso residenziale.</p> <p><b>Art.2</b> (Partecipazione agli oneri dell'intervento)</p> <p>Vista la Deliberazione consiliare n.136 del 13/14/10/1995 con la quale sono state stabilite l'incidenza e la modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione, in applicazione degli artt. 5 e 10 della Legge 28/1/1977, n.10 ;</p> <p>Vista la deliberazione consiliare n° 81 del 15/6/82, con la quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo al costo di costruzione in applicazione della deliberazione del Consiglio Regionale, ai sensi dell'art.6 della legge 28/ gennaio 1977, n.10;</p> <p>Il contributo commisurato al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione è fissato in lire 3.277.135 (tre milioni duecentosettantasettemilacentotrentacinque)</p> <p><b>Art.3</b> (Prescrizioni particolari)</p> <p>Il concessionario dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni: qualsiasi modifica alla situazione riportata sui grafici allegati o mutamenti d'uso deve essere preventivamente autorizzata nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi.</p>	<p>Afragola li 6/8/01</p> <p>Allego: copia del progetto debitamente vistata</p> <p>IL DIRIGENTE TECNICO Ing. [redacted]</p>
--	---

**Permesso di costruire (P.d.C.) n. 241/2001 del 05.09.2001 - SOTTOTETTO TERMICO/PIANO SECONDO**

COMUNE DI AFRAGOLA  
PROVINCIA DI NAPOLI

C.E. n. 241/01  
Anno 2001

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE  
PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL  
TERRITORIO  
Vista la legge 12797 art. 6 comma 2:

IL DIRIGENTE TECNICO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 16.11.00  
dalla signora [redacted]  
nata ad [redacted] il [redacted]  
residente in [redacted] via [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
registrata il 16.11.2000 Protocollo Generale al n° 2000  
con allegato progetto elaborato e redatto dal tecnico  
nato ad [redacted]  
alla via [redacted]  
iscritto all'Albo dei Tecnici [redacted] al n° 6931  
codice fiscale [redacted]  
per la **REALIZZAZIONE DI UN TETTO TERMICO**

sull'area o immobile, distinto in Catasto al foglio n° 43 particella n° 343  
posta in Afragola alla Via Via Torino n. 29

Accanto che il richiedente ha titolo di chiedere la suddetta concessione nella qualità di **proprietario** come risulta dalla documentazione allegata alla domanda;

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica d'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, lettera A della legge 28/01/77, n°10

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai monumenti n°// in data //

Visto il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n°// in data //

Visto l'autorizzazione regionale in ordine alla legge del 2/2/74, n°64, per le costruzioni in zona sismica

Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto la legge 28 gennaio 1977 n°10,  
Visto le vigenti leggi nazionali,  
Visto il vigente Piano Regolatore Generale,  
Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana,  
Visto il parere favorevole del Servizio Prevenzione della A.S.L. Na 3 espresso in data 02.04.2001

Visto il versamento dei diritti di segreteria nella misura di lire 100.000 effettuato in data 28.03.2001 con bolletta n° 20 presso l'Ufficio Richiesta.

**DISPONE**

Art.1 Oggetto della Concessione

Al Sig. [redacted] Residente in [redacted]  
alla Via [redacted] n. [redacted] C.F. [redacted]  
è concessa la facoltà di eseguire la **REALIZZAZIONE DI UN SOTTOTETTO TERMICO**

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da [redacted] tavole, fatti salvi i diritti di terzi ed alle condizioni appresso indicate:

**ART.2 Contributo per il rilascio della concessione**  
Il contributo che il concessionario deve corrispondere, a termini dell'art.3 e degli articoli 5 e 6 e successivi della legge 28/01/77, n°10, è stato determinato, a norma delle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 61 del 19.06.82 e n° [redacted]  
Del [redacted], nella misura complessiva di lire [redacted] di cui lire [redacted] per oneri di urbanizzazioni e lire [redacted] quale contributo per costo di costruzione.  
Tale somma di lire 691.894 è stata versata in data 28.03.01 con bolletta n° 207 presso Ufficio Postale di Afragola ag. 1

**ART.3 Obblighi e responsabilità del concessionario**  
Almeno 17 giorni prima dell'inizio dei lavori, il concessionario presso l'Ufficio Comunale le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali esse accettano l'incarico, sempre che tali nominativi non siano stati indicati nella domanda di concessione. Nel caso di struttura in cemento armato occorre indicare (con relativa autorizzazione) il nominativo del tecnico dell'impresa e dell'assessorato. Nel caso di lavori "in economia", occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.  
Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:  
- I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato.  
- devono essere rispettate le destinazioni d'uso, le unità immobiliari individuate nel progetto stesso ed il numero dei vani.  
- durante lo scavo delle fondazioni e prima dell'inizio delle strutture in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenimento sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente, nell'esecuzione dell'opera, devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del cantiere.  
- l'incaricato dell'opera a disposizione degli organi di controllo.  
- Nel cantiere deve essere affissa in vista ai pubblici una tabella richiamante leggibile nella quale siano indicate:  
1. il nome e cognome del concessionario e la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;  
2. il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;  
3. il nome e cognome del progettista delle strutture;  
4. la data esecutiva dei lavori;  
5. la data e il numero della presente concessione;  
6. la documentazione di base o il numero delle unità immobiliari consentite;  
7. la data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori, come stabilito nella presente concessione;  
8. i nominativi del tecnico dell'impresa e dell'assessorato (nel caso di struttura in cemento armato);  
9. il nominativo del responsabile del cantiere (nel caso di "lavori in economia");  
10. Et, inoltre, fatto obbligo al concessionario di notificare agli estensori della concessione alle Aziende erogatrici del pubblico servizio (energia elettrica, telefono, acqua, gas) a cui si richiama per allacciamenti anche provvisori e riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.  
- Nella mansuovani di suolo pubblico che devono essere esplicitamente a regolamento autorizzato, si dovranno usare speciali cautele anche per rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici, e in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente dare avviso all'Ufficio Comunale competente.  
- Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici, occorrendo occupazioni di tali vie o spazi deve essere richiesta l'apposita autorizzazione agli uffici del Comune.  
- Le aree così occupate devono essere restituite nel primario stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori fossero abbandonati o sospesi per più di un mese.  
- Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assetto e muretto.

Oli asse e muri dovranno essere di aspetto decoroso, ed almeno mt.2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi, che dovrà restare accessa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

**ART.4 Opere in cemento armato**  
Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art.1 della legge 5/11/71, n°1098, il concessionario, il costruttore ed il direttore dei lavori sono tenuti all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge e nella legge regionale n°9 del 7/01/83 per il deposito dei calcoli delle strutture in cemento armato all'Ufficio del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori.  
Dell'avvenuta deposito, deve farsi comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune, prima dell'inizio dei lavori. Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della citata legge 1098/78 e date collaudate, mediante l'Ufficio del Genio Civile, dovrà essere allegato alla richiesta di abitabilità e agibilità della costruzione.  
Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore, attenti che nell'esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state situate opere in cemento armato. Si fanno, comunque, salvi i disposti della legge regionale n°9/83.

**ART.5 Termini di inizio e di ultimazione dei lavori**  
I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione; il termine per la ultimazione è di tre anni dalla data di rilascio della presente.  
L'inesoranza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione così come occupata lo stesso effetto l'annulla in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto salvo che i lavori siano già stati iniziati o vengono completati entro un anno dalla data di inizio.  
Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, prorogato occasionalmente, se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.  
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. In tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.  
L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e non essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.  
Doveri del per essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.  
Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere, tra l'altro, i seguenti documenti:  
- i contratti di appalto e di prestazioni di opere in economia regolarmente regolamentati;  
- le denunce all'Ufficio Provinciale dell'INAIL, in parte della cited esecuzione.

**ART.6 Prescrizioni speciali**  
Oltre a quanto contenuto nei precedenti articoli si prescrive quanto segue:  
1. Nel corso dei lavori dovranno essere applicati tutti le norme sulla prevenzione degli infortuni sui lavori;  
2. I diritti di terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;  
3. In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art.15 della legge 28/01/75 n°47 che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma delle superfici, delle destinazioni d'uso, dell'unità immobiliare, nonché il numero di quest'ultimo, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 136/69 n°1083 e 26/05/79 n°1497 che non riguardano interventi di restauro così come definite dall'art.31 lettera C della legge 5/8/78 n°457 dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.  
4. In tutte le opere per le quali è richiesta un tecnico progettista, a insubordinazione obbligatoria la comunità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto a un corrispettivo atto professionale nei limiti di competenza.  
5. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori il titolare della concessione dovrà dare immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.  
6. Ai sensi della legge 9/1/91 n°10 razionale "in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e delle relative Norme Attive (D.P.R. 26/08/93 n°412) ed in particolare ai sensi degli art.26 e 28 della stessa legge, il proprietario chi ne ha il titolo depositare il progetto e la relazione tecnica insieme alle domande dell' inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 35 e 36 della legge n° 10/91, per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Industria e Commercio e art.131/2003 (G.U. n°287 del 20/11/93) e deve essere depositata in cartaceo secondo le modalità previste con circolare 13/12/93 n°231/06 dello stesso Ministero (G.U. 137 del 20/12/93).  
7. Ai sensi della legge 5/02/99 n°46 il proprietario o chi ne ha il titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori in conformità agli art. 1, 2, 6, 7, 9, 10 e 11, 30 e in quanto applicabili, o al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6/12/91 n°447.

8. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di evitare, per quanto possibile ai disegni che i lavori possano arrecare ai terzi comunque intransigenti;

9. Il concessionario, il Direttore dei lavori e l'esecutore dei moduli, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei Regolamenti Comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione ai sensi dell'art. 6 della legge 28/01/85 n°47. L'inesoranza del progetto approvato e delle relative varianti comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica;

10. Per la domanda di abitabilità o di agibilità si deve procedere in conformità a quanto previsto dalla presente concessione, dall'art.90 del vigente R.E. e del D.P.R. 22/04/94 n°443;

11. E' fatto obbligo di rispettare, inoltre, le prescrizioni di cui:  
a) al Decreto Legislativo 19/05/94, n°226;  
b) al Decreto Legislativo 4/04/96;  
c) al vigente Regolamento edilizio per la parte non riportata nella presente concessione.

Afragola, il [redacted]

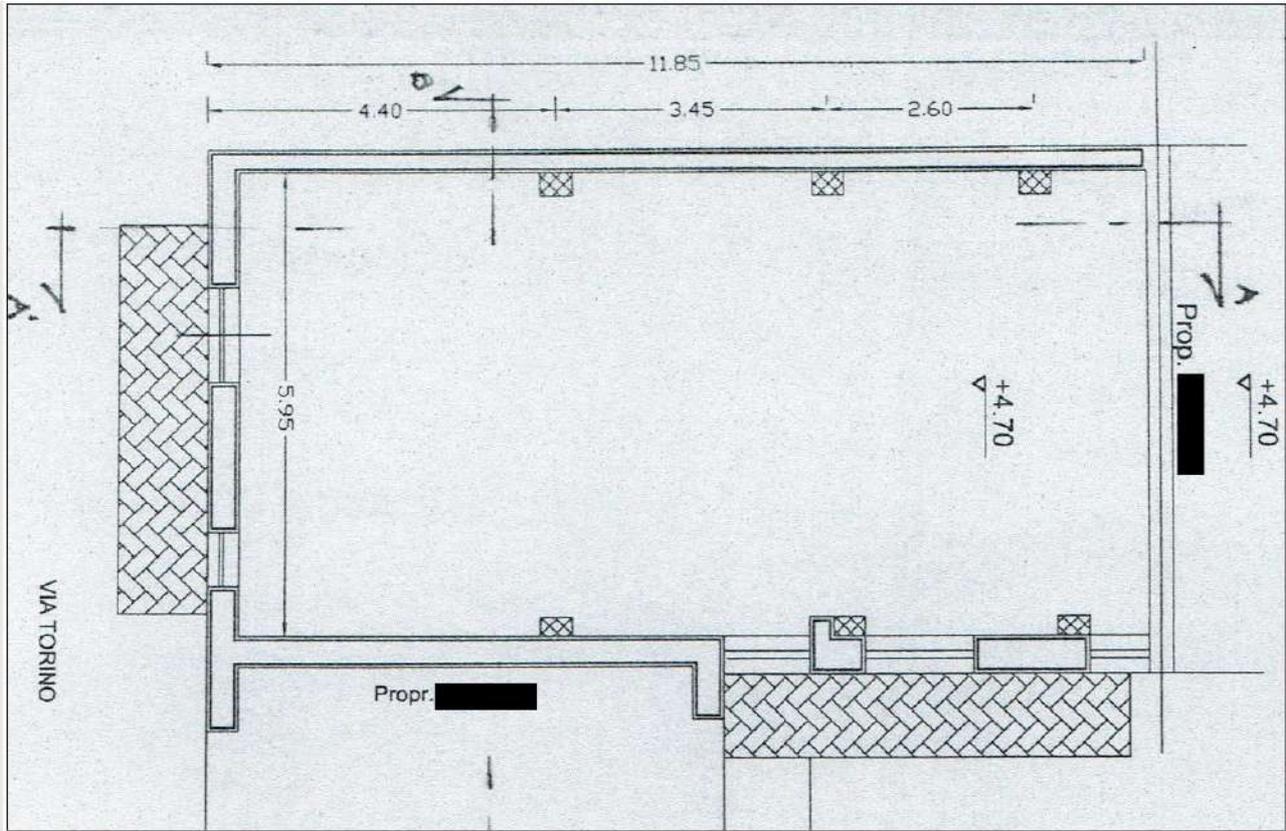
IL DIRIGENTE TECNICO  
Ing. Giovanni Miraglia

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

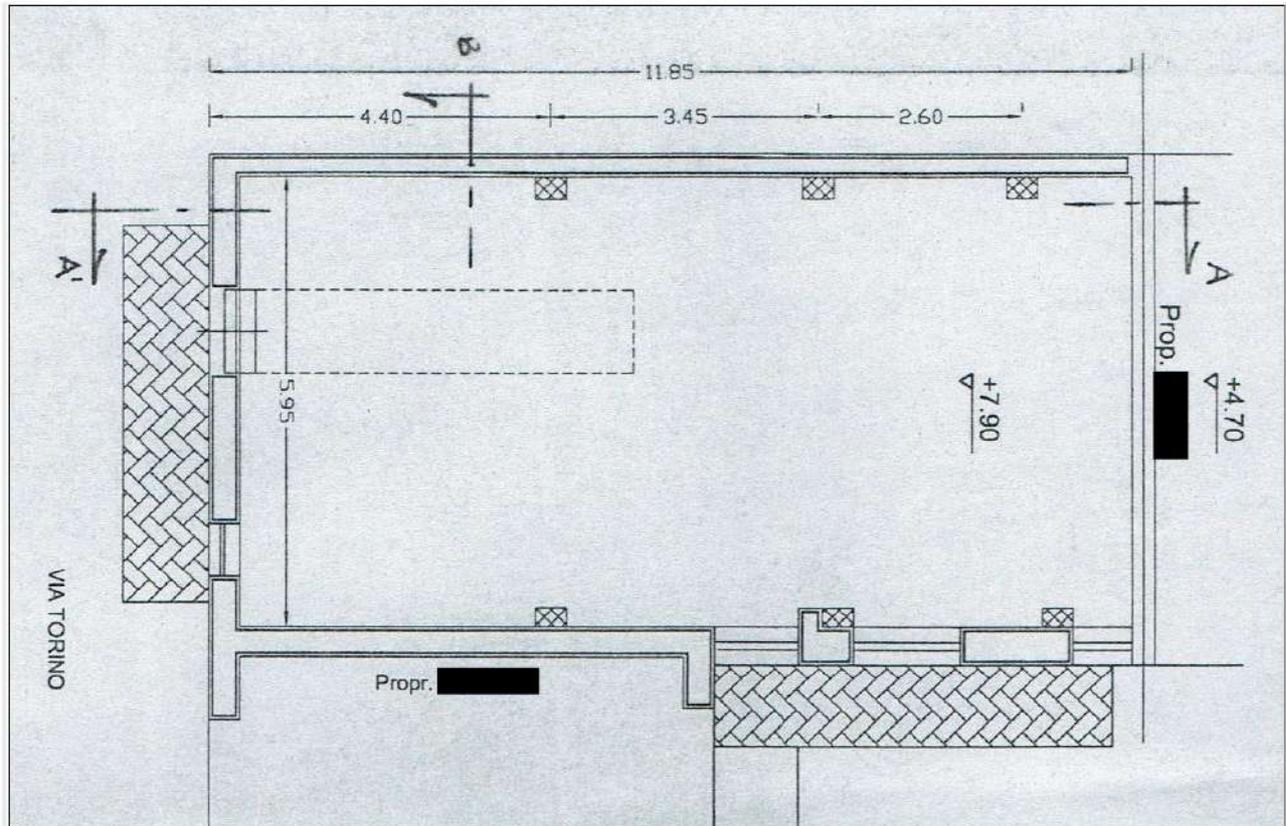
Afragola, il [redacted]

IL CONCESSIONARIO  
[redacted]

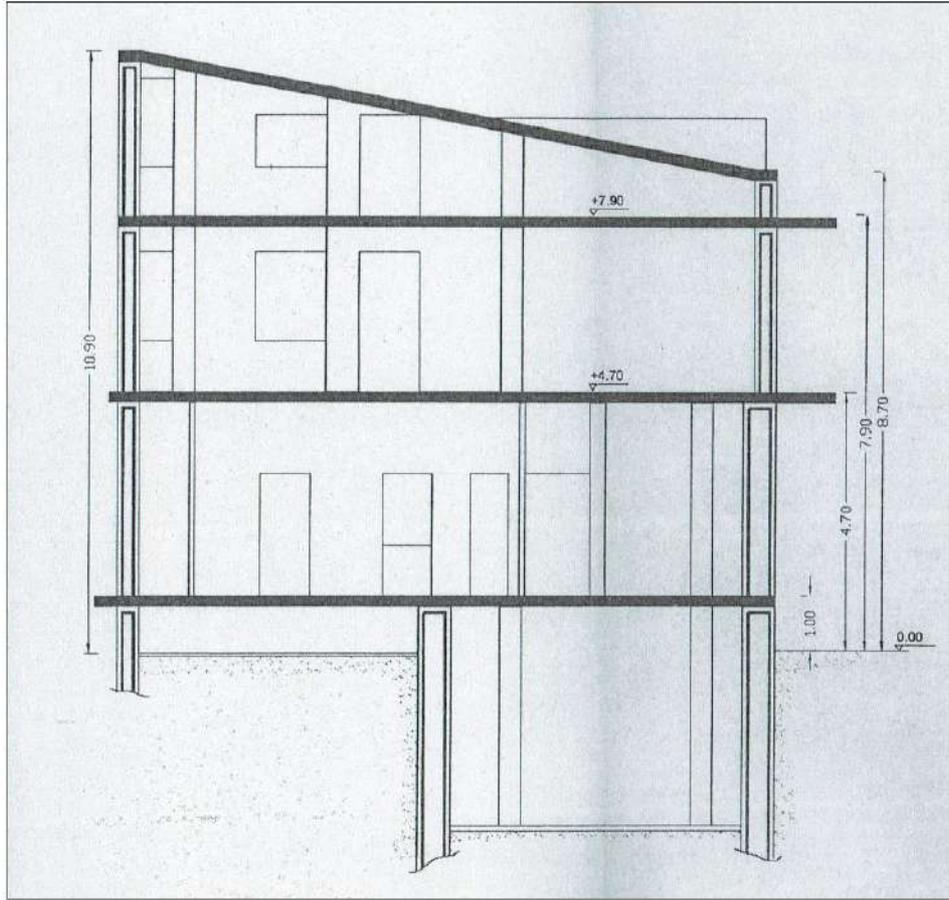
**PIANTA ABITAZIONE PIANO PRIMO ASSENTITA CON C.E. IN SANATORIA**



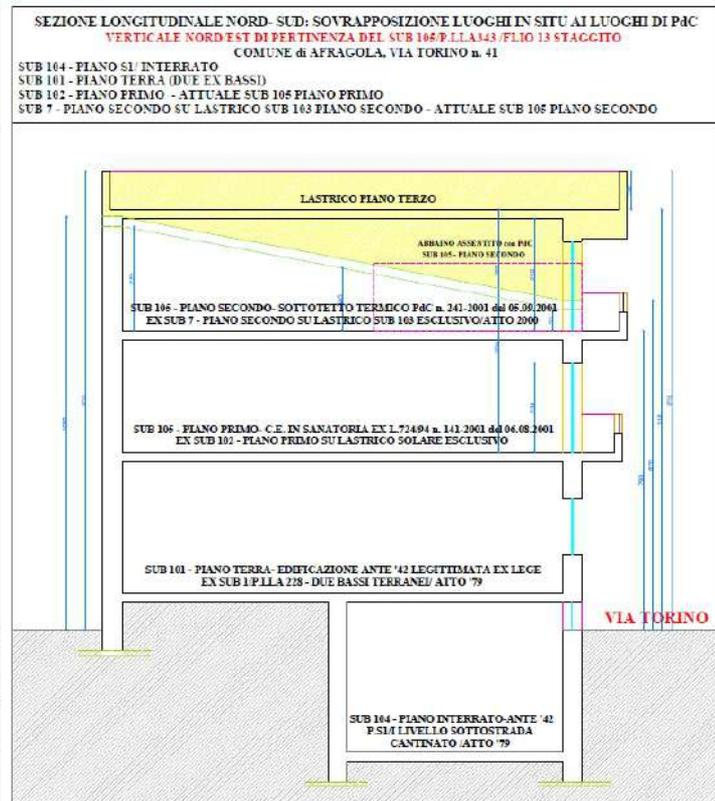
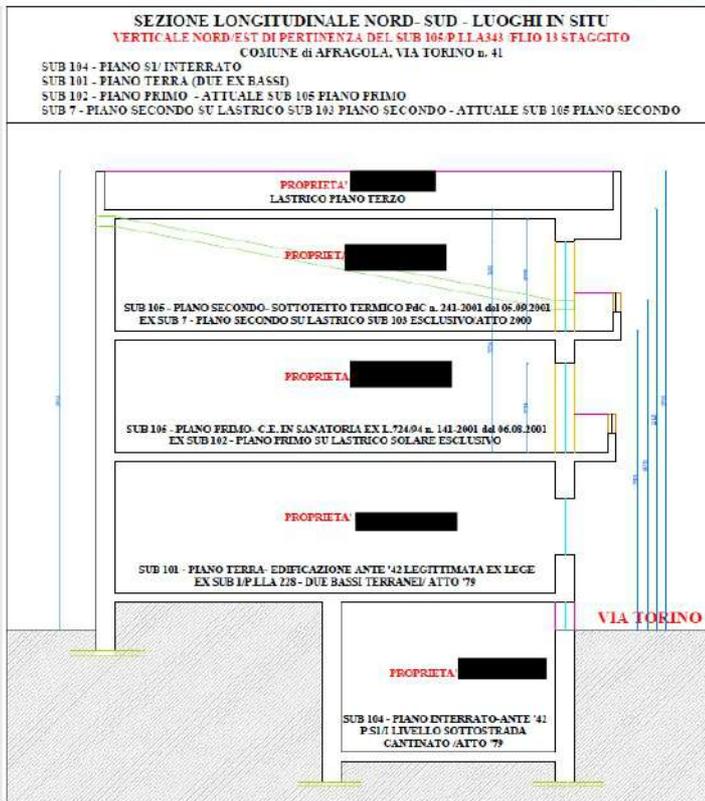
**PIANTA PIANO SECONDO/SOTTOTETTO TERMICO ASSENTITO CON P&C**



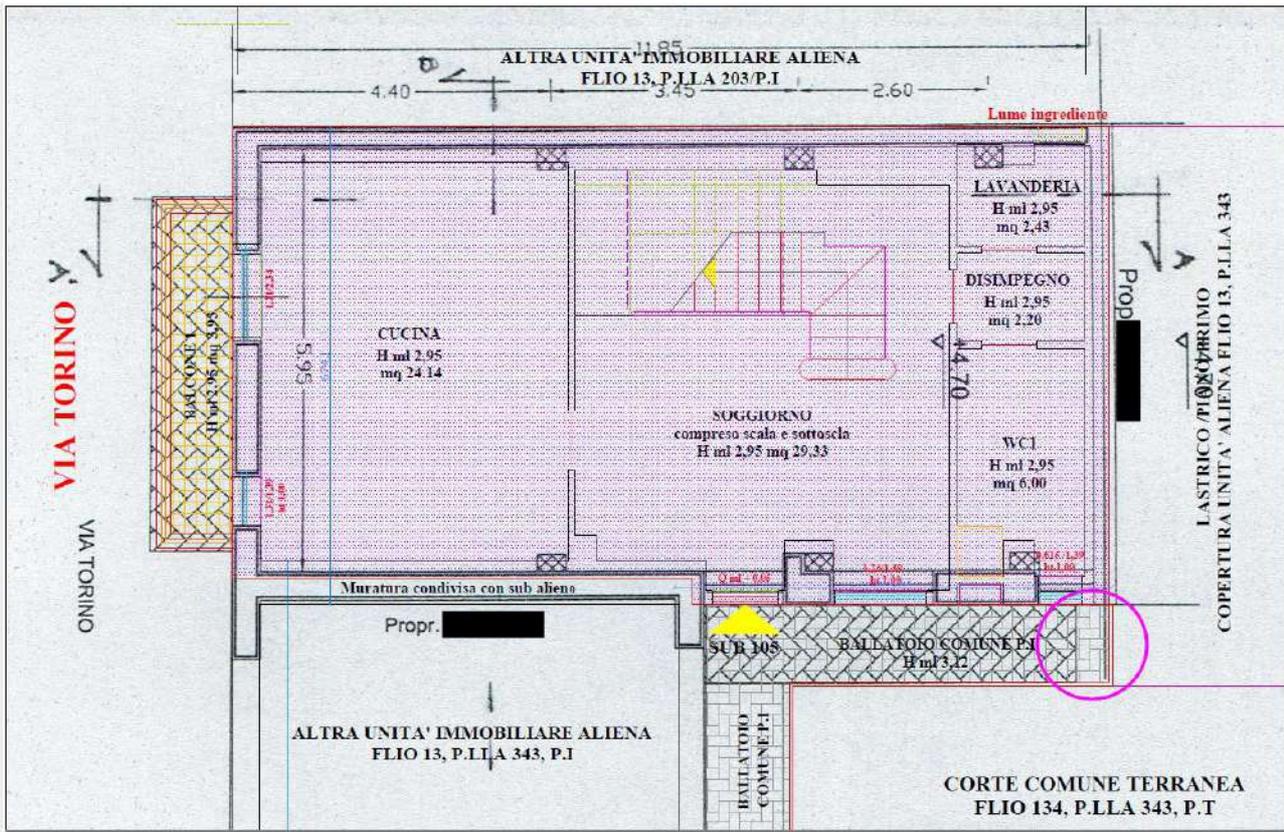
**SEZIONE VERTICALE N/E – SOTTOTETTO TERMICO ASSENTITO CON PdC**



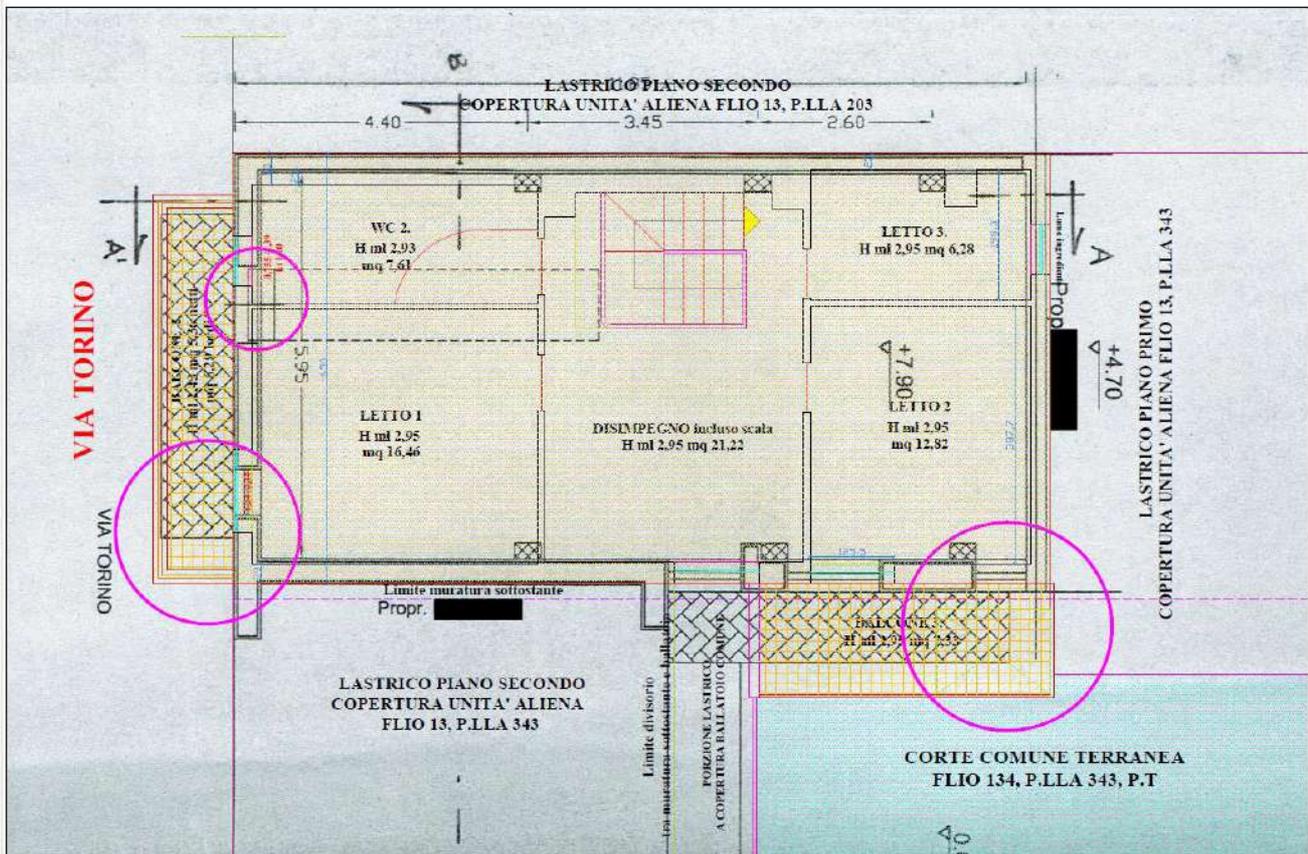
**SEZIONE VERTICALE N/E – LUOGHI IN SITU /2021**



**SUB 105/piano primo - Sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di sanatoria**



**SUB 105/piano secondo - Sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di PdC**



QUESITO n. 6:

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

- *in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione dell'immobile a favore della parte debitrice esecutata con il proprio nucleo familiare, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

Per tale ragione NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione, né alla valutazione della congruità del canone di locazione.



QUESITO n. 7:

*Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.*

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

*In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

*a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

*b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*

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

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

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

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

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

*Tra questi si segnalano:*



- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

---

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,  
la scrivente assevera con certezza:

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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

*Difformità urbanistiche*

*Difformità catastali*

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE della rettifica delle illiceità urbanistiche e degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.



QUESITO n. 8:

*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

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

Né il fondo al f.lio 13/p.lla 343 del NCT del comune di Afragola, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.lio 13, p.lla 343 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 105 staggito, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

Né il fondo al f.lio 13/p.lla 343 del NCT del comune di Afragola, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.lio 13, p.lla 343 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 105 staggito, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO.



**QUESITO n. 10:**

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

**Prospetto condominiale**

Come da dichiarazione di parte debitrice eseguita, e meglio verbalizzato dal custode giudiziario, NON risulta esistere alcuna amministrazione condominiale formalmente costituita.



QUESITO n. 11:

*Procedere alla valutazione dei beni.*

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

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

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



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

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

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

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

STIMA LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO CIVILE, VIA TORINO N. 41/ PIANI I- II / COMUNE DI AFRAGOLA

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

**Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici**

**Cenni metodologici**

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nelle funzioni assentite:

- *abitativa/ piano I*
- *sottotetto termico/ piano II*



di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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



### Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

#### SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

### Coefficienti correttivi

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

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

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

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



- **Kmu** = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- **Kms** = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità
- **Ka** = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo
- **Ke** = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità
- **Kmi** = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità
  
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**  
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all'unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all'unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all'unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscente ecc.*;
  
- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**  
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell'unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.
  
- **Ka = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**  
Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all'**unità** dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: *vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti.* Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale.*
  
- **Ke = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**  
Tiene conto dei benefici che derivano all'**unità** dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*
  
- **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità**  
Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica **unità** immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrescitivo* -superiore all'unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con materiali e tecniche di pregio e ben conservati; pari all'unità, in caso di buone condizioni di manutenzione; inferiore all'unità - con valori decrescenti - in funzione del livello di degrado.



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

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

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





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	820	1250	L	3,1	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1400	2150	L	4,3	6,6	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni CIVILI in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia C3 è variabile da:

**Abitazioni civili in condizioni normali**

min 1.350 €/mq / max 2.050 €/mq = **medio 1.700 €/mq**

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

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

- *Natura URBANA/SEMICENTRALE del sito*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona prevalentemente edificato nel secolo scorso - inizi e fine '900*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile /A2*
- *Sufficiente e commisurata quadratura interna e esterna, anche in ipotesi di ripristino dei luoghi legittimi*
- *Sufficienti caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato e del cespite staggito*

*Bilanciando si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MEDIO per abitazioni civili in condizioni **NORMALI**, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito*

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile in condizioni normali –

**Afragola - Via Torino 41 = €/mq 1.700**

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



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

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

- **1.836 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.700 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.08**



STIMA APPARTAMENTO SUB 105/P.I-II

VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI SUB 105/P.I-II, OGGETTO DI STIMA

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime** come risultano dai predetti titoli urbanistici abilitativi, il tutto opportunamente computato secondo li criteri guida dell'Agenzia del Territorio

SUB 105/P.I-II / VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI - OGGETTO DI STIMA

**PIANO PRIMO: mq 81,59 commerciali globali legittimi (mq 80,22 + mq 1,37); H ml 2,95**

Quadratura commerciale interna legittima = mq 80,22

Quadratura netta esterna = mq 3,93

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna =  $\text{mq } 3,93 * 0,35 = \text{mq } 1,37$

**PIANO SECONDO: mq 82,37 commerciali globali legittimi- H media ml 1,65 (H max 2,75; H min 0,55)**

Quadratura commerciale interna legittima = mq 79,51

Quadratura netta esterna = mq 10,34

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 25% della superficie utile interna =  $\text{mq } 10,34 * 0,25 = \text{mq } 2,58$

**Quadratura commerciale globale legittima sub 105/P.II, omogeneizzata al 40% della superficie utile interna,**  
in ragione di:

- parziale sfruttabilità e agibilità derivante dalla modestia dell'H media d'interpiano - H ml 1,65- nella riconfigurazione del sottotetto
- comodità di accesso dall'ampia scala interna
- collegamento diretto con gli interni abitativi
- sufficiente illuminazione, dotazione di abbaino fronte strada e doppia balconata

**PIANO SECONDO: mq 49,42 commerciali globali legittimi omogeneizzati al 40% della superficie utile interna:**  
 $\text{mq } 82,37 * 0,40 = \text{mq } 32,95$

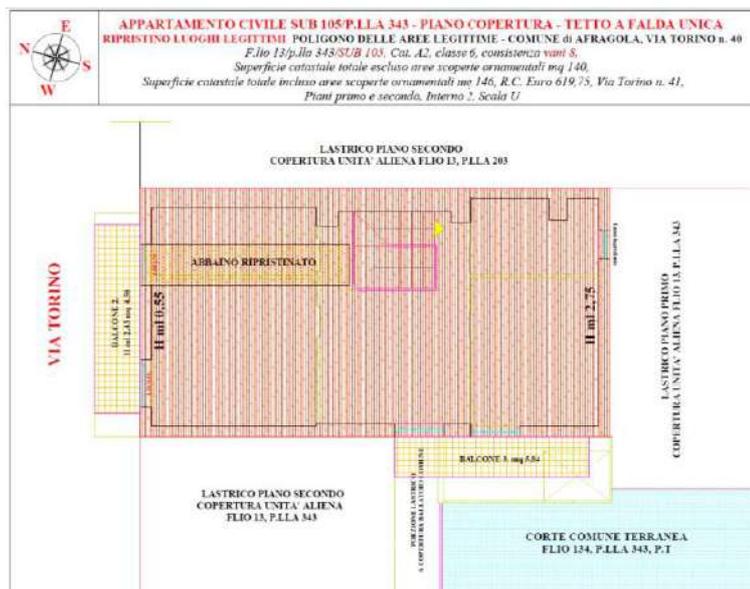
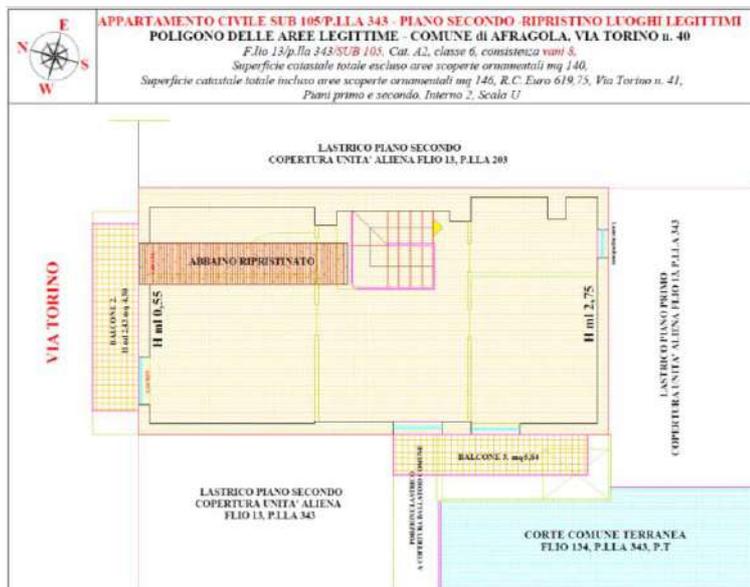
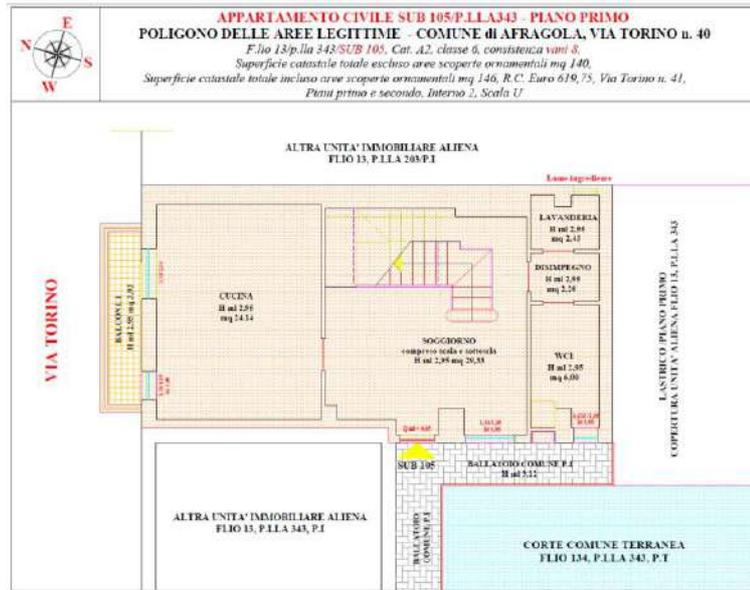
SUB 105/P.I-II

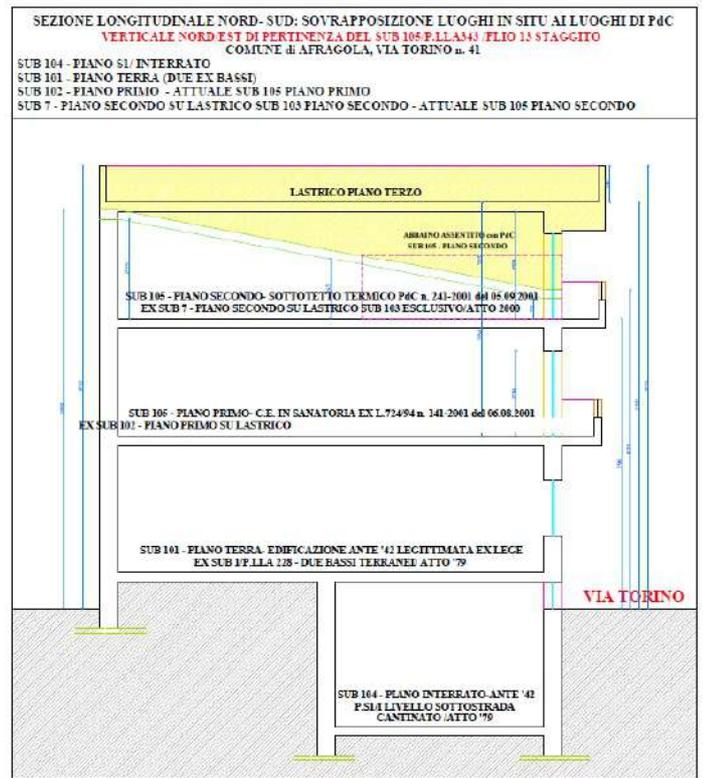
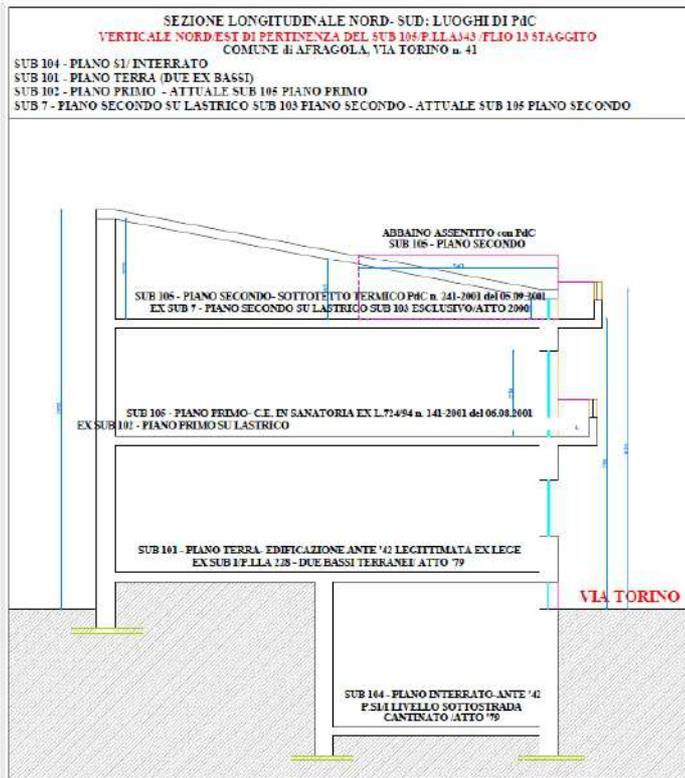
Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima

$\text{mq } 81,59 \text{ (P.I)} + \text{mq } 32,95 \text{ (P.II)} = \text{mq } 114,54$

approssimabile a **mq 115**







Valore immobiliare di mercato:

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

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

**V<sub>um</sub> = 1.700 euro/mq – gennaio 2022**

**S<sub>c</sub> = (S<sub>i</sub> x K<sub>i</sub>) + (S<sub>p</sub> x K<sub>dp</sub>) + (S<sub>a</sub> x K<sub>da</sub>) = superficie convenzionale vendibile = mq 115**

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

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

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa del fabbricato pertinenziale del cespite staggito risulta allo stato attuale *più che sufficiente*, necessitando di un intervento di *risanamento conservativo limitato alla sola area cortilizia*

Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente men che unitario

**K<sub>mf</sub> = 0,98 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato**

**K<sub>ms</sub> = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

Considerando l'assenza di **ascensore e amministrazione condominiale, e il corredo di cantinati, seppure esclusivi**, in relazione allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

**K<sub>s</sub> = 1,00 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità**

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

In relazione all’ubicazione del cespite – **I-II Piano** -, della sufficiente **comodità fruitiva** della scala esterna e del ballatoio comune di accesso, nonché della scala interna per **dimensioni e allocazione**, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente **luminosità, ariosità e panoramicità** all’aumentare dell’altezza di piano, la **difficoltà d’intrusione** e la **minore rumorosità** rispetto alla verticale di pertinenza, considerando altresì l’assenza di ascensore, quale fattore discriminante per i piani alti rispetto ai bassi, considerando l’allocazione del piano abitativo al I livello, si assume per il coefficiente in esame valore più che unitario:

**Ka = 1,03 Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell’unità rispetto al suolo**

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

Il cespite staggito presenta affaccio diretto e frontale a Nord e a Ovest su strada comunale e su corte interna attraverso balconate; bilanciando la bi-direzionalità dell’affaccio con il prevalente orientamento del bene a Occidente, si assume per tale coefficiente valore più che unitario:

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

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

Come ampiamente descritto, il cespite all’atto dell’accesso attesta un **eccellente** livello di conservazione e finitura interna e esterna, valorizzato dal sistema distributivo e dai materiali di finitura adottati, sicché attualmente l’unità NON necessita di alcun intervento *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo*, pregiandosi di un ottimale stato di manutenzione

Avendo computato a parte gli oneri a carico dell’aggiudicatario per la remissione in pristino dei luoghi legittimi, con tale coefficiente si misura unicamente l’eccellente **stato di conservazione** rinvenuto, **frutto di un recente intervento manutentivo e ristrutturativo**

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore accrescitivo

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

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

**Kmf = 0,98**

**Ks = 1,00**

**Ka = 1,03**

**Ke = 1,02**

**Kmu = 1,05**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

**Ki = 1.08**

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

**Vum = 1.700 euro/mq - gennaio 2022**

**Sc = mq 115**



Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

$$Vim = \text{€/mq } 1.700 \times \text{mq } 115 \times 1,08$$

$$Vim = \text{€/mq } 1.836 \times \text{mq } 115$$

$$Vim = \text{€ } 211.140 \text{ approssimabile a € } 211.000$$

**VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 105/P.I-II**

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

**€ 211.000**

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

*applicando al **VALORE DI MERCATO SUB 105 = € 211.000***

*le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommantisi complessivamente **€ 91.000***

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 120.000***

**IMPORTO TOTALE ONERI SUB 105**

*per la regolarizzazione urbanistica, civilistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti:*

**€ 68.000 + € 2.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 21.000 = € 91.000**

- Oneri URBANISTICI
- Oneri CATASTALI
- Oneri LOCATIVI
- Oneri CONDOMINIALI
- Oneri VIZI OCCULTI

**ONERI URBANISTICI**

**€ 68.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:**

**Materiale demolizione** delle **illiceità maggiori/SUB 105/PIANO SECONDO** di cui alla precedente disamina, in ragione dell'**insanabilità ex post** in alcun regime - sanatoria ordinaria o di regime ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i., - e **remissione in pristino** dei luoghi legittimi, incluso sanzione amministrativa, stesura **pratica tecnica abilitativa** al predetto intervento **demolitivo e ricostruttivo**, corredata da documentazione grafica, fotografica, perizia giurata e **nuovo deposito sismico**

**Accertamento di doppia conformità** per **abilitazione ex post** in sanatoria ordinaria ex art. 37 D.P.R. 380/2001 dell'**illecito minore** di cui alla precedente disamina (**parziale difformità distributiva interna sub 105/P.I e formazione di scala interna**) **sanabile ex post in regime ordinario**, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e perizia giurata



### **ONERI CATASTALI**

€ 2.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati grafici oggettivi di **visura** e **scheda** del **SUB 105/P.I-II** allo stato dei luoghi **REGOLARIZZATI** sul piano urbanistico, incluso la soppressione del **LASTRICO SUB 103/P.II** e diritti di rettifica”

### **ONERI PER STATO DI LOCAZIONE**

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione a terzi”

### **ONERI CONDOMINIALI**

€ 0,00: “ Per inesistenza di amministrazione condominiale”

### **ONERI PER VIZI OCCULTI**

€ 21.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **10%** di € 211.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**VALORE BASE D’ASTA**” del **SUB 105/P.I-II**, **appartamento per civile abitazione** sito nel comune di Afragola ubicato ai **piani primo e secondo** del fabbricato alla **Via Torino n. 41** riportato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- *F.llo 13/p.lla 343/SUB 105, Cat. A2, classe 6, consistenza **vani 8**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 140, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 146, R.C. Euro 619,75, Via Torino n. 41, Piani primo e secondo, Interno 2, Scala U*

valutato nel mese di gennaio 2022 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

**Vim = € 120.000**

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



QUESITO n. 12:

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

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

*IL CASO IN OGGETTO,*

*NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.*

QUESITO n.13:

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

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

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

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

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

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

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

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

La raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata attesta che la stessa, sia all'epoca dell'acquisto del bene/2006, che alla data d'iscrizione d'ipoteca volontaria/2006, che alla data di trascrizione di pignoramento/2017, è in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI: resta pertanto garantita la correttezza del trasferimento di diritti e quote reali con trascrizione di compravendita del 2006, iscrizione d'ipoteca/2006 e trascrizione di pignoramento/2017





**COMUNE DI AFRAGOLA**  
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI  
SERVIZI DEMOGRAFICI E STATISTICI  
UFFICIO DI STATO CIVILE

**ESTRATTO DEL'ATTO DI MATRIMONIO**

UFFICIO DI STATO CIVILE  
ESTRATTO PER RIASSUNTO DESUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Il giorno [redacted]  
in [redacted]

hanno contratto matrimonio:

[redacted]

[redacted]

A margine dell'atto non risulta  
alcuna annotazione di cui alla  
legge n° 151 del 19/05/76

come risulta da atto : Anno 2000 P. II S. B N. 28

**ANNOTAZIONI**

AFRAGOLA, 18/12/2020



L'ufficiale di Stato Civile

Russo Francesco  
(Istruttore Amministrativo)



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

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

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

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

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

**Napoli, li 01/10/2022**

In fede  
L'esperto stimatore  
Dott. arch. Paola Miraglia



## ALLEGATI

### ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in VAX 2020 stampata in data 04/12/2020 prot. T359380/2020
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale/2008
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione stato di fatto ai grafici di:
  - **Concessione edilizia in sanatoria ex L.724/94 n. 141/2001 del 06.08.2001 -ABITAZIONE PIANO PRIMO** seguente l'istanza del 30/03/1995 protocollo generale n. 8042, pratica n. 3214
  - **Permesso di costruire n. 241/2001 del 05.09.2001 - SOTTOTETTO TERMICO/PIANO SECONDO**
- Schematizzazione illeciti sine titulo: Sezione stato di fatto - Sezione stato dei luoghi assentiti da PdC -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

### INDAGINI CATASTALI

#### CATASTO TERRENI - Comune di Afragola

##### F.lio 13, p.lla terreni 343

- Impianto terreni attuale stampato in data 04/12/2020 prot. T 359380/2020
- Visura storica terreni - F.lio 13, p.lla terreni 343, Ente Urbano

#### CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

##### F.lio 13, p.lla fabbricati 343

- Elenco Immobili - f.lio 13, p.lla fabbricati 343
- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 105/P.I-II
- Scheda planimetrica - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 105/P.I-II del 13/03/2008 prot. NA0234963

### INDAGINI CATASTALI DI SUPPORTO

#### Subalterni da cui deriva i sub 105 staggito

- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 102/P.I /Unità in corso di costruzione
- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 7/P.II /Unità in corso di costruzione
- Visura storica fabbricati - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 103/P.II /Lastico solare
- Scheda planimetrica - f.lio 13, p.lla fabbricati 343, SUB 103/P.II del 05/07/2000 prot. NA17377



### INDAGINI CATASTALI DI SUPPORTO

#### Subalterni sottoposti al sub 105 staggito - Verticale Ovest di pertinenza

- Visura storica fabbricati - f.l.io 13, p.l.la fabbricati 343, SUB 101/P.T/Abitazione
- Scheda planimetrica - f.l.io 13, p.l.la fabbricati 343, SUB 101/P.T del 02/11/2016 prot. NA0430545 (derivante da variazione del 05/07/2000 prot. NA17374 per sostituzione dei riferimenti di mappa)
- Visura storica fabbricati - f.l.io 13, p.l.la fabbricati 343, SUB 104/P.S1/Cantinato
- Scheda planimetrica - f.l.io 13, p.l.la fabbricati 343, SUB 104/P.S1 del 05/07/2000 prot. NA17377 (denuncia per sostituzione dei riferimenti di mappa)

### ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: [REDACTED]

### ISPEZIONI MATRIMONIO e STATO CIVILE

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Afragola: [REDACTED]
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Casoria: [REDACTED]
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Casoria: [REDACTED]

### PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

**Atto di compravendita** dell'**11/07/1979** per notaio *Leopoldo Chiari* di Afragola trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare. il 17/07/1979 ai nn.16885/14792

**Nota di trascrizione** del **17/07/1979** ai nn.16885/14792 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare,derivante da atto di compravendita dell'11/07/1979 per notaio *Leopoldo Chiari* di Afragola

**Nota di trascrizione di denuncia di successione ab intestato** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare in data **17/06/1996** ai nn. 17836/13213, presentata con n. Rep. 9089 Vol. 3495 il 18/05/1994 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, derivante dalla morte di [REDACTED] nato ad [REDACTED] e ivi deceduto il [REDACTED]



**Atto di donazione e cessione di diritti** del 26/07/2000 Rep. 170292 per notar Leopoldo Chiari di Afragola trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 03/08/2000 ai nn. 28254/20124

**Nota di trascrizione** del 03/08/2000 ai nn. 28254/20124 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di donazione e cessione di diritti del 26/07/2000 Rep. 170292 per notar *Leopoldo Chiari* di Afragola

**Nota di trascrizione** del 03/08/2000 ai nn. 28257/20127 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 26/07/2000 Rep. 170292 per notar *Leopoldo Chiari* di Afragola

**Nota di trascrizione** del 03/08/2000 ai nn. 28259/20129 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 26/07/2000 Rep. 170292 per notar *Leopoldo Chiari* di Afragola

**Atto di compravendita** del 31/10/2006 Rep. 41659, Racc. 4484 per notar *Raffaele De Luca* di Afragola trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 04/11/2006 ai nn. 80579/39429

**Nota di trascrizione** del 04/11/2006 ai nn. 80579/39429 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita 31/10/2006 Rep. 41659, Racc. 4484 per notar *Raffaele De Luca* di Afragola

**Atto di compravendita** del 31/10/2006 Rep. 41659, Racc. 4484 per notar *Raffaele De Luca* di Afragola trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II di Napoli 2. il 04/11/2006 ai nn. 80580/39430

**Nota di trascrizione** del 04/11/2006 ai nn. 80580/39430 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita 31/10/2006 Rep. 41659, Racc. 4484 per notar *Raffaele De Luca* di Afragola

**Nota di trascrizione di accettazione di eredità** del 14/10/2020 ai nn. 37875/27528 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2. derivante da atto di compravendita del 26/07/2000 Rep 17029 per notaio L. Chiari

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del 04/11/2006 ai nn. 80581/31128 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 31/10/2006 Rep. 41660 Racc. 4485 per notar *De Luca Raffaele* di Afragola



**Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale** del **03/10/2008** ai nn. 52724/10385 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto amministrativo** del **25/09/2008** Rep. 114974 Racc. 71

**Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale** del **16/03/2016** ai nn. 11251/1452 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto amministrativo** del **10/03/2016** Rep. 7116 Racc. 3563:

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del 10/08/2017 ai nn. 37887/29639 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 27/07/2017 Rep. 7510 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE PEC U.T.C. Afragola - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica:*

- **Pratica di Concessione edilizia in sanatoria ex L.724/94 n. 141/2001 del 06.08.2001 - ABITAZIONE PIANO PRIMO**
- **Pratica di Permesso di costruire (P.d.C.) n. 241/2001 del 05.09.2001 - SOTTOTETTO TERMICO/PIANO SECONDO**

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

**Certificato destinazione urbanistica** allegato all'atto di donazione e cessione /2000, ***a tutt'oggi immodificato*** - normativa per la ZONA B5 PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3032 del 20/06/1977

#### QUOTAZIONI O.M.I. + GEOPOI

**AGENZIA DEL TERRITORIO:** Anno 2021/I Semestre/Comune di Napoli /ZONA C3- categoria abitativa CIVILE

