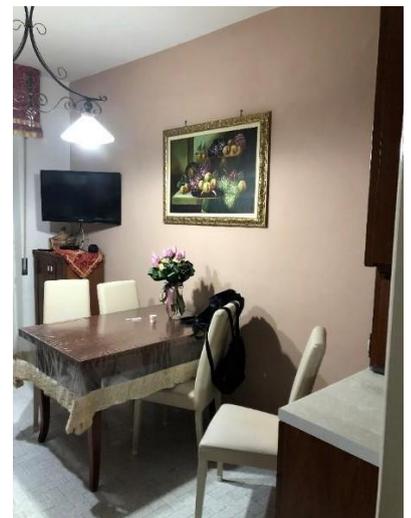
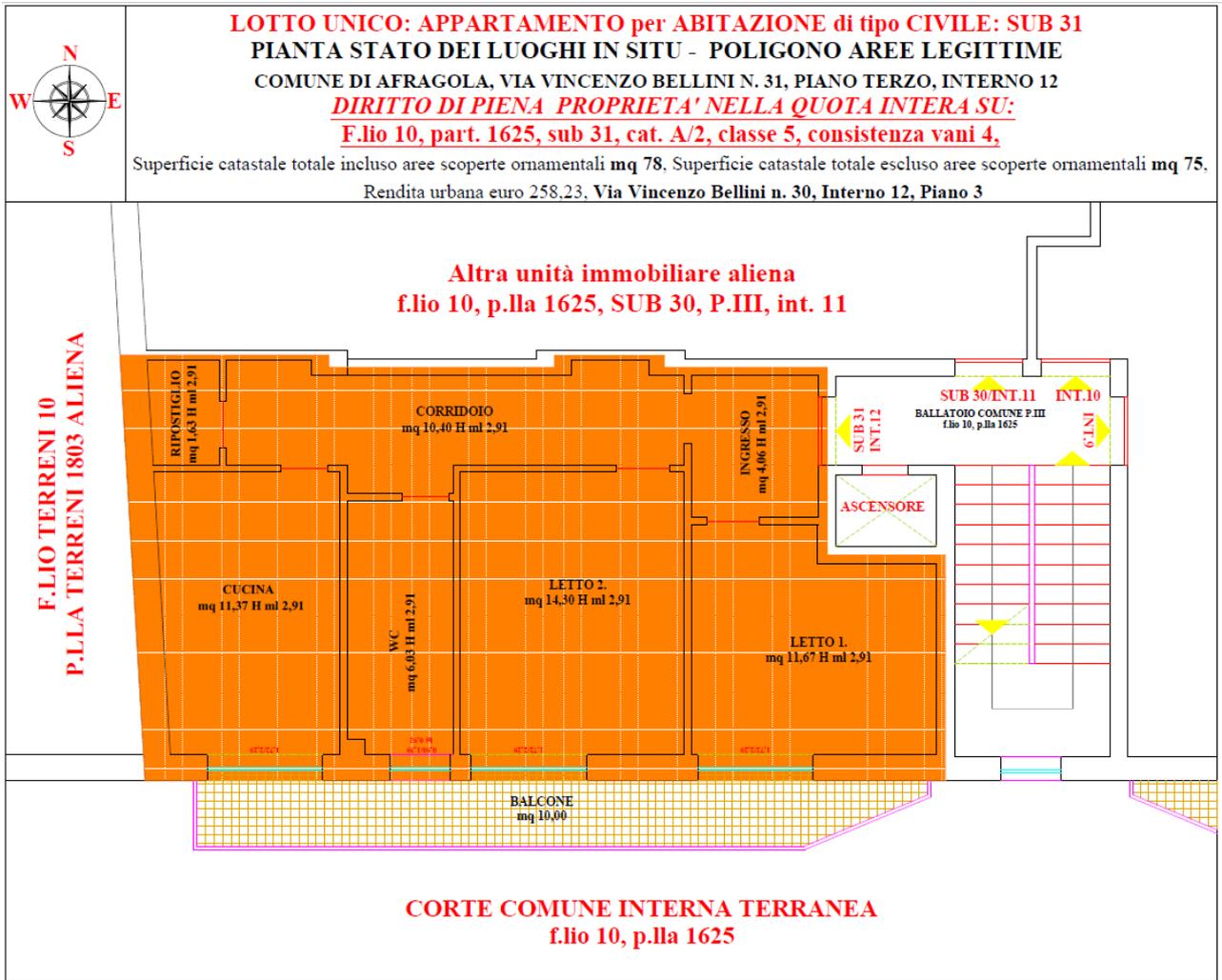


LOTTO UNITARIO

AFRAGOLA, VIA VINCENZO BELLINI N. 30: **QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'**
APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO : F.LIO 10, P.LLA 1625, SUB 31, CAT. A2, INT. 12, P.III



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA
PROCEDURA R.G.E. n. 350/2022

CREDITORE PROCEDENTE

Condominio di Via Bellini n. 30 con sede in Afragola (NA) *codice fiscale* 80151400639, in persona dell'amministratore protempore **geom. XXX** elettivamente domiciliato in Afragola alla via Della Resistenza n. 42 presso lo studio legale dell'**avv. XXX** che lo rappresenta e lo difende :

- **XXX**

DEBITORE ESECUTATO

XXX nato a XXX il XXX *codice fiscale* XXX

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

CAPITOLO 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. 324/2021, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, Esecuzioni immobiliari, **G.E. Dott. Alessandro Auletta**, provvedeva con ordinanza del **29.11.2022** 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 **14.12.2022** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, dott. Federico Toledo - previo comunicazioni ad entrambi i debitori eseguiti a mezzo raccomandate AR regolarmente inviate da quest'ultimo in data **07.12.2022** -, si recava presso i luoghi staggiati siti nel comune di Afragola, alla via Vincenzo Bellini n. 30, senza tuttavia poter espletare l'accesso prefissato, stante l'assenza della parte debitrice eseguita e del medesimo conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In tale occasione il custode provvedeva ad avvisare nuovamente la parte, depositando in situ comunicazione scritta inerente l'esito infruttuoso del sopralluogo e la necessità di rendersi disponibile, con urgenza, per nuovo accesso da concordarsi previo contatto telefonico ai recapiti opportunamente indicati;
- In data **09.02.2023**, a seguito accordi con la parte, la scrivente riusciva ad accedere agli interni staggiati, e precisamente presso l'appartamento di tipo civile sito in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30 meglio censito al NCEU del medesimo comune al :
 - F.lio 10, part. 1625, sub 31, cat. A/2, classe 5, **consistenza vani 4**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 78**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 75**, Rendita urbana euro 258,23, **Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

L'accesso 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'ultravventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni;

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il Comune di Napoli e Afragola, per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del bene nell'ultravventennio 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 **22/05/2023**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.
DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E GIUDIZIO IN MERITO ALLA
“COMPLETEZZA” DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03.08.1998 n. 302, redatta dal notaio **Gabriella De Bellis** in Napoli, depositata in data **16.02.2022**, 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:

- Punto 1. - Disamina della continuità delle trascrizioni a favore** del bene staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento: **criticità sostanziale nella concatenazione ultraventennale della provenienza (formalità a favore) del bene staggito**, da sottoporre all'attenzione del GE
- Punto 2. - Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli ultraventennali** gravanti sul bene staggito: **incompletezze tra le formalità pregiudizievoli a carico del bene staggito**, per la cui comprensione si rimanda al **quadro sinottico con relativa disamina** innanzi approntato - **pagg da 18 a 24 incluse** -

Preliminarmente alla disamina di cui al punto 1. si rileva:

Mancata menzione - da parte della *certificazione notarile* - **dell'atto e nota di trascrizione del pignoramento Rep. 9491/2022** per cui si procede, dettata dall'**interruzione** delle ispezioni ipotecarie al **febbraio 2022**, anteriamente la data di emissione del predetto atto pregiudizievole e relativa pubblicazione

Ciò premesso, l'**ultima formalità pregiudizievole** riscontrata dalla certificazione di parte creditrice procedente in atti è la nota di **trascrizione** del **04.10.2017** ai nn. 42363/3789 della **revoca** - in favore del condominio di Via Bellini 30 - dell'**atto di trasferimento del SUB 31** da potere di **XXX** /1956 in favore di **XXX** /1987 - attuale debitore esecutato -

Sicché l'**ultraventennio** oggetto d'ispezione ipotecaria da parte creditrice procedente - sia ai fini dell'accertamento della continuità delle trascrizioni a favore del bene staggito ex art. 2650 c.c., che del quadro completo della formalità pregiudizievoli sullo stesso gravanti - decorre dalla predetta data di trascrizione - **04.10.2017 - e non dalla pubblicità del pignoramento - 28.10.2022** ai nn. 51814/39718, derivante da atto giudiziario del 20.09.2022 Rep. 9491/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord.

Nella documentazione di parte creditrice procedente agli atti del fascicolo telematico, inoltre, si rileva il **deposito dell'atto di pignoramento in assenza della relativa nota di trascrizione** (raccolta dall'esponente e allegata alla presente)

Punto 1.:

Ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sul bene staggito, sub 31, la documentazione di parte creditrice procedente ripercorre a ritroso la storia ipotecaria ultraventennale dei due subalterni - 18 e 19 - dal cui iter di frazionamento e fusione deriva, catastalmente, il bene in premessa.

Orbene sul punto l'esponente - **in forza dell'analisi della genesi catastale del sub 31**, appreso dettagliatamente esposta e graficamente schematizzata, pur accertando la derivazione del bene dal predetto processo di frazionamento e fusione dei due menzionati subalterni, **ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. sul sub 31, ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2022, ritiene NON necessario ripercorrere la storia ipotecaria ultraventennale del SUB 18, ma unicamente del SUB 19.**

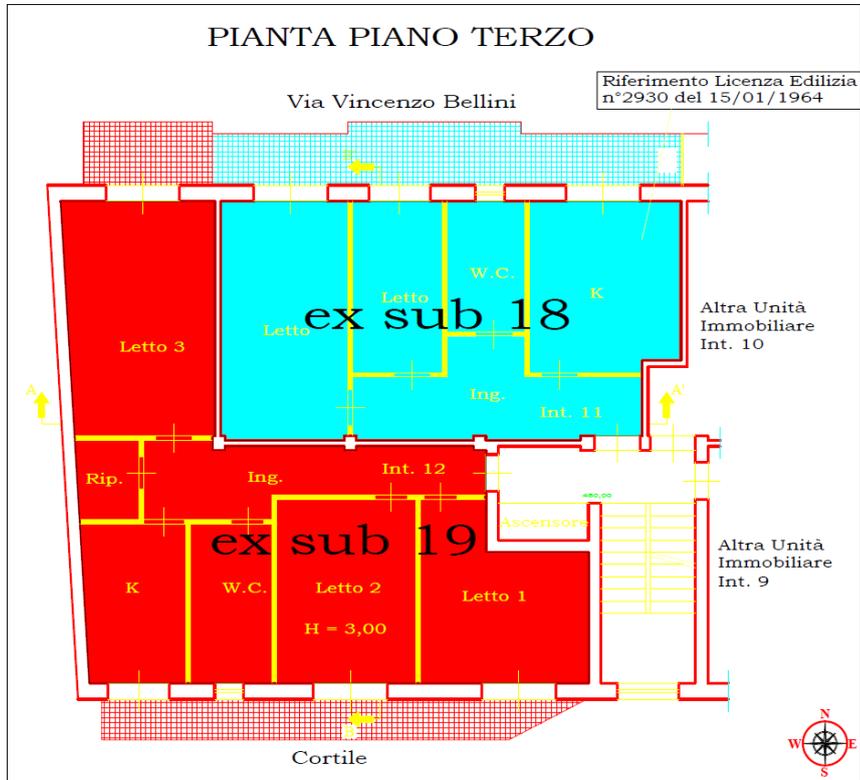
GENESI CATASTALE DEL SUB 31

Premesso che:

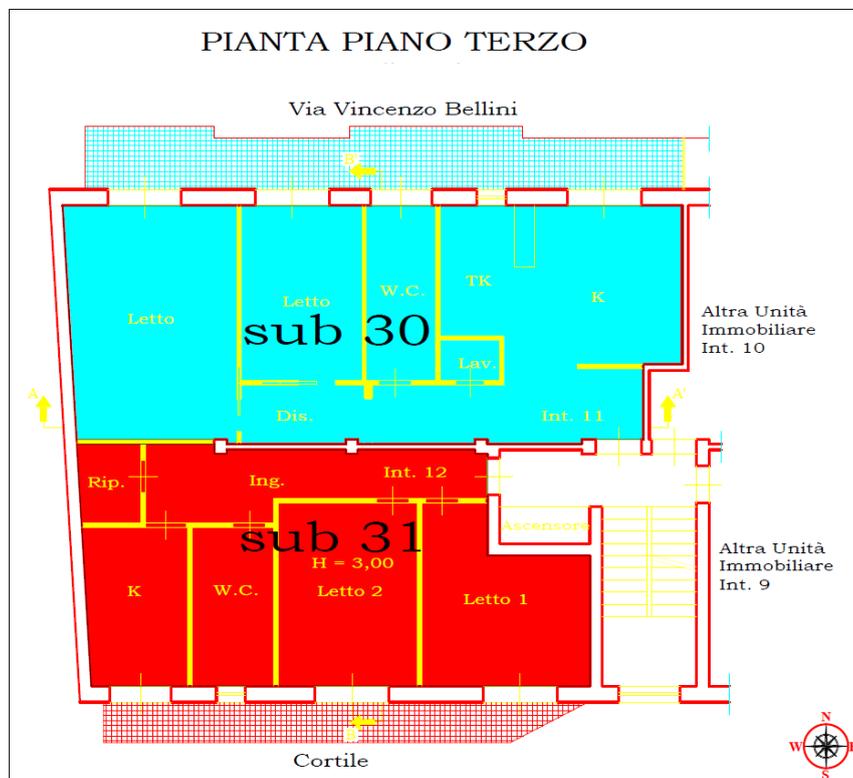
- Il **sub 18**/int. 11, dalla sua costituzione catastale (pressoché conforme ai grafici di licenza) è un piccolo appartamento *d'impianto rettangolare* per complessivi **4 vani catastali**, separato sul fianco sud longitudinale dal sub 19 e afferente interamente a nord su via Bellini
- Il **sub 19**/int. 12, attiguo al sub 18 per due lati divisorii (longitudinale e trasversale), dalla sua costituzione catastale (pressoché conforme ai grafici di licenza) è un appartamento di maggior consistenza e *impianto ad L* per complessivi **5,5 vani catastali**, afferente con 1 solo ambiente a nord su via Bellini, in contiguità trasversale con il sub 18, e con la restante porzione immobiliare a Sud, sulla corte interna comune
- Il **sub 31**/int. 12 è la risultante dell'iter di **frazionamento e fusione** degli originari **sub 18 e sub 19 - urbanisticamente** corredato da pratica **SCIA n. 46/12** assunta a protocollo generale con **n. 15922** il **12.07.2012** e **catastalmente** sostenuto da denuncia del **24/07/2012** pratica **n. NA 0423502** in atti dal **24/07/2012** (n. 61202.1/2012) - con cui - **determinando una sorta di inversione di consistenza nei subalterni generati** - si attua preliminarmente il **frazionamento** del **sub 19** prolungando la traiettoria longitudinale divisoria dal sub 18 e distaccando l'unico

ambiente afferente a via Bellini - mq 20,54, catastalmente 1,5 vani - per poi riunire al sub 18 la predetta superficie catastale asportata, generando in tal modo il **sub 30** e **sub 31**

STATO DEI LUOGHI ORIGINARI - PREGRESSI ALLA PRATICA DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE - SUB 18 e 19



STATO DEI LUOGHI ATTUALI - ALL'ESITO DELLA PRATICA DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE - SUB 30 e 31



Sicché:

- Il **sub 30**, a seguito annessione al sub 18 del vano sottratto al sub 19, *rispetto al bene originario* incrementa la propria consistenza da vani 4 a vani 5,5 e *prolunga* la sua afferenza diretta a Nord su Via Bellini per l'intero e sviluppo longitudinale, acquisendo nelle pertinenze esclusive, l'intera balconata nord
- Il **sub 31**, risultante dalla sottrazione per frazionamento all'ex sub 19 del predetto vano (ceduto e annesso al sub 18), *rispetto al bene originario* decrementa la propria consistenza da vani 5,5 a vani 4, *perde* l'afferenza diretta su via Bellini e conserva esclusivamente l'affaccio Sud, sulla corte interna comune, per l'intero sviluppo longitudinale.
- **Ne consegue che nell'attuale consistenza del sub 31 rientra esclusivamente parte della quadratura originaria del sub 19 e nessuna aliquota del sub 18, laddove viceversa nella consistenza del sub 30 ricade l'intera consistenza del sub 18 e parte della superficie del sub 19 nella misura esatta di 1,5 vani catastali.**

Ciò premesso

- **Si garantisce l'estraneità della storia ipotecaria del sub 31 staggito alla storia ipotecaria del sub 18, e non viceversa (laddove il sub 30 - alieno al pignoramento - contiene in sé parte del sub 19)**
- **Per tale ragione, nella verifica della continuità ultraventennale delle trascrizioni sul SUB 31 staggito ex art. 2650 cc, a parere dell'esponente, NON VA PERSEGUITA ANCHE LA STORIA IPOTECARIA DEL SUB 18, MA UNICAMENTE DEL SUB 19**

Si rileva a riguardo che:

- **Il SUB 18/vani 4 catastali - acquistato da potere di XXX nata ad XXX in favore di XXX nata a XXX il XXX, giusta atto di compravendita del 12.10.1989 Rep. 47695 per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, trascritto il 15.11.1989 ai nn. 33362/25020 - dal 22.10.2012, è trasferito giudizialmente in favore di XXX nato a XXX il XXX - ditta aliena al pignoramento Rep. 9491/2022 - giusta decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli Rep. 100601/2012 per notaio Roberto De Falco di Arzano, trascritto il 28.11.2012 ai nn. 47392/36436 (allegato alla presente).**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE SI PRECISA CHE TRATTASI DI: - APPARTAMENTO IN AFRAGOLA, VIA BELLINI 40, POSTO AL TERZO PIANO, DISTINTO CON IL N. INTERNO 11, COMPOSTO DA PICCOLO INGRESSO, VANO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CORRIDOIO, RIPOSTIGLIO, ANTICAMERA E BAGNO, PER UNA SUPERFICIE DI CA. MQ. 58, OLTRE BALCONE DI MQ. 15; CONFINANTE CON VIA BELLINI, PROPRIETA' GIA' L'OFFREDO E VANO SCALA; CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOL. 10, P.LLA 1625, SUB. 18, VIA BELLINI 40, P. 3, INT. 11, CAT. A/2, CL. 5, VANI 4, R.C. EURO 258,23

NB. Problematica derivante dalla vendita giudiziale del SUB 18 in luogo del SUB 30:

- Con predetto decreto di trasferimento giudiziale/ settembre 2012, si aliena al sig. Grimaldi il SUB 18/VANI 4, e NON il SUB 30 derivato /VANI 5,5, sebbene con pregressa pratica catastale ed urbanistica /luglio 2012, XXX - unico soggetto legittimato in qualità di titolare di entrambi i subalterni 18 e 19 - abbia provveduto alla suddetta modifica catastale generando i SUB 30 e 31

Ne consegue che:

- Con decreto di trasferimento/settembre 2012, il SUB 18 /VANI 4 viene alienato a **Grimaldi Giovanni**
- Con atto di compravendita/agosto 2013 - revocato nel 2017 - il SUB 31/VANI 4 derivato viene alienato a XXX
- **RESTA INVENDUTO - a parere dell'esponente** - il vano e mezzo catastale sottratto al sub 19 e riunito al sub 18 nella maggior consistenza del SUB 30: codesta porzione immobiliare - pienamente identificabile sul piano materiale, sebbene priva di un'autonoma identificazione catastale oggettiva e soggettiva - è A **TUTT'OGGI in piena ed esclusiva proprietà per la quota intera in favore di XXX..!**
- Viceversa, sul piano meramente **CATASTALE**, in difformità dalle risultanze **IPOTECARIE** allegate alla presente, **Grimaldi Giovanni** risulta pieno e legittimo proprietario dell'intero SUB 30/VANI 5,5 con un **presunto atto di aggiudicazione del 10 luglio 2012** (in luogo del 22 ottobre 2012) - **antecedente di 14 gg la pratica catastale di frazionamento e fusione dei sub 18 e 19** - ipotesi **IMPRATICABILE** sul piano privatistico, laddove la pratica di frazionamento e fusione esige la piena contitolarità di entrambi i beni..!

Tutto ciò premesso, ritornando al PUNTO 1, si rileva, come preannunciato:

discontinuità della certificazione in atti nella concatenazione ultraventennale della provenienza del bene

La documentazione di parte creditrice procedente - pur ripercorrendo la storia traslativa del cespite staggito in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del **04.10.2017** ai nn. 42363/3789 di **accoglimento della domanda giudiziale** del 12.06.2017 Rep. 3338/2017 di **revocatoria dell'atto di compravendita** del bene in premessa (sigillato dal notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli con Rep. 160542 Racc. 27645 in data 06.08.2013, trascritto il 08.08.2013 ai nn. 34940/27182) – **non garantisce la continuità ultraventennale delle trascrizioni su quota e diritto reale staggito in capo al debitore esecutato, in deroga all'art. 2650 c.c., riallacciandosi - per lo specifico SUB 19 - a ritroso, a n. 2 SUCCESSIVI ATTI MORTIS CAUSA, entrambi non assolventi funzione traslativa in senso universale, ma unicamente dichiarativa:**

- **un primo e più antico atto mortis causa:**
 - **Denuncia di successione testamentaria** presentata il **30.04.1994** con n. Rep. 3127 Vol. 3630/94 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, *trascritta* il 27.06.2008 ai nn. 34527/22164, derivante dalla morte di XXX nato

a XXX il XXX e ivi deceduto il 04.11.1993 (*originario dante causa*) regolamentata da **testamento olografo** pubblicato con verbale per notaio Bianca Fusco in Napoli in data **17.11.1993** Rep. 128670, registrato a Napoli il 26.11.1993, con cui **il de cuius** - disponendo delle proprie sostanze - nominava erede il coniuge, **XXX** nata a XXX, a cui devolveva il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sul **SUB 19 /VANI 5,5**.

- **un secondo e più recente atto mortis causa:**

- **Denuncia di successione testamentaria** presentata il **19.03.2010** con n. Rep. 365 Vol. 9990 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta il **14.05.2014** ai nn. 26565/14612 derivante dalla morte di **XXX** nata a XXX il XXX e ivi deceduta il **18.11.2001** (*subentrata per volontà testamentaria del marito nella legittima titolarità del SUB 19 per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera*) regolamentata da **testamento pubblico** trascritto con verbale del Conservatore dell'Archivio Notarile *Elvira Maddaluno Aratro* di Napoli in data **16.09.2003** Rep. archivio 7823 Rep. notarile 37587, registrato a Napoli l. il 03.10.2003 al n. 10111, con cui **la de cuius**, disponendo delle proprie sostanze, nominava erede universale la nipote **XXX** nata a A XXX (*figlia della sorella*) a cui devolveva il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sul **SUB 19 /VANI 5,5**.

**Entrambi i suindicati atti non rivestono natura traslativa,
sebbene siano decorsi - rispetto alla trascrizione di pignoramento/2022-:**

- **29 anni** dalla *morte testamentaria* dell'originario de cuius, XXX e dalla pubblicazione del suo testamento olografo /entrambi nel 1993
- **14 anni** dalla trascrizione di denuncia di successione/2008
- **9 anni** dalla trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore della moglie /erede designata, XXX /2013. NB accettazione in favore della moglie dichiarata tacitamente da XXX, dopo la morte della de cuius
- **21 anni** dal *decesso testamentario* anche della moglie, XXX /2001
- **8 anni** dalla trascrizione di denuncia di successione/2014
- **9 anni** dalla trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore della nipote/erede designata, XXX /2013

Pertanto,

ai meri fini della garanzia della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. sul bene staggito, sebbene non sussistano elementi di ambiguità in merito all'esatta individuazione soggettiva e oggettiva dello stesso, l'esponente, a mezzo **approfondimento ipotecario cartaceo per soggetto** presso la Conservatoria di Napoli sul nominativo dell'*originario dante causa* - **XXX** 1924 /1993 - ha identificato e rilevato - allegandolo alla presente - il **primo titolo inter vivos a carattere traslativo, ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:**

- **Atto di compravendita** del **28.10.1969** Rep. 7529, Racc. 221 per notaio **Luigi D'Anna** di Casoria, registrato a Casoria in data 08.11.1969 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio

di pubblicità immobiliare il 26.11.1969 ai nn 51941/38337, con cui **XXX** vende a **XXX**, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sul quartino per abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Amendola/ II traversa privata Romanucci (attuale Vincenzo Bellini n. 30, ex 40) meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:

- **Partita 7050, f.l.io 10, p.lla 1625, SUB 19, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, Rendita urbana lire 2.057, Via Vincenzo Bellini n. 40, Interno 12, Piano 3**

*Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c.
a parere dell'esponente:*

VA INTEGRATA la documentazione di parte creditrice procedente - previo eventuali autonomi accertamenti ipotecari - inserendo il predetto atto nella concatenazione ultraventennale della provenienza del bene staggito, in qualità di I titolo inter vivos a carattere traslativo da cui derivano diritto e quota reale oggetto di esecuzione.

VA PERSEGUITA unicamente la storia ipotecaria del SUB 19 - e non del SUB 18 - ai fini della garanzia della continuità della trascrizioni in favore del SUB 31 staggito, ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento /2022

Infine,

la **parallela raccolta** dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del **de cuius** – **XXX** 1924 /1993- raccolto dall'esponente presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Afragola, ha consentito di verificare la **correttezza** della **quota di piena proprietà** oggetto di *lascito testamentario* nella misura **intera** di **1/1**, essendo il predetto originario dante causa, acquirente del bene nel **1969** in **stato libero /regime di celibato**.

Il matrimonio con **XXX** nata **XXX** il **XXX**, verrà infatti celebrato **SUCCESSIVAMENTE**, in data **01.03.1972**, *tra l'altro* in regime di **separazione patrimoniale**, in forza del diritto di famiglia ante-riforma '75, stante l'assenza di annotazioni a margine dell'estratto stesso. Come risulta dall'allegato **certificato di matrimonio con annotazioni marginali**, il predetto regime di **separazione patrimoniale** in cui viene celebrato il matrimonio, confluisce **ex lege** nella **comunione legale dopo il '75**, **non** avendo i predetti coniugi provveduto alla conferma della pregressa separazione patrimoniale con preposto atto notarile di convalida annotato a margine dell'estratto stesso nel triennio successivo dal '75 al '78

Non si è ritenuto necessario raccogliere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali di **XXX /1956** - parte alienante del debitore esecutato - stante la natura di **bene personale del diritto posto in vendita**, alieno al regime patrimoniale della famiglia, pervenendo alla stessa da **lascito testamentario** della propria zia

Si è viceversa raccolto - sempre presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Afragola -, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata - **XXX /1989** - accertando che anche in tale acquisto l'alienante è in **stato libero/regime di celibato**, avendo contratto matrimonio successivamente in data **19.06.2018** e in regime di separazione patrimoniale annotato a margine dell'estratto stesso

Anche in tal caso si è accertata la correttezza della compravendita del 2013, dell'ipoteca del 2013 e del pignoramento del 2022

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 del sub 19 confluito nel sub 31

SUB 19 :

Atto di compravendita del **28.10.1969** Rep. 7529, Racc. 221 per notaio *Luigi D'Anna* di Casoria, registrato a Casoria in data 08.11.1969 e trascritto presso l'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare il 26.11.1969 ai nn 51941/38337, con cui **XXX** nata a **XXX** il **XXX** vende a **XXX** nato a **XXX** il **XXX**, che acquista in regime di separazione legale dei beni (*come da allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali raccolto presso l'ufficio stato civile del comune di Afragola*), il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sul quartino per abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Amendola/ II traversa privata Romanucci (attuale Vincenzo Bellini n. 30, ex 40) meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:

- **Partita 7050, f.lio 10, p.lla 1625, sub 19, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, Rendita urbana lire 2.057, Via Vincenzo Bellini n. 40, Interno 12, Piano 3**

PROVENIENZA :

*In merito alla provenienza , la parte venditrice dichiara che il predetto diritto le deriva da **atto di compravendita** del **26.11.1966** per notaio **Ciaccia**, registrato a Casoria il 28.11.1966 al n. 3444 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14.05.1966 ai nn. 25154/17271*

Denuncia di successione testamentaria presentata il **30.04.1994** con n. Rep. 3127 Vol. 3630/94 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, *trascritta* il 27.06.2008 ai nn. 34527/22164 presso l'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante dalla morte di **XXX** nato **XXX** il **XXX** e ivi deceduto il 04.11.1993, regolamentata da **testamento olografo** pubblicato con verbale per notaio *Bianca Fusco* in Napoli in data **17.11.1993** Rep. 128670, registrato a Napoli il 26.11.1993, con cui il de cuius - disponendo delle proprie sostanze - nomina per il bene in oggetto propria erede il coniuge, **XXX** nata a **XXX** il **XXX** a cui devolve il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 40 (attuale civico nl 30) meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- **f.lio 10, p.lla 1625, sub 19, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, Rendita urbana L. 687.500, Via Vincenzo Bellini n. 40, Interno 12, Piano 3**

Nota di trascrizione di accettazione di eredità del **08.08.2013** ai nn. **34938/27180** presso l'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2. derivante da **atto di compravendita** del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli (trascritto il 08.08.2013 ai nn. 34940/27182) contro **XXX** nato a **XXX** il **XXX** e ivi deceduto il 04.11.1993 e in favore di

XXX nata a XXX il XXX - giusta **denuncia di successione testamentaria** presentata il **30.04.1994** con n. Rep. 3127 Vol. 3630/94 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta il 27.06.2008 ai nn. 34527/22164 - con cui la predetta moglie accetta tacitamente l'eredità testamentaria devoluta dal marito in proprio favore relativamente al **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30 meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- f.lio 10, p.lla 1625, **sub 31**, cat. A/2, classe 5, **consistenza vani 4**, Rendita urbana euro **355,06**, **Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

NB. L'erede accettante è defunta nel 2001. Il notaio trascrive accettazione tacita di eredità in favore della de cuius contro il marito premorto nel '93

Nota di trascrizione di accettazione di eredità del **08.08.2013** ai nn. **34939/27181** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2. derivante da **atto di compravendita** del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli (trascritto il 08.08.2013 ai nn. 34940/27182) contro **XXX** nata a XXX il XXX e ivi deceduta il 18.11.2001 in favore della nipote **XXX** nata a XXX il XXX - giusta **predetta denuncia di successione testamentaria** presentata il **19.03.2010** con n. Rep. 365 Vol. 9990 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta il **14.05.2014** ai nn. 26565/14612 - con cui la suindicata **nipote** accetta tacitamente l'eredità testamentaria devoluta dalla **zia** in proprio favore, relativamente al **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30 meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:

- f.lio 10, p.lla 1625, **sub 31**, cat. A/2, classe 5, **consistenza vani 4**, Rendita urbana euro **355,06**, **Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

Atto di compravendita del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare il **08.08.2013** ai nn. **34940/27182**, con cui **XXX** nata a XXX il XXX *codice fiscale XXX* (in qualità di bene personale) vende a **XXX** nato a XXX il XXX *codice fiscale XXX* - che acquista in *stato di celibato (come accertato da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dall'esponente presso il comune di Afragola)* - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30 meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:

- f.lio 10, p.lla 1625, **sub 31**, cat. A/2, classe 5, **consistenza vani 4**, Rendita urbana euro **355,06**, **Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

Denuncia di successione testamentaria trascritta il **14.05.2014** ai nn. 26565/14612 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante dalla morte di **XXX** nata a **XXX** **XXX** e ivi deceduta il **18.11.2001**, presentata il **19.03.2010** con n. Rep. 365 Vol. 9990 presso l’Ufficio del Registro di Napoli, regolamentata da **testamento pubblico** trascritto con verbale del Conservatore dell’Archivio Notarile *Elvira Maddaluno Aratro* di Napoli in data 16.09.2003 Rep. archivio 7823 Rep. notarile 37587, registrato a Napoli 1. il 03.10.2003 al n. 10111, con cui la de cuius disponendo delle proprie sostanze nomina erede universale la nipote **XXX** nata a **XXX** il **XXX** (*figlia della sorella*) a cui devolve il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sull’appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30 meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al:

- **f.lio 10, p.lla 1625, sub 19, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, Rendita urbana L. 687.500, Via Vincenzo Bellini n. 40, Interno 12, Piano 3**

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 **28.10.2022** ai nn. 51814/39718 (derivante da atto giudiziario del 20.09.2022 Rep. 9491/2022) e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro i soggetti eseguiti - 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:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **22.07.1989** ai nn. 22100/3157 derivante da **atto di mutuo fondiario** assistito da concessione d'ipoteca volontaria del 20.07.1989 Rep. 46803 per notaio *Maria Luisa D'Anna* (titolo originario rinnovato nel 2009 con relativa annotazione)

- **in favore** di CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma *codice fiscale* 00395320583 (*creditore ipotecario*)
- **contro** **XXX** nata ad XXX il XXX a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1 dell'intero sul SUB 18/VANI 4** (*debitrice datrice d'ipoteca*)
- **contro** **XXX** nato a XXX il XXX a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1 dell'intero sul SUB 19/VANI 5,5** (*debitore datore d'ipoteca*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte

NB. La presente nota pregiudizievole (*originaria*) **NON** è estraibile telematicamente, per cui le relative informazioni sono state desunte dalla sua **rinnovazione**

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **11.03.1998** ai nn. 7963/6273 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto giudiziario** del **09.01.1998** Rep. **244/98** emesso dal Tribunale di Napoli:

- **in favore** di **CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA SPA** con sede in Roma *codice fiscale* 00395320583
- **contro** **XXX** nata ad XXX per il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/2 dell'intero sul SUB 19** - appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 40 (attuale civico n 30), meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al:
 - **f.lio 10, p.lla 1625, sub 19, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, Via Vincenzo Bellini n. 40, Interno 12, Piano 3**
- **contro** **XXX** nata ad XXX il XXX per il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/2 dell'intero sul SUB 18** - appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola

alla via Vincenzo Bellini n. 40 (attuale civico n 30), meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune
al:

- f.l. 10, p.l. 1625, sub 18, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Via Vincenzo Bellini n. 40, Interno 11, Piano 3

NB.

Per il **SUB 19**: Alla predetta data, il marito **XXX** - titolare pieno unico ed esclusivo del sub 19 - è deceduto già dal 1993, devolvendo per volontà testamentaria **l'intera quota di piena proprietà sul sub 19 /vani 5,5 catastali in favore della moglie, XXX**: ciò nonostante il pignoramento Rep. 244/98 staggisce - **erroneamente**, a parere dell'esponente - solo la quota di 1/2 dell'intero sul predetto bene in capo alla predetta moglie.

Per il **SUB 18**: Verosimilmente per il medesimo **erroneo** assoggettamento a pignoramento della sola quota di 1/2 dell'intero sul sub 18 in titolarità piena ed esclusiva di XXX, nonché per erronea identificazione soggettiva del bene - stante la subentrata titolarità di XXX con compravendita dell'89 - al I pignoramento Rep. 244/98 in oggetto fa seguito un II pignoramento Rep. 9932/98 - appreso esaminato- correttamente esteso al diritto di piena ed esclusiva proprietà nella **quota intera** a carico della sola **XXX** esclusivamente sul **SUB 18**

NB.

A tutt'oggi il pignoramento Rep. 244/98 in oggetto NON RISULTA CANCELLATO, sebbene in data **26.11.2012** il GE dott. Sensale, Sez. Esecuzioni immobiliari/Tribunale di Napoli, abbia **rigettato l'istanza di vendita e ordinato la cancellazione del pignoramento in premessa** (all'art. 9 della compravendita/ 2013 in favore del debitore esecutato si evince che il rogante notaio Del Balzo viene onerato - su spese della venditrice XXX - alla relativa annotazione di annotazione di cancellazione...)

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **04.12.1998** ai nn. 36002/27211 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto giudiziario** del **04.12.1998 Rep. 9932/98** emesso dal Tribunale di Napoli:

- **in favore** di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA SPA con sede in Roma *codice fiscale* 00395320583
- **contro** la sola **XXX** nata a **XXX** il **XXX** per il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sul **SUB 18/VANI 4**

NB. Sulla base di tale pignoramento, assistito da rinnovazione del 2009 d'ipoteca volontaria del 1989, il bene originario **SUB 18/VANI 4** sarà aggiudicato nell'ottobre del 2012 a ditta aliena, **Grimaldi Giovanni/1979**, **SEBBENE** pochi mesi prima (luglio 2012) **XXX** (unica legittimata in qualità di titolare di entrambi i subalterni 18 e 19) - abbia provveduto ad incrementare la consistenza del sub 18 con annessione di 1,5 vani catastali sottratti al contiguo sub 19, determinando la formazione del sub 30 /vani 5,5 e la soppressione del sub 18.

NB. Il Decreto di trasferimento del bene - ottobre 2012 - ha ad oggetto il **SUB 18/VANI 4** e giammai il sub 30/VANI 5,5 generato.

Viceversa, il pignoramento Rep 9491/2022 per cui si procede ha ad oggetto il **SUB 31/VANI 4** di cui si precisa la provenienza catastale da sub 18 e sub 19

Alla luce di tutto quanto esposto, a parere della scrivente

resta estromessa dall'aggiudicazione del sub 18 nell'ottobre del 2012 la maggior consistenza di **1,5 vani catastali** (ambiente fronte Nord **ex sub 19** /mq 20,00 circa afferente a via Bellini) sottratti nel luglio del 2012 al **sub 19** e aggiunti al **sub 18** nella maggior consistenza del **sub 30**

La predetta **superficie catastale 1,5 vani fronte Nord ex sub 19** resta altresì estromessa dalla consistenza e dai dati di classamento oggettivi identificativi del **SUB 31** oggetto di pignoramento 9491/2022, pur appartenendo all'ex sub 19.

La consistenza catastale in premessa - **1,5 vani fronte Nord ex sub 19** - sfuggita sia all'aggiudicazione del sub 18/ottobre 2012, che al pignoramento del sub 31/settembre 2022, pur rientrando **catastalmente** nella consistenza del sub 30 in titolarità **XXX**, sul piano **ipotecario** NON appartiene a quest'ultimo, persistendo nella legittima titolarità di **XXX**, originaria titolare dell'intera consistenza - ex sub 18 e ex sub 19 -

Il medesimo **XXX** - attuale debitore esecutato - sebbene acquisti nel 2013, con **atto poi revocato nel 2017**, è al più titolare del sub 31 e giammai dell'ex sub 19.

NB. CATASTALMENTE: secondo quanto erroneamente denunciato nei dati soggettivi e oggettivi di visura catastale del SUB 30 generato dal frazionamento e fusione dei sub 18 e 19, al predetto Grimaldi viene trasferito il diritto di piena proprietà sul SUB 30 generato, con un presunto atto di aggiudicazione del 10 luglio 2012 (in luogo del 22 ottobre 2012) antecedente di 14 gg la pratica catastale di frazionamento e fusione dei sub 18 e 19 - ipotesi IMPRATICABILE sul piano privatistico!!!

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria in rinnovazione del 09.07.2009 ai nn. 40223/6999 derivante da atto di mutuo fondiario assistito da concessione d'ipoteca volontaria del 20.07.1989 Rep. 46803 per notaio Maria Luisa D'Anna trascritta il 22.07.1989 ai nn. 22100/3157 (titolo originario in rinnovazione)

- in favore di CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma codice fiscale 00395320583 (creditore ipotecario)
- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 41.315,55 e un totale € 111.554,69
- contro XXX nata a XXX il XXX - per acquisto del bene da potere di XXX nata ad XXX il XXX giusta atto di compravendita del 12.10.1989 Rep. 47695 per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, trascritto il 15.11.1989 ai nn. 33362/25020- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero sul SUB 18/VANI 4
- contro XXX nata ad XXX il XXX - per successione testamentaria al marito - originario debitore ipotecario/1989 - XXX nato a XXX) il XXX e ivi deceduto il 04.11.1993 - trascritta il 27.06.2008 ai nn. 34527/22164- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero sul SUB 19/VANI 5,5 .

NB. XXX è deceduta con successione testamentaria già nel 2001-: a rigore la predetta nota pregiudizievole in rinnovazione va trascritta contro XXX anche sul SUB 19...

NB. A tutt'oggi, la nota di rinnovazione ipotecaria in oggetto NON RISULTA CANCELLATA, sebbene l'art. 9 della compravendita/2013 in favore di XXX (attuale debitore esecutato) ne dichiara L'AVVENUTA ESTINZIONE con annotazione di cancellazione a carico della venditrice - XXX -

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **08.08.2013** ai nn. 34941/3408 derivante da **atto di mutuo fondiario** assistito da concessione d'ipoteca volontaria del 06.08.2013 Rep. 160543/27646 per notaio *Alessandra Del Balzo*:

- **in favore** di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (NA) *codice fiscale* 04485191219 (*creditore ipotecario*)
- **contro** **XXX** nato a **XXX** il **XXX** *codice fiscale* **XXX** (*debitore datore d'ipoteca*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale **€ 79.500** e un totale **€ 159.000** al tasso d'interesse annuo 5.4% da restituire in anni 25
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30, meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:
 - **f.l. 10, part. 1625, SUB 31, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Rendita urbana euro 258,23, Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

Nota di trascrizione del **24.11.2014** ai nn. 52021/35578 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **domanda giudiziale** del 31.07.2014 Rep. 29493/2014 di **revocatoria dell'atto di compravendita** del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli trascritto il **08.08.2013** ai nn. 34940/27182:

- **in favore** del **Condominio di Via Bellini n. 30** con sede in Afragola (NA) *codice fiscale* 80151400639
- **contro** **XXX** nata a **XXX** il **XXX** e **XXX** nato a **XXX** il **XXX**
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30, meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:
 - **f.l. 10, p.lla 1625, SUB 31, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Rendita urbana euro 355,06, Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

Quadro D: “Voglia l'ill.mo Tribunale adito, accertati i presupposti di cui all'art. 2901 cc. disporre la revocatoria dell'atto di compravendita stipulato in data 6.8.2013 tra la signora XXX ed il sig. XXX per rogito del notaio Alessandra Del Balzo rep. 160542/27645 trascritto in data 8.8.2013 ai nn. 34940/27182”

Nota di trascrizione del **04.10.2017** ai nn. 42363/3789 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **accoglimento di domanda giudiziale** del 12.06.2017 Rep. 3338/2017 di **revocatoria dell'atto di compravendita** del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli trascritto il **08.08.2013** ai nn. 34940/27182:

- **in favore del Condominio di Via Bellini n. 30** con sede in Afragola (NA) *codice fiscale* 80151400639
- **contro XXX** nata a XXX e **XXX** nato a XXX il XXX
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30, meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:
 - **f.l.io 10, p.lla 1625, SUB 31, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Rendita urbana euro 355,06, Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

Quadro D: “ il Tribunale ordinario di Napoli Nord, II Sezione Civile, in persona del G.M. Dott. Rosario Canciello, definitivamente pronunciandosi nella causa iscritta al n. 7115/2014 R.G.A.C., avente ad oggetto azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c., pendente tra condominio del fabbricato sito in Afragola alla via Bellini n. 30 e XXX e XXX, così provvede:

- *accoglie per le causali di cui in motivazione, l'azione revocatoria ordinaria promossa dal condominio del fabbricato sito in Afragola alla via Bellini n. 30 e per l'effetto dichiara inefficace nei confronti dello stesso l'atto di compravendita concluso in data 6.8.2013 tra XXX e XXX, per notaio Del Balzo Alessandra, Rep. 160542 Racc. 27645, trascritto in data 8.8.2013 ai nn. 34940/27182, avente ad oggetto il trasferimento dell'unità immobiliare in Afragola Via Vincenzo Bellini n. 30, terzo piano, interno 12 in catasto foglio 10 particella 1625 subalterno 31”*

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **28.10.2022** ai nn. 51814/39718 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 20.09.2022 Rep. 9491/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

- **in favore di Condominio di Via Bellini n. 30** con sede in Afragola (NA) *codice fiscale* 80151400639
- **contro XXX** nato XXX il XXX
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1** sull'appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato in Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30, meglio identificato al N.C.E.U. del medesimo comune alla:
 - **f.l.io 10, p.lla 1625, SUB 31, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Rendita urbana euro 355,06, Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

Si demanda al GE ogni determinazione

in merito al quadro delle criticità ipotecarie pregiudizievoli esaminate

L'esponente, 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, ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: l'atto di pignoramento sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto posseduto dal titolare esecutato sulla base dell'atto di compravendita del 2013 per notaio Del Balzo, revocato nel 2017.

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/2022.

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 superficaria; 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 "differmità 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 differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

FORMAZIONE DEI LOTTI:

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

- **Nonostante la flessibilità del quadro normativo comunale vigente** - di cui al P.R.G.'77 - ammetta alla NTA a regolamentazione dell'attività edilizia in **ZONA B4** 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
- **Sebbene sussistano requisiti dimensionali minimi compatibili con la normativa per l'abitabilità** ovvero la quadratura minima netta interna del cespite - **mq 62,12 netti interni + mq 10,00 superficie ornamentale** – consenta ancora la ripartizione del bene in due *sub- unità minime di almeno mq 28 cadauna per una sola persona*, i cui requisiti dimensionali - *al netto dell'atrio interno comune di accesso* -, siano ancora ammissibili ai fini dell'abitabilità delle frazioni risultanti
- **Anche in ipotesi di regolarizzazione urbanistica delle illicite rinvenute** - come meglio innanzi esposto

ciò nonostante

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 e alla formazione di un atrio comune interno, **non sono compensati dai ricavi della vendita delle singole sub-unità risultanti, essendo la divisione, compreso le pratiche abilitative, 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 staggita 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 piano/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/2022** stampata in data 02.12.2022 prot. T63868/2022
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:

- Sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del 24.07.2012 prot. NA 0423502
- Analisi di conformità urbanistica
 - Sovrapposizione stato di fatto ai grafici di **licenza edilizia**
 - Sovrapposizione stato di fatto ai grafici di **SCIA**
- 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 Afragola:

- Terreno: f.lio 10, p.lla 1625
- Fabbricato: f.lio 10, p.lla 1625
- Appartamento civile: f.lio 10, p.lla 1625, sub 31/P.III/Interno 12

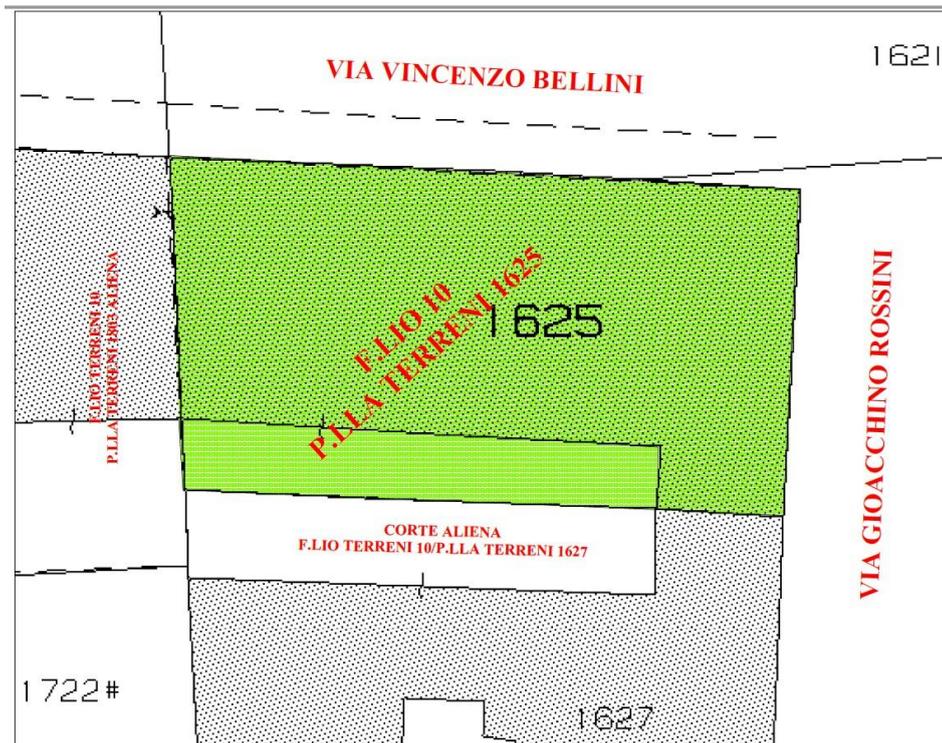
COMUNE di AFRAGOLA:

TERRENO F.LIO 10, P.LLA 1625 - FABBRICATO F.LIO 10, P.LLA 1625

La **porzione di territorio** in cui si insedia il fabbricato del cespite staggito, all'esterno del tessuto storico e 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/2022 STAMPATA IN DATA 02.12.2022 PROT. T63868/2022

TERRENO F.LIO 10 - P.LLA 1625



Confini p.la terreni 1625

- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Vincenzo Bellini (p.la terreni 1621/f.lio 10)
- a Est per aderenza orizzontale con Via Gioacchino Rossini
- a Sud per aderenza orizzontale con p.la terreni aliena 1627/f.lio 10
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.la terreni aliena 1803/f.lio 10

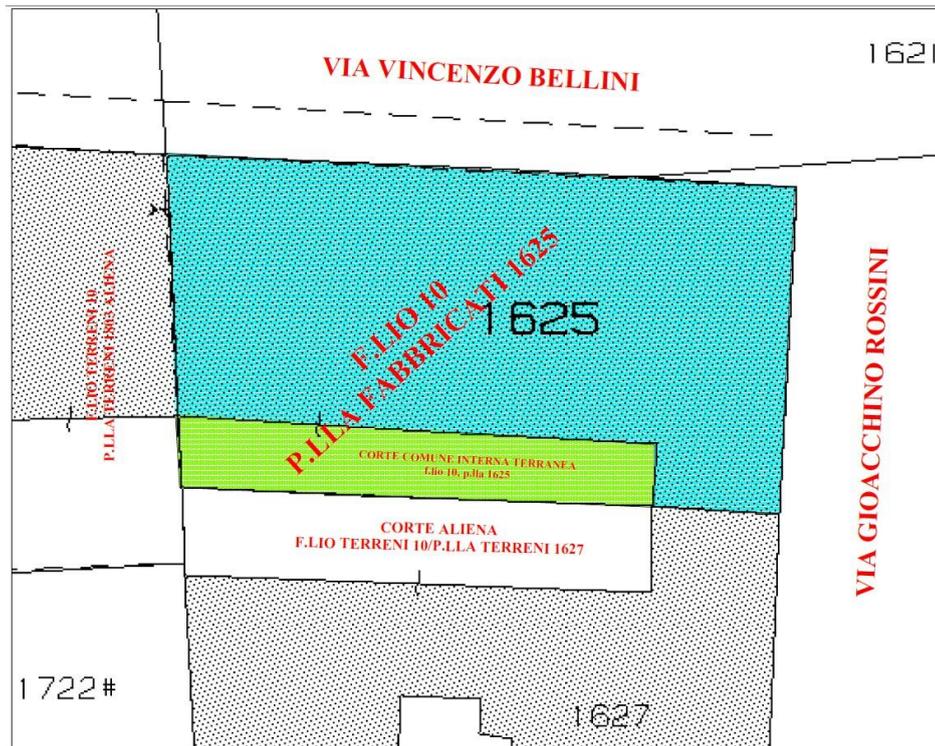
Nello specifico, la **p.la terreni 1625**, dalla configurazione **rettangolare** *pressoché regolare* con lieve sghematura del fianco Ovest, accoglie un **fabbricato del tipo a blocco** edificato nella metà degli anni '60 del '900 (*licenza n. 2930/del 15.01.1964 e ultimazione del 20.03.1965*), dalla configurazione ad L, *aderente* alla perimetrazione fondiaria sui fianchi Nord, Est e Ovest, e *distaccata unicamente sul fianco Sud*: su tale fronte il fabbricato - opportunamente arretrato - afferrisce ad una *piccola corte comune terranea*, rigorosamente inclusa nei confini fondiari.

Il fabbricato, servito dal civico n. 30 di **Via Vincenzo Bellini (Ex Via Amendola/II Traversa privata Romanucci)** presenta affacci diretti su entrambe le strade di confine – via Bellini e via Rossini - con lunghe balconate nastriformi angolari a perimetrazione dei fianchi Nord e Est, e affaccia sulla corte interna a meridione, con un ulteriore corredo di balconate in aggetto, estese per l'intero sviluppo del fronte cortilizio.

L'accesso al fabbricato consentito dal civico 30 di Via Bellini è baricentrico rispetto alla configurazione planimetrica e al prospetto fronte Nord prospettica: immette in un lungo androne al servizio del corpo scala, anch'esso baricentrico e prospiciente l'opposto fronte cortilizio su cui afferisce con aperture finestrate

VAX/2022 STAMPATA IN DATA 02.12.2022 PROT. T63868/2022

FABBRICATO F.LIO 10 - P.LLA 1625



Come desumibile dall'allegato elenco immobili, lo stabile ad **uso misto** – *abitativo per 5 piani fuori terra con destinazione commerciale del piano terraneo*- è articolato in complessivi 5 livelli oltre il terraneo e la copertura piana praticabile al P.VI; accoglie unità abitative omogeneamente in categoria civile **A2**, locali terranei in categoria **C1** commerciale ed un solo locale ad uso laboratorio per arti e mestieri in categoria **C3**

Il **piano terzo** di pertinenza del cespite staggito accoglie, nello specifico, *n. 4 unità abitative oltre il corpo scala e la cassa ascensore*: due unità sono servite dagli opposti fianchi est e ovest del ballatoio (a destra e sinistra rispetto allo smonto) e due da accessi frontali, in direzione nord, rispetto allo smonto.

Sotto il profilo **statico**, lo stabile - in ragione della sua edificazione relativamente recente – metà anni '60 del '900 - è concepito con sistema misto/collaborante - muratura tufacea e sistema intelaiato in cemento armato - e solai piani latero-cementizi.

Sotto il profilo **manutentivo** delle parti comuni e delle rifiniture impiegate, la condizione conservativa della p.lla fabbricati 1625 risulta allo stato **più che soddisfacente** sui **due fronti principali - Nord e Est - afferenti alla strada**: sul piano delle *refiniture*, il *doppio prospetto* in oggetto si presenta rifinito ad intonaco liscio civile nella cromia del rosa albicocca, con evidenza delle fasce marcapiano delle balconate nella cromia del rosso mattone, mentre la porzione basamentale è rivestita in lastre di travertino romano levigato: tali porzioni esterne sembrano essere oggetto di un intervento *non remoto di risanamento conservativo*

In diverso stato manutentivo, certamente alieno al presunto recente intervento risanativo, è il **fronte interno cortilizio** (di pertinenza del cespite staggito) e la medesima **corte interna** - priva di pavimentazione e in evidente stato di trascuratezza -

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il fabbricato è più che predisposto alla *destinazione abitativa*; è **provvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano ed è corredato da amministrazione condominiale**

Piano vincolistico:

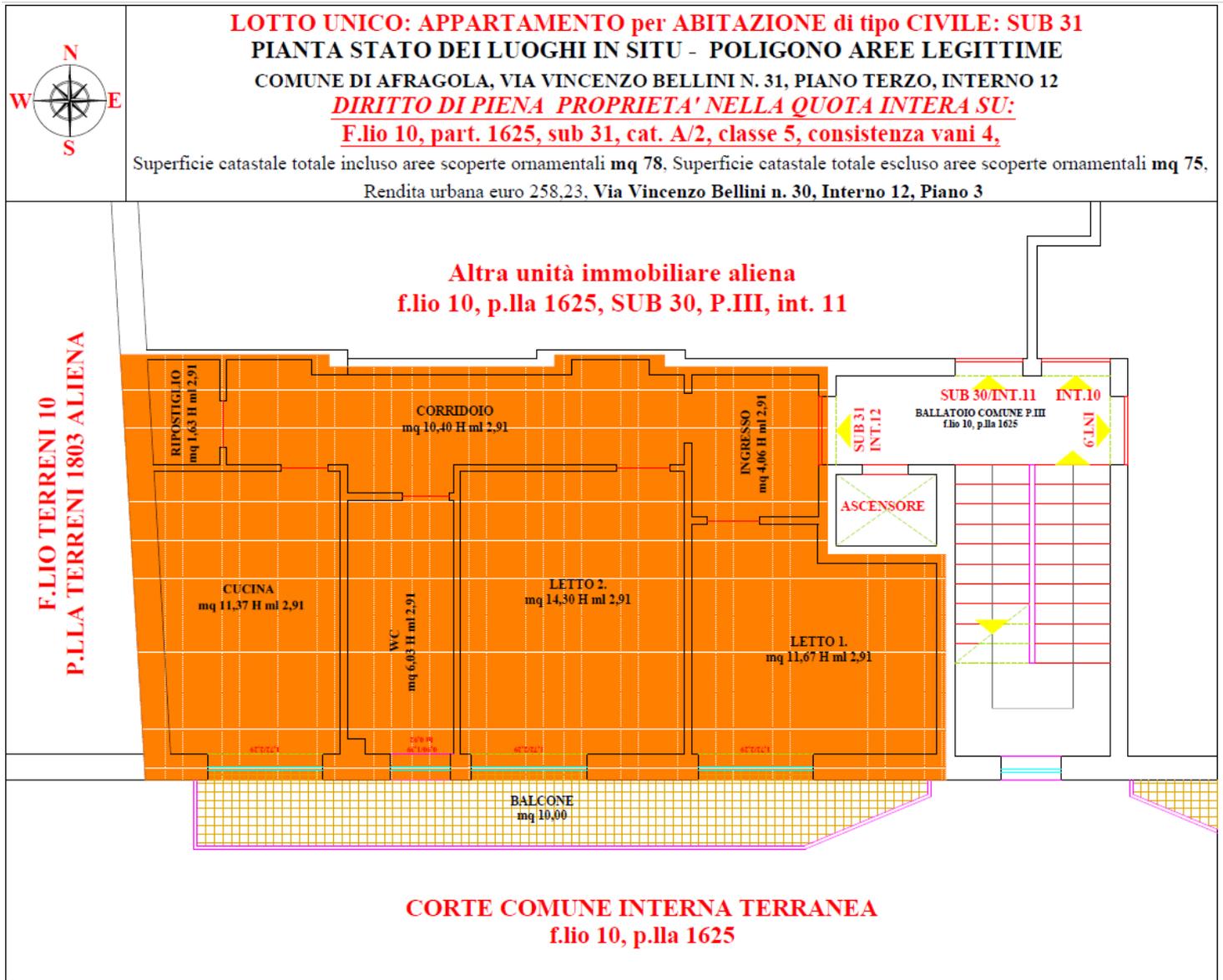
Nella fattispecie, sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né alcun interesse archeologico per l'area di sedime, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica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

Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO

Appartamento per civile abitazione - Comune di Afragola - Via Vincenzo Bellini n. 30 (già 40)

F.lio 10, part. 1625, sub 31, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 78, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 75,

Rendita urbana euro 258,23, Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3



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)

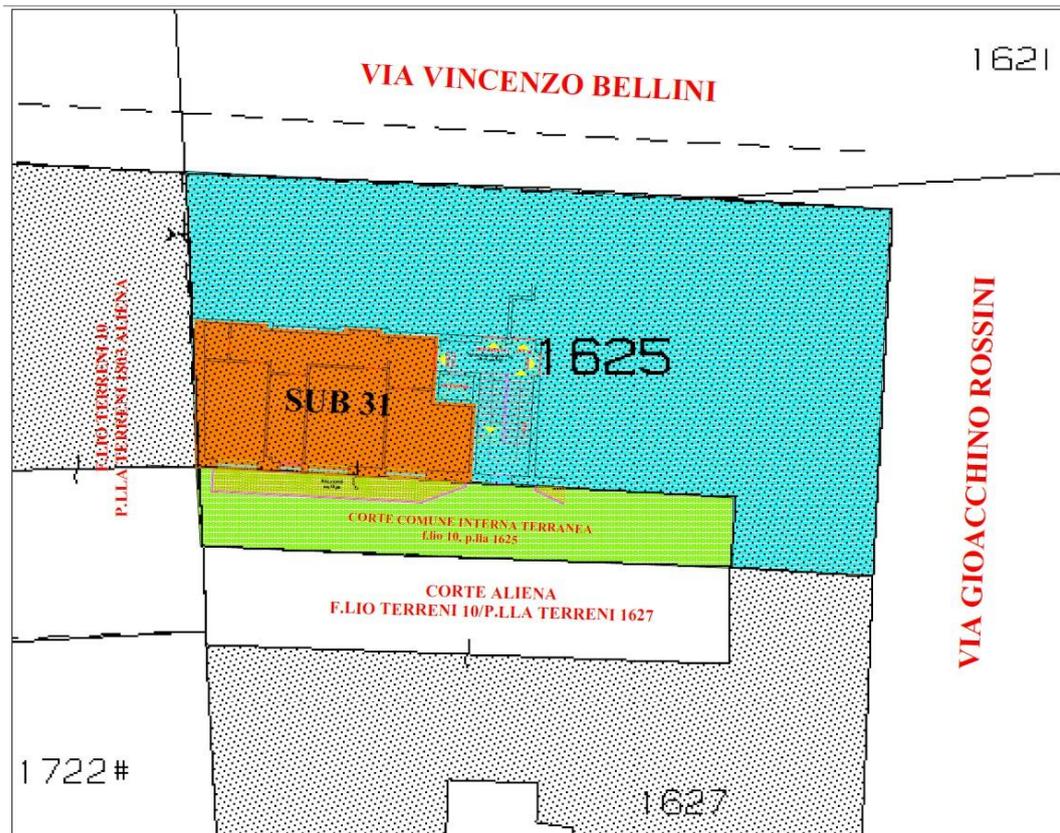
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Confini sub 31/P.III

- a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 10/p.lla 1625/SUB 30/P.III
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune/P.III, per sola aderenza orizzontale con cassa scala e ascensore comune f.lio 10/p.lla 1625
- a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 10/p.lla 1625/P.T e, per distacco, con fabbricati alieni
- A Ovest per aderenza verticale con fabbricato alieno f.lio 10, p.lla 1803 e per affaccio obliquo con corte terranea aliena medesimo fabbricato f.lio 10, p.lla 1803

Inserimento dei luoghi in situ /2022 nell'estratto di mappa/2022

VAX/2022 STAMPATA IN DATA 02.12.2022 PROT. T63868/2022

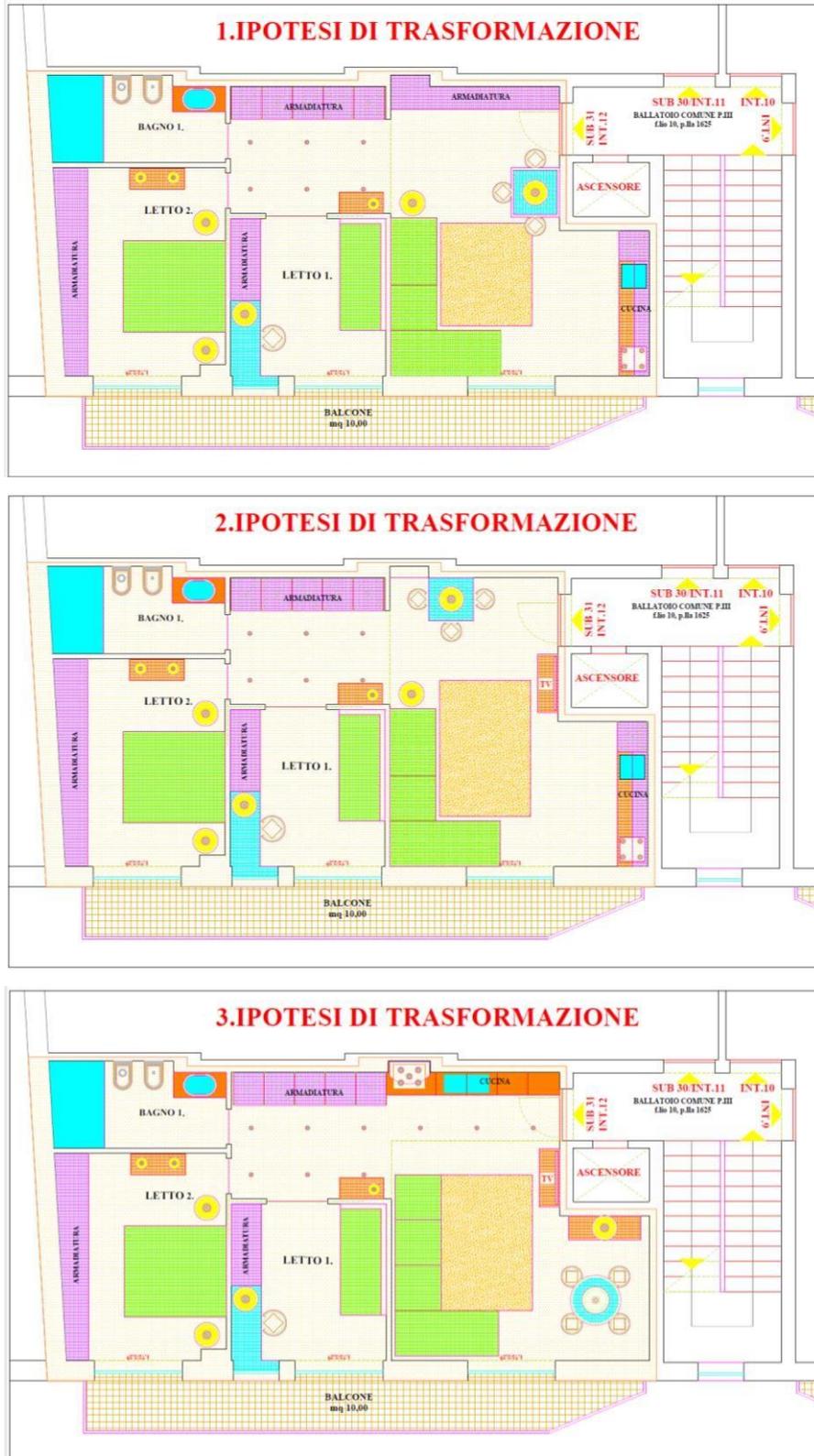


Il sub 31 staggito nello specifico è servito dalla I porta a sinistra smontando sul ballatoio comune al P.III, con invito in direzione Ovest, ed è invaso, per due segmenti, dall'ingombro della cassa ascensore.

Il cespite staggito ricade nel **ramo S/W interno** dell'impianto rettangolare del fabbricato, opposto alla strada; presenta morfologia planimetrica **rettangolare** regolare con sviluppo in direzione longitudinale E/W, unico livello, modesta quadratura interna - mq 62,12 netti interni e mq 10 netti esterni ornamentali, H netta d'interpiano ml 2,90 - corredo di balconata unica esposta a meridione sulla corte comune interna e assenza di alcun affaccio fronte strada.

L'attuale distribuzione non prevede la **zona soggiorno**, ma un'ampia **zona notte** a ridosso dell'ingresso, disimpegnata da lungo corridoio su cui converge l'atrio, **per complessivi mq 14,40 di tessuto connettivo**, ed una cucina abitabile ubicata nell'area S/W terminale, opposta all'ingresso, previo attraversamento del corridoio.

Previo inversione ubicativa tra zona notte e zona giorno ed eliminazione del lungo corridoio di disimpegno, si allegano **n. 3 proposte alternative di trasformazione distributiva interna**, con formazione di *soggiorno/angolo cottura*. Le molteplici armadiature di progetto compensano l'eliminazione del ripostiglio, fungendo anche da supporto del piccolo angolo cottura.



Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione *più che sufficiente*, penalizzati esclusivamente dalla modestia della quadratura e dalla deficitaria logica distributiva interna – come su detto priva di area soggiorno e obbligata all’attraversamento della zona notte per l’accesso alla cucina /unica zona giorno comune_

Esterni esclusivi versano in peggiore stato di conservazione, determinato dall’assenza di interventi alle facciate a carico del condominio

Il cespite - appetibile per piccoli nuclei familiari - attesta nella fascia di mercato di riferimento, un *potenziale ponderato equilibrio progettuale* tra spazi interni abitativi e spazi ornamentali, non gode dell’affaccio fronte strada, ma si beneficia dell’esposizione a meridione, sebbene non di pregio; l’altezza di piano – III livello – supportata dal corredo di ascensore comune, fruisce dei vantaggi derivanti dalla sufficiente elevazione dal piano stradale.

In termini di quadratura planimetrica “netta calpestabile” e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori -, il sub 31/P.III è così descritto:

- a) Atrio: mq 4,06
- b) Corridoio di disimpegno: mq 10,40
- c) Camera letto 1.: mq 11,67
- d) Camera letto 2.: mq 14,30
- e) Bagno: mq 6,03
- f) Ripostiglio: mq 1,63
- g) Balconata : mq 10,00

Altezza H netta = ml 2,90

VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI SUB 31//P.III. OGGETTO DI STIMA

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime** come risultano dai luoghi in situ, stante la sanabilità ordinaria della decremento di superficie rinvenuto, il tutto opportunamente computato secondo li criteri guida dell’Agenzia del Territorio

SUB 31/P.III / VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI - OGGETTO DI STIMA

Quadratura netta interna = mq 62,12

Quadratura commerciale interna = mq 71,61

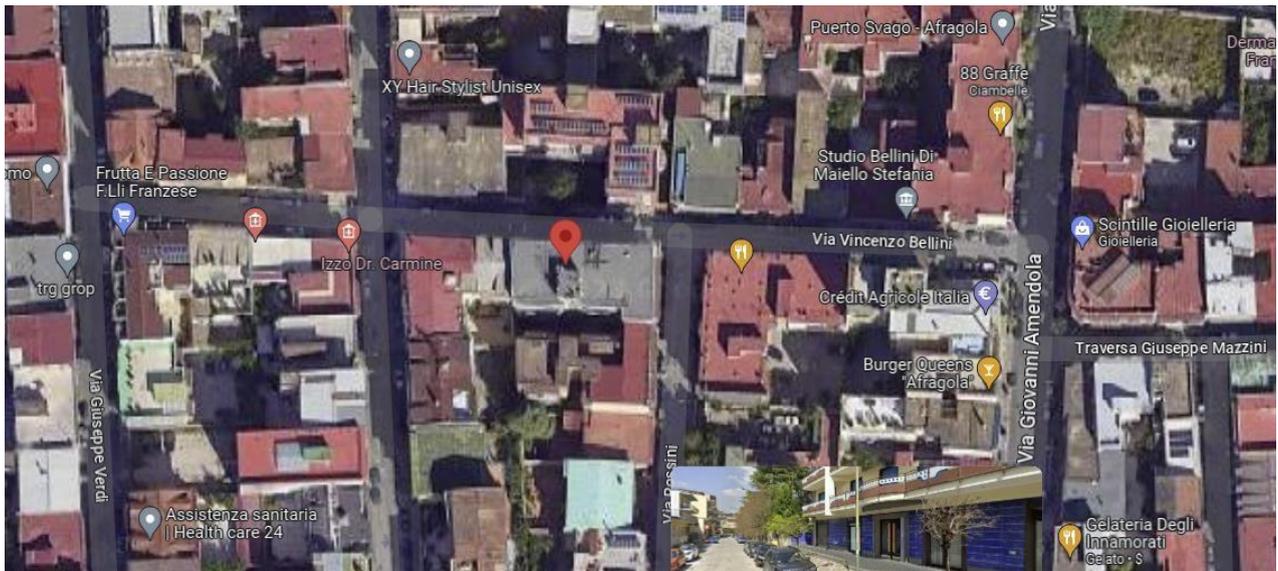
Quadratura netta esterna = mq 10,00

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna = mq 10,00 * 0,35 = mq 3,50

SUB 31/P.III - Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima

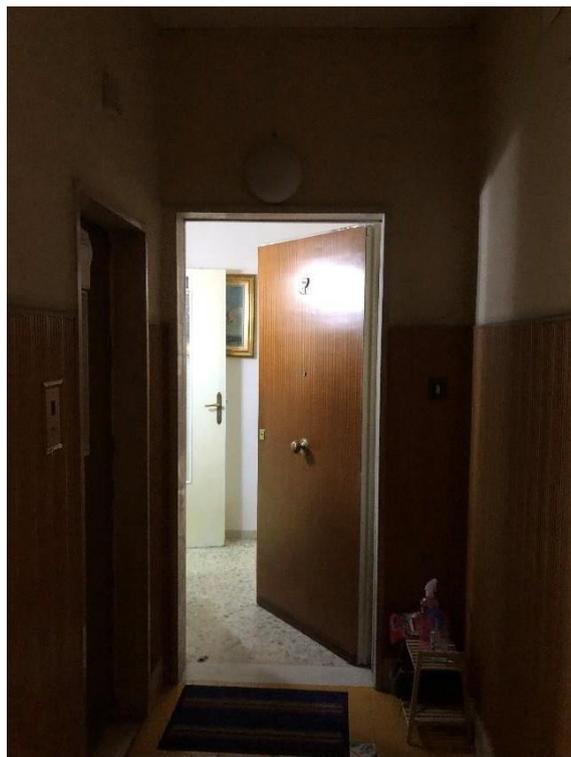
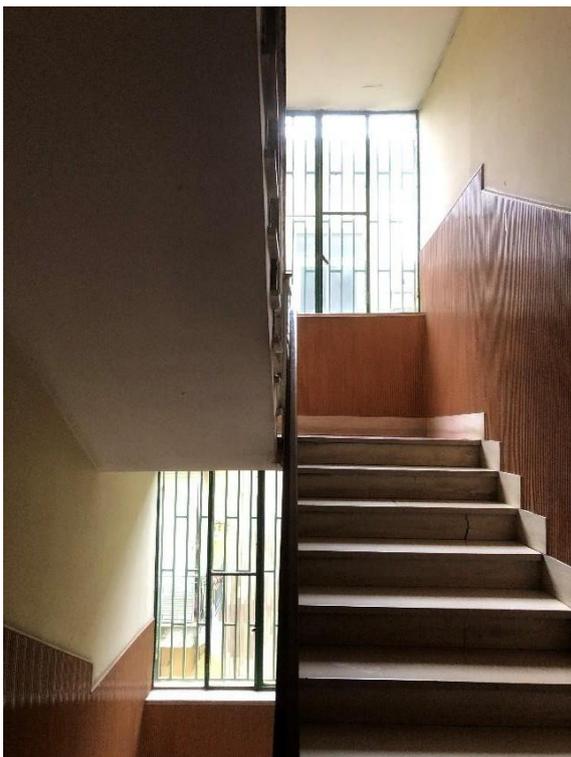
mq 71,61 + mq 3,50 = mq 75,11

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









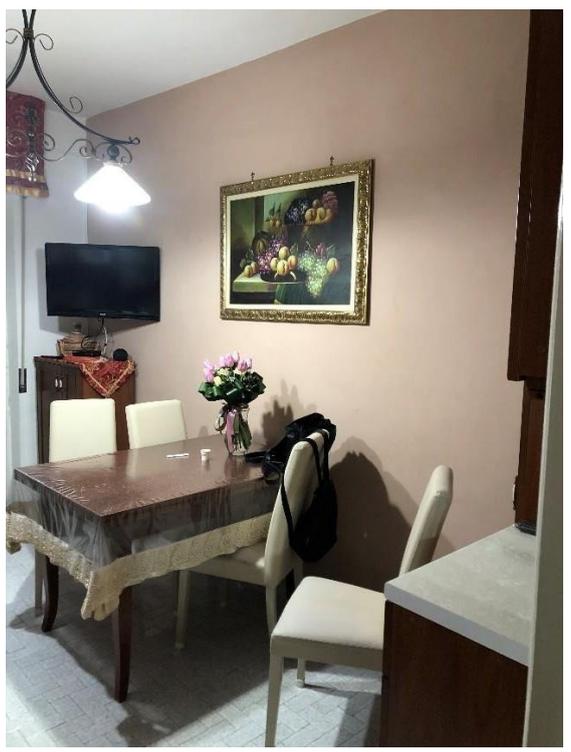
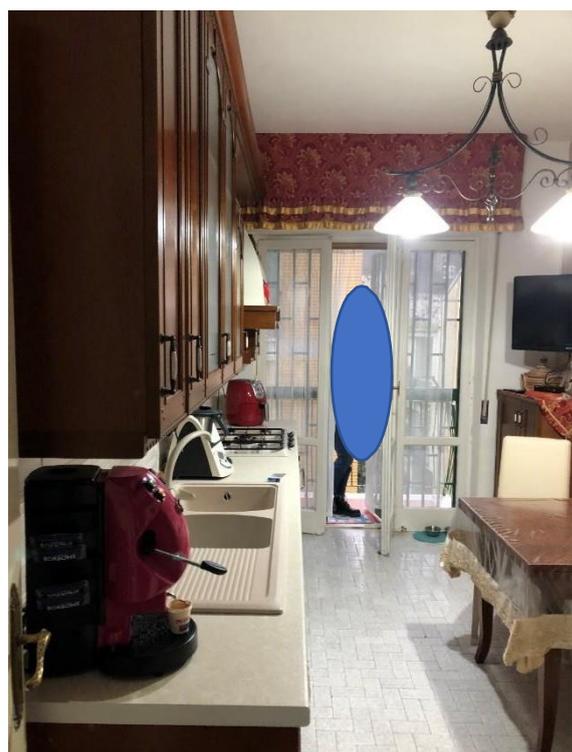
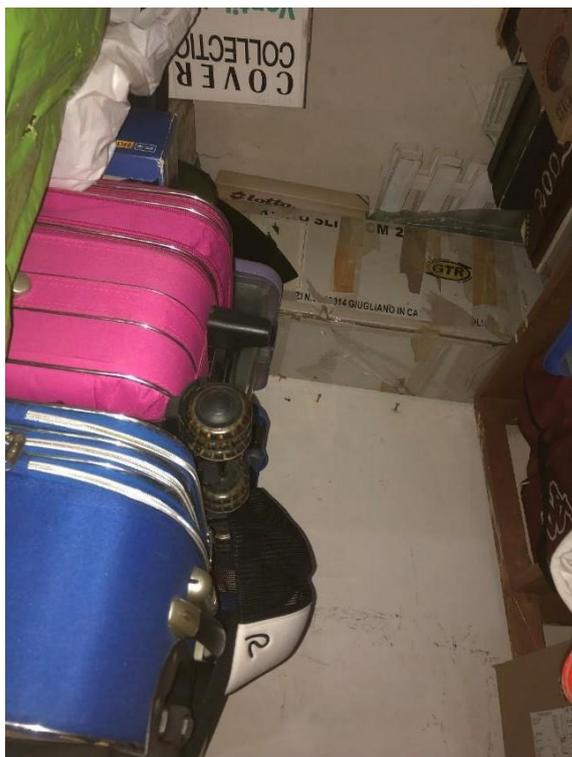


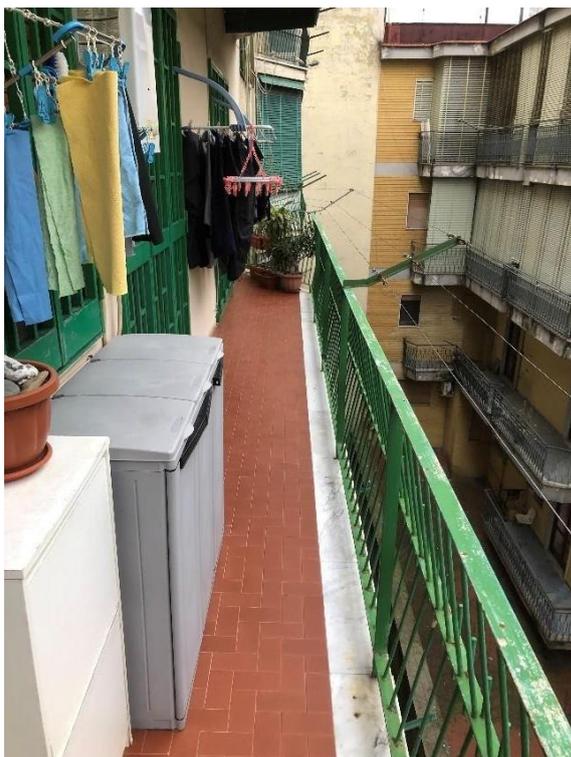












AFFACCI INTERNI FRONTE CORTE





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 10, p.lla terreni 1625

- Impianto terreni attuale stampato in data in data 02.12.2022 prot. T63868/2022
- Visura storica terreni - F.lio 10, p.la terreni 1625, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 10, p.la fabbricati 1625

- Elenco Immobili - f.lio 10, p.la fabbricati 1625
- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 31/P.III
- Scheda planimetrica - f. lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 31/P.III del 24.07.2012 prot. NA 0423502

INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 10, p.la fabbricati 1625

- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 18/P.III
- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 19/P.III
- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 30/P.III
- Scheda planimetrica - f. lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 30/P.III del 24.07.2012 prot. NA 0423502

DISAMINA CATASTO TERRENI – P.LLA 1625

- Conformità di dati soggettivi storici in Visura:

Piena conformità sul piano soggettivo storico identificativo della titolarità del terreno da data antecedente alla meccanizzazione dei dati catastali /1980, con *partita 6085* in ditta:

- **XXX** nato a **XXX** il **XXX**
- **XXX** nata a **XXX** il **XXX**

originari titolari del terreni e costruttori del fabbricato, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 cadauno

- 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 2022, in merito a: foglio, p.la, 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/2022- 2023.

NB. Sebbene edificato tra '64 e '65, solo al 2009 risale la denuncia del tipo mappale del fabbricato:

- pratica del 07/10/2009 n. NA0821253 in atti dal 07/10/2009 presentata il 30/09/2009 (n. 821253.1/2009)

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 31/P.III

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore dei debitori eseguiti e di tutti i titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento

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

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.l.la, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, rendita urbana, altezza di piano, toponomastica e civico **A MENO** unicamente della superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati:

- Tale parametro tiene presente la maggior quadratura catastale del bene *denunciata nel grafico di scheda* e innanzi meglio esaminata (mq 75 catastali interni e mq 78 catastali complessivi), in luogo della minor superficie effettiva rinvenuta in situ (mq 72 lordi interni e mq 75 commerciali globali)

Per l'iter catastale di frazionamento e fusione dei SUB 18 e 19 da cui derivano i SUB 30 e 31 (di cui solo il 31 oggetto di pignoramento) si rimanda alla disamina approntata in prefazione.

In tale sede si sottolineano esclusivamente due circostanze:

- *Il predetto iter catastale è sostenuto da causale **frazionamento e fusione** del 24/07/2012, pratica n. NA0423502 in atti dal 24/07/2012 (n. 61202.1/2012)*
- *Incrociando con la visura catastale del sub 30 alieno al pignoramento, sul piano meramente **CATASTALE** - in difformità dalle risultanze **IPOTECARIE** - si desume che **Grimaldi Giovanni** risulta pieno e legittimo proprietario dell'intero **SUB 30/VANI 5,5** con un **presunto atto di aggiudicazione del 10 luglio 2012** (in luogo del 22 ottobre 2012) - **antecedente di 14 gg la pratica catastale di frazionamento e fusione dei sub 18 e 19** - ipotesi **IMPRATICABILE** sul piano privatistico, laddove la pratica di frazionamento e fusione esige la piena contitolarità di entrambi i beni..!*

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2022-2023 e scheda catastale/2012 a seguito frazionamento e fusione tra sub 18 e sub 19

A parità sostanziale di accesso, confini, sagoma, altezza di piano, altezza d'interpiano, superficie ornamentale, si rileva:

- *Parziale contrazione di quadratura utile interna abitativa, per disallineamento tra luoghi in situ e luoghi catastali, **sul fianco orientale al confine con cassa ascensore e cassa scala: su tale fronte i luoghi catastali attestano superficie utile abitativa maggiore di quanto rilevato in situ***
- *Lievissime modifiche distributive interne per disallineamento di talune tramezzature*
- *Lieve variazione prospettica - a parità di caratteri fisiognomici e numero di aperture - per traslazione dei vani luce/prospetto sud*

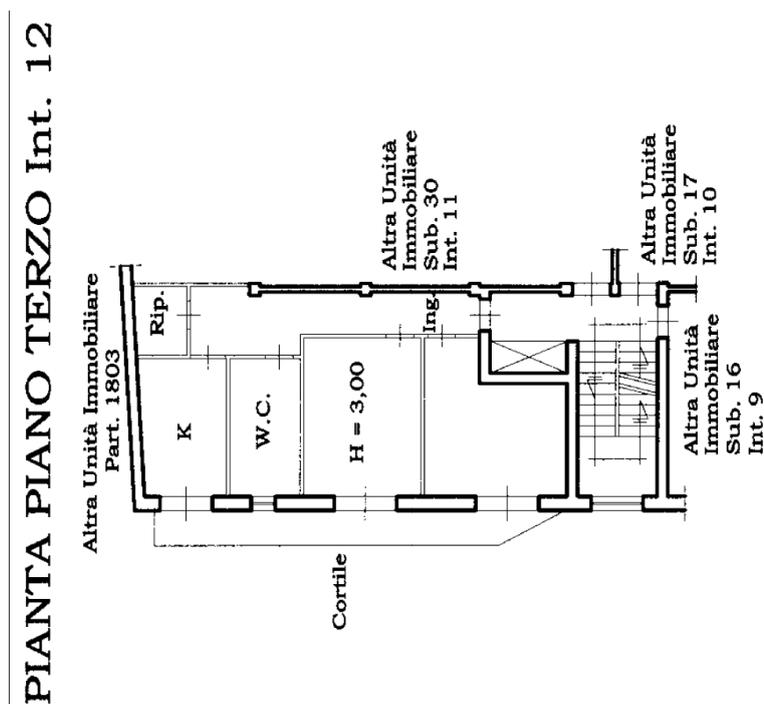
La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati grafici di scheda ai luoghi legittimi** - **al netto delle modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

ONERI CATASTALI

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

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

SUB 31/P.III LUOGHI DI SCHEDA/2012



QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

QUESITO n. 5:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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 dei beni staggiti ricadono in un'area urbana semicentrale del comune di Afragola di **formazione post-900 esca**, *a carattere prevalentemente residenziale*, interna al centro abitato come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.

A livello pianificativo comunale

Dal 1977 il terreno di pertinenza dei beni staggiti è inquadrato dal **P.R.G.** vigente - adottato nel Comune di Afragola con Delibera del n. 2506 in data 24.3.77 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Campania e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3032 del 20/06/1977 - in:

- **ZONA B4: ZONA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO** normata dalle relative prescrizioni di zona, in allegato integralmente riportate (normativa aggiornata con le prescrizioni del servizio urbanistico e P.T. n. 10506 del 5.4.1997)

Riassumendo sinteticamente i principi normativi a regolamentazione dell'attività edilizia e trasformativa in ZONA B6, si afferma che:

Per **TERRENI EDIFICATI** sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria fino al**

- **restauro e risanamento conservativo**, come definita dall'art. 3. comma 1. **lettera c)** D.P.R. 380/2001 compreso la **ristrutturazione funzionale a parità di volume, superficie, forma volumetrica e numero di piani** 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 sopraelevazione*
 - *è consentita la costruzione in aderenza, al confine o alla distanza minima della sola sopraelevazione 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 gli indici fondiari indicati per la sopraelevazione

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 seguenti indici parametrici, considerando l'inesistenza di pregresse volumetrie:

- *indice di fabbricabilità fondiario pari a **1,00 mc/mq***
- *altezza max del fabbricato eguale a **ml 12,00** - max tre piani oltre cantinato seminterrato*
- *è consentita la costruzione in aderenza, al confine o alla distanza minima dal confine ml 5,00*

Gli strumenti attuativi sono: concessione edilizia o lottizzazione convenzionata

La destinazione d'uso previste sono: residenziale, servizi e attività terziarie

Prospetto vincoli:

La **p.lla terreni 1625 /f.lio 10/**Comune di Afragola
dal 1977 ha seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

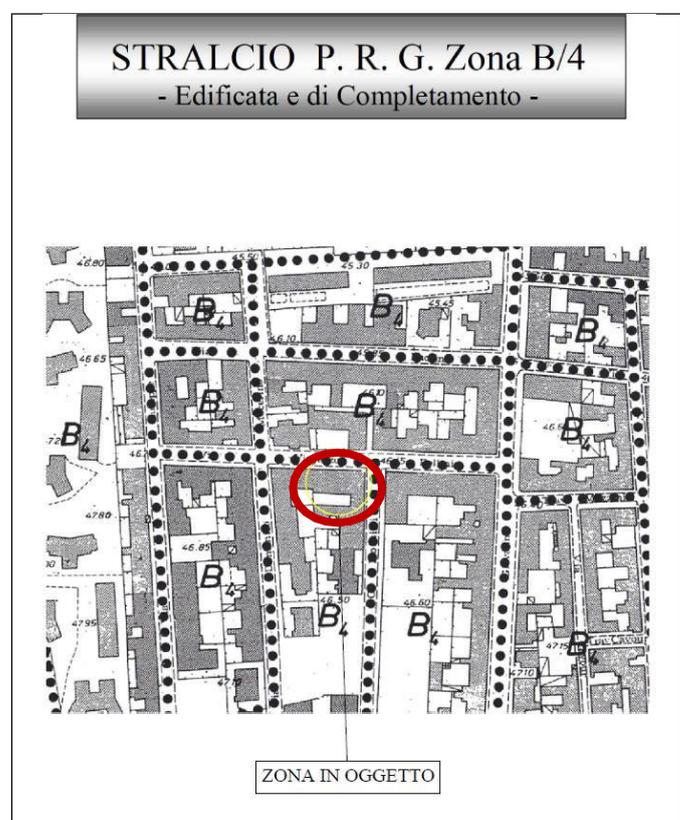
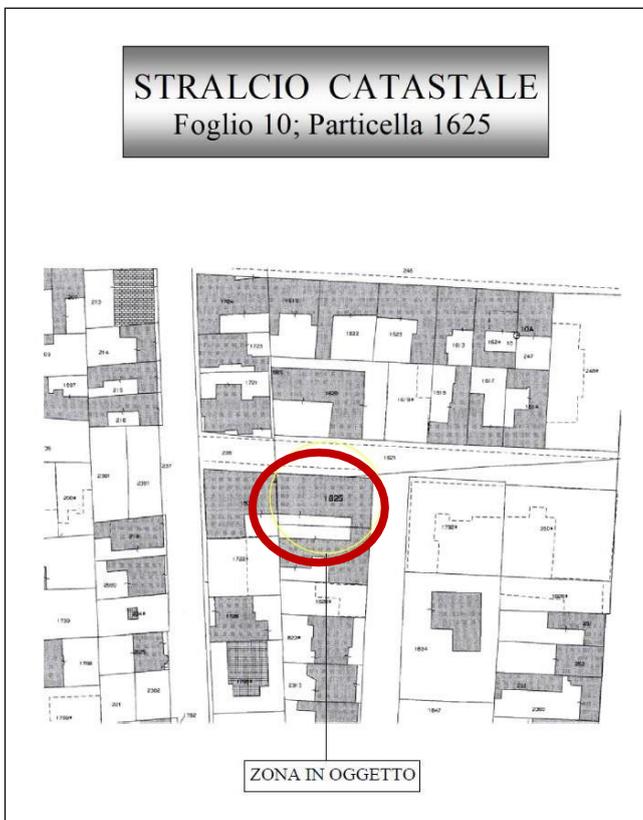
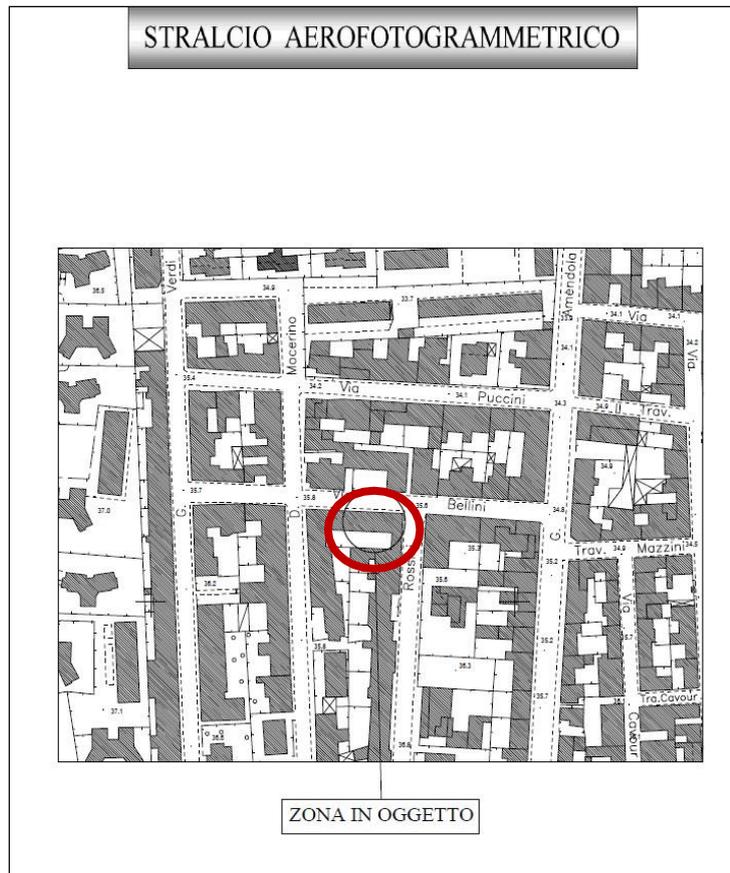
- È porzione della **ZONA B4: Edificata e di completamento** normata dalle relative prescrizioni di zona, in allegato integralmente riportate
 - NON è interessata da VINCOLO GEOMORFOLOGICO
 - NON è interessata da VINCOLO IDROGEOLOGICO DI FRANA e IDRAULICO P.S.A.I./2015 - Piano Stralcio dell'Autorità 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 zona 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 NON è sottoposta alla **Legge 1 Giugno1939 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 B4/PRG 1977

ZONIZZAZIONE PRG 1977: ZONA B4 - EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO



NTA ZONA B4/PRG 1977

B - Zona edificata e di completamento
4 (Vedi prescrizione del Servizio Urbanistico e P.C.n.10506 del 5.4.76).

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

- **Strumenti attuativi:**

- a) **licenza edilizia singola**
- b) **Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.**
Gli strumenti attuativi di cui ai 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

- 64 -

strumento attuativo di cui al punto a (licenza edilizia singola) la normativa di zona consente:

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

- Indice di Fabbricabilità fondiario eguale al 1,50 mc/mq;
- Altezza massima dei fabbricati eguale a metri dodici;
- Numero dei piani massimo eguale a tre, compreso il piano terra oltre 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 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 comprensivo del volume esistente;
- Altezza massima del fabbricato eguale a metri dodici, comprensiva 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 riporta al 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 nel P.R.G. di cui alle tavole n.7a, 7b, 7c, 7d, 7e.

- **Indice di Fabbricabilità territoriale:**

(riferito all'intera superficie del comparto) 2,50 mc/mq comprensivo delle volumetrie che si conservano.

- **Indici di Fabbricabilità fondiaria:**

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Par-

particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non superiore a quella ottenuta 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 lo 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).

- Zona 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 ai 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 consente:

1)- Costruzione su aree libere

nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di Fabbricabilità fondiario eguale ad 1,50 mc/mq.
 - Altezza massima dei fabbricati eguale a metri dodici.
 - Numero dei piani massimo eguale a tre compreso il piano terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
 - Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci.
- E' consentita inoltre la costruzione in aderenza di altri fabbricati.

- Distanza minima dal confine eguale a metri cinque.

E' consentita inoltre la costruzione a confine.

2)- Sopraelevazione totale e parziale di fabbricati esistenti:

nel rispetto del Regolamento edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario eguale a 1,50 mc/mq comprensivo del volume esistente.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultravventennio dal pignoramento, alla base della derivazione del cespite staggito
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo del attività urbanistico- edilizia del comune di Afragola : Edilizia Privata, Condoni edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati: N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata l'esistenza di:

Licenza edilizia n. 2930/64 del 15.01.1964

Licenza edilizia per l'edificazione del fabbricato per civile abitazione elevato per quattro piani fuori terra oltre terraneo e seminterrato, alla **II traversa privata Romanucci** (attuale via Vincenzo Bellini n. 30 già civico 40), Comune di Afragola, richiesta da **Valentino Gaetano** - proprietario del terreno - e allo stesso rilasciata in data 15.01.1964 con n. 2930

SCIA – Segnalazione certificata inizio attività - n. 46/12 protocollo n. 15922 del 12.07.2012

SCIA per frazionamento e fusione dei sub 18 e 19, con relativa manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti risultanti, richiesta e protocollata al n. 15922 in data 12.07. 2012 dalla proprietaria XXX /1956, con pratica edilizia redatta dal geom. Gaetano Piscopo , corredata da relazione descrittiva , grafici stato di fatto e di progetto, oneri di segreteria e ogni altro documento necessario per la regolarità della domanda

Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale protocollo n. 17538 del 03.08.2012

Collaudo finale e ultimazione lavori SCIA N. 46/12 per frazionamento e fusione dei sub 18 e 19, con relativa manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti risultanti

Per la specifica unità staggita SUB 31/P.III.

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 di alcuno dei tre condoni **L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003**, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Disamina:

— **In primis** la **posteriorità dell'edificazione del complesso alla data spartiacque del 31 ottobre 1942** di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31- sancendo definitivamente la separazione dello *jus edificandi* dallo *jus privatum* - obbliga qualunque trasformazione edilizia ad esso successiva e 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**.

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

Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti, della comprensione delle entità trasformative rinvenute nel SUB 31 in relazione ai rispettivi titoli legittimanti, il temine di confronto è, pertanto, tra:

- Grafici di Licenza edilizia n. 2930/64 - stato di progetto
- Grafici SCIA n. 15922/12 - stato di fatto e di progetto
- Grafici stato dei luoghi in situ/2023 - stato di fatto all'atto dell'accesso

ANALISI GRAFICI DI LICENZA:

Dalla sovrapposizione dei luoghi licenza /1964 ai luoghi in situ/2022-2023, emerge che:

A parità sostanziale di direzione dell'accesso, altezza di piano, altezza d'interpiano, si rileva:

1. *sostanziale contrazione di quadratura utile interna abitativa per sottrazione di una consistente porzione di superficie abitativa pari a circa mq 9,00 e cessione alle porzioni comuni del fabbricato, giusta formazione di cassa ascensore e prolungamento del ballatoio comune di accesso*
2. *parziale variazione prospettica per traslazione delle aperture luminose pressoché a parità di luce (larghezza) e caratteri fisiognomici*

Sul piano urbanistico:

- La **I modifica** configura un intervento di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001 **senza incremento di volume e superficie abitativa**: di contro si registra un **sostanziale incremento di superficie e volumetria tecnica di uso comune - prolungamento ballatoio e formazione cassa ascensore -**

rigorosamente contenuta nella sagoma e volumetria originaria del fabbricato abilitata con rilascio di licenza edilizia n. 2939/64. La modifica - ampiamente ammessa dalla NTA del Prg vigente /1977 a regolamentazione dell'attività trasformativa in zona B4 - non comporta alcun incremento plano-volumetrico in termini abitativi, bensì un sensibile *decremento di superficie e volumetria utile a danno unilaterale dell'intera verticale di pertinenza del sub 31 staggito*, giusta eliminazione dell'atrio esclusivo e parziale invasione della prima camera a sinistra entrando, con l'ingombro della cassa ascensore

- L'intervento è certamente *eseguito in corso d'opera in assenza di variante alla licenza edilizia*, in ragione della **natura strutturale e privatistica** della modifica:
 - **sul piano statico**, infatti, comporta la foratura di tutti i solai della verticale interessata
 - **sul piano privatistico** esige l'unitarietà della titolarità soggettiva in favore della medesima ditta sia delle aree comuni che delle unità abitative attraversate e, per l'effetto, penalizzate dalla perdita di superficie utile in favore di superficie tecnica di uso comune

Parimenti la **traslazione delle aperture fronte corte a parità di fisionomia**, sul piano urbanistico è un intervento di *ristrutturazione edilizia leggera* come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001, *non quantificabile in termini di volume e superficie, non comportante alcuna implementazione plano-volumetrica e perpetrato in area aliena ad alcun vincolo di natura paesaggistica*

Sul piano privatistico è legittimabile solo se interessa l'intero prospetto del fabbricato afferente alla corte interna godendo in tal modo della *titolarità privatistica dell'illecito*: in tal caso l'illecito è eseguito necessariamente in corso d'opera allorquando l'intero fabbricato è in titolarità esclusiva della medesima ditta .

- Entrambi gli illeciti, pertanto, sono largamente SANABILI in regime ordinario **ex art. 36 DPR 380/2001**, in **accertamento di doppia conformità**, stante la doppia congruenza delle suddette modifiche - *in qualità di varianti in corso d'opera* - alla normativa urbanistica persistente sia alla data di esecuzione (1964) che alla data di scoperta e denuncia (termine di accesso /2022- 2013)

ANALISI GRAFICI SCIA:

Dalla sovrapposizione tra luoghi di cui alla pratica SCIA/2012 e luoghi in situ/2022-2023, emerge che:

A parità sostanziale di accesso, confini, sagoma, altezza di piano, altezza d'interpiano, superficie ornamentale, si rileva:

- *persistenza di parziale contrazione di quadratura utile interna abitativa per parziale disallineamento tra luoghi in situ e luoghi di SCIA sempre sul medesimo fianco orientale: SU TALE FRONTE i luoghi di SCIA – stato di fatto e stato di progetto – attestano:*
 - *superficie utile abitativa SUB 31 /ex sub 19 dichiarata in SCIA maggiore di quanto rilevato IN SITU*

- *liceità della configurazione dei luoghi comuni ed esclusivi al piano III di pertinenza del cespite staggito merito alla **PREESISTENZA LEGITTIMA** assentita da rilascio di licenza edilizia n. 2930/64 della:*
 - ✓ *cassa ascensore e prolungamento del ballatoio comune all'interno della volumetria esclusiva del sub 31*
 - ✓ *traslazione delle aperture fronte corte ex sub 19, attuale sub 31*

laddove, come sopra documentato, non si riscontra *alcuna legittimazione in corso d'opera* delle predette variazioni ai grafici di licenza.

Inoltre, rispetto ai luoghi di SCIA, l'accesso in situ ha attestato **lievissime modifiche distributive interne** *prive di titolo abilitativo ex ante, ma sempre sanabili ex post in accertamento di doppia conformità* ex art. 37 DPR 380/2001 configurando intervento di **manutenzione straordinaria** ex art. 3 comma 1 lettera b) DPR 380/2001, *sempre ammissibile per la normativa di zona e in qualunque epoca*

Pertanto, mentre è correttamente denunciato e regolarizzato - *ex ante* - l'iter edilizio di **frazionamento e fusione** dei due subalterni originari **sub 18 e 19**, come dettagliatamente esposto in prefazione, conformemente corredato da *parallela pratica catastale* alla base della genesi dei sub 30 e 31 in oggetto, **lo stato dei luoghi su cui si consumano le modifiche denunciate in SCIA non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi di licenza 2930/64.**

Orbene, alla luce del quadro normativo doppiamente vigente e della sussistenza di fondati presupposti di sanabilità dei luoghi di licenza, si rende necessaria una pratica abilitativa in sanatoria ordinaria ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 con cui si regolarizza ex post:

- *decremento di quadratura e cubatura utile interna dei luoghi staggiti, in favore di quadratura e cubatura tecnica di uso comune*
- *traslazione di vani luce*
- *lieve variazione distributiva interna*

Escludendo l'onere della regolarizzazione della diversa distribuzione interna e della difformità di sagoma per variazione delle porzioni comuni, a carico esclusivo del sub 31, viceversa l'onere del deposito sismico in sanatoria al Genio Civile della foratura dei solai a tutte le quote d'impalcato per l'allocatione dell'ascensore coinvolgerà l'intero condominio; a tale onere, pertanto il sub 31 parteciperà solo in quota parte

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

ONERI URBANISTICI

€ 3.500: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:

- **Accertamento di doppia conformità** per **abilitazione ex post in sanatoria ordinaria** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti maggiori riscontrati di cui alla precedente disamina (*decremento di quadratura e cubatura utile interna dei luoghi staggiti, in favore di quadratura e cubatura tecnica di uso comune, traslazione di vani luce, lieve variazione distributiva interna*), **sanabili in regime ordinario** incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata
- **Deposito sismico in sanatoria** al Genio Civile ex art. 2 L.R. n. 9/83 s.m.i. e ex artt. 65, 93, 94 D.P.R.380/01, per la **verifica statica** dei solai attraversati dalla cassa ascensore compreso diritti di segreteria

*Infine, si rilevano **due opposte ipotesi di***

invocabilità dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

Atteso che

*ai fini della sanatoria straordinaria degli illeciti maggiori per l'invocazione del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistono i **seguenti 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
- **Congruenza temporale** tra i diversi termini di ultimazione degli illeciti maggiori ammessi dai tre condoni invocabili - stabiliti inderogabilmente al **01.10.1983, 31.12.1993 e 31.03.2003** -, e l'effettivo termine di completamento degli abusi **retrodatibile al 1964**

ciò premesso.

*per quanto concerne la **congruenza temporale** tra il più antico termine d'insorgenza delle ragioni creditorie e la data di entrata in vigore di uno dei condoni invocabili, si prospettano **DUE IPOTESI ALTERNATIVE:***

- Le **ragioni creditorie** risultano **ANTERIORI** rispetto alle data di entrata in vigore degli **ultimi due condoni invocabili** - **31.03.1993 / L. 724/94 e 31.03.2003 / L. 326/2003** – **SE** l'apertura del credito per cui si interviene coincide con la **data d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del **22.08.1989** ai nn. 22100/3157 derivante da **atto di mutuo fondiario** assistito da concessione d'ipoteca volontaria del 20.07.1989 Rep. 46803 per notaio *Maria*

Luisa D'Anna a favore di CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma (creditore ipotecario) contro XXX nato a XXX (debitore datore d'ipoteca e originario dante causa) a garanzia delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1 sul SUB 19

In tal caso vi sono due condoni invocabili - L. 724/94 e L. 326/2003-

- Le ragioni creditorie risultano **POSTERIORI** rispetto alle data di entrata in vigore dell'ultimo condono invocabile - 31.03.2003 / L. 326/2003 – SE l'apertura del credito per cui si interviene coincide con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 08.08.2013 ai nn. 34941/3408 derivante da atto di mutuo fondiario assistito da concessione d'ipoteca volontaria del 06.08.2013 Rep. 160543/27646 per notaio Alessandra Del Balzo in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (creditore ipotecario) contro XXX nato a XXX il XXX (debitore datore d'ipoteca) a garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1 sul **SUB 31**

In tal caso NON vi è condono invocabile

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'UTC DI AFRAGOLA

LICENZA EDILIZIA N. 2930/64 del 15.01.1964

Pratica N. 2930-

Comune di AFRAGOLA
PROVINCIA DI NAPOLI

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
per essere autorizzato a costruire un fabbricato composto da vani 66 e acc. 47
e scantinate
in questo Comune al mapp. N. _____ in Via 2° Trav. privata Romanucci

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 20-12-963
Edito il riferimento del Tecnico Comunale in data _____
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data _____
(1) _____

Visti i regolamentj comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;
Vista la legge comunale e provinciale;
Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [REDACTED]
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare la via e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con esito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6) Gli usci di cui al paragrafo 3 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e ornati pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da montarsi ad altezza del tramonto al levar del sole, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto ed il riparo su cui è collocata;
- 7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8) L'ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precavi ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;

Si fa obbligo di esporre per tutta la durata dei lavori una targa con i nomi del proprietario del progettista e del direttore dei lavori.

Si fa altresì obbligo prima di iniziare i lavori di cemento armato d'invia alla Prefettura di Napoli la prescritta denuncia corredata dal progetto di massima firma e del progettista o del direttore dei lavori.

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

Alla presente si allegano in restituzione, o un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

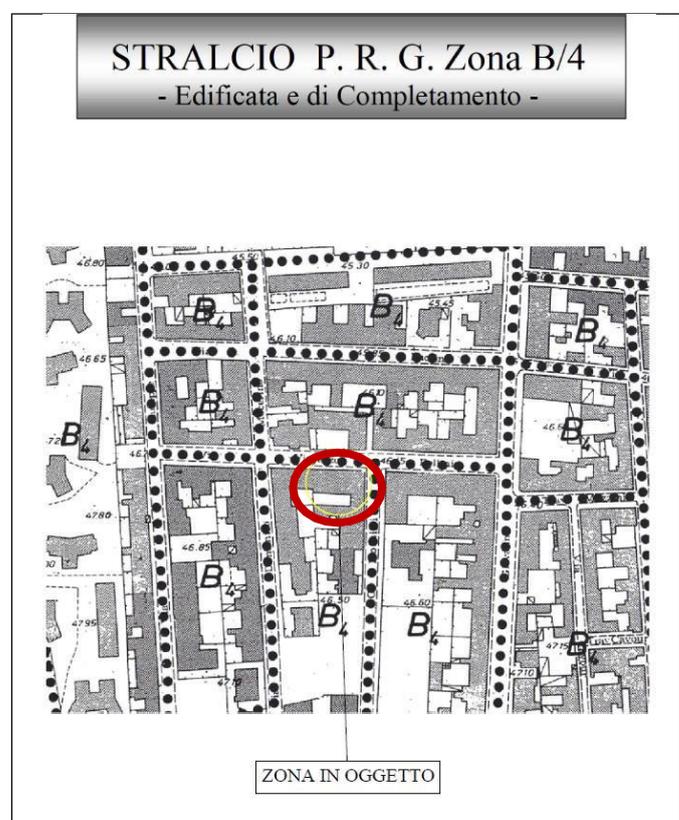
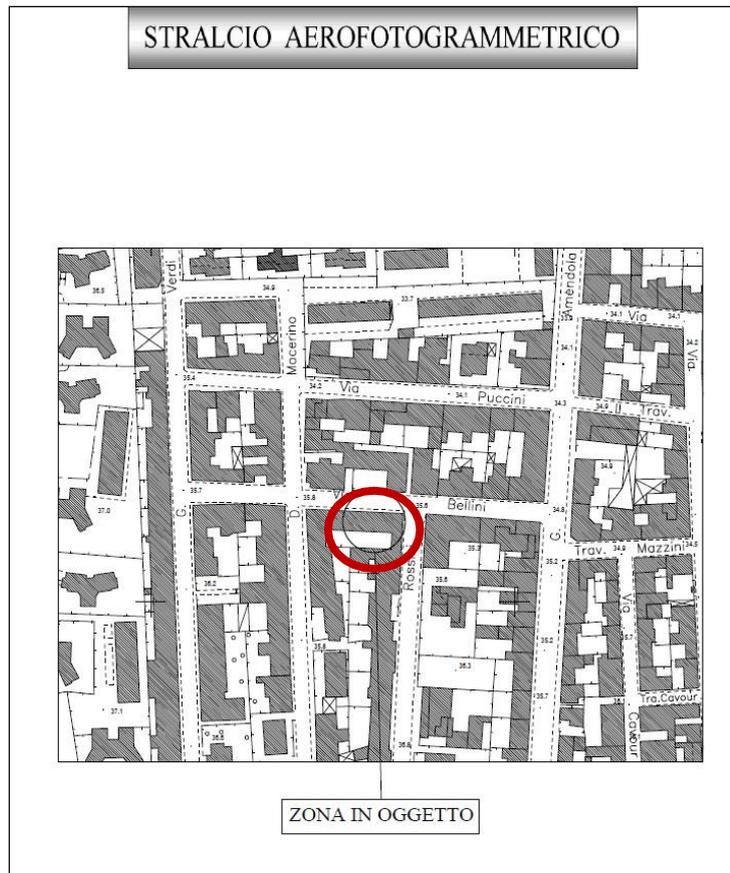
Della Eséquence Municipale, n. **I5-I-964** 29

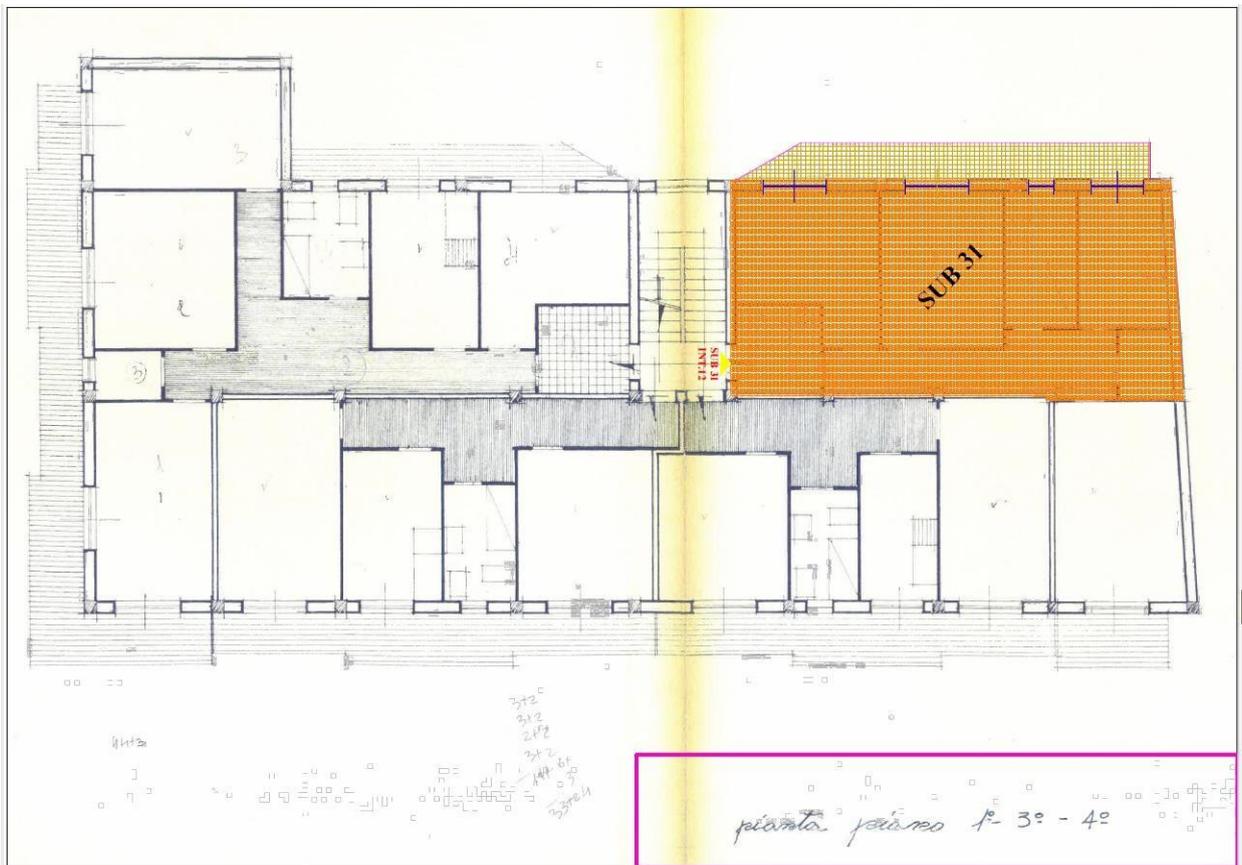
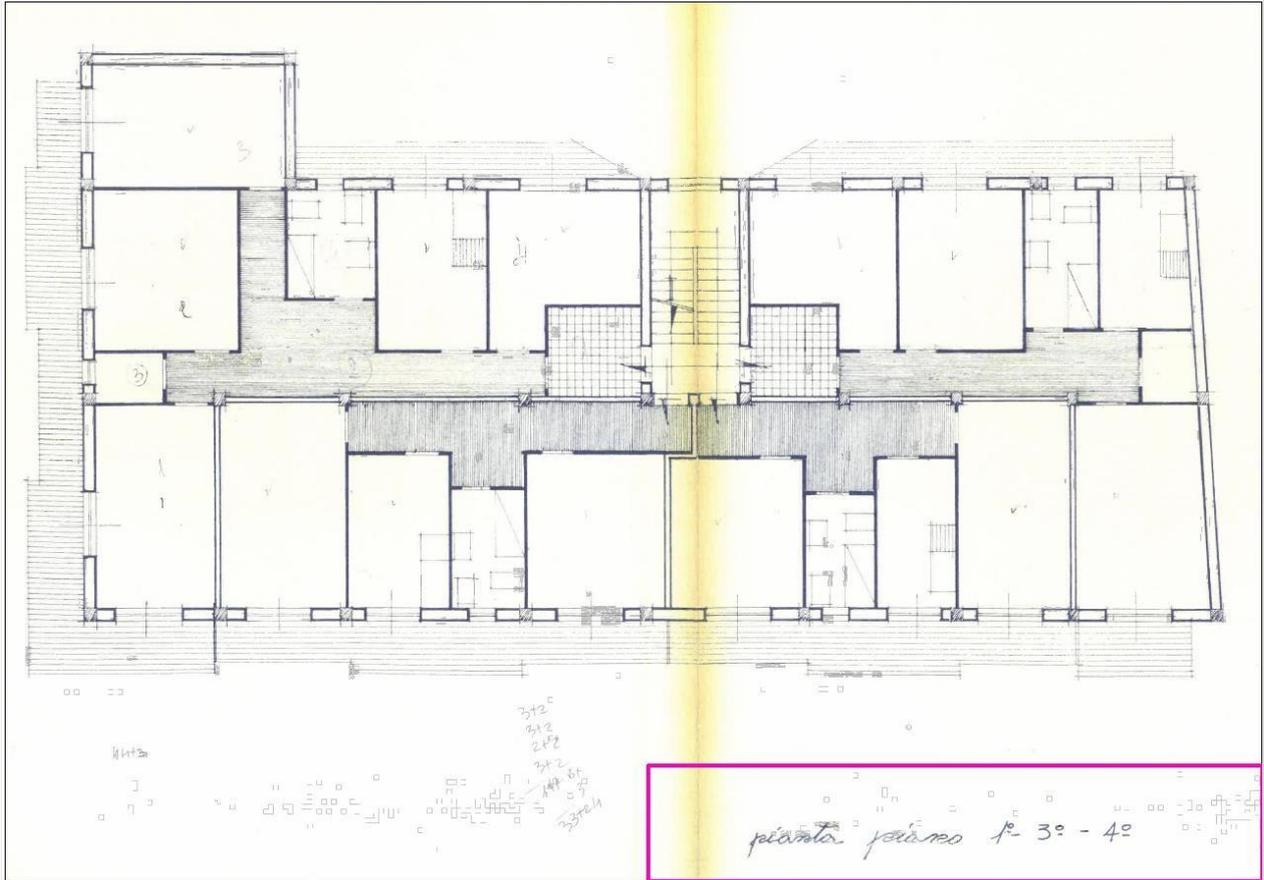
Sono state pagate per diritti tecnici con marca segnatasse L.26.100 applicate sulla copia del progetto ritirato dal proprietario.



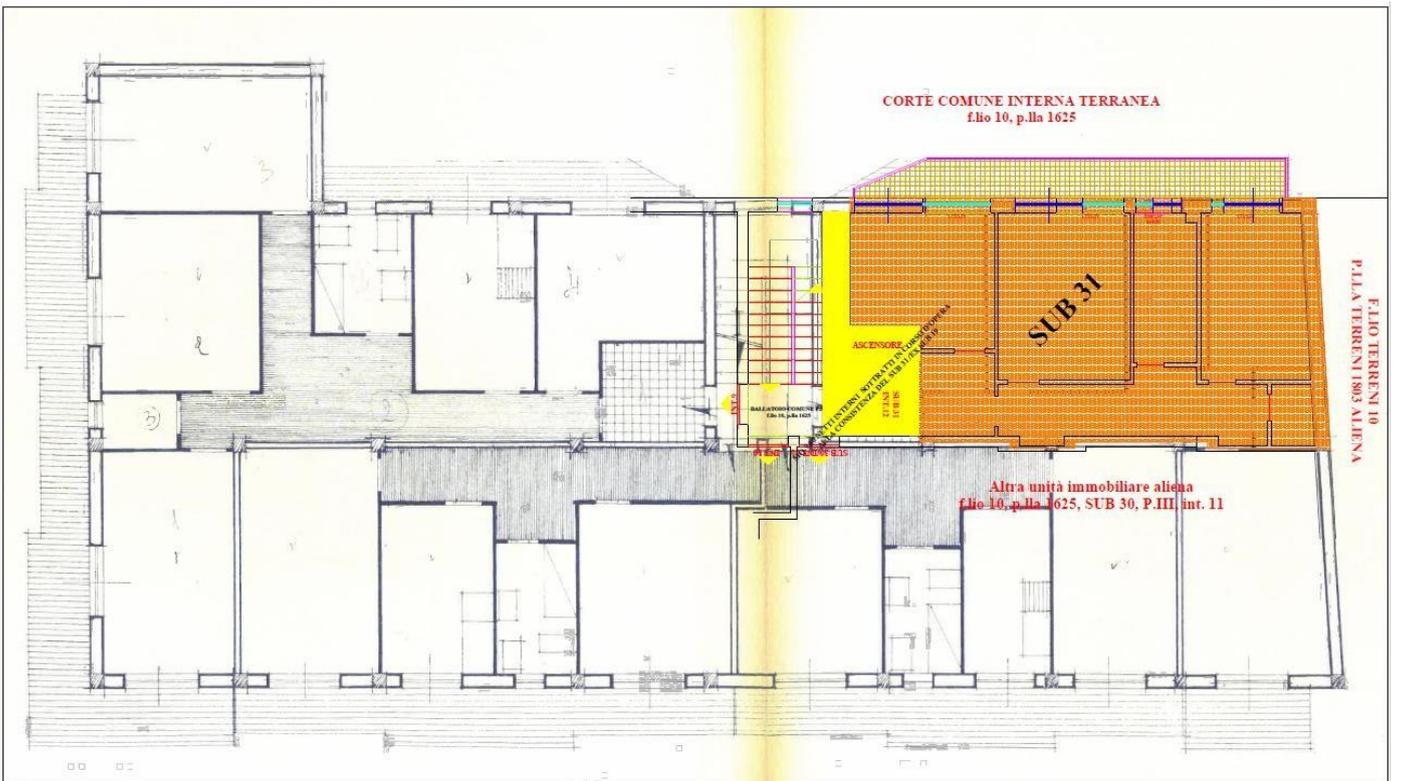
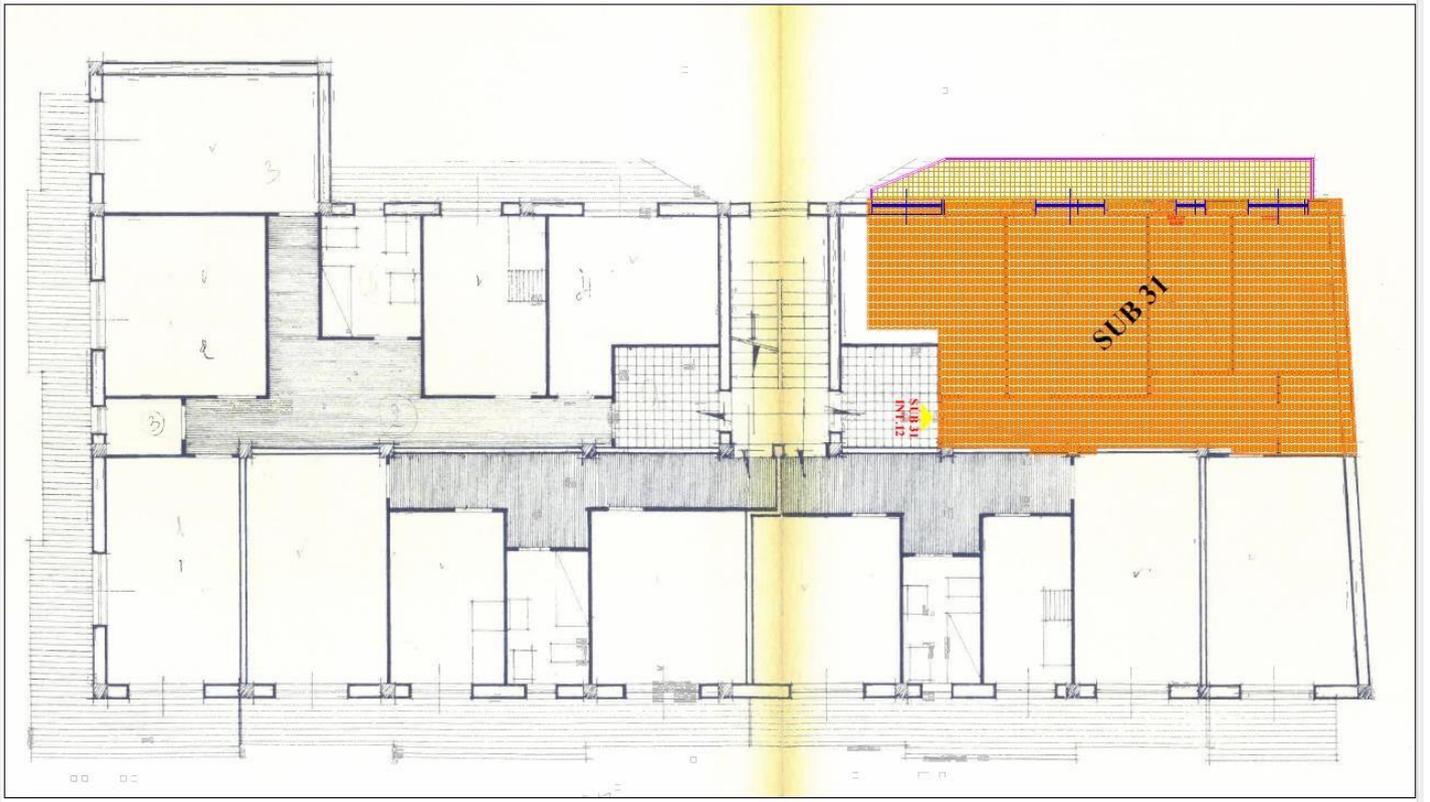
IL SINDACO
IL SINDACO
Avv. Giovanni Tremante

ZONIZZAZIONE PRG 1980: ZONA B4 - EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

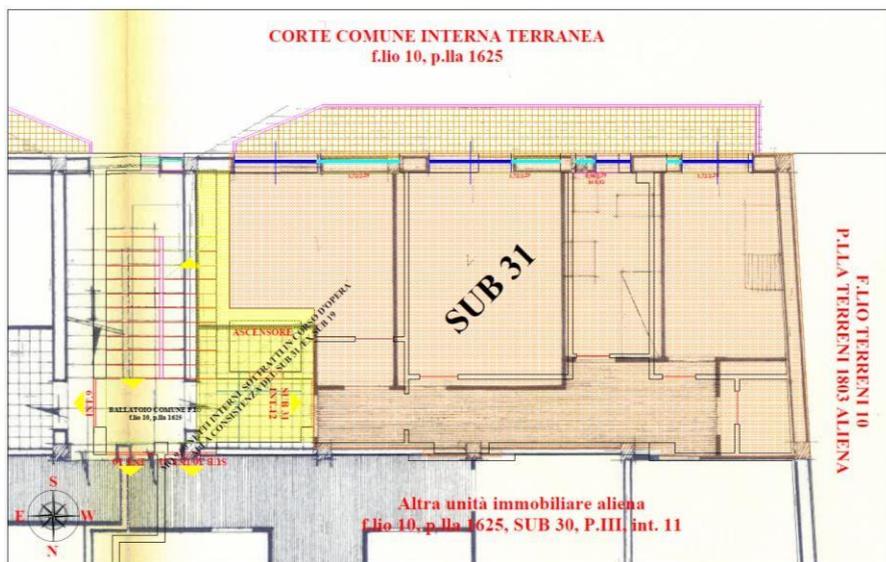
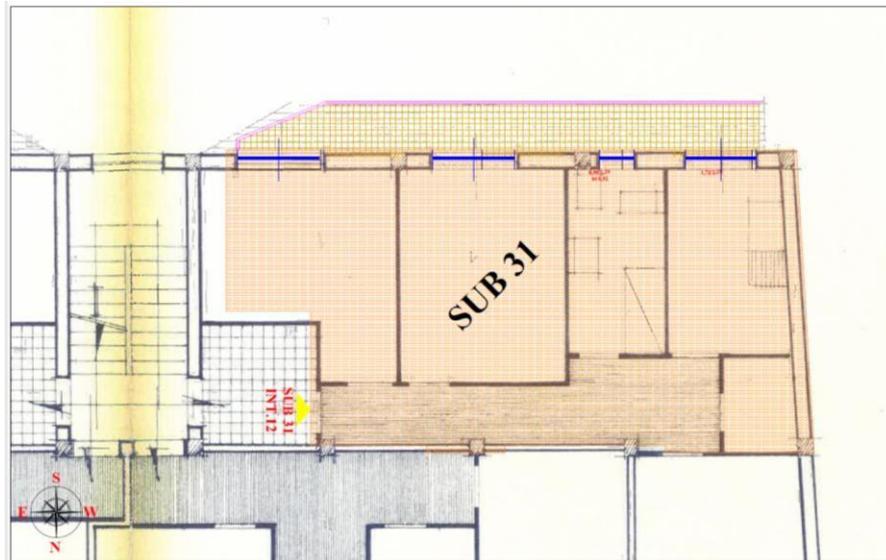
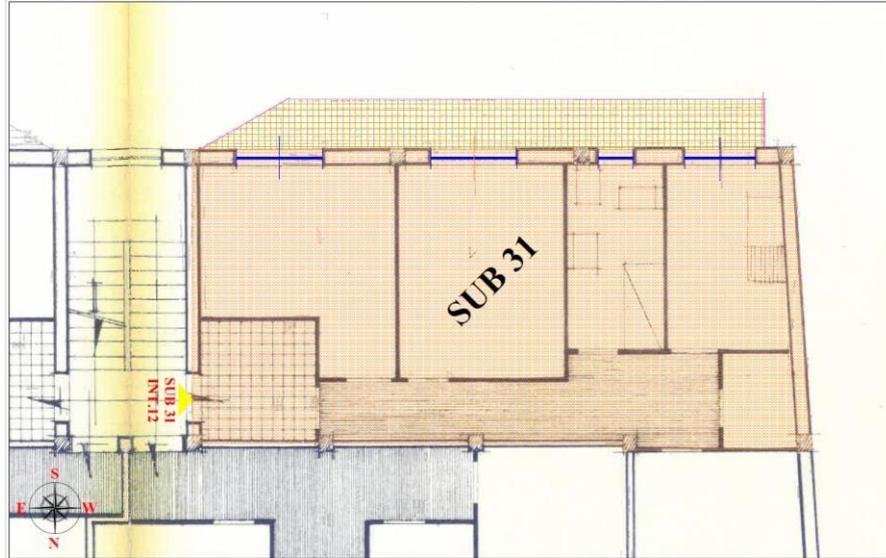




SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI LICENZA



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI LICENZA



SCIA PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE + MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Gaetano Piscopo, Geometra

Via Duca Degli Abruzzi, 2 - Afragola - NA

COMUNE DI AFRAGOLA
PROVINCIA DI NAPOLI

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la realizzazione di frazionamento e fusione nell'ambito della stessa consistenza, nonché interventi di manutenzione ordinaria (opere interne) e straordinaria, alle unità immobiliari poste al Terzo Piano distinte con l'interno 11 e 12, facenti parte del fabbricato condominiale in Afragola (Napoli) alla Via Vincenzo Bellini n°30 già civico 40, di proprietà della Signora PALMIERI Anna, ai sensi dell'articolo 3 del **D. P. R. 06 Giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni.**

La Proprietaria: _____

ELABORATI :

- Stralci Planimetrici di zona (Aerofotogrammetrico, Catastale e P. R. G.);
- Pianta Piano Primo (Stato Dei Luoghi e A Realizzarsi);
- Sezione A – A', B - B' (Stato Dei Luoghi e A Realizzarsi);
- Prospetto Frontale (Stato Dei Luoghi e A Realizzarsi).

TAVOLA : UNICA

Gaetano Piscopo , geometra

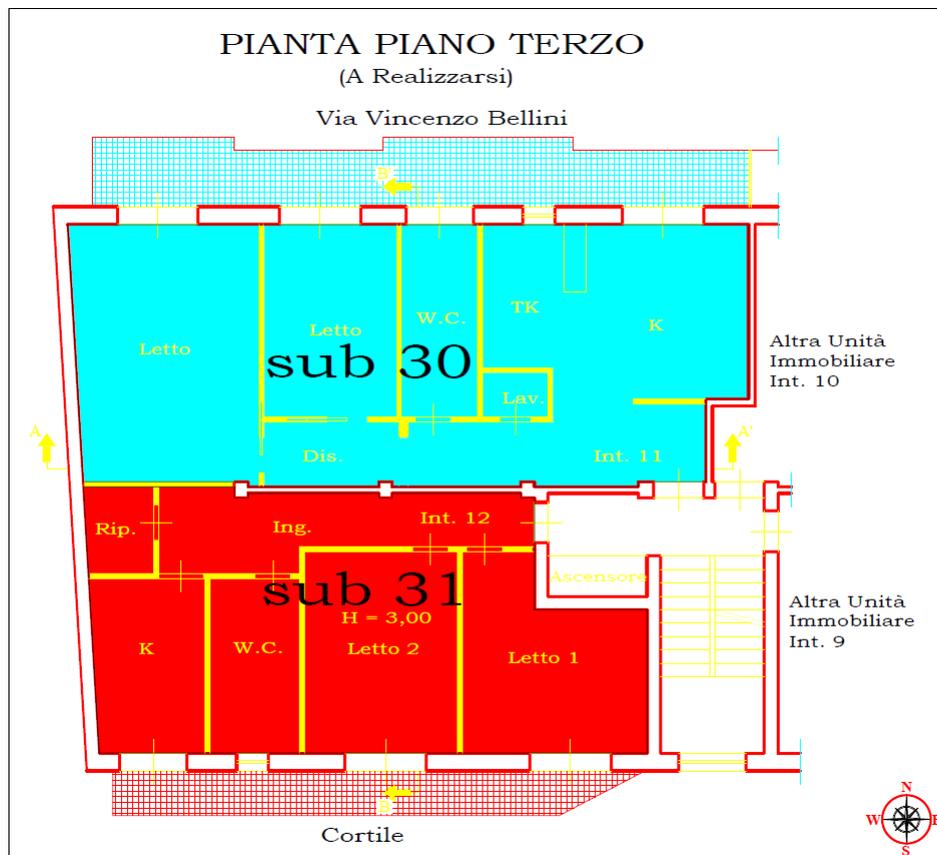
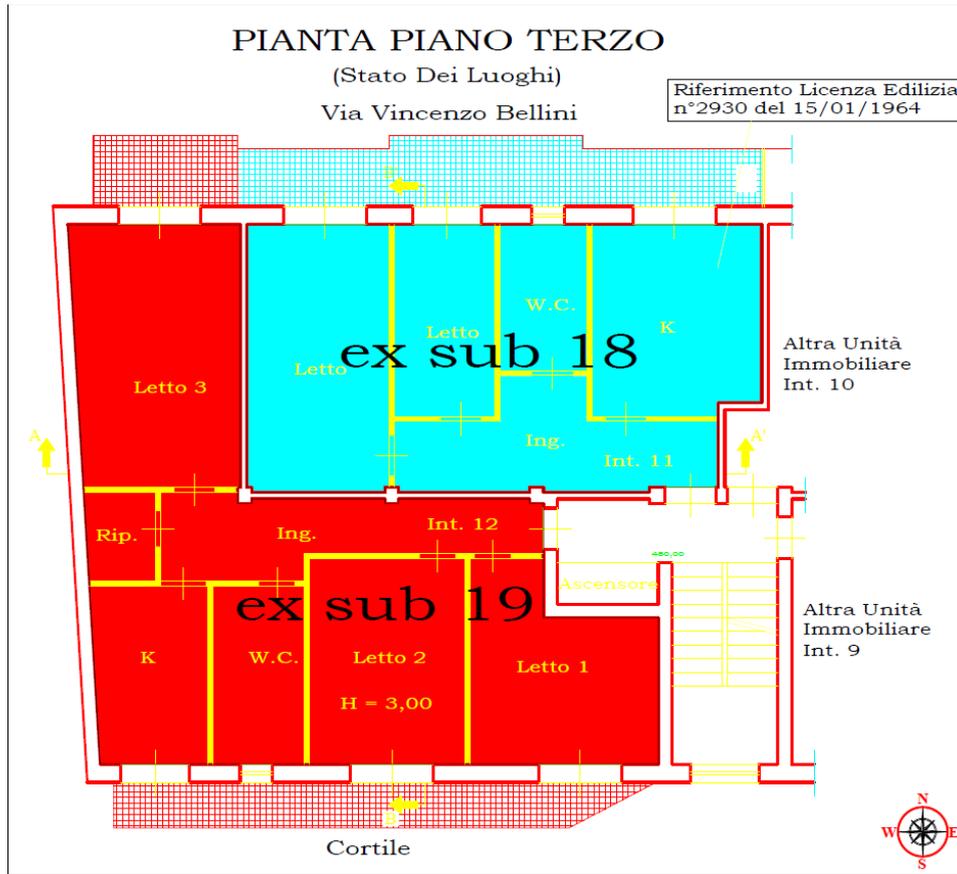
SCALA : 1:2000 - 1:100

DATA : 26 Giugno 2012

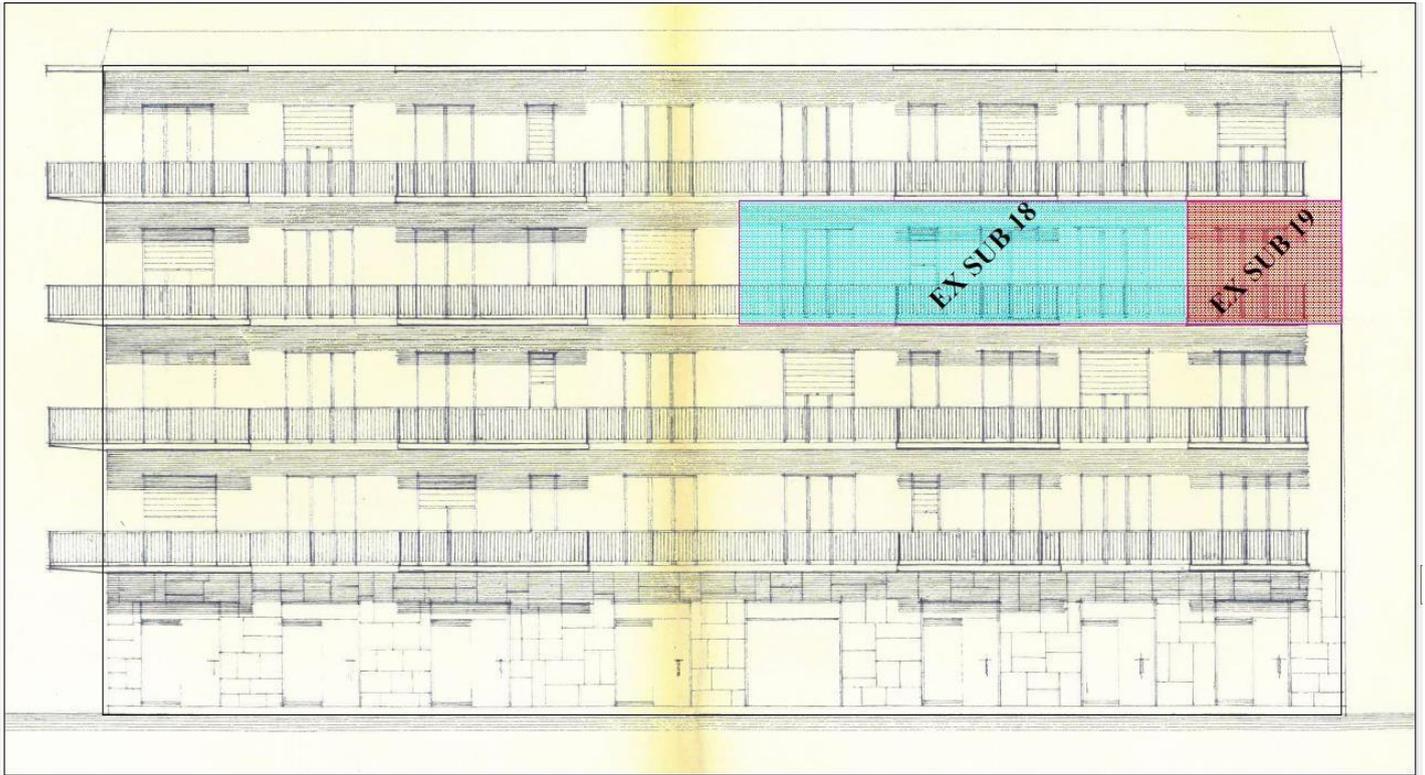
AGGIORNAMENTO:

Tel/Fax: 081.869.14.39

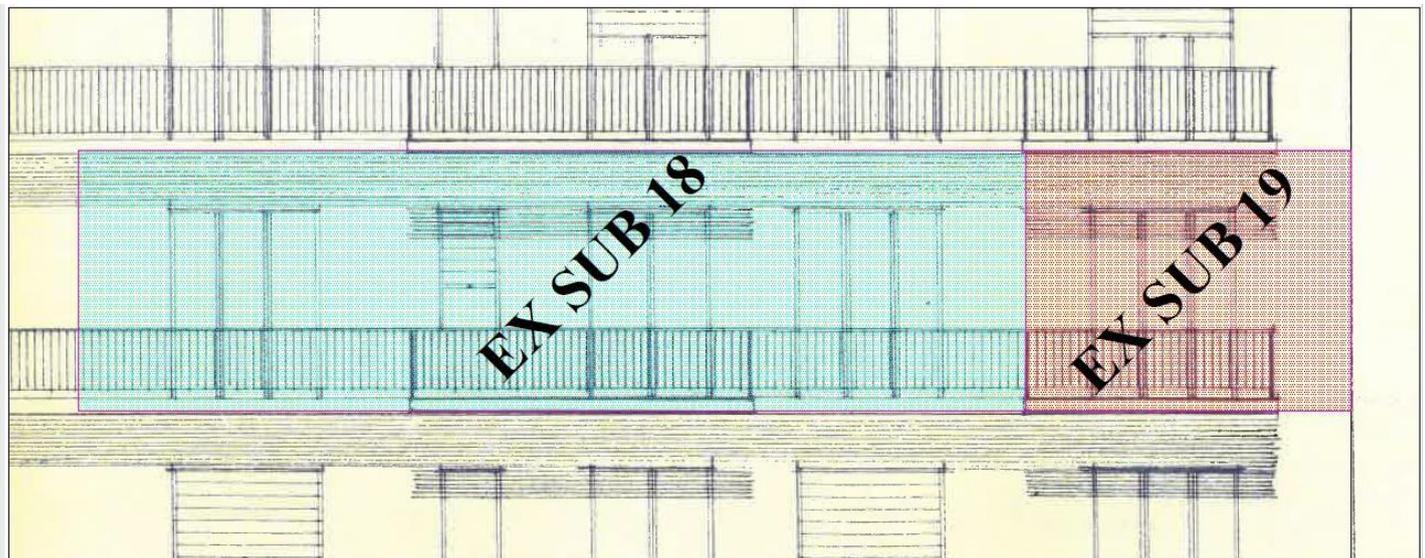
P. IVA n° 04341821215

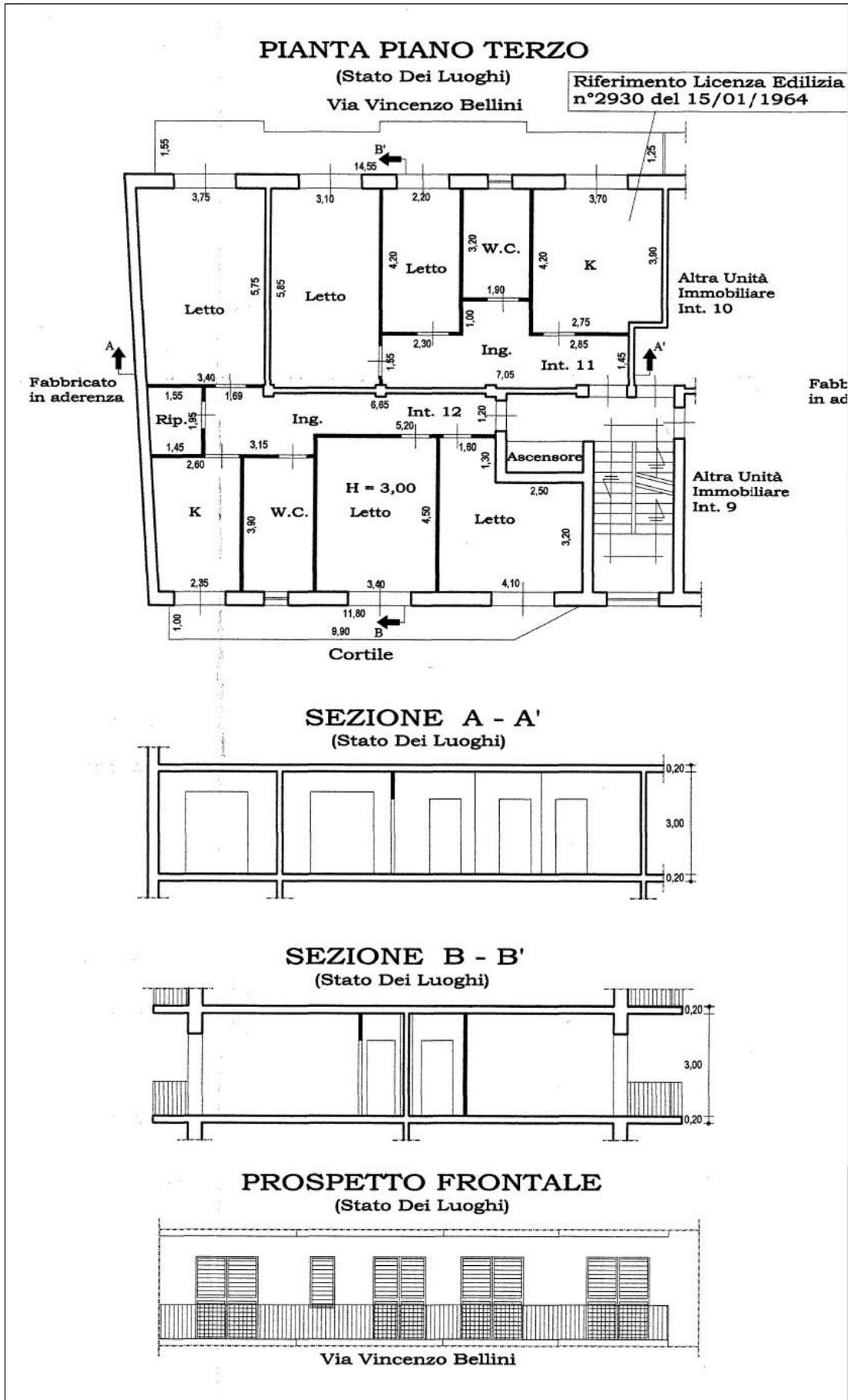


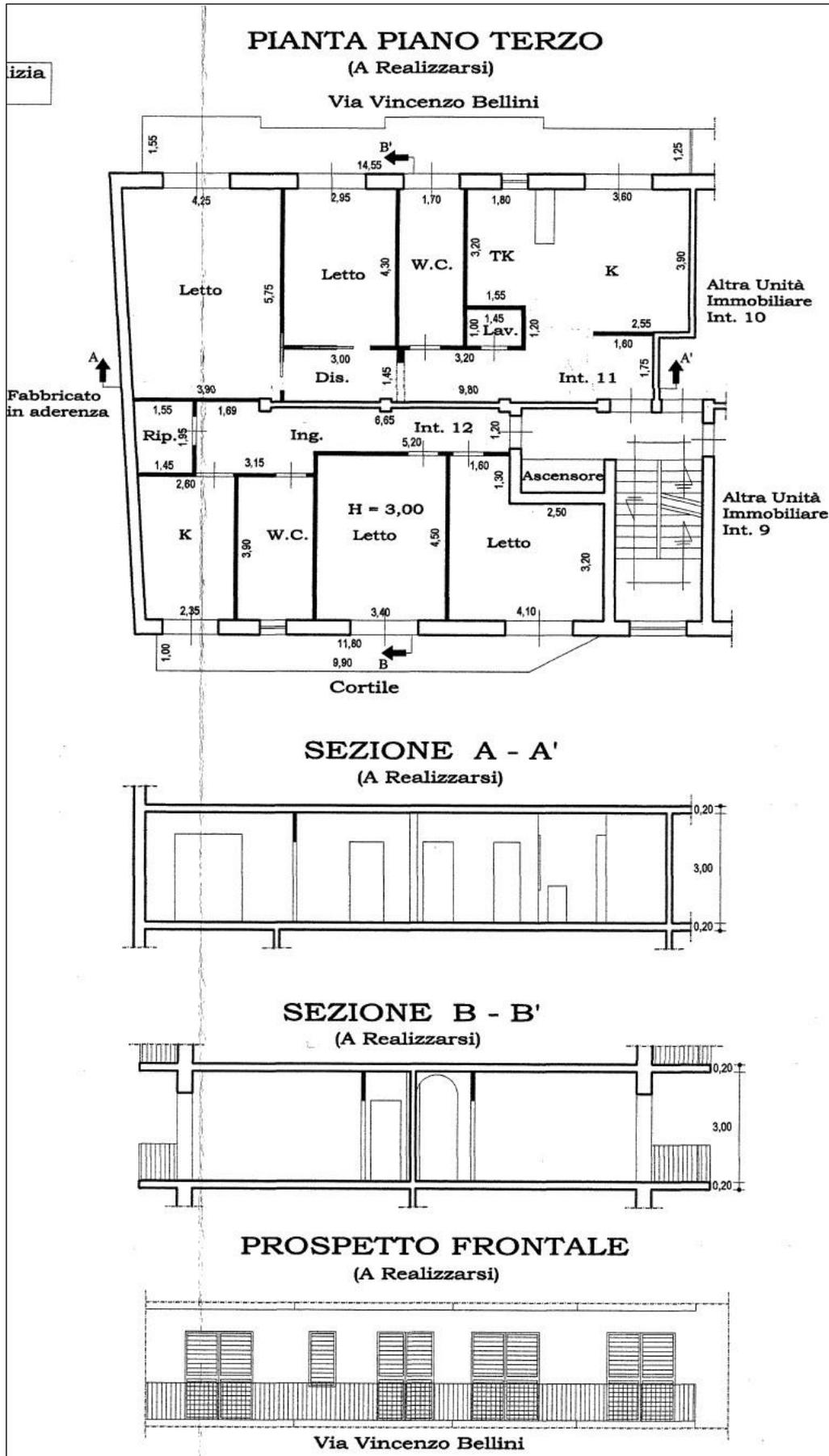
PROSPETTO FRONTE STRADA -VIA VINCENZO BELLINI



PROSPETTO FRONTE STRADA – EX SUB 18 e 19 - VIA VINCENZO BELLINI







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.).*

Come meglio verbalizzato dal custode giudiziario, all'atto dell'accesso, l'immobile IN AFRAGOLA SUB 31\ Piano III via V.Bellini 30, risultava condotto da ditta aliena al pignoramento, in virtù di contratto di locazione per uso abitativo, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data **13.10.2016, ben anteriormente alla trascrizione di pignoramento del 28.10.2022** ai nn. 51814/39718 (derivante da atto giudiziario del 20.09.2022 Rep. 9491/2022) e) rinnovato tacitamente alla scadenza del primo quadriennio e dunque **opponibile alla procedura per ulteriori 16 mesi**

Il predetto contratto stabilisce una locazione di 4 anni a decorrere dal 1° ottobre 2016 rinnovata tacitamente per un secondo quadriennio in assenza di disdetta a mezzo raccomandata AR non oltre 6 mesi dalla scadenza del I quadriennio *Per tal ragione il bene è inesigibile - in quanto condotto legittimamente in locazione - per ulteriori 15 mesi circa a decorrere dalla prox data di udienza- giugno 2023*

Per tale ragione si è provveduto unicamente alla valutazione della **congruità del canone di locazione** (circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata obbligatoria della locazione per **ulteriori 16 mesi circa – a decorrere dalla data di udienza/ 20 giugno 2023 sino al 1° ottobre 2024** -, alla scadenza della quale potrà

legittimamente provvedersi - previo preliminari e obbligatori adempimenti a carico della custodia - alla liberazione dell'immobile.

Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito applicando un' **adeguata percentuale riduttiva**, in ragione di:

- **Indisponibilità del bene per i prossimi 15 mesi circa, dalla data di udienza sino al 1° ottobre 2024**
- **Contestuale fruttuosità del bene per i prossimi 15 mesi a favore della procedura, al congruo canone prestabilito 400 €/mensili, compreso rate di condominio**

Ai fini della valutazione della congruità del canone di locazione si rileva:

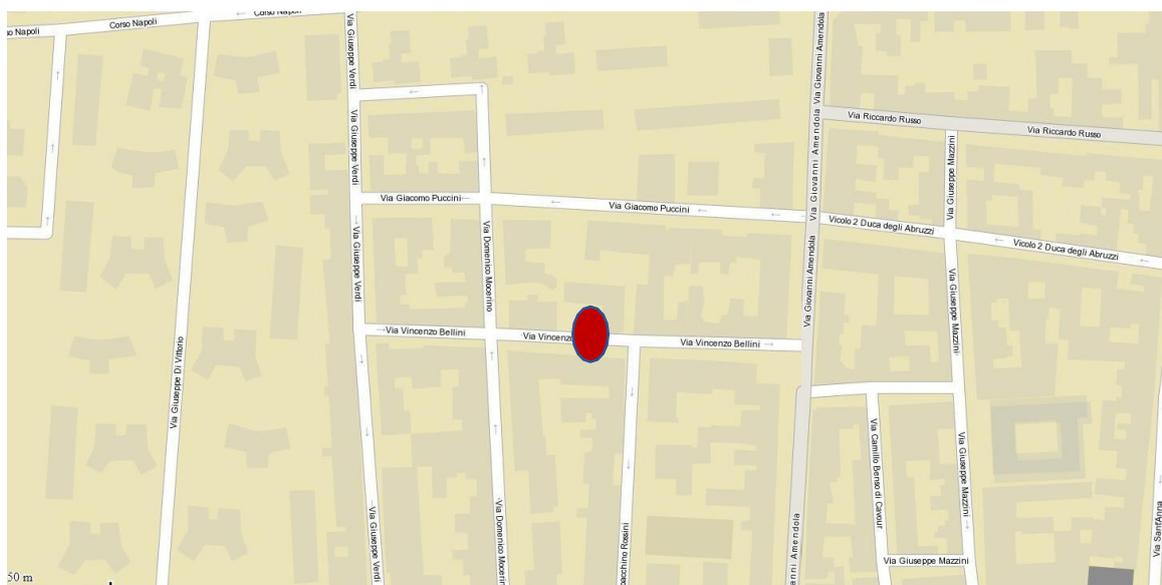
- In linea di mero principio si precisa che, a differenza della valutazione del più probabile *valore di mercato* del bene, per la cui stima si computano esclusivamente le *superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso* al netto dei costi di regolarizzazione di tutti gli abusi - urbanistici e privatistici -, viceversa per la definizione della congruità del canone di locazione si computano *tutte le superfici rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto rilevate*
- Valutazione della *superficie convenzionale* oggetto di locazione - *lorda commerciale globale* come indicato dalle allegate rilevazioni OMI -, coincidente con la sommatoria delle *superfici lorde interne e accessorie* + *superfici nette ornamentali rinvenute in situ opportunamente omogeneizzate*

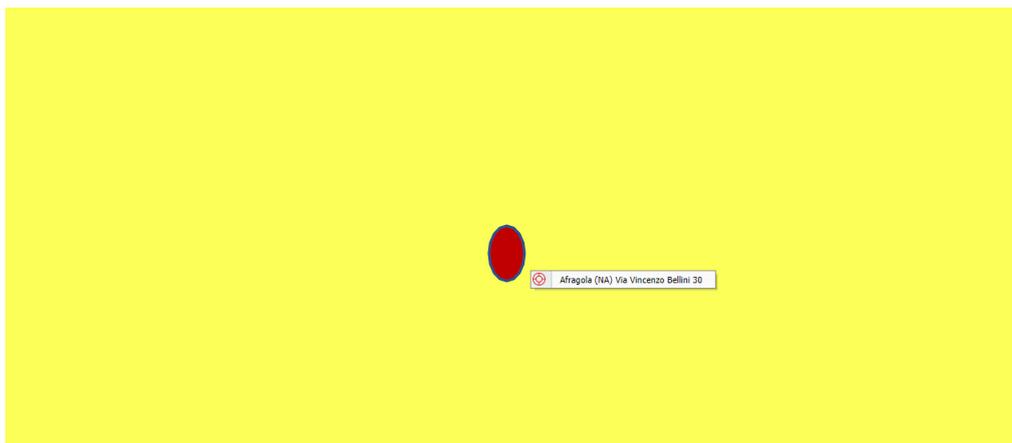
VALORE di LOCAZIONE x ABITAZIONI CIVILI – AFRAGOLA

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA C2 - APPARTAMENTO CIVILE - VIA VINCENZO BELLINI N. 30 - ZONA SEMICENTRALE





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **AFRAGOLA**

Fascia/zona: **Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA**

Codice zona: **C3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	810	1250	L	3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1400	2150	L	4,3	6,6	L

Il range di VALORI UNITARI DI LOCAZIONE fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni economiche in condizioni conservative normali ricadenti in fascia C3 è variabile da:

Abitazioni civili: min 4,2 €/mq mensilmente / max 6,3 €/mq mensilmente =
medio 5,25 €/mq x mese

Ai fini dell'individuazione della fascia di mercato locativo 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*
- *Moderato degrado del tessuto edilizio di zona, edificato prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile /A2*
- *Sufficiente e commisurata quadratura interna e esterna per piccolo nucleo familiare*
- *Buone caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato e del cespite staggito*
- *Buone caratteristiche intrinseche del cespite staggito per Altezza di piano, finitura e orientamento*

*Bilanciando si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il **PARAMETRO LOCATIVO UNITARIO MEDIO** per abitazioni civili in condizioni **normali** considerando i vantaggi dell'altezza di piano e le discrete condizioni conservative dell'immobile*

Valore unitario di locazione per il cespite staggito ad uso abitativo

Via Bellini 30 Afragola = 5,25 €/mq x mese

parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona, commisurato alla SUPERFICIE LORDA, come indicato dal rilevamento OMI.

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

Valore locativo = V unitario locazione x S convenzionale

*Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 75,11***

Quadratura netta interna = **mq 62,12**

Quadratura commerciale interna = **mq 71,61**

Quadratura netta esterna = **mq 10,00**

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al **35%** della superficie utile interna = **mq 10,00 * 0,35 = mq 3,50**

SUB 31/P.III - Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima

mq 71,61 + mq 3,50 = mq 75,11

V Unitario Locazione = 5,25 euro mensile /mq – maggio 2023

V locativo = V unitario di locazione x S convenzionale

V locativo = 5,25 € mese/ mq x 75,11 mq = 394,33 €/mese approssimabile a 395 €/mese

Il **più probabile canone di locazione** del SUB 31/P. III- catastalmente e di fatto ad uso abitativo -, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **395 €/mese sostanzialmente coincidente con il canone pattuito di 400 €/mese**

Si conclude per la piena congruità del canone di locazione pattuito

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 giudiziari 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

Lievi 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 illicite 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.l.io 10/p.lla 1625 del NCT del comune di Afragola, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 10, p.lla 1625 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 31 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.l.io 10/p.lla 1625 del NCT del comune di Afragola, né tantomeno il fabbricato al medesimo f.l.io 10, p.lla 1625 del NCEU del medesimo comune, di cui è parte il SUB 31 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

Da contatti telefonici con l'**avv.to XXX** costituito per il condominio procedente, si è accertato che **oltre il debito contratto** nei confronti del creditore procedente - *la cui insolvenza ha generato la presente azione esecutiva* - non risultano ulteriori oneri insoluti contratti dal cespite staggito nei confronti del condominio di appartenenza

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 VINCENZO BELLINI N. 30/ PIANO III / COMUNE DI AFRAGOLA

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critero di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

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

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

- **V_{im}** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **V_{um}** = 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
- **S_c** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **K_i** = 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:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

- **SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

Coefficienti correttivi

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

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

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

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
- Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.
- K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
- K_a = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- K_e = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
- K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscante ecc.*;
- **K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell’unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

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

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

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

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

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

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

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:

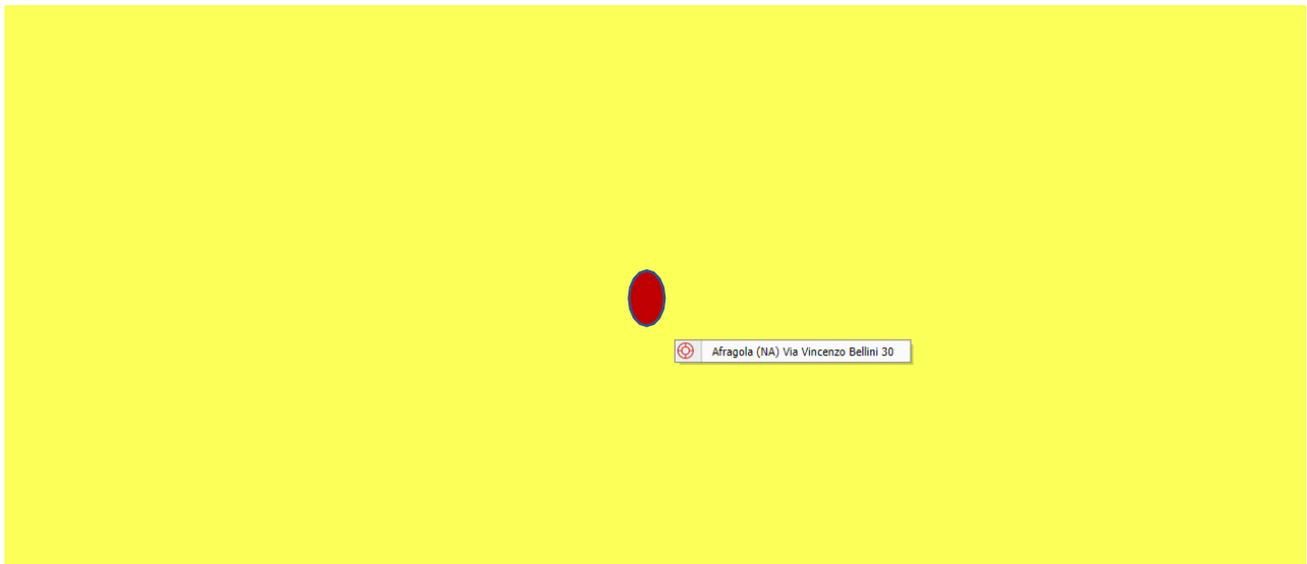
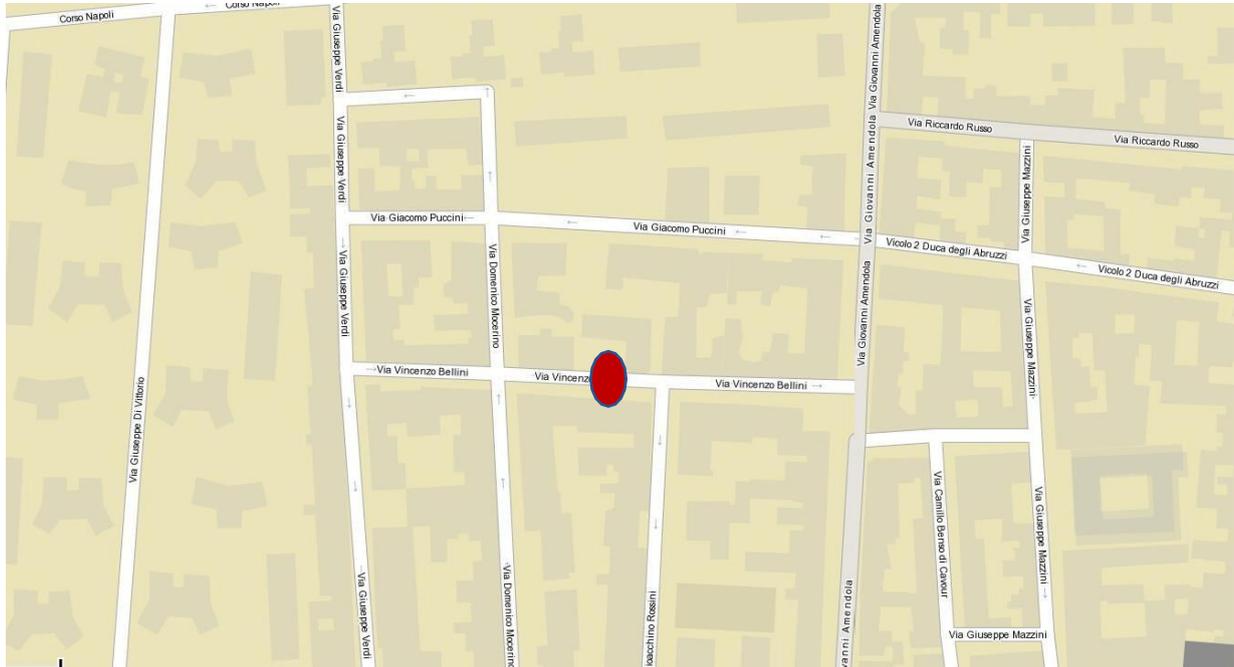
- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all’unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all’unità

VALORE di MERCATO x ABITAZIONI CIVILI – AFRAGOLA

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA C3 - APPARTAMENTO CIVILE - VIA VINCENZO BELLINI N. 30 - ZONA SEMICENTRALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **AFRAGOLA**

Fascia/zona:

Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA

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

Codice zona: C3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	810	1250	L	3	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*
- *Moderato degrado del tessuto edilizio di zona, edificato prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile /A2*
- *Sufficiente e commisurata quadratura interna e esterna per piccolo nucleo familiare*
- *Buone 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 Vincenzo Bellini n. 30 = €/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:

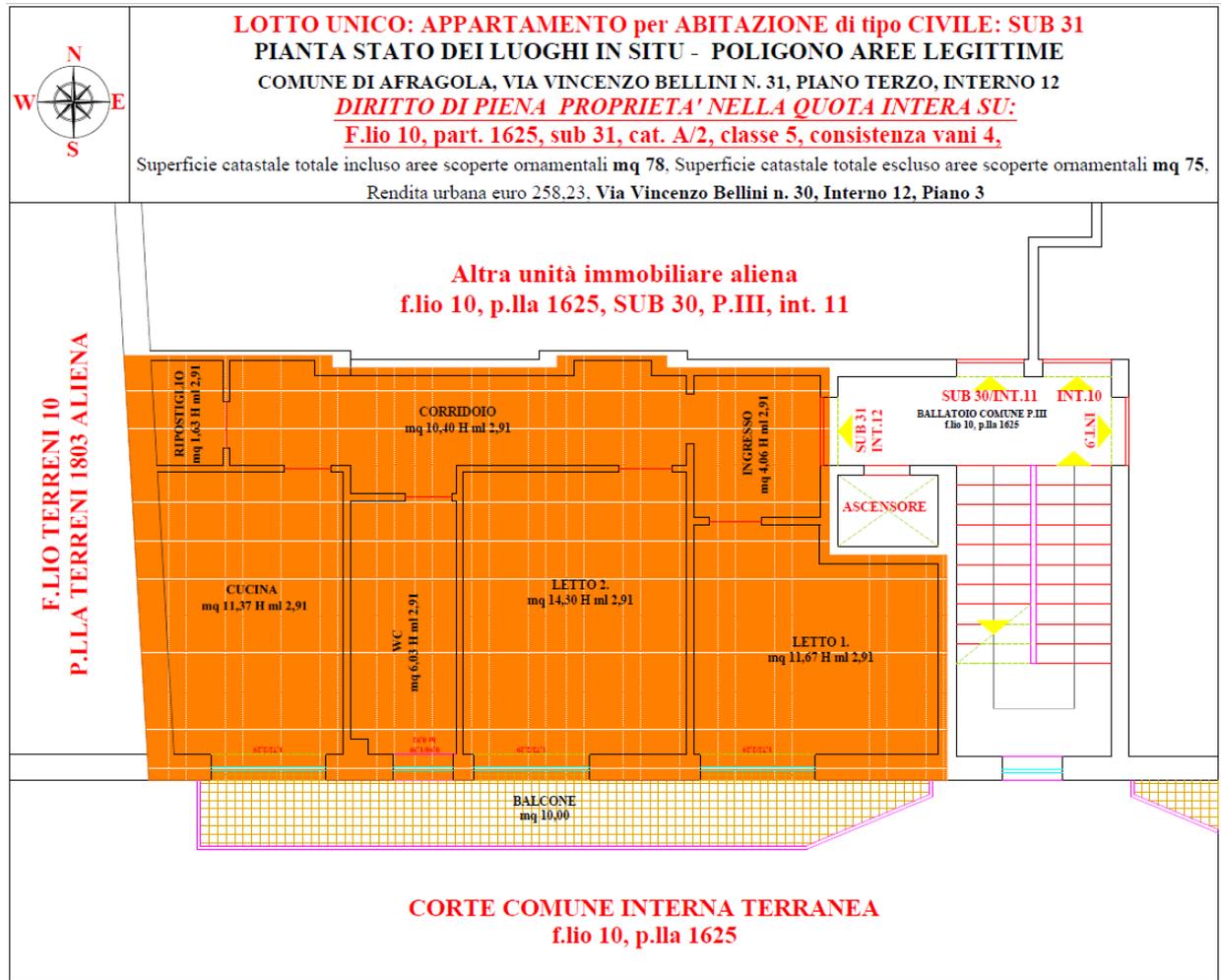
- per il fabbricato: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc.-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza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

- **1.751 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.700 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.03**

STIMA APPARTAMENTO SUB 31/P.III

VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI SUB 31/P.III, OGGETTO DI STIMA



Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime** come risultano dai luoghi in situ, stante la sanabilità ordinaria della decredenza di superficie rinvenuto, il tutto opportunamente computato secondo li criteri guida dell'Agazia del Territorio

SUB 31/P.III / VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI - OGGETTO DI STIMA

Quadratura netta interna = mq 62,12

Quadratura commerciale interna = mq 71,61

Quadratura netta esterna = mq 10,00

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata al 35% della superficie utile interna = $\text{mq } 10,00 * 0,35 =$
mq 3,50

SUB 31/P.III - Quadratura commerciale globale LEGITTIMA, oggetto di stima

mq 71,61 + mq 3,50 = mq 75,11

Valore immobiliare di mercato:

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

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

Vum = 1.700 euro/mq – maggio 2023

$$Sc = (Si \times Ki) + (Sp \times Kdp) + (Sa \times Kda) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \mathbf{mq\ 75,11}$$

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

Kmf = 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 soddisfacente, NON necessitando di interventi di urgenza nella direzione del *risanamento conservativo*.

Bilanciando con il discreto valore architettonico del fabbricato sul lato fronte strada, e il minor valore della porzione interna fronte corte, si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente men che unitario

Kmf = 0.98 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

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

Ks = 1,02 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 – **III Piano** -, della **comodità fruitiva** della scala 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 profondità degli affacci** all'aumentare dell'altezza di piano, la **difficoltà d'intrusione** e la **minore rumorosità** rispetto alla verticale di pertinenza, *considerando altresì il corredo di ascensore, quale fattore discriminante per i piani alti rispetto ai bassi*, bilanciando i prevalenti benefici derivanti dall'altezza di piano, si assume per il coefficiente in esame valore più che unitario:

Ka = 1,06 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 unicamente a Sud su corte interna, **in assenza di alcun elemento di pregio**; bilanciando la monodirezionalità dell'affaccio con l'ottimo orientamento a Sud e il soleggiamento, considerando altresì la qualità della veduta monodirezionale, si assume per tale coefficiente valore men che unitario:

Ke = 0,97 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, *interni ed esterni esclusivi all'atto dell'accesso* presentano un grado di finitura e conservazione *più che sufficiente*, penalizzati esclusivamente dalla modestia della quadratura e dalla distribuzione

interna priva di area soggiorno e obbligata all'attraversamento della zona notte per l'accesso alla cucina /unica zona giorno comune

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore unitario

Kmu = 1,00 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 0,98

Ks = 1,02

Ka = 1,06

Ke = 0,97

Kmu = 1,00

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

Ki = 1.03

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = 1.700 euro/mq – maggio 2023

Sc = mq 75,11

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

Vim = €/mq 1.700 * mq 75,11 x 1,03

Vim = €/mq 1.751 * mq 75,11

Vim = € 131.518 approssimabile a € 132.000

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 31/P.III

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

€ 132.000

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

applicando al VALORE DI MERCATO SUB 31 = € 132.000

le DECURTAZIONI PARZIALI sommanti complessivamente € 17.000

si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 115.000

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 31

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

€ 3.500 + € 1.000 + € 10.000 + € 2.600 = € 17.100 approssimabile a € 17.000

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

ONERI URBANISTICI

€ 3.500: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:

- **Accertamento di doppia conformità** per **abilitazione ex post in sanatoria ordinaria** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti maggiori riscontarti di cui alla precedente disamina (*decremento di quadratura e cubatura utile interna dei luoghi staggiti, in favore di quadratura e cubatura tecnica di uso comune, traslazione di vani luce, lieve variazione distributiva interna*), **sanabili in regime ordinario** incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata
- **Deposito sismico in sanatoria** al Genio Civile ex art. 2 L.R. n. 9/83 s.m.i. e ex artt. 65, 93, 94 D.P.R.380/01, per la **verifica statica** dei solai attraversati dalla cassa ascensore compreso diritti di segreteria

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento unicamente dei dati grafici oggettivi di **scheda** del **SUB 31/P.III** allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, incluso diritti catastali”

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

€ 10.000“ Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **7,5%** di **€ 132.000**, in ragion dell'opponibilità del contratto di locazione alla presente procedura esecutiva, per ulteriori **16 mesi** a decorrere dalla prossima data di udienza. *La predetta percentuale pertanto pondera adeguatamente l'indisponibilità del bene per i prossimi 16 mesi*”

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: “Oltre al quadro debitorio da cui nasce la presente procedura esecutiva, non si riscontrano oneri insoliti”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 2.600: “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura del **2%** di **€ 132.000**, 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 31/P.III**, **appartamento per civile abitazione** sito nel comune di Afragola alla via Vincenzo Bellini n. 30 meglio censito al NCEU del medesimo comune al :

- **F.lio 10, part. 1625, SUB 31, cat. A/2**, classe 5, **consistenza vani 4**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 78**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 75**, Rendita urbana euro 258,23, **Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3**

valutato nel mese di maggio 2023 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 115.000

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

QUESITO n. 12:

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

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

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

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

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

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

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

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

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

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

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

All'atto della **compravendita del SUB 31 in favore di XXX** in data **06.08.2013** per notaio *Alessandra Del Balzo*, e della medesima **iscrizione d'ipoteca volontaria a carico del bene compravenduto** contro il medesimo XXX del **08.08.2013** ai nn. 34941/3408 derivante da **atto di mutuo fondiario** del 06.08.2013 Rep. 160543/27646, **la parte acquirente - attuale debitore esecutato - era in regime di celibato / stato libero:**

- **XXX /1989** - contrae infatti matrimonio successivamente in data **19.06.2018** e in regime di separazione legale dei beni annotato a margine dell'estratto stesso



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

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

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

Il giorno **diciannove** del mese **giugno** dell'anno **duemiladiciotto**
alle ore dodici e minuti trenta
in **AFRAGOLA**

hanno contratto matrimonio:

MASI NICOLA
nato il 03/12/1987 a NAPOLI

e **IOVINE GIUSEPPINA**
nata il 19/07/1990 a ACERRA

come risulta da atto : Anno **2018** P. II S. A N. **95**

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

AFRAGOLA, 18/05/2023



L'ufficiale dello Stato Civile
FRANCESCO RUSSO

*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;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato di possesso;
Adeguata 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.III.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 22/05/2023

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità al Catasto Terreni
 - Inserimento stato di fatto in **VAX/2022** stampata in data 02.12.2022 prot. T63868/2022
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:
 - Sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del 24.07.2012 prot. NA 0423502
- Analisi di conformità urbanistica
 - Sovrapposizione stato di fatto ai grafici di **licenza edilizia**
 - Sovrapposizione stato di fatto ai grafici di **SCIA**
- 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 10, p.la terreni 1625

- Impianto terreni attuale stampato in data in data 02.12.2022 prot. T63868/2022
- Visura storica terreni - F.lio 10, p.la terreni 1625, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 10, p.la fabbricati 1625

- Elenco Immobili - f.lio 10, p.la fabbricati 1625
- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 31/P.III
- Scheda planimetrica - f. lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 31/P.III del 24.07.2012 prot. NA 0423502

INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 10, p.la fabbricati 1625

- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 18/P.III
- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 19/P.III
- Visura storica fabbricati - f.lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 30/P.III
- Scheda planimetrica - f. lio 10, p.la fabbricati 1625, SUB 30/P.III del 24.07.2012 prot. NA 0423502

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: XXX

- Ispezione ipotecaria x soggetto: XXX
- Ispezione ipotecaria x soggetto: XXX
- Ispezione ipotecaria x soggetto: XXX

ISPEZIONI MATRIMONIO, STATO CIVILE - COMUNE DI AFRAGOLA

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Afragola: XXX e XXX
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Colli al Volturno: XXX
- Comune di Colli al Volturno: residenza temporanea di XXX

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di compravendita del **28.10.1969** Rep. 7529, Racc. 221 per notaio *Luigi D'Anna* di Casoria, registrato a Casoria in data 08.11.1969 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare il 26.11.1969 ai nn 51941/38337

Denuncia di successione testamentaria presentata il **30.04.1994** con n. Rep. 3127 Vol. 3630/94 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, *trascritta* il 27.06.2008 ai nn. 34527/22164 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante dalla morte di XXX nato a XXX il XXX e ivi deceduto il 04.11.1993, regolamentata da **testamento olografo** pubblicato con verbale per notaio *Bianca Fusco* in Napoli in data 17.11.1993 Rep. 128670, registrato a Napoli il 26.11.1993

Nota di trascrizione di accettazione di eredità del **08.08.2013** ai nn. **34938/27180** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2. derivante da **atto di compravendita** del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli (trascritto il 08.08.2013 ai nn. 34940/27182) contro XXX nato a XXX il XXX e ivi deceduto il 04.11.1993 e in favore di XXX nata a XXX il XXX

Nota di trascrizione di accettazione di eredità del **08.08.2013** ai nn. **34939/27181** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 2. derivante da **atto di compravendita** del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli (trascritto il 08.08.2013 ai nn. 34940/27182) contro XXX nata a XXX il XXX e ivi deceduta il 18.11.2001 in favore della nipote XXX nata a XXX il XXX

Atto di compravendita del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare il **08.08.2013** ai nn. **34940/27182**

Nota di trascrizione del **08.08.2013** ai nn. **34940/27182** presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli

Nota di trascrizione di denuncia di successione ab intestato presentata con Rep. 162, Vol. 3 il 25/02/2003 presso l’Ufficio del Registro di Casoria, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare in data **25/09/2003** ai nn. 38582/27823, derivante dalla morte di **XXX** nata a **XXX** (NA) il **XXX** *codice fiscale* **XXX** e ivi deceduta il 29/11/2002

Denuncia di successione testamentaria trascritta il **14.05.2014** ai nn. 26565/14612 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante dalla morte di **XXX** nata a **XXX** il **XXX** e ivi deceduta il **18.11.2001**, presentata il **19.03.2010** con n. Rep. 365 Vol. 9990 presso l’Ufficio del Registro di Napoli, regolamentata da **testamento pubblico** trascritto con verbale del Conservatore dell’Archivio Notarile *Elvira Maddaluno Aratro* di Napoli in data 16.09.2003 Rep. archivio 7823 Rep. notarile 37587, registrato a Napoli 1. il 03.10.2003 al n. 10111

ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria del **22.07.1989** ai nn. 22100/3157 derivante da **atto di mutuo fondiario** assistito da concessione d’ipoteca volontaria del 20.07.1989 Rep. 46803 per notaio *Maria Luisa D’Anna*

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **11.03.1998** ai nn. 7963/6273 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto giudiziario** del **09.01.1998** Rep. 244/98 emesso dal Tribunale di Napoli

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **04.12.1998** ai nn. 36002/27211 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto giudiziario** del 04.12.1998 Rep. 9932/98 emesso dal Tribunale di Napoli

Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria in rinnovazione del **09.07.2009** ai nn. 40223/6999 derivante da **atto di mutuo fondiario** assistito da concessione d’ipoteca volontaria del **20.07.1989** Rep. 46803 per notaio *Maria Luisa D’Anna* trascritta il 22.07.1989 ai nn. 22100/3157 (*titolo originario in rinnovazione*)

Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria del **08.08.2013** ai nn. 34941/3408 derivante da **atto di mutuo fondiario** assistito da concessione d’ipoteca volontaria del 06.08.2013 Rep. 160543/27646 per notaio *Alessandra Del Balzo*

Nota di trascrizione del **24.11.2014** ai nn. 52021/35578 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **domanda giudiziale** del 31.07.2014 Rep. 29493/2014 di

revocatoria dell'atto di compravendita del **06.08.2013** Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli trascritto il **08.08.2013** ai nn. 34940/27182

Nota di trascrizione del **04.10.2017** ai nn. 42363/3789 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **accoglimento di domanda giudiziale** del 12.06.2017 Rep. 3338/2017 di *revocatoria dell'atto di compravendita del 06.08.2013* Rep. 160542 Racc. 27645 per notaio *Alessandra Del Balzo* di Napoli trascritto il **08.08.2013** ai nn. 34940/27182

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **28.10.2022** ai nn. 51814/39718 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 20.09.2022 Rep. 9491/2022 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:*

- **Licenza edilizia n. 2930/64 del 15.01.1964**
- **SCIA – Segnalazione certificata inizio attività - n. 46/12 protocollo n. 15922 del 12.07.2012**
- **Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale protocollo n. 17538 del 03.08.2012**

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- STRALCI GRAFICI PRG/1977 vigente - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PRG/1977 vigente

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2022/II Semestre/Comune di Afragola/ ZONA C3 /SEMICENTRALE - categoria abitativa civile

CONTRATTO DI LOCAZIONE