

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ANTONELLA PAONE
PROCEDURA R.G.E. n. 106/2021

NUOVA PERIZIA RETTIFICATA

LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA
SUL COMPENDIO IMMOBILIARE URBANO SITO NEL COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA,
VIA VICINALE FESTINESE N. 110 (EX N. 101)

VILLINO SU DUE LIVELLI/ P.T-I - AL NCEU DAL 29.09.2025 CON PRATICA n. **NA 0485347/2025**
F.LIO 82, P.LLA 1272, SUB 5, P. T-I (EX SUB 3/P.LLA 1272, P. T-I-II - **EX SUB 101/P.LLA 612, P. T-I-II**)

VILLINO SU TRE LIVELLI/ P.T-I-II - AL NCEU DAL 29.09.2025 CON PRATICA n. **NA 0485359/2025**
F.LIO 82, P.LLA 1272, SUB 6, P. T-I-II (EX SUB 3/P.LLA 1272, P. T-I-II - **EX SUB 101/P.LLA 612, P. T-I-II**)

DEPOSITO IN SOTTOTETTO/ P.II - AL NCEU DAL 05.09.2024 CON PRATICA n. **NA 0304969/2024**
F.LIO 82, P.LLA 1272, SUB 1, P.II - EX P.LLA 612

DEPOSITO IN SOTTOTETTO/ P.III - AL NCEU DAL 05.09.2024 CON PRATICA n. **NA 0304969/2024**
F.LIO 82, P.LLA 1272, SUB 2, P.III - EX P.LLA 612

CREDITORE PROCEDENTE

B2 KAPITAL S.r.l. con sede in Roma codice fiscale 14189581003, in qualità di mandataria con rappresentanza della società **B2 KAPITAL INVESTMENT S.r.l.** con sede in Milano (MI) codice fiscale 09597690966, rappresentata e difesa dall'avv. Valerio Iorio con studio in Salerno al Corso Garibaldi 8, elettivamente domiciliata in Frattamaggiore alla via Roma 143 presso lo studio dell'avv. Sosio Costanzo;
PEC: avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it

CREDITORE INTERVENUTO

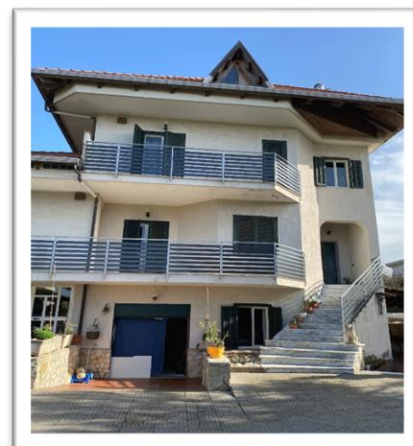
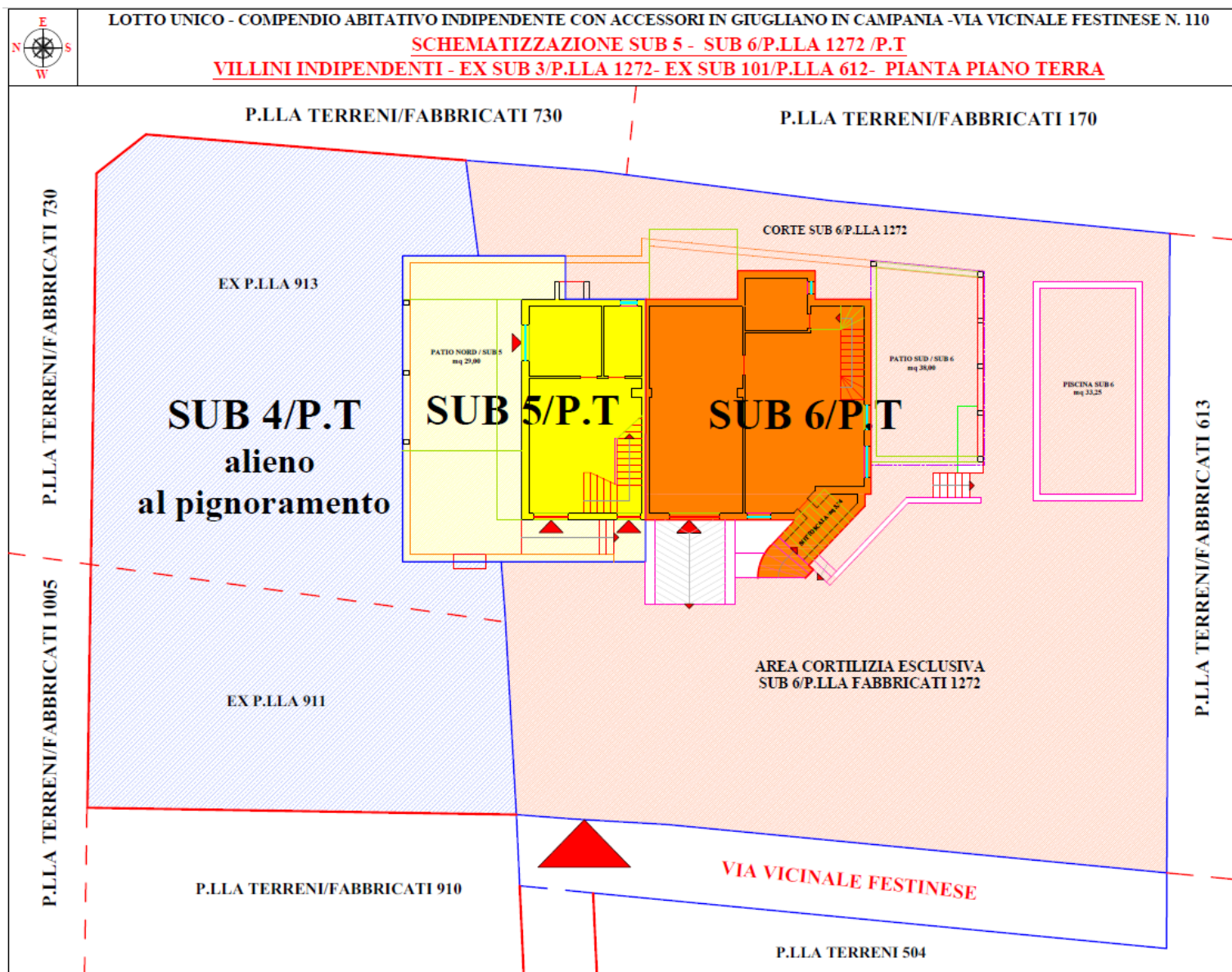
MARTE SPV S.r.l., con socio unico, C.F. P.I. Reg. Imprese di Treviso n. 04634710265, con sede in Conegliano (prov. di Treviso), Via Vittorio Alfieri n. 1 (creditore ipotecario originario: BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano (MI) codice fiscale 00799960158) rappresentata e difesa - congiuntamente e disgiuntamente - dagli avv.ti Giuseppe Grillo e Rossana Buda con studio in Roma al Viale Giulio Cesare n. 2, elettivamente domiciliata in Napoli alla via Carlo Poerio n. 90 presso lo studio dell'avv. Raffaele Sepe;
PEC: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it
PEC: avv.rossanabuda@pec.giuffre.it

DEBITORI ESECUTATI - TERZI DATORI D'IPOTECA

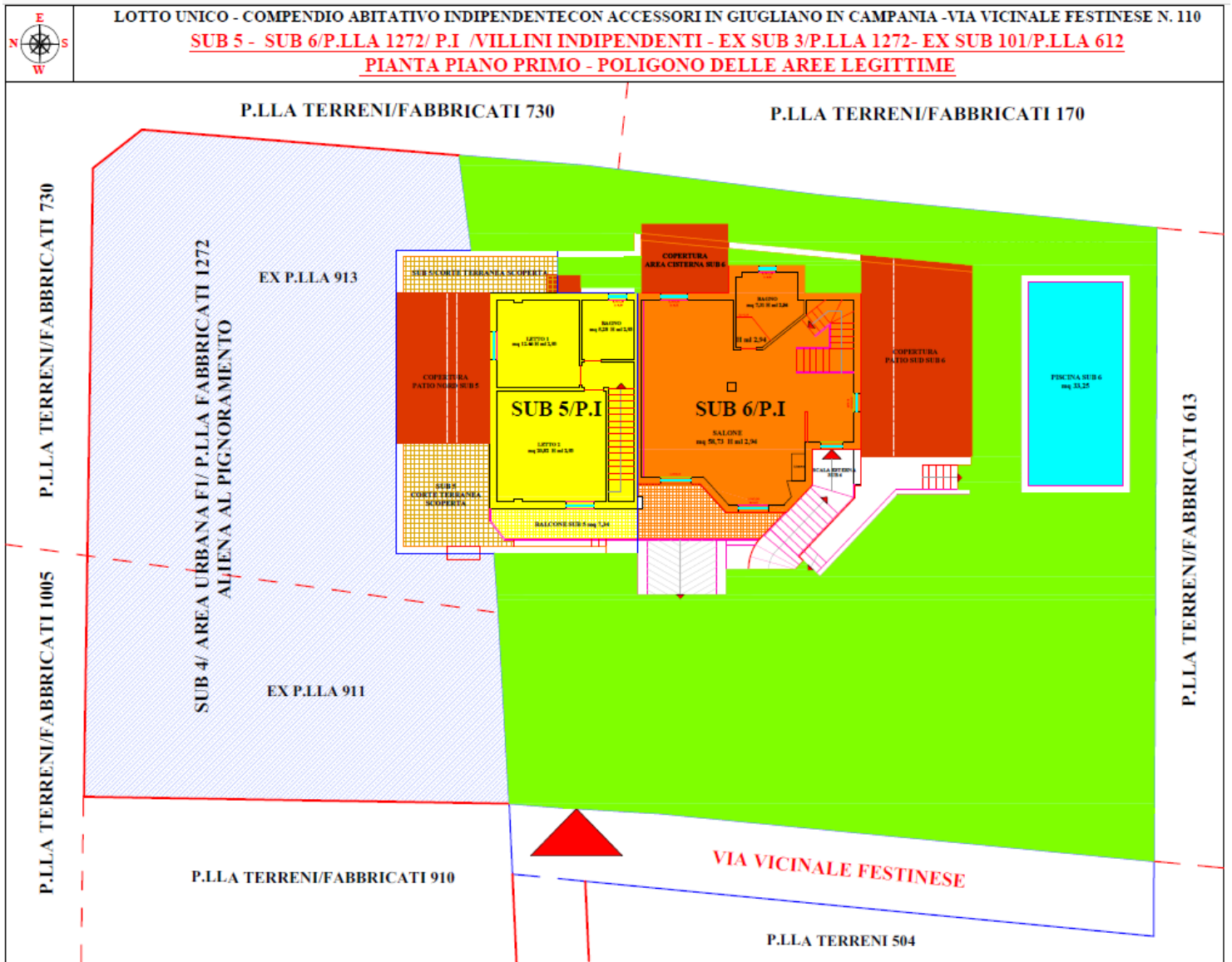
.....
.....

PIANTA PIANO TERRA P.LLA FABBRICATI 1272

SCHEMATIZZAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE CATASTALE SUB 4 - SUB 5 - SUB 6 CON RELATIVE AREE CORTILIZIE ESCLUSIVE



PIANTA PIANO TERRA COMPENDIO STAGGITO

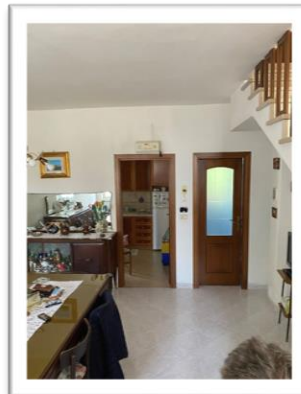
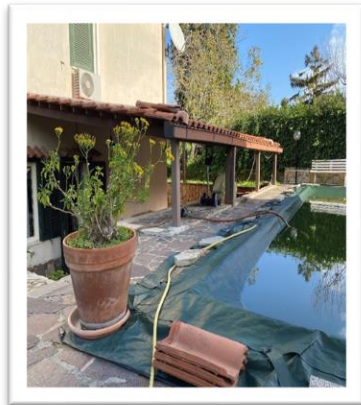
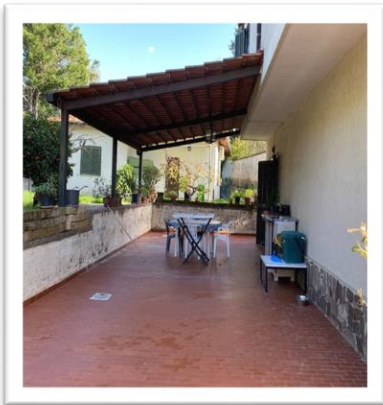


PATIO NORD SUB 5

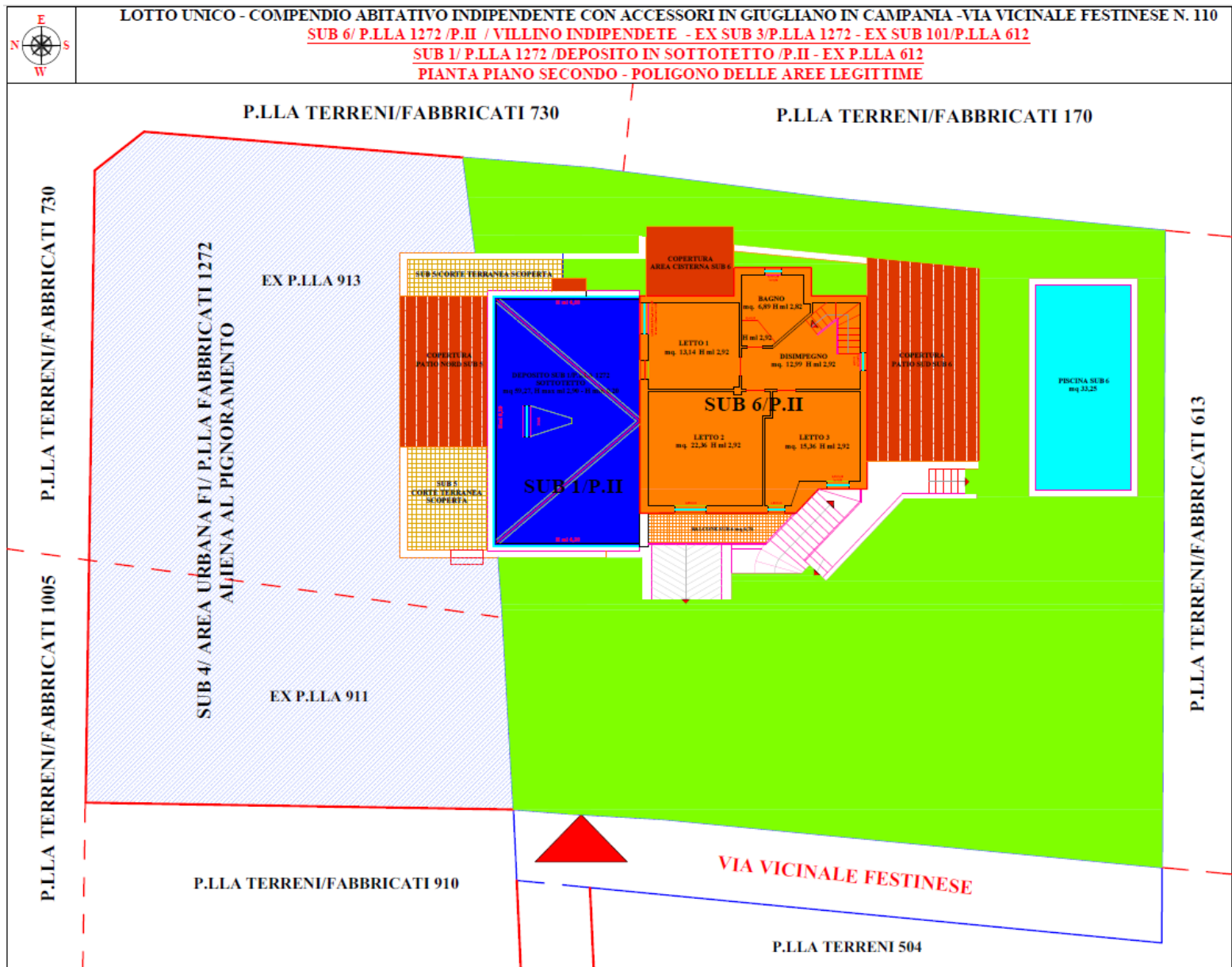
PATIO SUD SUB

INTERNI SUB 5/P.T

INTERNI SUB 6/P.T

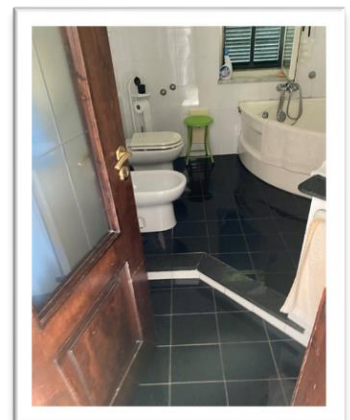
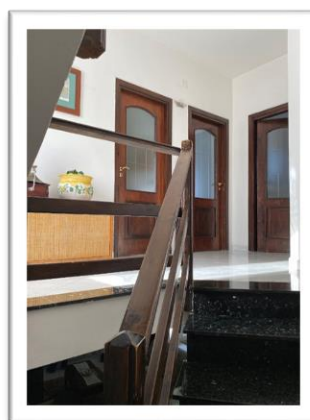
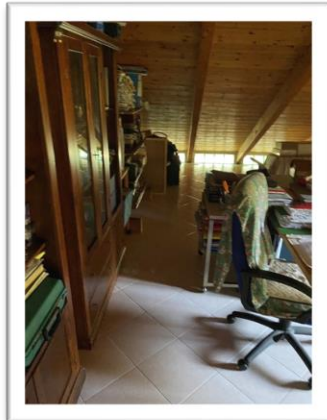
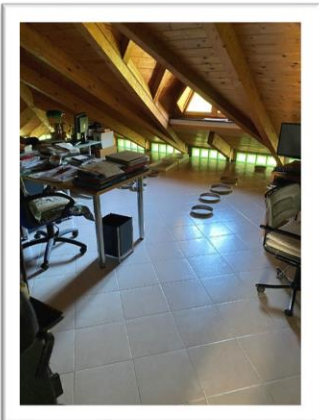


PIANTA PIANO SECONDO COMPENDIO STAGGITO

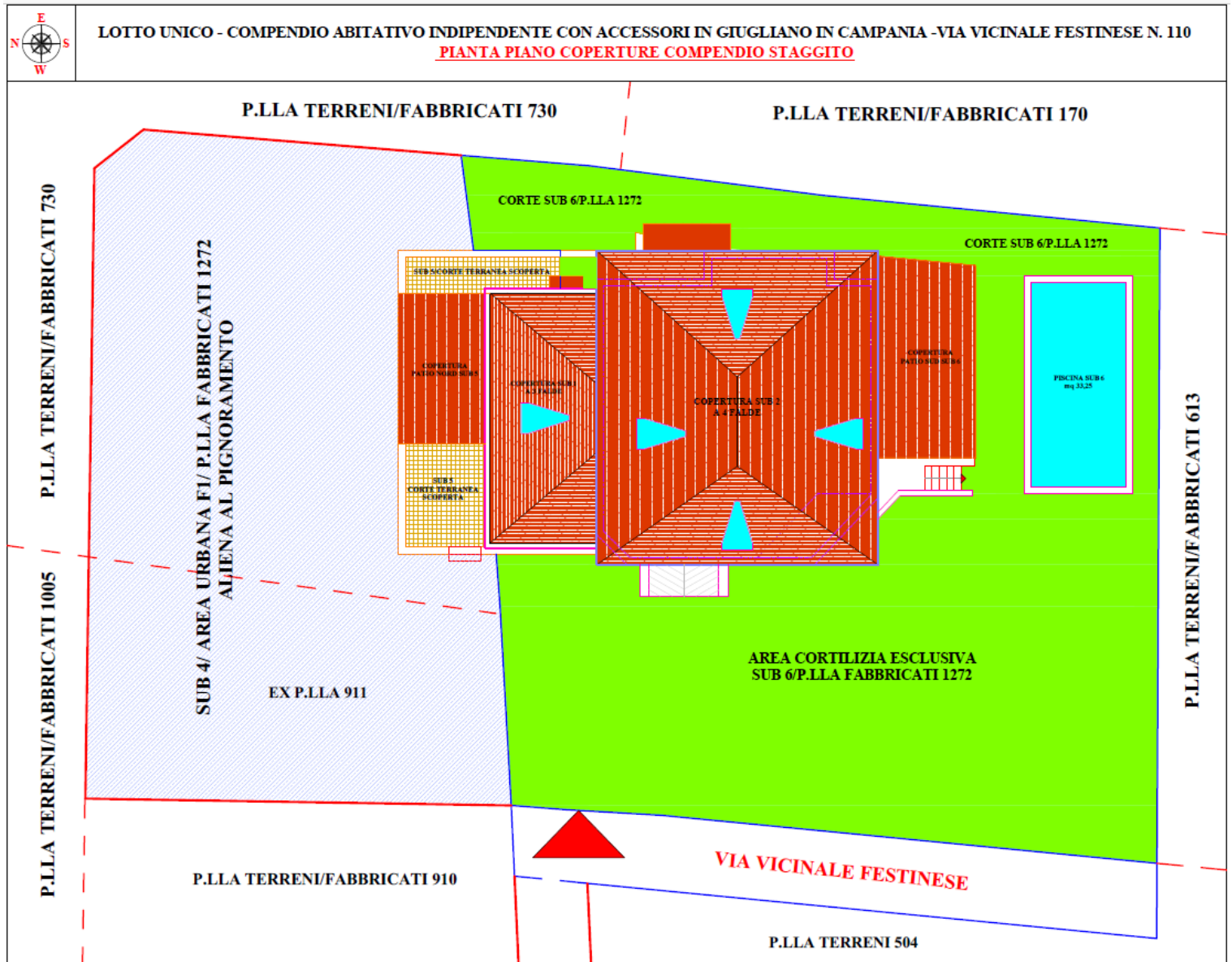


INTERNI SUB 1/P.II

INTERNI SUB 6/P.II



PIANTA PIANO COPERTURE COMPENDIO STAGGITO



Preliminarmente alla descrizione sintetica dei beni oggetto di pignoramento,

giòva evidenziare che:

Nell'ambito del presente giudizio esecutivo, con **doppia e correlata pratica su entrambe le banche dati** - Catasto Terreni/agosto 2024 e Catasto Fabbricati/settembre 2024 - l'esponente - previo RILIEVO TOPOGRAFICO dei luoghi in situ esteso alle ex p.lle terreni 984, 911, 913 - provvedeva ad allineare il **tipo mappale del terreno 984** alla **perimetrazione legittima** del fabbricato di pertinenza, **p.lla urbana 612**, pignorata nella sua interezza, inoppugnabilmente delineata nei dati di **SCHEDA CATASTALE** del villino staggito ex sub 101/p.lla 612; quest'ultima, come ben noto, alla data di costituzione include - *inter alia* - il **patio fronte nord**, una cui consistente porzione è risultata **SCONFINARE** sul giardino antistante - **p.lle terreni 911 e 913**, in medesima titolarità della parte debitrice esecutata, **ma aliene al pignoramento** -

L'accertamento in questione ha pertanto obbligato, preliminarmente alla vendita giudiziale del compendio staggito, alla:

- **rettifica catastale del tipo mappale del terreno di pertinenza**
- **estensione della ricerche ipotecarie a ritroso sulla predetta area di sconfinamento, a garanzia della continuità ultraventennale delle trascrizioni ex art. 2650 cc, con identificazione del I titolo di provenienza inter vivos a carattere traslativo, ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento**

Pertanto:

al **NCT** con pratiche del 01.08.2024 nn. NA0279092.1/2024 e NA0279092.2/2024 in atti dal 02.08.2024, e causale "*tipo mappale*", si provvedeva alla:

- **Rettifica del TIPO MAPPALE del terreno 984/mq 616 di pertinenza del fabbricato p.lla 612** (seguito lo sconfinamento del patio nord sub 101/p.lla 612 sull'antistante giardino /ex p.lle 911 e 913) giusta costituzione del nuovo terreno - **p.lla fondiaria 1272, Ente Urbano, mq 1.013** - generato dalla **soppressione in sequenza** dei seguenti terreni:
 - **p.lla 984/mq 616** - pratica del 01.08.2024 nn. NA0279092.1/2024 e costituzione della **p.lla 1272/mq 616**
 - **p.lla 911/mq 143 - p.lla 913/mq 254** - pratica del 01.08.2024 nn. NA0279092.2/2024 e costituzione della **p.lla 1272/mq 1.013**

Al **NCEU** con pratica del 05.09.2024 n. NA0304994 in atti dal 06.09.2024 (n. 304994.1/2024) e causale "*ampliamento*", si provvedeva alla:

- **Soppressione del sub 101/A7/ P. T- I- II / p.lla urbana 612** - villino staggito - insistente sul **terreno 984/mq 616** e alla **costituzione, inter alia, del sub 3 /P. T- I- II/ p.lla urbana 1272** insistente sul nuovo mappale appena generato/ **p.lla terreni 1272**, lasciando INALTERATI tutti gli altri dati di classamento

Più esattamente con medesima pratica si costituiva:

- **sub 3/ p.lla 1272/ villino A7/ P. T- I- II / vani 13**
- **sub 4/ p.lla 1272 / area urbana F1/ P.T /mq 386** - giardino nord alieno al pignoramento, risultante dalla fusione delle p.lle 911 e 913, A MENO della superficie inglobata nel patio nord/sub 3/p.lla 1272 -

Parimenti, lasciando inalterati i **subalterni** identificativi dei **depositi staggiti** - **sub 1** - **sub 2** - e **tutti i relativi dati di classamento**, si modificava l'identificativo della **p.lla urbana** di appartenenza **da ex p.lla 612 a p.lla 1272**

NB. Con tale denuncia si provvedeva, pertanto, alla corretta **perimetrazione e misurazione** sia del **fondo** di pertinenza del villino staggito che del **corpo di fabbrica con relativi accessori** oggetto di pignoramento sullo stesso insistente /**ex p.lla urbana 612/ parte dell'attuale p.lla urbana 1272**, **DISTINGUENDO** il **villino staggito sub 3/p.lla 1272/P.T-I-II** corredato da corte esclusiva, piscina e doppio patio, dall'**area urbana sub 4/p.lla 1272/giardino nord alieno al pignoramento**.

NB. In tale procedura si tralasciava, tuttavia, la **denuncia catastale delle MODIFICHE INTERNE al sub 3** appena costituito/**ex sub 101**, in quanto **prive della necessaria e preliminare regolarizzazione urbanistica**, **dando tuttavia puntualmente atto delle predette discrasie nel corpo della consulenza**, sì da renderle note al futuro aggiudicatario.

Orbene:

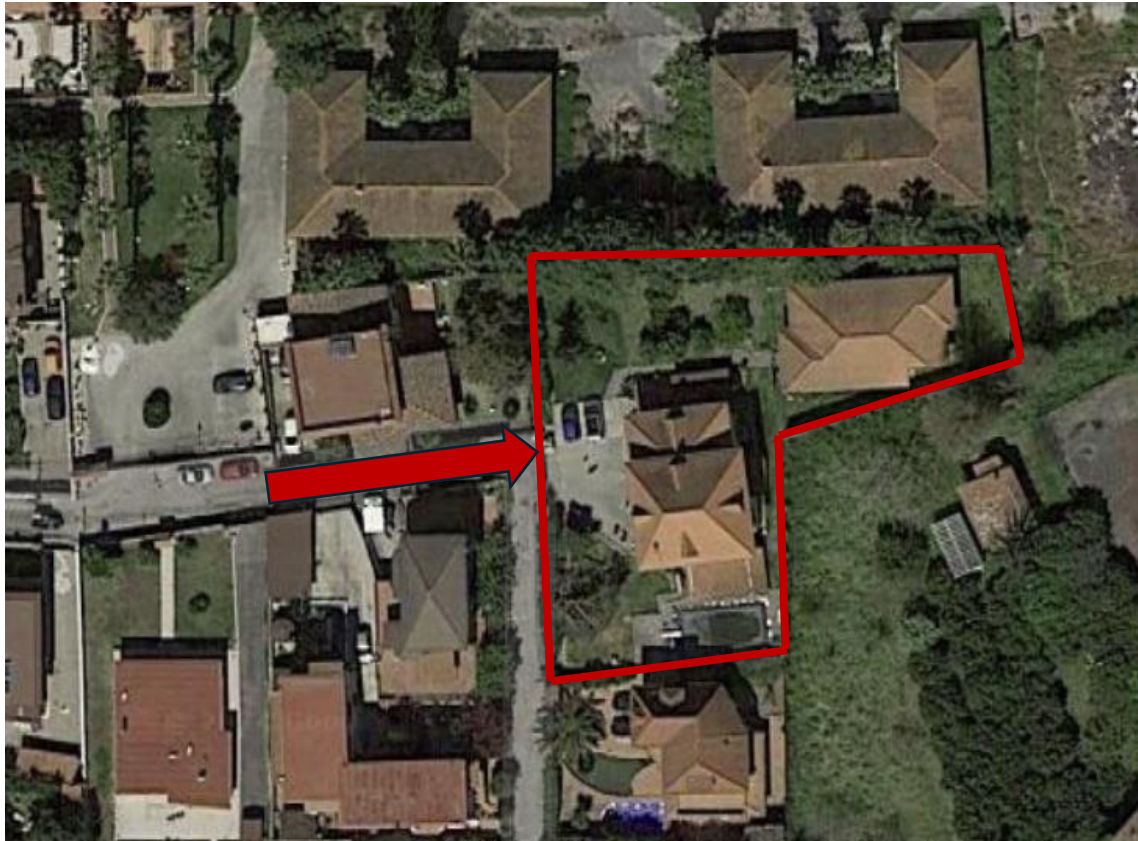
Stante i **rilevi** sollevati dall'**ufficio tecnico catastale**, di cui al **verbale di accesso del 05.09.2025** (seguito il sopralluogo concordato a mezzo pec) l'esponente, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia, **geom. M. Scamardella**, già designato nella **rettifica topografica**, in data **08.09.2025** con pratica n. NA0449301/2025, in atti dal 09.09.2025, in atti dal 09.09.2025 provvedeva al **terzo aggiornamento catastale** nell'ambito del presente giudizio esecutivo, **giusta allineamento anche degli INTERNI CATASTALI del VILLINO staggito ai LUOGHI IN SITU**, in dipendenza di denuncia di **divisione/frazionamento** del bene unitario - **SUB 3/P.T-I-II** - in **due autonome sub-unità** ancora abitative - **SUB 5/P.T-I** e **SUB 6/P.T-I-II** - **servite dalla medesima area cortilizia fronte Ovest, esclusiva SUB 6**, accompagnata da **diversa distribuzione di spazi interni**.

La pratica in oggetto, naturalmente, ha comportato la soppressione del **sub 3 unitario /p.lla 1272** (costituito a **settembre 2024** in sostituzione del **sub 101/p.lla 612**) in favore dei **nuovi subalterni 5 e 6**, medesima **p.lla 1272**

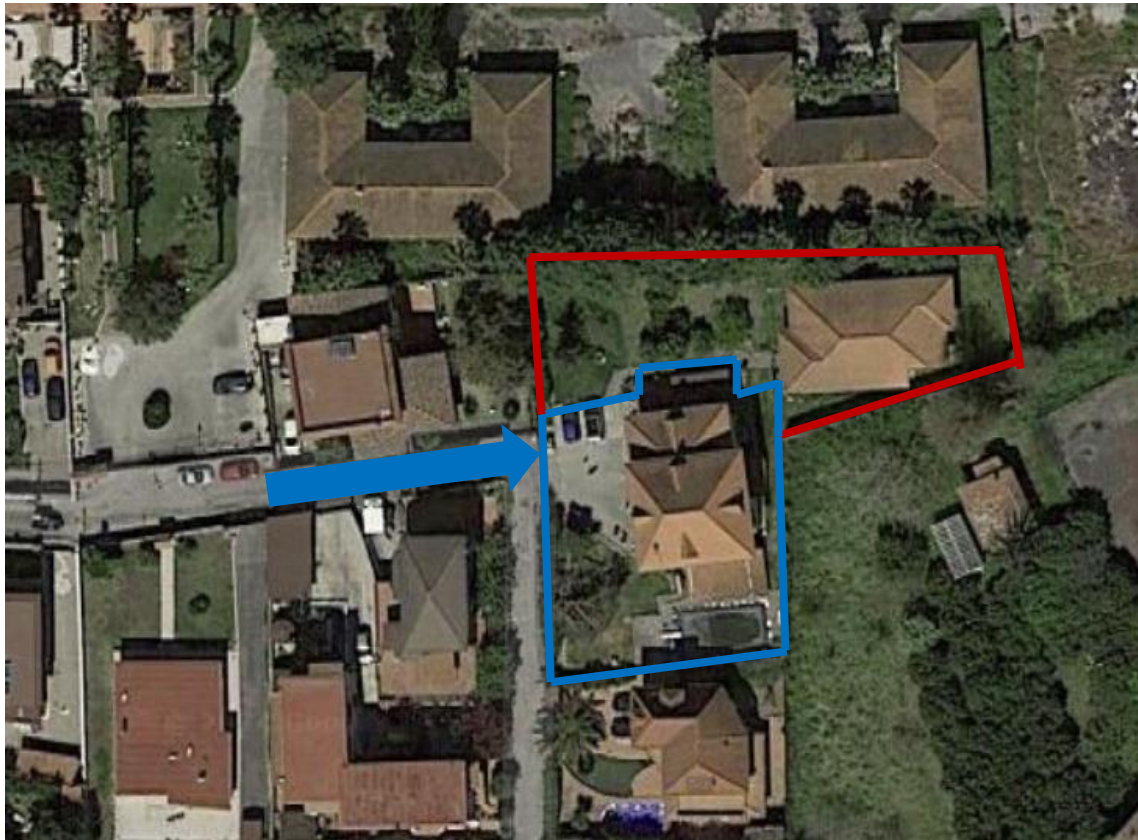
Descrizione sommaria delle rilevazioni effettuate

DAL SOPRALLUOGO ESEGUITO SI RILEVA CHE LA PLANIMETRIA NON È CORRISPONDENTE ALLO STATO DEI LUOGHI. TRATTASI DI DUE UNITÀ DISTINTE E COMUNA PROPRIA AUTONOMA. LA PARTE SI RISERVA DI PRESENTARE NUOVA PLANIMETRIA CON LE DIVERSE DISTRIBUZIONI INTERNE E FRAZIONAMENTO DELLA STESSA.

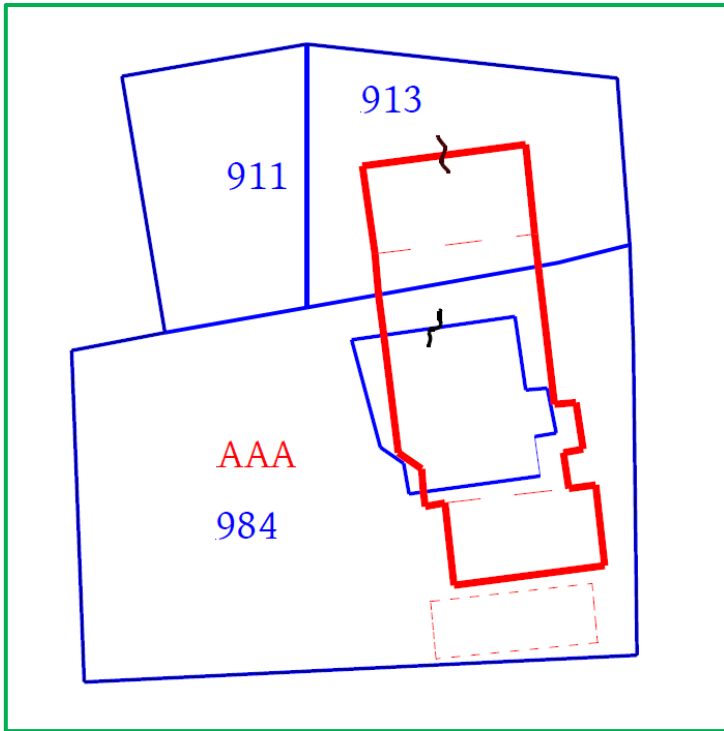
IN ROSSO – PERIMETRAZIONE COMPENDIO IN SITU COMPRENSIVO DI BENI ALIENI AL PIGNORAMENTO



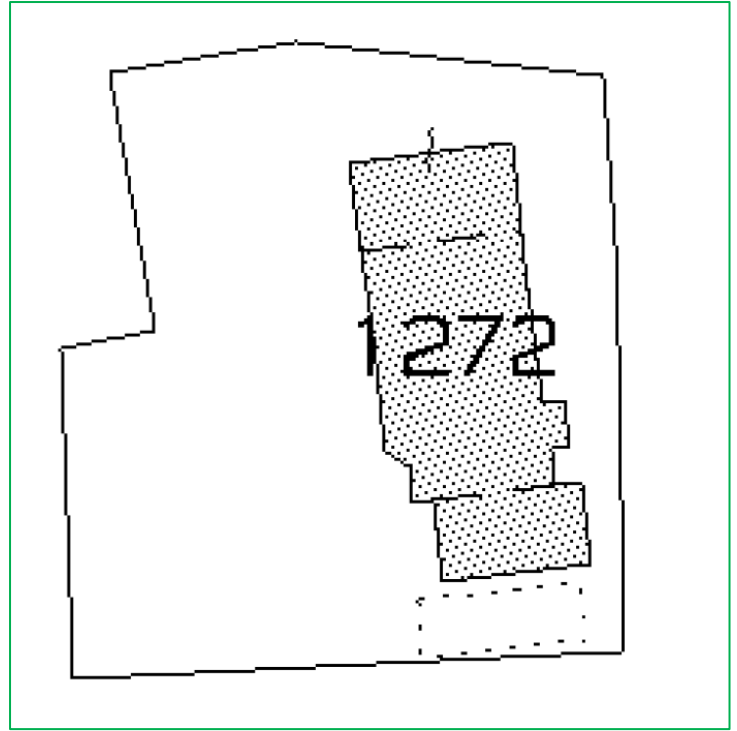
IN BLU – PERIMETRAZIONE DEL SOLO COMPENDIO STAGGITO



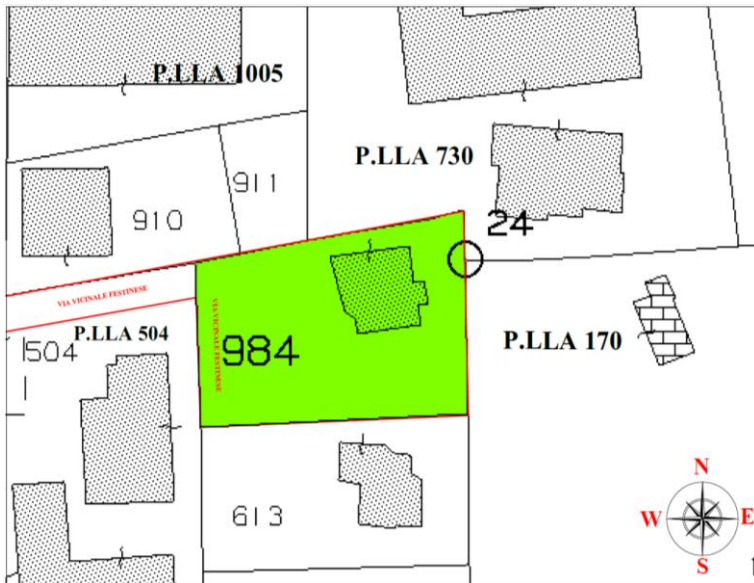
**Sovrapposizione del nuovo tipo mappale/p.lla 1272
al vecchio tipo mappale p.lla 612**



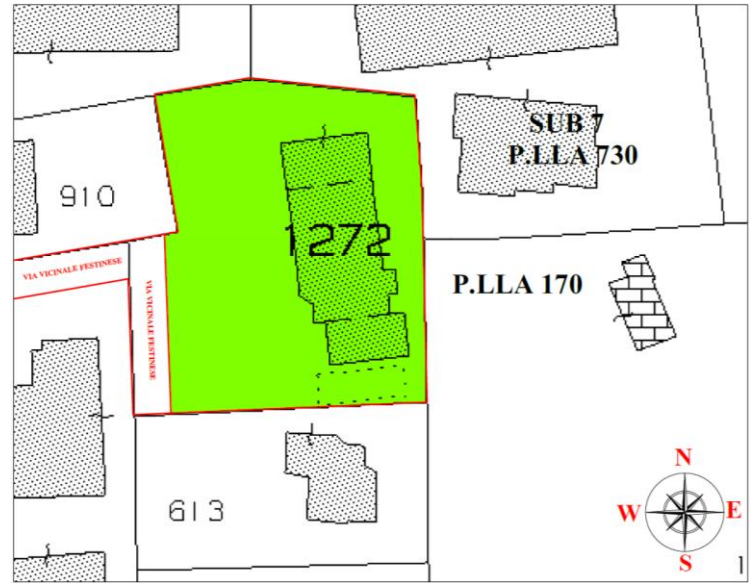
Vax post-pignoramento/ p.lla 1272



Vax p.lla 612 alla data di pignoramento 2021/ante modifica



Vax p.lla 1272 alla data del 02.08.2024/post modifica



VILLINO SUB 5/P.LLA 1272 / P.T-I

PORZIONE NORD dell'ex villino unitario - ex sub 3/p.lla 1272 P.T.-I-II - ex sub 101/p.lla 612 - P.T-I-II

Nuovi dati catastali dal 29.09.2025

- **F.lio 82, p.lla 1272, sub 5**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 5, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 92, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 101, R.C. Euro 426,08, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo**
- **Causale: variazione x esatta rappresentazione planimetrica** del 29.09.2025, Pratica n. NA 0485347 in atti dal 01.10.2025 (n. 485347.1/2025)
- **Annotazioni**: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- **Mappali Terreni Correlati**: [f.lio 82, p.lla 1272](#)

Nuovi dati catastali dal 08.09.2025

- **F.lio 82, p.lla 1272, sub 5**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 5, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 92, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 101, R.C. Euro 426,08, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo**
- **Causale: variazione x divisione e diversa distribuzione di spazi interni** del 08.09.2025, Pratica n. NA 0449301 in atti dal 09.09.2025 (n. 449301.1/2025)
- **Annotazioni**: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- **Mappali Terreni Correlati**: [f.lio 82, p.lla 1272](#)

Pregressi dati catastali di cui alla variazione del 05.09.2024

- **F.lio 82, p.lla 1272, sub 3**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 13, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 313, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 327, R.C. Euro 1.107,80, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo, secondo**
- **Causale: variazione x ampliamento** del 05.09.2024, Pratica n. NA0304994 in atti dal 06.09.2024 (n. 304994.1/2024)
- **Annotazioni**: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- **Mappali Terreni Correlati**: [f.lio 82, p.lla 1272](#)

Pregressi dati catastali di cui all'iscrizione d'ipoteca e trascrizione di pignoramento

- **F.lio 82, p.lla 612, sub 101**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 13, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 233, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 256, R.C. Euro 1.107,80, Strada Vicinale Festinese n. 101, **Piani terra, primo, secondo**
- **Mappali terreni collegati**: [f.lio 82, p.lla 984](#)

Descrizione villino sub 5/p.lla 1272

Il villino sub 5/p.lla 1272/ **manufatto indipendente** alla Via Vicinale Festinese n. 110, Giugliano in Campania, si articola su **due livelli T- I_** e, come ampiamente esposto in prefazione, deriva dal **FRAZIONAMENTO** del manufatto unitario articolato su **tre livelli T - I - II - ex sub 3/p.lla 1272 - ex sub 101/p.lla 612** - dichiarato catastalmente all'interno della presente procedura esecutiva con denuncia del 08.09.2025 pratica n. NA 0449301 in atti dal 09.09.2024, da cui si originano **DUE UNITÀ INDIPENDENTI, servite dalla medesima area cortilizia fronte Ovest, esclusiva SUB 6:**

- SUB 5/P. T- I
- SUB 6/P. T- I- II

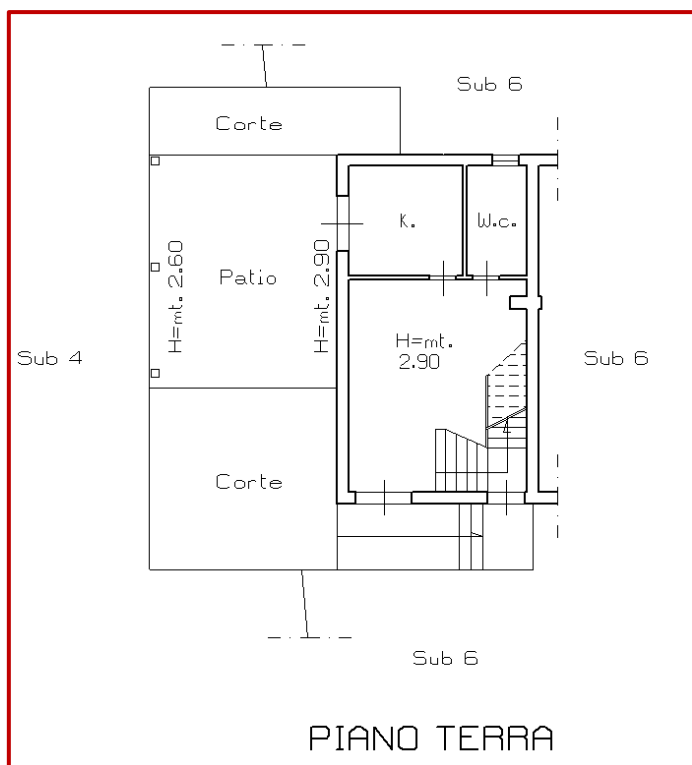
Più esattamente il **villino sub 5/p.lla 1272/P.T-I** è la **PORZIONE NORD** dell'ex villino unitario, si articola su **due livelli** - **terra e primo** - collegati da scala rampante in muratura *interna al corpo di fabbrica* e addossata ai fianchi Ovest e Sud del manufatto, ha accesso da Via Vicinale Festinese n. 110 previo attraversamento della **corte esclusiva sub 6/ p.lla 1272**, è corredato da **porzione di corte esclusiva a perimetrazione dell'intero fianco nord**, con risvolti sui fianchi opposti Est e Ovest, in parte coperta da **patio** su ordito metallico e tegolato in coppi di terracotta, in parte scoperta, si compone di:

- **Zona giorno** al piano terra, accogliente soggiorno, cucina abitabile e bagno
- **Zona notte** al piano primo, accogliente due camere, un bagno e il piccolo disimpegno di smonto del rampante scala

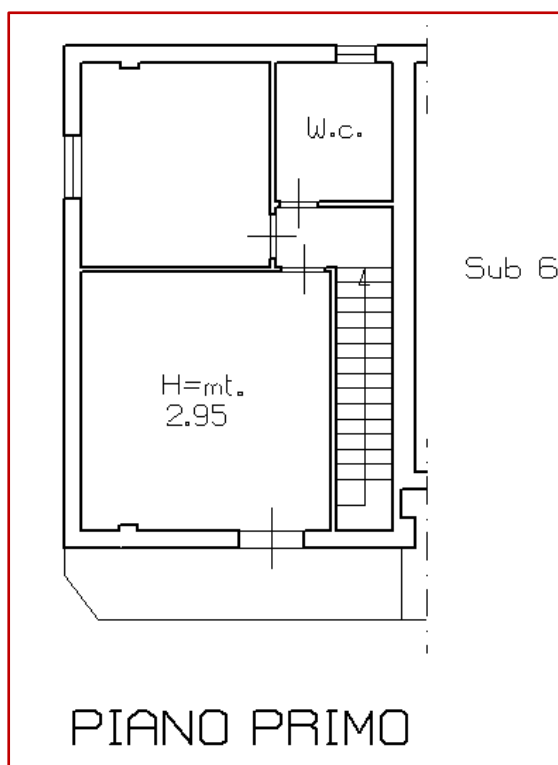
Confini sub 5, p.lla 1272, Piano Terra, compreso area cortilizia esclusiva

- **a Nord** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area urbana aliena al pignoramento sub 4, p.lla 1272, P.T
- **a Est** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area urbana aliena al pignoramento sub 4, P.T, p.lla 1272, e con corte esclusiva sub 6, P.T, p.lla 1272
- **a Sud** per sola aderenza orizzontale con interni sub 6, p.lla 1272, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte esclusiva sub 6, P.T, p.lla 1272
- **a Ovest** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte esclusiva sub 6, p.lla 1272 e con area urbana *aliena al pignoramento* sub 4, P.T, p.lla 1272

SUB 5 CATASTALE /PIANO TERRA

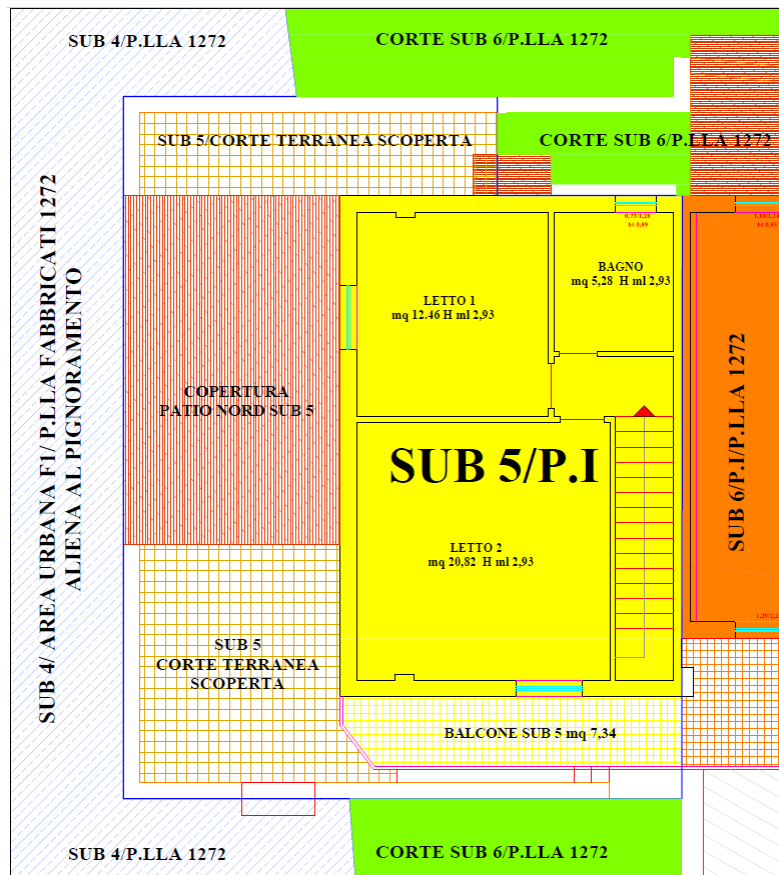
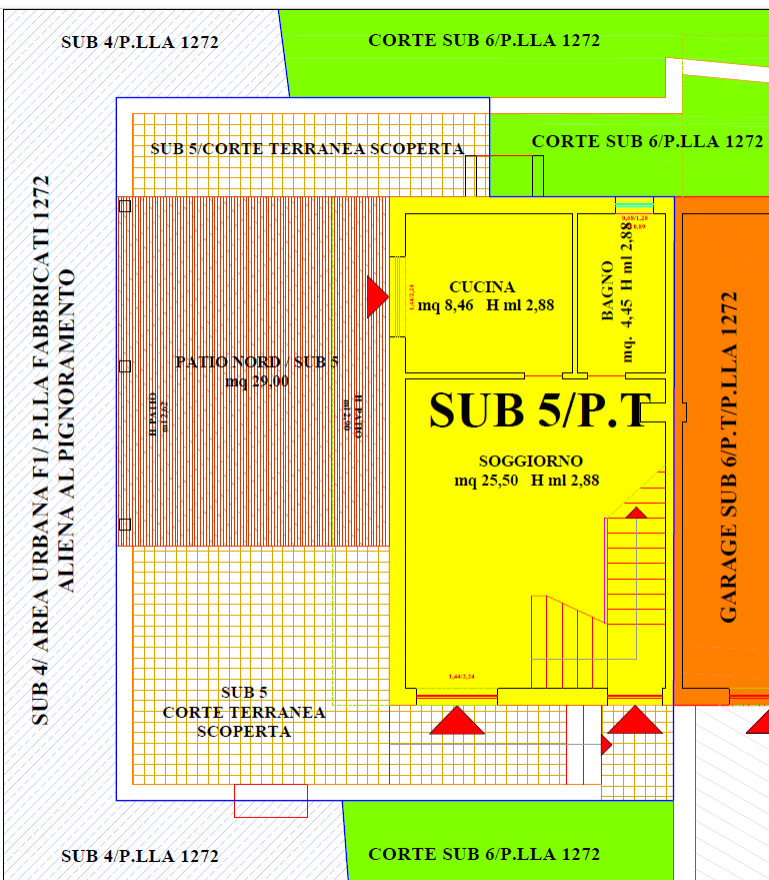


SUB 5 CATASTALE /PIANO PRIMO



SUB 5- STATO DI FATTO /PIANO TERRA

SUB 5 - STATO DI FATTO / PIANO PRIMO



VILLINO SUB 6/P.LLA 1272 / P.T-I-II

PORZIONE SUD dell'ex villino unitario - ex sub 3/p.la 1272 P.T.-I-II - ex sub 101/p.la 612 - P.T-I-II

Nuovi dati catastali dal 29.09.2025

- **F.lio 82, p.la 1272, sub 6**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 8, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 217, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 228, R.C. Euro 681,72, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo, secondo**
- **Causale: variazione x esatta rappresentazione planimetrica** del 29.09.2025, Pratica n. NA 04853**59** in atti dal 01.10.2025 (n. 4853**59**.1/2025)
- **Annotazioni**: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- **Mappali Terreni Correlati**: [f.lio 82, p.la 1272](#)

Nuovi dati catastali dal 08.09.2025

- **F.lio 82, p.la 1272, sub 6**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 8, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 216, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 227, R.C. Euro 681,72, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo, secondo**
- **Causale: variazione x divisione e diversa distribuzione di spazi interni** del 08.09.2025, Pratica n. NA 0449301 in atti dal 09.09.2025 (n. 449**301**.1/2025)
- **Annotazioni**: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- **Mappali Terreni Correlati**: [f.lio 82, p.la 1272](#)

Progressi dati catastali di cui alla variazione del 05.09.2024

- **F.lio 82, p.la 1272, sub 3**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 13, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 313, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 327, R.C. Euro 1.107,80, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo, secondo**
- **Causale: variazione x ampliamento** del 05.09.2024, Pratica n. NA0304**994** in atti dal 06.09.2024 (n. 304994.1/2024)
- **Annotazioni**: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- **Mappali Terreni Correlati**: [f.lio 82, p.la 1272](#)

Progressi dati catastali di cui all'iscrizione d'ipoteca e trascrizione di pignoramento

- **F.lio 82, p.la 612, sub 101**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 13, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 233, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 256, R.C. Euro 1.107,80, Strada Vicinale Festinese n. 101, **Piani terra, primo, secondo**
- **Mappali terreni collegati**: [f.lio 82, p.la 984](#)

Descrizione villino sub 6/p.la 1272

Il villino sub 6/p.la 1272/ **manufatto indipendente** alla Via Vicinale Festinese n. 110, Giugliano in Campania, si articola su **tre livelli T- I- II** e, come ampiamente esposto in prefazione, deriva dal **FRAZIONAMENTO** del manufatto unitario articolato su **tre livelli T- I- II - ex sub 3/p.la 1272 - ex sub 101/p.la 612** - dichiarato catastalmente all'interno della presente procedura esecutiva con denuncia del 08.09.2025 pratica n. NA 0449301 in atti dal 09.09.2025, da cui si originano **DUE UNITÀ INDIPENDENTI, servite dalla medesima area cortilizia fronte Ovest, esclusiva SUB 6:**

- SUB 5/P. T- I
- SUB 6/P. T- I- II

Più esattamente il **villino sub 6/p.lla 1272/P. T- I- II** è la **PORZIONE SUD** dell'ex villino unitario, si articola su **tre livelli** – **terra, primo, secondo** - collegati da scala rampante in muratura *interna al corpo di fabbrica* e addossata ai fianchi Est e Sud del manufatto, mentre il **piano I** è accessibile anche dal fronte Ovest a mezzo scala rampante *esterna alla volumetria*; ha accesso da Via Vicinale Festinese n. 110 previo attraversamento della **corte esclusiva**; quest'ultima **perimetra per intero**, con diversi dislivelli, i fianchi contigui Ovest, Sud e Est del bene principale di cui costituisce pertinenza, e **in parte** i fianchi opposti Est e Ovest dell'attiguo sub 5/P.T, **consentendo l'accesso ai suoi interni**; la corte carrabile sub 6, in parte pavimentata, in parte piantumata, afferrisce a Ovest alla strada di accesso, via Vicinale Festinese, con doppio cancellata - carrabile e pedonale, è corredata sul fronte sud da ampio **patio** su ordito metallico e tegolato in coppi di terracotta e **piscina a sfioro**

Il sub 6 abitativo si compone di:

Zona giorno ai piani terra e primo, accoglienti rispettivamente:

- **Piano terra:** garage interno alla volumetria del corpo di fabbrica, cucina abitabile (urbanisticamente *deposito occasionale*), bagno e sottoscala/ripostiglio; il tutto corredata dai predetti ampi spazi ornamentali terranei esclusivi e attrezzati: corte/giardino, patio Sud, piscina a sfioro
- **Piano primo:** ampio salone/pranzo (su cui smonta la scala rampante) e un vano bagno

Zona notte, al piano secondo, accogliente tre camere, un bagno e un ampio disimpegno di smonto della cassa scala proveniente dal piano terra

Confini sub 6, p.lla 1272, Piano Terra, compreso area cortilizia esclusiva

- **a Nord** per aderenza orizzontale con interni sub 5, P.T,p.lla 1272, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con porzione di corte esclusiva sub 5, P.T, p.lla 1272 e con area urbana *aliena al pignoramento* sub 4, F/1, p.lla 1272
- **a Est** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lle terreni 730 e 170 (medesimo f.lio 82) e con porzione di corte esclusiva sub 5, P.T, p.lla 1272
- **a Sud** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.la terreni 613 (medesimo f.lio 82)
- **a Ovest** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Vicinale Festinese e con sub 5/P.T/p.lla 1272 (interni e esterni) con porzione di corte esclusiva e interni sub 5, P.T, p.lla 1272

NB. Attualmente la **corte terranea staggita - esclusiva sub 6/p.lla 1272** - oltre che per l'accesso alla frazione abitativa staggita **sub 5/p.lla 1272, di fatto** è impiegata anche per l'accesso a **due** ulteriori **beni urbani, entrambi in titolarità esclusiva della parte debitrice esecutata, ma alieni al pignoramento:**

— **area urbana sub 4/p.lla 1272** (giardino a Nord del compendio staggito) e, attraverso quest'ultimo, al **villino sub 7/p.lla 730** (unità abitativa indipendente a N/E del compendio staggito)

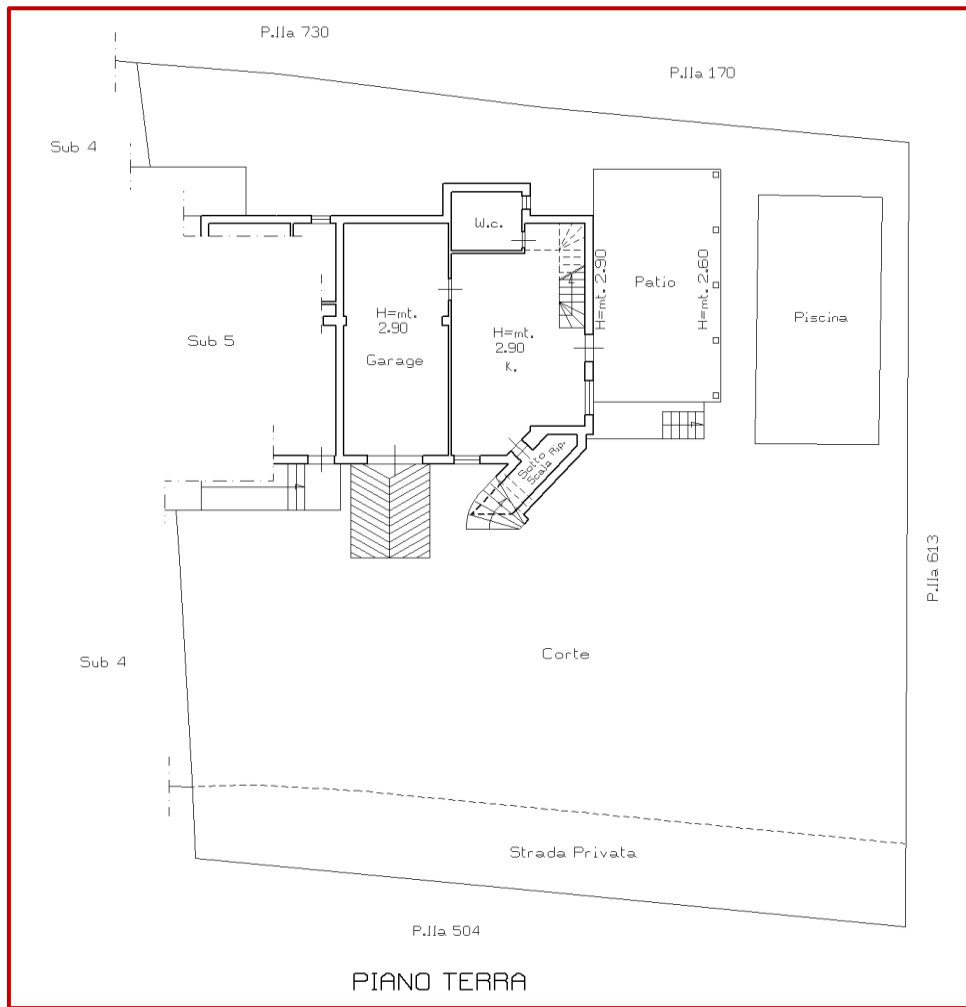
Inoltre, in ragione dell'unitarietà della titolarità soggettiva sull'intero compendio (beni staggiti e NON) e dell'uso di tutte le frazioni in favore della sola parte debitrice esecutata, tra i predetti immobili non risulta alcun materiale diaframma divisorio

In merito ai diritti di accesso, giova a riguardo evidenziare che i due suddetti beni *alieni al pignoramento*:

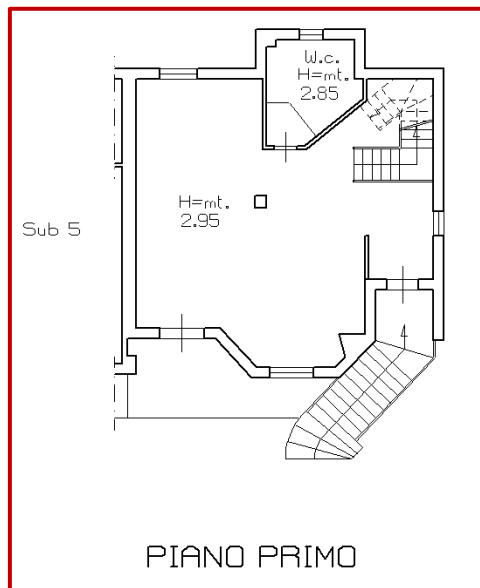
- **area urbana sub 4/p.lla 1272 (ex p.lle terreni 911 e 913)**
- **villino sub 7/p.lla 730**

godono di **servitù attiva di accesso** attraverso **Via Grotta dell'Olmo**, a Nord del compendio staggito, in conformità alle **conclusioni privatistiche** sigillate con preposti **atti di compravendita**.

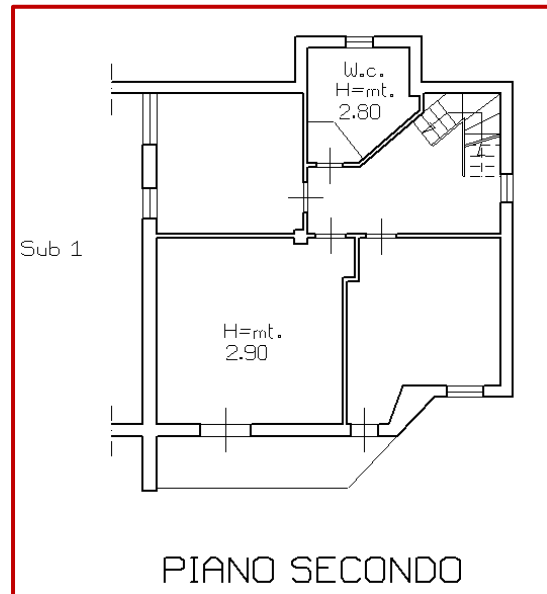
SUB 6 CATASTALE /PIANO TERRA



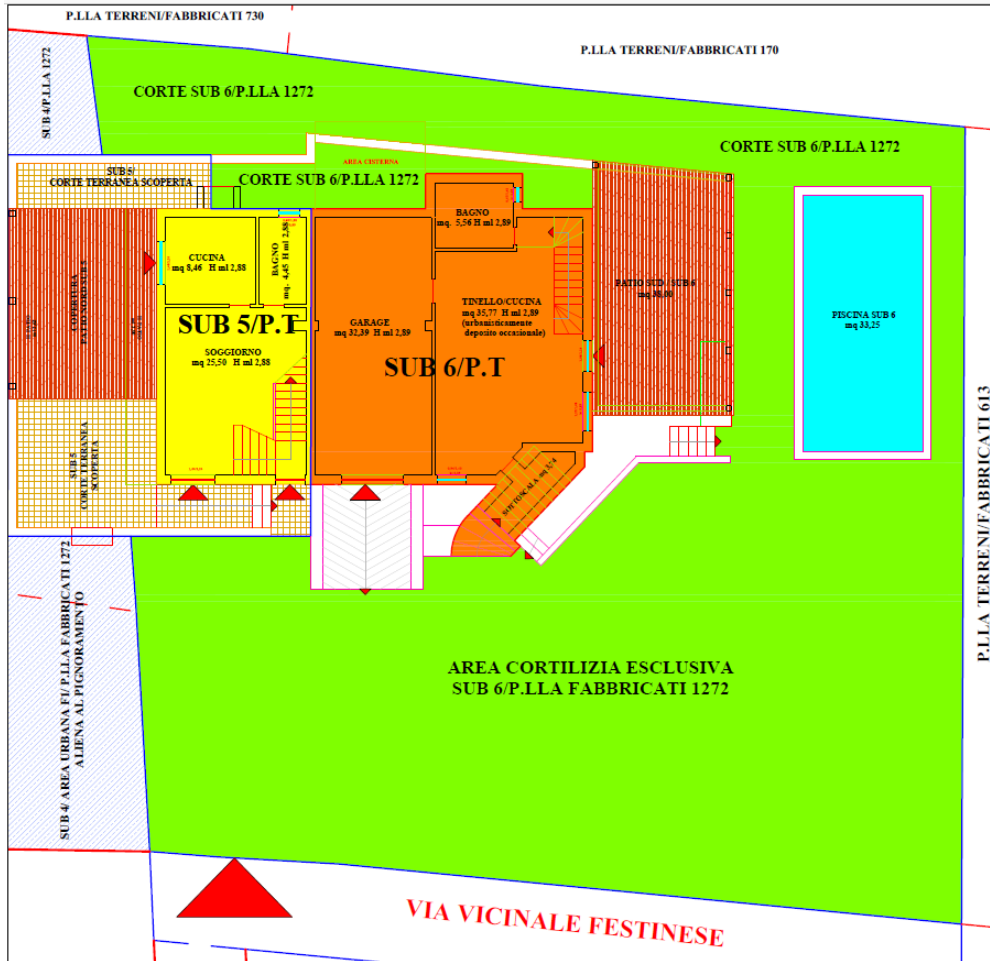
SUB 6 CATASTALE /PIANO PRIMO TERRA



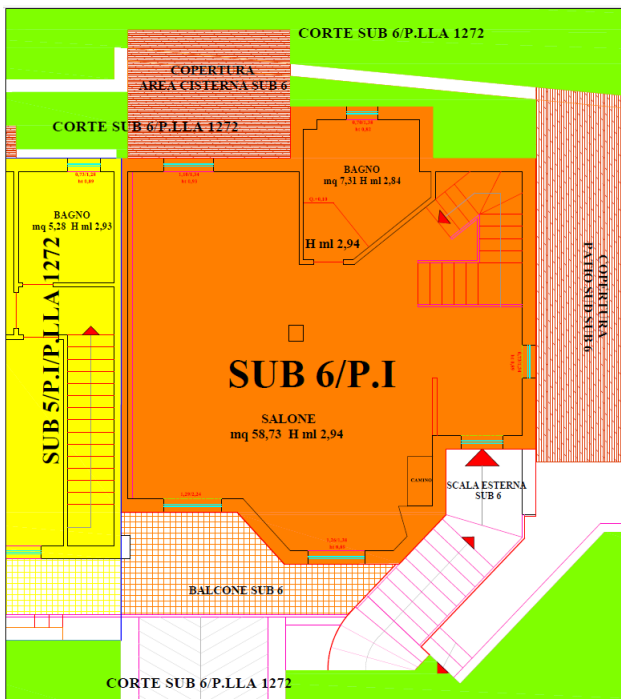
SUB 6 CATASTALE /PIANO SECONDO



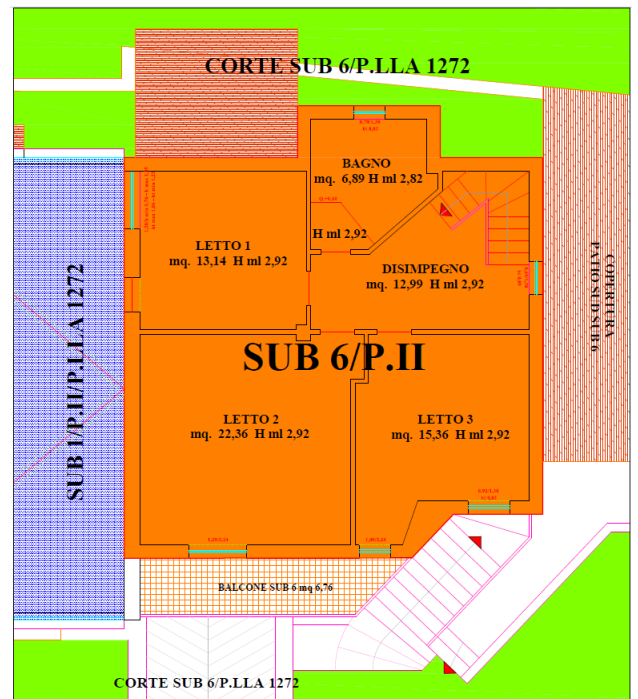
SUB 6 - STATO DEI LUOGHI IN SITU / PIANO TERRA



SUB 6 – STATO DEI LUOGHI IN SITU /PIANO PRIMO



SUB 6 – STATO DEI LUOGHI IN SITU /PIANO SECONDO



DEPOSITO IN SOTTOTETTO SUB 1/P.LLA 1272/P.II - ex sub 1/p.lla 612/ P.II

Nuovi dati catastali dal 05.09.2024

- **F.lio 82, p.lla 1272, sub 1**, cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 27, superficie catastale totale mq 33, R.C. Euro 73,90, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piano secondo**
- **Causale: variazione x modifica identificativo** del 05/09/2024 Pratica n. NA0304969 in atti dal 06/09/2024 (n. 304969.1/2024)
- **Mappali Terreni Correlati: f.lio 82, p.lla 1272**

Progressi dati catastali di cui all'iscrizione d'ipoteca e trascrizione di pignoramento

- **F.lio 82, p.lla 612, sub 1**, cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 27, superficie catastale totale mq 33, R.C. Euro 73,90, Strada Vicinale Festinese n. 101, **Piano secondo**
- Mappali terreni collegati: **f.lio 82, p.lla 984**

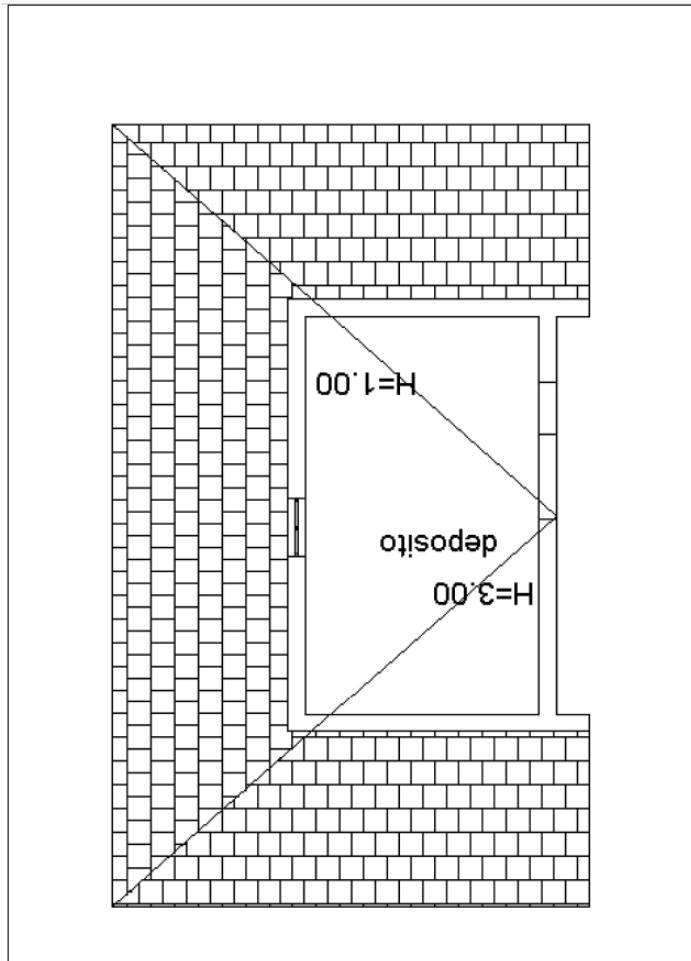
Descrizione:

- **Deposito in sottotetto sub 1/P.II** sito nel comune di Giugliano in Campania, alla Via Vicinale Festinese n. 110, **Piano secondo**, ha accesso esclusivo dal sub 6/p.lla 1272, a mezzo scala interna; più esattamente il deposito staggito sormonta - sul piano plano-altimetrico - il **sub 5/P.I**, alla cui perimetrazione corrisponde pienamente; è servito dal fianco Sud, previo attraversamento degli interni sub 6/P.II; **di fatto** il sub 1/P.II - abilitato urbanisticamente in qualità di **deposito occasionale** - è impiegato in **direzione residenziale** in qualità di **studio** del bene principale/sub 6
- Sul piano dell'accessibilità il sub 1/P.II è fondo dominante e servito dal sub 6/P.II (quest'ultimo pertanto è fondo servente e dominato per l'accesso al sub 1/P.II)

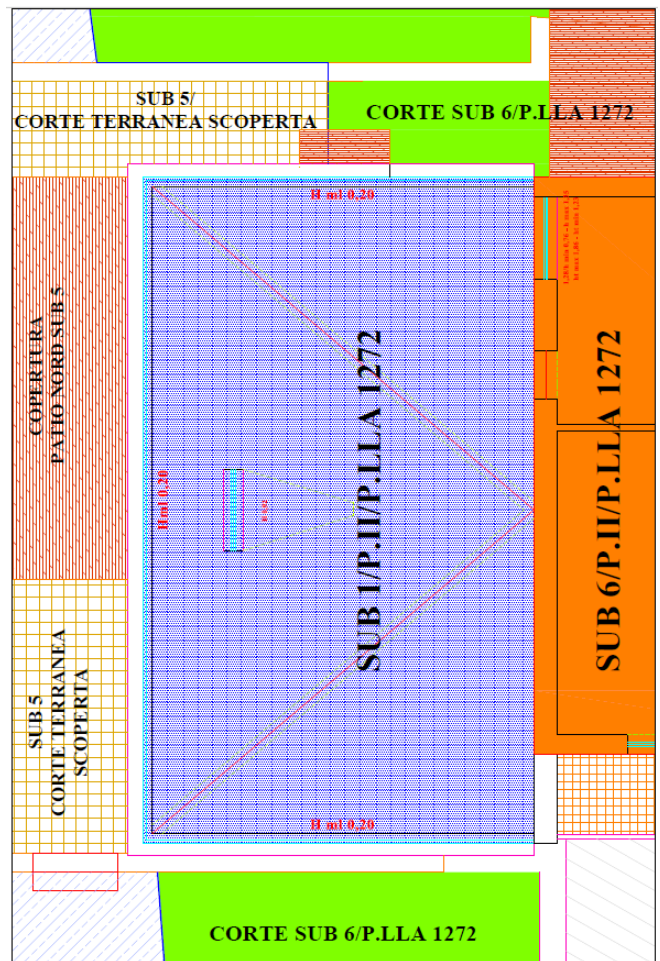
Confini sub 1/p.lla 1272, P.II

- **A Nord** per aderenza verticale e affaccio diretto (a mezzo abbaino) con copertura patio sub 5, P.T, p.lla 1272, per aderenza verticale e affaccio indiretto (a mezzo luci nastriformi basamentali) con patio e corte sub 5, P.T, p.lla 1272
- **A Est** per aderenza verticale e affaccio indiretto (a mezzo luci nastriformi) con corti sub 5 e sub 6 - P.T, p.lla 1272
- **A Sud** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con interni abitativi sub 6, P.II, p.lla 1272, per aderenza orizzontale con balconata sub 6, P.II, p.lla 1272
- **A Ovest** per aderenza verticale e affaccio indiretto (a mezzo luci nastriformi) con corte sub 6, P.T, p.lla 1272

SUB 1/P.II - SCHEDA CATASTALE



SUB 1/P.II - STATO DEI LUOGHI IN SITU



DEPOSITO IN SOTTOTETTO SUB 2/P.LLA 1272/P.III - ex sub 2/p.lla 612/ P.III

Nuovi dati catastali dal 05.09.2024

- **F.lio 82, p.la 1272, sub 2**, cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 71, superficie catastale totale mq 86, R.C. Euro 139,34 Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piano terzo**
- **Causale: variazione x modifica identificativo** del 05/09/2024 Pratica NA0304972 in atti dal 06/09/2024 (n. 304972.1/2024)
- **Mappali Terreni Correlati** : f.lio 82, p.la 1272

Pregressi dati catastali di cui all'iscrizione d'ipoteca e trascrizione di pignoramento

- **F.lio 82, p.la 612, sub 2**, cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 71, superficie catastale totale mq 86, R.C. Euro 139,34, Strada Vicinale Festinese n. 101, Piano terzo
- Mappali terreni collegati: f.lio 82, p.la 984

Descrizione:

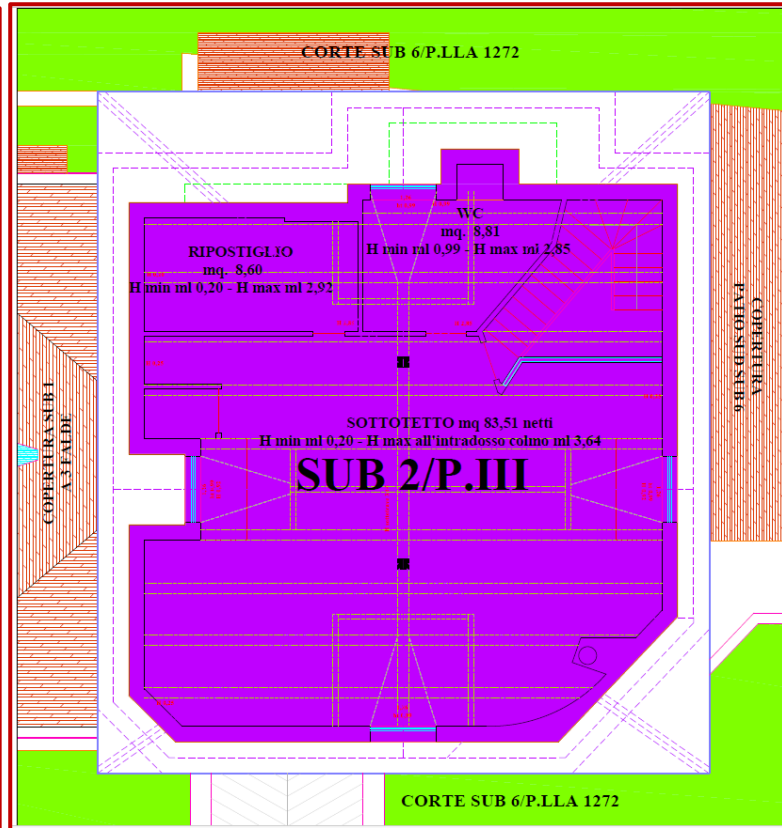
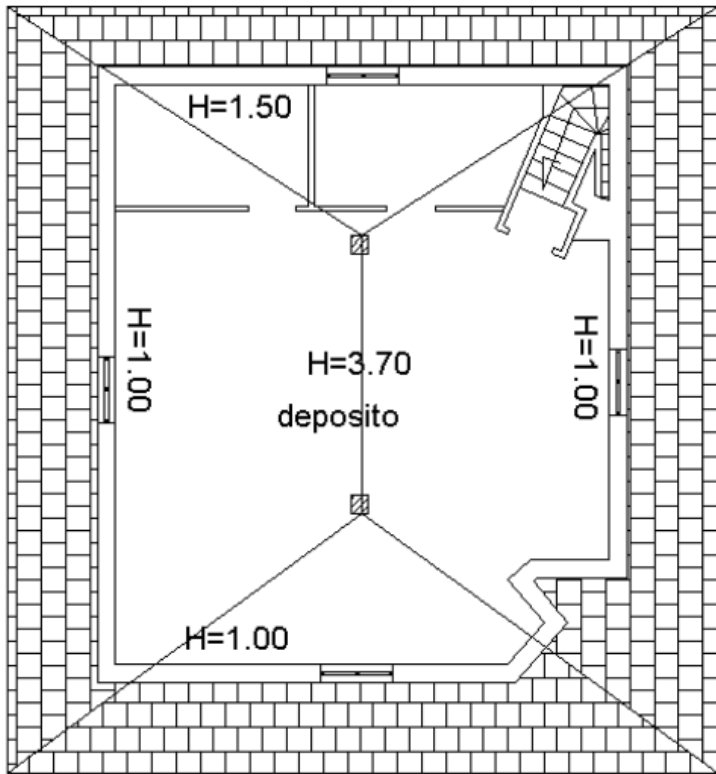
- **Deposito in sottotetto sub 2/P.III** sito nel comune di Giugliano in Campania, alla Via Vicinale Festinese n. 110, **Piano terzo**, ha accesso esclusivo dal sub 6/p.la 1272, a mezzo scala interna; più esattamente il deposito staggiato sormonta - sul piano plano-altimetrico - il **sub 6/P.II**, alla cui perimetrazione corrisponde pienamente; è servito dalla scala angolare S/E esclusiva sub 6, preposta al collegamento dei tre livelli in cui lo stesso si articola; **di fatto** il sub 2/P.III - abilitato urbanisticamente in qualità di **deposito occasionale** - è impiegato in **direzione residenziale** in qualità di **zona notte** del bene principale/sub 6, corredata da *bagno e ripostiglio*
- Sul piano dell'accessibilità il sub 2/P.III è fondo dominante e servito dalla **scala angolare interna ed esclusiva sub 6** (quest'ultimo pertanto è fondo servente e dominato per l'accesso al sub 2/P.III)

Confini sub 2/p.la 1272, P.III

- **A Nord** per aderenza verticale e affaccio diretto (a mezzo abbaino) con copertura sub 1, P.II, p.la 1272, per aderenza verticale con corte esclusiva sub 6, P.T, p.la 1272
- **A Est** per aderenza verticale e affaccio diretto (a mezzo abbaino) con corte sub 6/P.T/p.la 1272
- **A Sud** per aderenza orizzontale e affaccio diretto (a mezzo abbaino) con copertura patio sub 6/P.T/p.la 1272, per sola aderenza verticale con corte sub 6, P.T, p.la 1272
- **A Ovest** per aderenza verticale e affaccio diretto (a mezzo abbaino) con corte sub 6/P.T/p.la 1272

SUB 2/P.III - SCHEDA CATASTALE

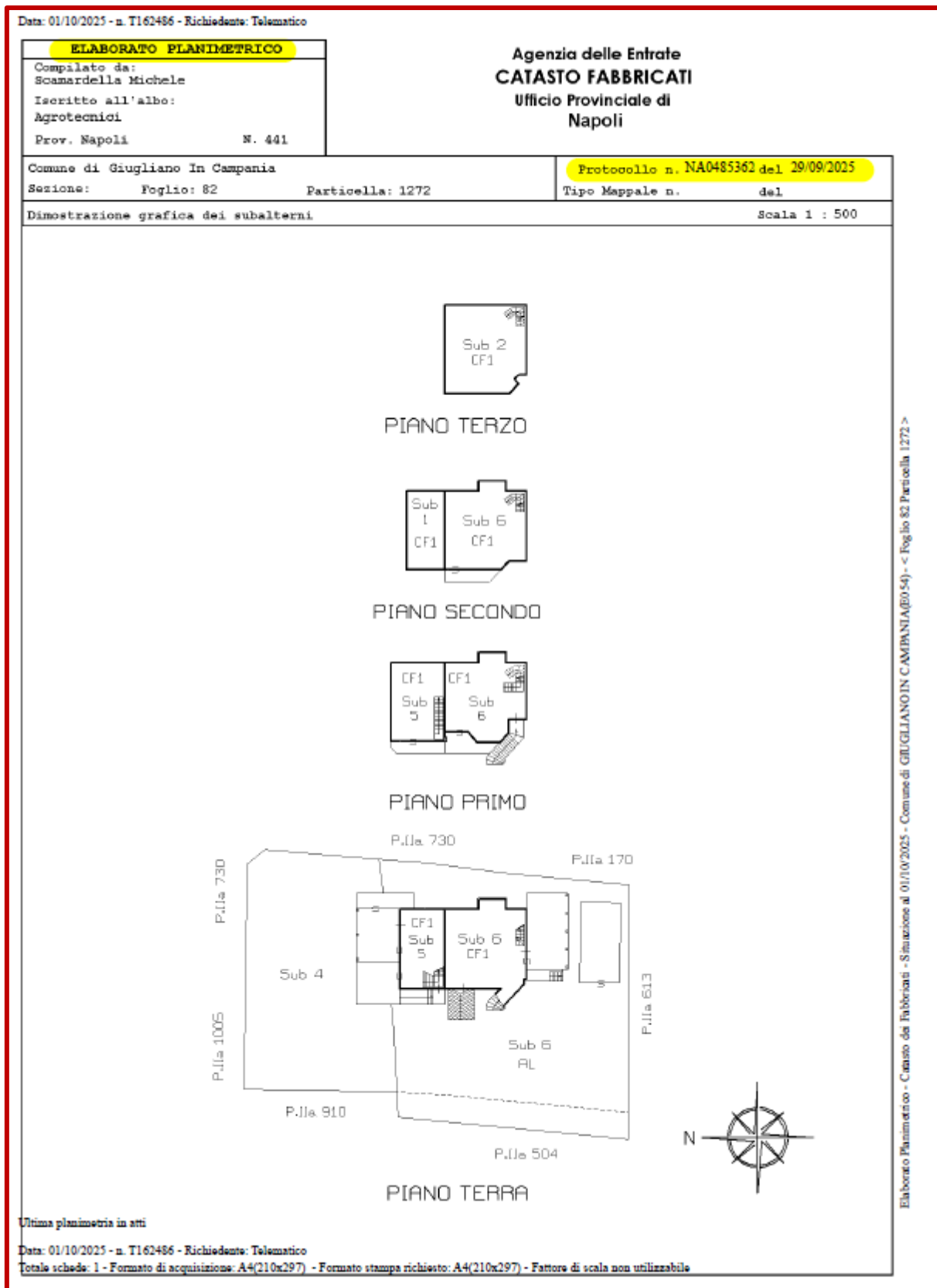
SUB 2/P.III - STATO DEI LUOGHI IN SITU



ULTIMO ELABORATO PLANIMETRICO AGLI ATTI

PRATICA DEL 29.09.2025 IN ATTI DAL 01.10.2025 n. NA 0485362/2025

ESEMPLIFICAZIONE COMPOSIZIONE P.LLA FABBRICATI 1272: SUB 1 - 2 - 4 - 5 - 6



Elenco delle formalità a favore del compendio staggito - Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

Premesso che:

Gli immobili urbani staggiti, alla data del pignoramento meglio identificati al NCEU del comune di Giugliano in Campania al:

- f.lio 82, p.lla 612, sub 101, A7, P.T-I-II
- f.lio 82, p.lla 612, sub 1, C2, P.II
- f.lio 82, p.lla 612, sub 2, C2, P.III

dal 05.09.2024, nell'ambito del presente processo esecutivo, risultano soppressi generando:

- flio 82, p.lla 1272, sub 3, A7, P. T- I- II (ex p.lla 612, sub 101, A7, P. T-I-II)
- flio 82, p.lla 1272, sub 1, C2, P.II (ex p.lla 612, sub 1, C2, P.II)
- flio 82, p.lla 1272, sub 2, C2, P.III (ex p.lla 612, sub 2, C2, P.III)

dal 08.09.2025 nell'ambito del presente processo esecutivo, esclusivamente il sub 3 risulta soppresso generando:

- flio 82, p.lla 1272, sub 5, A7, P. T-I (ex sub 3, P. T- I- II)
- flio 82, p.lla 1272, sub 6, A7, P. T-I-II (ex sub 3, P. T- I- II)
- flio 82, p.lla 1272, sub 1, C2, P.II
- flio 82, p.lla 1272, sub 2, C2, P.III

dal 29.09.2025 nell'ambito del presente processo esecutivo, esclusivamente il sub 5 e sub 6 sono oggetto di una **più esatta rappresentazione grafica**

Parimenti

Il terreno di pertinenza su cui insistono *inter alia* gli immobili oggetto di pignoramento, sub 1 - 2 - 5 - 6/p.lla urbana 1272, meglio identificato al NCT al flio 82, p.lla 1272, Ente Urbano, mq 1.013, è costituito in banca dati dal 01.08.2025 con visibilità in atti dal 02.08.2024, in forza della soppressione dei fondi al:

- f.lio 82, p.lle 984 - 911 – 913, giusta denuncia di Tipo Mappale del 02.08.2024 Pratica n. NA0279092 in atti dal 02.08.2024, presentata dall'esperto stimatore nell'ambito del presente giudizio esecutivo, in data 01 e 02.08.2024 con nn. 279092.1/2024 e 279092.2/2024

Orbene

Tenuto conto che la **p.lla 984, Ente Urbano, mq 616**, a sua volta deriva dalla soppressione delle **p.lle 612- 497**, giusta denuncia di Tipo Mappale del 11/01/2001 Pratica n. 333942 in atti dal 11/01/2001(n. 191.2/2001)

Ciò premesso:

l'accertamento delle continuità delle trascrizioni nell'ultraventennio dal pignoramento Rep. 6722/2022 in favore dei tre subalterni staggiti - **attuali sub 1, 2, 5, 6, p.lla 1272, f.lio 82** del NCEU del comune di Giugliano in Campania, si è concentrata sulla storia ipotecaria ultraventennale dei trasferimenti di proprietà dei **4 mappali originari:**

- **flio 82, p.lle 612- 497 - 911- 913**

Ciò premesso:

la certificazione notarile agli atti ha inseguito *più che esaurivamente* la storia ipotecaria dei trasferimenti ultraventennali dal pignoramento delle predette 4 p.lle terreni.

L'esponente, dal canto proprio, ai meri fini della miglior comprensione dei passaggi catastali e dei frazionamenti da cui deriva il **mappale 1272**, **integra** il predetto elenco con ulteriori atti a ritroso, **ben evidenziando** che il **principio di continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. è ampiamente garantito in forza dei seguenti titoli:**

- **Ex p.lle 612 - 497 - Atto di compravendita** del 13.11.1990 Rep. 2649, Racc. 2123 per notaio *Costantino Prattico* in Pozzuoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. il 07.12.1990 ai nn. 38420/28877, e successivo **atto di ratifica** del 16.04.1996 Rep. 25258 per medesimo notaio *Prattico*, trascritto il 14.05.1996 ai nn. 14242/10547, in favore della parte debitrice eseguita, acquirente in regime di comunione legale
- **Ex p.lle 911 - 913 - Atto di compravendita** del 17.12.1997 Rep. 1446 per notaio *Annamaria Fiore* in Napoli trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. il 23.12.1997 ai nn. 39541/30358, in favore della parte debitrice eseguita, acquirente in regime di comunione legale

P.LLE 612 - 497

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

Atto di compravendita del 28 07.1983 Rep. 63019 per notaio *Angelo Spena* in Napoli (NA), ivi registrato al n. 14833 in data 17.08.1983 e trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il **05.08.1983** ai nn. 25015/21478 (*di cui si allega nota pubblicitaria*), con cui i sigg.ri :

—
—

in qualità di titolari - rispettivamente per il diritto di *nuda proprietà* nella quota intera e *usufrutto* nella quota intera – sul più ampio fondo rustico Giuliano in Campania, località Festinese, della complessiva superficie catastale di mq 30.460 tra cui due fondi meglio rispettivamente identificati al NCT del medesimo comune alla:

- [partita 11143, flio 82, p.lla 96, mq 6.333, seminativo arborato, classe 3](#)
- [partita 11143, f.lio 82, p.lla 108, mq 14.130, frutteto, classe 3](#)

Per la p.lla 96: giusta **propedeutico frazionamento in medesima data - 28/07/1983 al n. 192384** vendono, ciascuno per i propri diritti e quote di spettanza, ed entrambi solidalmente per l'intero, alla sig.ra :

—

il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul *fondo derivato*, meglio identificato al NCT del medesimo comune alla:

- [partita 11143, f.lio 82, p.lla 96/a, mq 6.068, seminativo arborato, classe 3](#)

Per la p.lla 108: giusta **propedeutico frazionamento in medesima data del 28/07/1983 al n. 192384**, vendono, ciascuno per i propri diritti e quote di spettanza, ed entrambi solidalmente per l'intero alla medesimail diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul *fondo derivato* meglio identificato al NCT del medesimo comune al:

- [partita 11143, f.lio 82, p.lla 497 \(ex 108/e\), mq 65, frutteto, classe 3](#)

Denuncia di successione ab intestato presentata il 23.12 1987 con Rep. 7367 Vol. 3082 presso l'Ufficio del Registro di Roma, *a tutt'oggi NON trascritta*, derivante dalla morte di, con cui cade nel relitto ereditario della de cuius - *inter alia* - :

Diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui **terreni** in Giugliano in Campania, rispettivamente meglio identificati al NCT del medesimo comune al [partita 21928](#):

- [f.lio 82, p.lla 96/a, mq 6.068, seminativo arborato, classe 3](#)
- [f.lio 82, p.lla 497 \(ex 108/e\), mq 65, frutteto, classe 3](#)

in favore dei tre figli, legittimi chiamati all'eredità:

—
.....
—

ripartito OPE LEGIS secondo il diritto successorio post-riforma del 1975:

- diritto di *piena proprietà* nella **quota solidale di 1/1 dell'intero** ai tre coeredi diretti
- diritto di *piena proprietà* nella **quota pro-capite di $1/1 : 3 = 1/3$ dell'intero** a ciascun figlio

Atto di rinuncia all'eredità del 20.03.1987 per notaio *Flavio Prattico* in Pozzuoli, registrato a Napoli il 27.03.1987 al n. 4603 - *non soggetto a trascrizione* - con cui **rinuncia alla propria quota di eredità - 1/3 dell'intero diritto di piena proprietà** - proveniente dalla morte ab intestato della propria genitrice - - facendo succedere - *per rappresentazione* - i suoi tre figli (eredi indiretti) :

—
.....
—

Pertanto:

- **ciascun figlio diviene pieno proprietario pro-quota dell'eredità della nonna paterna, per la quota di $1/3 : 3 = 1/9$ dell'intero**

Atto di compravendita del 13.11.1990 Rep. 2649, Racc. 2123 per notaio *Costantino Prattico* in Pozzuoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. il 07.12.1990 ai nn. 38420/28877, con cui:

- per i diritti pari a **$1/3$ dell'intero di piena proprietà**
- per i diritti pari a **$1/3$ dell'intero di piena proprietà**
- per i diritti pari a **$1/3 : 3 = 1/9$ dell'intero di piena proprietà**
- per i diritti pari a **$1/3 : 3 = 1/9$ dell'intero di piena proprietà**
- per i diritti pari a **$1/3 : 3 = 1/9$ dell'intero di piena proprietà**

e tutti solidalmente per l'intero, **vendono** a- che acquista in regime di *comunione legale dei beni* con la moglie, (come dichiarato nell'atto e conformemente accertato con raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali presso l'ufficio stato civile di Napoli) - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sull'appezzamento di terreno di complessivi **mq 616 catastali** (dichiarati **mq 625**) in

Giuliano in Campania, località Festinese, risultante dell'accostamento di **due p.lle terreni** meglio singolarmente identificate al NCT del medesimo comune al:

- [f.lio 82, p.lla 612, mq 551, seminativo arborato, classe 3](#)
- [f.lio 82, p.lla 497, mq 65, frutteto, classe 3](#)

Atto di ratifica del 16.04.1996 Rep. 25258 per notaio *Costantino Prattico* in Pozzuoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. il 14.05.1996 ai nn. 14242/10547 con cui**ratifica - avallando esplicitamente e senza riserve - la compravendita effettuata dai 3 figli** - – con pregresso atto del 13.11.1990 Rep. 2649, Racc. 2123 per medesimo notaio *Costantino Prattico* in Pozzuoli (trascritto il 07.12.1990 ai nn. 38420/28877)

L'atto in oggetto si è reso necessario in ragione della sussistenza di **fatti concludenti** posti in essere dallo stesso
- **antecedentemente alla rinuncia all'eredità materna** con preposto **atto di rinuncia del 20.03.1987** per notaio *Flavio Prattico* in Pozzuoli (registrato a Napoli il 27.03.1987 al n. 4603), **e chiaramente comprovanti un'accettazione tacita della predetta eredità, destituendo la sopraggiunta rinuncia di ogni efficacia giuridica e produttiva di effetti.**

Ciò ha comportato, per conseguenza, la **delegittimazione dei tre figli** - - nella compravendita del '90 in qualità di **coeredi per rappresentanza del padre**

In merito all'**efficacia giuridica dell'atto del '90**, il notaio *Costantino Prattico* - al **quadro D** della nota pubblicitaria della predetta *ratifica* - **sottolinea che la stessa persisterebbe nei confronti dei- terzo acquirente in buona fede da eredi apparenti -**, **ma che, a scopo meramente prudenziale e per la tranquillità di qualunque terzo**, con l'atto in oggetto, - **in qualità di erede diretto e giusta pregressa accettazione dell'eredità materna** - ratifica la vendita solidale di 1/3 dell'intero di piena proprietà sui beni in oggetto da potere dei propri tre figli - - in favore di **in regime di comunione legale, avallando esplicitamente e senza riserve la compravendita del 13.11.1990 Rep. 2649**

P.LLE 911-913

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

- **Atto di compravendita** del **28.07.1983** Rep. 63019 Racc. 13263 per notaio *Angelo Spena*, trascritto presso la competente Conservatoria il 05.08.1983 ai nn. 25012/21478, con cui:
 - I coniugi acquistano - *inter alia* - il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno al **f.lio 82, p.lla 83/mq 3.990, p.lla 108 a/mq 4.307** (parte della più ampia p.lla 108/mq 14.130)
 - La sig.ra acquista - *inter alia* - il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno al **f.lio 82, p.lle 96 a /mq 6.333 (mq 6.068), p.lla 108 e/mq 65**

- **Atto di donazione** del **15.07.1997**, Rep. 2287, Racc. 1041, per notaio *Gaetano Monda*, trascritto presso la competente Conservatoria il 05.08.1997 ai nn. 26428/20509 con cui:
 - I coniugi per il diritto di usufrutto e la figlia per il diritto di nuda proprietà nella quota intera, donano in favore di (rispettivamente nipote e figlio), il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul terreno al **f.lio 82, p.lla 911 (ex 729 c)/mq 143** generato dall'iter di frazionamento e fusione delle **p.lle 83 – 108/a** regolarmente approvato

- **Atto di donazione** del **15.07.1997**, Rep. 2288, Racc. 1042, per notaio *Gaetano Monda*, trascritto presso la competente Conservatoria il 05.08.1997 ai nn. 26429/20510 con cui:
 - I coniugi per il diritto di usufrutto e il figlio per il diritto di nuda proprietà nella quota intera, donano in favore di(rispettivamente nipote e figlia), il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul terreno al **f.lio 82, p.lla 913 (ex 730 b)/ mq 254** generato dall'iter di frazionamento e fusione delle **p.lle 83 – 108/a** regolarmente approvato

- **Atto di compravendita** del **17.12.1997** Rep. 1446 per notaio *Annamaria Fiore*, trascritto presso la competente Conservatoria il 23.12.1997 ai nn. 39541/30358 con cui:
 - Il sig. vende ai coniugi - acquirenti in regime di comunione legale -, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno al **f.lio 82, p.lla 911**
 - La sig.ra vende ai coniugi - acquirenti in regime di comunione legale -, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno al **f.lio 82, p.lla 913**

Disamina delle formalità in ultraventennali favore del compendio staggito

La documentazione di parte creditrice precedente- certificazione notarile e relativa integrazione - :

- Assevera la storia traslativa del compendio staggito in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **10.05.2021** ai nn. 22779/16804 - derivante da atto giudiziario del **15.03.2021** Rep. 1726/2021 emesso dal Tribunale di Napoli Nord
- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, riallacciandosi per entrambi i terreni al titolo inter vivos a carattere traslativo – rispettivamente del '90 e del '97- le cui rispettive trascrizioni risultano ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento Rep. 1726/2021;

NB. La parallela raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte acquirente, terza datrice d'ipoteca/ debitrice esecutata, ha consentito, inoltre, di accertare *la correttezza delle compravendite del 1990 e del 1997 in favore della parte debitrice esecutata, acquirente in regime di comunione legale dei beni*



COMUNE DI NAPOLI
Ufficio dello Stato Civile

ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Sulle risultanze dei registri di Stati Civili del Comune di
NAPOLI

dell'anno 1973 Atto N. 708 p. II s. A sez. Q
certifica che:

HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO
il tredici ottobre millenovecentosettantatre
a NAPOLI (NA)

ANNOTAZIONI

Nessuna

Rilasciato con modalità: Carta libera
Motivo esenzione: PROCESSUALE - art. 18 DPR 30.5.2002, 115 e Circ. AE 14.8.2002, 70/E

NAPOLI, 26-01-2024
[IP terminale: 10.27.1.29]

dr. G. del Tufo di Chiuppeto

Firmato digitalmente
da: GIOVANNA DEL
TUFO DI CHIUPPETO
Data: 26/01/2024
13:12:15

L'UFFICIALE di STATO CIVILE
Giovanna del Tufo di Chiuppeto

Come desumibile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali raccolto presso l'ufficio Stato Civile di Napoli, i sigg.ri contraggono matrimonio in data 13.10.1973 in regime di separazione patrimoniale, stante l'assenza di annotazioni a margine dell'estratto, in forza del diritto di famiglia pre-riforma del '75.

Non avendo provveduto, nel triennio successivo al '75, alla convalida del predetto regime con preposto titolo notarile annotato a margine dell'estratto stesso, l'originario stato patrimoniale della famiglia è mutato nella comunione legale: in tale subentrato regime vengono iscritte (*nonostante le varie discrasie appresso esaminate*) le due ipoteche volontarie di I e II grado - 2005 e 2012 a legittimazione dell'azione esecutiva, rispettivamente, del terzo intervenuto e del creditore precedente - e trascritto pignoramento Rep. 1726/2021 per la quota intera di piena proprietà, a carico di entrambi i coniugi, sul compendio in oggetto

Elenco delle formalità pregiudizievoli a carico del compendio staggito:

Iscrizione d'ipoteca volontaria di I grado del 19.04.2005 ai nn. 20375/6115 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 15.04.2005 Rep. 7988 Racc. 4097 per notaio *Annamaria Fiore*

in favore di:

- **BANCA INTESA S.P.A.** con sede in Milano (MI) *Codice fiscale 00799960158 (creditore ipotecario)*

contro i coniugi:

-(*debitore ipotecario*)
- (*debitore ipotecario*)

a **garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 160.000 per un totale € 240.000 al tasso d'interesse annuo 4,75%, incidenza spese € 80.000, da restituire in anni 10

a **carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - *ripartito nella quota ideale e indivisa di 1/2 cadauno in regime di comunione legale* - sul **solo villino** sito nel comune di comune di Giugliano in Campania, alla Via Vicinale Festinese n. 101, attuale n.110, con annessi **frutti civili, accessioni e pertinenze**, il tutto meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 82, **P.LLA 612, SUB 101** – attuale **P.LLA 1272- SUB 5 - SUB 6** - cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 13, Strada Vicinale Festinese n. 101, **Piani terra, primo, secondo**

NB. Per le discrasie ipotecarie inerenti, al quadro B, la limitazione dell'ipoteca al solo sub 101 - si rimanda alle criticità innanzi esposte

Iscrizione d'ipoteca volontaria di II grado del 13.09.2012 ai nn. 36917/3654 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 05.09.2012 Rep. 15898, Racc. 9045 per notaio *Francesco Coppa*,

in favore di:

- **BANCA POPOLARE DELLA PROVINCIA DI SALERNO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - "CREDISAL S.C.P.A."** con sede in Salerno (SA) *codice fiscale 04255700652 (creditore ipotecario)*

contro:

Terzi debitori d'ipoteca :

- (*terzo debitore ipotecario*)
- (*terzo debitore ipotecario*)

Parte fidejubende:

- (terzo debitore fidejubende)

Società debitrice NON datrice d'ipoteca :

- (debitore principale NON datore d'ipoteca)

a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 119.000, e un totale € 238.000, al tasso d'interesse annuo 5,9%, da restituire in anni 10

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - *ripartito nella quota di 1/2 cadauno erroneamente dichiarando l'appartenenza del bene al coniuge in qualità di **BENE PERSONALE**, in luogo della comunione legale vigente ininterrottamente dal 1975, come meglio sopra esposto - sul **compendio immobiliare** sito nel comune di comune di Giugliano in Campania, alla Via Vicinale Festinese n. 101 - attuale n. 110:*

Villino indipendente, Piani terra, primo, secondo, corredato da **garage terraneo, giardino e piscina**, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 82, **P.LLA 612, SUB 101** – attuale **P.LLA 1272- SUB 5 - SUB 6** - cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 13, Strada Vicinale Festinese n. 101 (attuale n. 110), **Piani terra, primo, secondo**

Deposito in sottotetto, Piano secondo con accesso dal villino servente, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 82, **P.LLA 612, SUB 1** - attuale **P.LLA 1272** - cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 27, superficie catastale totale mq 33, Strada Vicinale Festinese n. 101 (attuale n. 110), **Piano secondo**

Deposito in sottotetto, Piano terzo con accesso dal villino servente, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 82, **P.LLA 612, SUB 2** - attuale **P.LLA 1272** - cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 71, superficie catastale totale mq 86, , Strada Vicinale Festinese n. 101, **Piano terzo**

NB. Per le discrasie ipotecarie inerenti il **quadro C** - regime patrimoniale dei terzi datori d'ipoteca - coniugi - si rimanda alle criticità innanzi esposte

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 12.09.2022 ai nn. 34154/27097 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 23.08.2022 Rep. 6722/2022 emesso dal Tribunale di SMCV e richiesto dallo studio legale SEBI SRL per conto CRIF codice fiscale 107 208 31006 Via Accademia dei Virtuosi n. 39, Roma:

in favore di:

- **B2 KAPITAL INVESTMENT S.R.L.** con sede in Milano (MI) *codice fiscale 09597690966*

contro:

-
-

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - *ripartito nella quota di 1/2 cadauno, senza specificazione del regime patrimoniale della famiglia* - sul **compendio immobiliare** sito nel comune di comune di Giugliano in Campania, alla Via Vicinale Festinese n. 101 - attuale n. 110:

Villino indipendente, Piani terra, primo, secondo, corredato da **garage terraneo, giardino e piscina**, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 82, **P.LLA 612, SUB 101** – attuale **P.LLA 1272- SUB 5 - SUB 6** - cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 13, Strada Vicinale Festinese n. 101 (attuale n. 110), **Piani terra, primo, secondo**

Deposito in sottotetto, Piano secondo con accesso dal villino servente, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 82, **P.LLA 612, SUB 1** - attuale **P.LLA 1272** - cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 27, superficie catastale totale mq 33, Strada Vicinale Festinese n. 101 (attuale n. 110), **Piano secondo**

Deposito in sottotetto, Piano terzo con accesso dal villino servente, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 82, **P.LLA 612, SUB 2** - attuale **P.LLA 1272** - cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 71, superficie catastale totale mq 86, , Strada Vicinale Festinese n. 101, **Piano terzo**

NB. Per le discrasie ipotecarie inerenti il quadro C, il regime patrimoniale dei terzi datori d'ipoteca - coniugi - si rimanda alle criticità innanzi esposte

Disamina delle formalità pregiudizievoli ultraventennali

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

Altresì completo è l'elenco delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2021*, dettagliatamente rubricate.

Unicamente si rilevano le seguenti criticità:

Punto a.

In merito all'**iscrizione d'ipoteca volontaria di I grado** del **19.04.2005** ai nn. 20375/6115, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **15.04.2005** Rep. 7988 Racc. 4097 per notaio *Annamaria Fiore in favore* di **BANCA INTESA S.P.A.** (*creditore ipotecario*) e **contro** i coniugi (*debitori ipotecari in regime di comunione legale*), la formalità pregiudizievole colpisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera **unicamente sul villino /sub 101** con espressa inclusione di frutti civili, accessioni e pertinenze, **senza, tuttavia, alcuna estensione agli estremi catastali oggettivi dei due depositi, sub 1- 2, nonostante gli stessi risultino visibili al NCEU del comune di Giugliano in Campania - con autonomi dati di classamento - a fara data dal 15.03.2005**

Più esattamente si precisa che:

- All'epoca della stipula dell'atto di mutuo - **15.04.2005** Rep. 7988 - e relativa iscrizione ipotecaria - **19.04.2005** ai nn. 20375/6115 - i **due depositi** risultano **singolarmente denunciati e visibili al NCEU** con autonomi subalterni - SUB 1- SUB 2 - e in qualità di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (*rispetto al bene principale ipotecato*) in data 15/03/2005 pratica n. NA0200755, in atti dalla medesima data 15.03.2005 con protocollo n. 1728.1/2005.

Contestualmente si precisa che:

- **Il villino, sub 101 è fondo dominato e servente** per l'accesso ad entrambi i depositi; altresì, non esistono altri fondi *asservibili* alla medesima funzione
- **Entrambi i depositi sono accessioni del bene principale**, in quanto edificati sui terrazzi di copertura del sub 101, rispettivamente ai piani II e III
- **Entrambi i depositi sono pertinenze funzionali alla residenza**, destinazione espletata legittimamente dal bene principale, sub 101

Orbene,

demandando ogni altra determinazione all'edotta competenza del GE,

l'esponente ritiene che la presente **ipoteca** (titolo di legittimazione attiva del **terzo creditore intervenuto** / MARTE SPV S.r.l., con relativo grado fondiario e ipotecario di spettanza), sebbene estesa, in linea di mero principio, *a tutte le accessioni e pertinenze del bene principale*, **NON possa agire** sui suddetti **depositi - sub 1 e sub 2** – **non avendoli espressamente richiamati attraverso i relativi dati catastali di classamento**, **laddove gli stessi preesistevano in forma visibile al NCEU, in qualità di subalterni autonomi, sia alla data di stipula dell'atto di mutuo che alla data d'iscrizione ipotecaria.**

Punto b.

In merito all'**iscrizione d'ipoteca volontaria di II grado** del **13.09.2012** ai nn. 36917/3654, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **05.09.2012** Rep. 15898, Racc. 9045 per notaio *Francesco Coppa*, **in favore di** BANCA POPOLARE DELLA PROVINCIA DI SALERNO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - "**CREDISAL S.C.P.A.**" (*creditore ipotecario*) **contro**(*terzi debitori ipotecari*) **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul **compendio immobiliare** comprensivo del sub 101 e altresì dei due depositi/sub 1- sub 2 -, **erroneamente, al Quadro C, si dichiara l'appartenenza delle tre unità negoziali al coniuge** **in qualità di BENI PERSONALI, in luogo della COMUNIONE LEGALE con il marito,, vigente ininterrottamente dal 1975**, e sussistente, pertanto, sia alla data di acquisto dei beni /1990, che alla data d'iscrizione di entrambe le ipoteche di I e II grado/2005 e 2012, che alla data di trascrizione di pignoramento/2021.

Contro	
Soggetto n. 1	In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
<input type="text"/>	
Terzo datore	SI
Per la quota di	1/2
Soggetto n. 2	In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
<input type="text"/>	
Terzo datore	SI
Per la quota di	1/2
In regime di BENE PERSONALE	

Viceversa, l'atto di mutuo sottolinea l'appartenenza dei beni ad entrambi i coniugi in regime di comunione legale

Parte Datrice di Ipoteca: =====	
<input type="text"/>	

Giova a riguardo ricordare che:

— *La comunione legale ha una struttura normativa non riconducibile alla contitolarità pro quota della comunione ordinaria, ma assimilabile ad una diversa figura di “proprietà solidale” cosiddetta “a mani giunte di matrice germanistica” in base alla quale i coniugi non sono proprietari “idealmente” di una quota del bene aggredito, ma contitolari del bene nella sua interezza.*

Sul punto si demanda al GE ogni determinazione in merito alla valutazione della correttezza formale e sostanziale della nota d’iscrizione ipotecaria di II grado

Punto c.

In merito alla **trascrizione di pignoramento immobiliare** del 12.09.2022 ai nn. 34154/27097 - derivante da atto giudiziario del 23.08.2022 Rep. 6722/2022 in favore di B2 KAPITAL INVESTMENT S.R.L., contro i coniugia carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul **compendio immobiliare** comprensivo del sub 101 e altresì dei due depositi/ sub 1- sub 2 -, mentre il **Quadro C** non dà alcuna indicazione in merito al regime patrimoniale della famiglia assoggettando a pignoramento la quota di 1/2 dell’intero in capo a ciascun coniuge e astenendosi sia dalla dichiarazione di bene personale che di bene in comunione legale, viceversa, l’atto di pignoramento sottolinea **erroneamente** la natura delle quote di piena proprietà dei coniugi per 1/2 dell’intero cadauno, in qualità di **BENI PERSONALI**

- debitori eseguiti (terzo datore d’ipoteca) -	
la seguente consistenza immobiliare di cui risultano pieni proprietari, secondo i diritti di	

Anche sul punto si demanda al G.E. ogni determinazione in merito alla valutazione della correttezza formale e sostanziale dell’atto di pignoramento Rep. 1726/2021

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell’ATTO di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della terza parte datrice d’ipoteca e debitrice eseguita, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale, **difettando unicamente nella dichiarazione di appartenenza del compendio staggito in qualità di BENE PERSONALE**

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.

Disamina urbanistica del compendio staggito

Il terreno e il fabbricato di pertinenza del compendio staggito ricadono in un'area periferica del comune di Giugliano in Campania di recente formazione, *a carattere agricolo ed esterna al centro abitato*

A livello pianificativo comunale

Dal 1983 la **p.lla terreni 1272** è inquadrata dal **P.R.G.** vigente – adottato con delibera del Commissario ad acta n. 87 del 29/10/1983, reso esecutivo con Decreto sindacale del 18/11/1985 (*modificato con variante urbanistica del 16/07/2012 avente a oggetto aree aliene alla p.lla terreni sede del compendio staggito*) - in:

ZONA E1: AGRICOLA NORMALE la cui attività trasformativa è regolamentata dalla corrispondente **NTA/ZONA E1** - territorio connotato dalla funzionalità all'attività agricola tuttora prevalente, nonché ad altri usi connessi-; in esso sono consentiti interventi **trasformativi finalizzati unicamente allo svolgimento di attività agricole, secondo determinati indici parametrici di cui alla suindicata normativa**

Riassumendo sinteticamente la **NTA/ZONA E1**, si afferma che l'attività edilizia consentita per la p.lla 1272 in oggetto comprende interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria fino al restauro e risanamento conservativo**, ammettendo - solo entro determinati presupposti soggettivi del richiedente connessi alla conduzione del fondo agricolo - finalizzati unicamente allo svolgimento di attività agricole ed entro determinati limiti parametrici oggettivi -, interventi di:

- **Ristrutturazione edilizia**, come definito dall'art. 3, comma 1. Lettera **d)** DPR 380/2001, anche con implementazione plano-volumetrica se consentito dalla capienza fondiaria - incluso *demolizione e sostituzione*.
- **Edificazione ex novo per lotti ineditati** non esuberanti i limiti di cubatura previsti per la specifica sottozona (0,03 mc/mq), da rapportarsi all'eventuale edificazione esistente, valutando la capienza edificatoria residua del fondo e la rispondenza della quadratura fondiaria minima d'intervento.
- Sono ammessi interventi relativi alla **costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale connessi esclusivamente alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i seguenti soggetti: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, enfiteuti o titolari di altro diritto reale, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, sempreché gli edifici rurali, a uso residenziale e non, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo.**

- L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,03 mc/mq per terreni a frutteto e seminativi.; quest'ultimo si riduce ulteriormente a 0,003 mc/mq per zone boschive, pascolive e incolte.
- Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di **pertinenze per usi accessori funzionali all'attività agricola**; la volumetria delle pertinenze non incide sulla volumetria residenziale.
- **L'unità minima d'intervento è di ha 1 (mq 10.000).**
- Sono ammessi **modesti aumenti plano-volumetrici** nella max misura del 20% della cubatura esistente, sempre nella medesima ottica strettamente subordinata alla conduzione del fondo.

Quadro vincolistico vigente:

Sul piano paesaggistico il terreno e fabbricato in oggetto NON godono di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né interesse archeologico per l'area di sedime o la zona di pertinenza; in sintesi la p.lla 1272 NON è interessata da alcuno specifico **regime vincolistico** a limitazione *relativa e/o assoluta* dell'attività edificatoria, né rientra nella perimetrazione di alcuna ZONIZZAZIONE di livello territoriale, ma unicamente il limite di destinazione derivante dalla più ampia zonizzazione del territorio comunale operata dal PRG

Documentazione urbanistica rinvenuta agli atti dell'UTC:

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L 724/94 n. 37866/SAN del 2001 rilasciata *anche quale licenza di abitabilità* - in data 25.06.2001 dall'UTC di Giugliano in Campania, a seguito **domanda di condono** protocollata in data **20.10.1994** al predetto numero 37866, dal sig. in qualità di contitolare del bene in comunione legale con il coniuge, per l'edificazione di un "fabbricato per civile abitazione" alla via Vicinale Festinese n. 101 (all'epoca via San Nullo) al NCT su **mappale 612/mq 551/flio 82**, in Zona agricola E1 normale del PRG di Giugliano in Campania, composto da:

- **piano terra** adibito in *parte a deposito, in parte a garage, in parte ad abitazione*
- **ulteriori due piani** fuori terra - *primo e secondo* - adibiti unitariamente ad *abitazione*
- **terrazzi praticabili** ai piani secondo e terzo a copertura dei vari segmenti del corpo di fabbrica

NB. Mentre la domanda del '94 dichiara l'insistenza del manufatto unicamente sul **mappale 612, i grafici di sanatoria** allegati al rilascio di **C.E. n. 37866/SAN-2001**, *quali parti integranti della stessa*, redatti 7 anni dopo a integrazione documentale della pratica, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, e vidimati dall'UTC in data 25.06.2001 - asservono all'intervento edificatorio 4 p.lle terreni:

- **p.lle terreni 612/ex 96 a /mq 551 + 497/ex 108 e/mq 65 (ex p.lla 984)** acquistate dai coniugi da potere dei con atto del **13.11.1990 Rep. 2649** per notaio *Costantino Prattico* e successiva **ratifica del '96** (*unica derivazione ipotecaria richiamata dalla certificazione notarile agli atti*)
- **p.lla terreni 911/ ex 729 c /mq 143** acquistata dai coniugi da potere di con atto del **17.12.1997 Rep. 1446** per notaio *Annamaria Fiore*, parimenti allegato alla presente

- **p.lla 913/ ex 730 b/mq 254** (derivante dal frazionamento del fondo madre originario p.lla 12/mq 1776, e poi soppressa in favore della più ampia **p.lla 730/mq 3.370** per denuncia di TM del 28/11/1994 in atti dal 28/11/1994 /n. 4581.1/1994, alieno al TM del compendio edificato su p.lla 984) acquistata dai coniugi da potere di con medesimo atto del '97 per notaio *Annamaria Fiore* allegato alla presente

Concessione edilizia ex ante n. 46/2002 rilasciata in data 19.07.2002 dall'UTC di Giugliano in Campania, a seguito **domanda di concessione edilizia** protocollata in data **07.12.2000** al numero **59318**, dal sig. in qualità di contitolare del bene in comunione legale con il coniuge, per "*ristrutturazione interna e realizzazione di un sottotetto NON abitabile per complessivi mc 304,44*, come da grafici a firma del geom. Domenico Ferraro e dell'ing. Giuseppe d'Errico, in sopraelevazione al preesistente fabbricato per civile abitazione, edificato in forza di C.E in sanatoria ex L 724/94 n. 37866/SAN del 25.06.2001" alla via Vicinale Festinese n. 101 in Zona agricola E1 normale del PRG di Giugliano in Campania, asservendo all'intervento i predetti **4 mappali**:

- **al NCT: flio terreni 82, p.lle 497, 612, 911, 913**

Con la predetta **pratica abilitativa ordinaria**, si ottiene autorizzazione alla realizzazione di **due sottotetti non abitabili** edificati in sopraelevazione, rispettivamente al P.II e P.III, su *preesistenti terrazzi pertinenziali*, e relative opere di ristrutturazione interna ai fini dell'adeguamento della pregressa distribuzione interna alla fruizione dei nuovi manufatti, e precisamente :

- al P.II: **formazione di corridoio** di accesso al sottotetto in danno dell'originaria camera da letto;
- tra P II e P.III: **prolungamento della scala triangolare interna** per l'immissione diretta nel sottotetto al P.III.

I **nuovi locali mansardati** ad uso **deposito** sono realizzati in struttura portante lignea e insistono sui pregressi terrazzi di copertura del corpo di fabbrica originario.

La configurazione plano-volumetrica del manufatto, **al netto dei sottotetti**, gli accessi e le destinazioni d'uso ai vari livelli, assentiti dal precedente titolo in sanatoria, restano **invariati**

NB. L'intervento viene assentito per via ordinaria, NON determinando - a norma del PRG vigente – incremento di superficie e volumetria residenziale.

Domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. 326/2003 protocollata in data 29.03.2004 dal sig. in qualità di contitolare del bene in comunione legale con il coniuge, per l'edificazione di una "*piscina interrata su p.lla terreni 612/flio 82, pertinenziale del fabbricato per civile abitazione alla via Vicinale Festinese n. 101 in Zona agricola E1 normale del PRG di Giugliano in Campania*" regolarmente assentito dal rilascio dei due predetti titoli:

- Concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 n. 37866/SAN del 25.06.2001
- Concessione edilizia ex ante n. 46/2002 del 19.07.2002

Il tutto - dichiarato ultimato entro il 31.03.2003 - è inquadrato in **Tipologia 6** di illecito urbanistico: “Opere di manutenzione straordinaria come definite dall’art. 3 comma 1, lettera b) DPR 380/2001 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume e superficie”

Nonostante l’inestimabilità dell’opera in termini di volume e superficie, si denuncia parimenti l’inferiorità della volumetria realizzata entroterra al limite max di **mc 750** per unità edificata imposto dalla L. 326/2003 (in conformità al precedente condono). La pratica, corredata da domanda e relazione descrittiva a firma del geom. Domenico Ferraro, denuncia l’edificazione di un manufatto interrato d’impianto rettangolare, nell’area cd. orientale (in luogo dell’area sud) della predetta **p.la terreni 612**, di dimensioni **Lu ml 8,95 * La ml 4,50**, in struttura metallica prefabbricata supportata da teloni in gomma pesante dotata di trampolino, pompa per il riciclo e depurazione delle acque, e perimetrata da anello calpestabile in pietra di porfido.

NB. La pratica in oggetto non risulta ancora ultimata da rilascio di concessione

Disamina:

Per quanto attiene il manufatto abitativo e i relativi depositi mansardati serviti, dalla mera sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi assentiti con i predetti titoli - *documentazione grafica, fotografica, relazioni descrittive e quantità dichiarate*

- Concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 n. 37866/SAN del 25.06.2001
- Concessione edilizia ex ante n. 46/2002 del 19.07.2002

Premesse talune approssimazioni grafiche, si rileva:

- **Sostanziale conformità plano-volumetrica** del **corpo abitativo originario** assentito con CE. in sanatoria n. 37866/SAN /2001, per conformità di sagoma, perimetrazione, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d’interpiano, accessi e confini
- **Sostanziale conformità plano-volumetrica** dei **due sottotetti** assentiti con CE. ex ante n. 46/2002 per conformità di sagoma, perimetrazione, altezza di piano e altezza d’interpiano – max H colmo e minima H gronda - configurazione di falde, accessi e tipologia costruttiva

A MENO unicamente di:

- **Variazione di destinazione d’uso** dell’ex deposito terraneo, porzione meridionale del manufatto sub 6, assentito a *deposito occasionale* e rinvenuto nell’*uso residenziale*, giusta formazione di cucina /tinello
- **Variazione di destinazione d’uso** di entrambi i sottotetti sub 1 e sub 2 - P.II e III - assentiti a *depositi NON abitativi* e rinvenuti nell’*uso residenziale*
- **Parziale variazione prospettica sub 2/P.III** per formazione di n. 4 abbaini in luogo dei 6 assentiti dal titolo abilitativo

- **Frazionamento del corpo abitativo in due sub-unità - attuali sub 5 e sub 6 -**, giusta tamponatura del varco di collegamento al piano primo tra le due porzioni abitative dell'originario nucleo residenziale unitario, all'origine della formazione dei *due appartamenti* di diversa consistenza rinvenuti in situ

Orbene:

Sul piano urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute rispetto ai luoghi assentiti dai due titoli abilitativi - **CE n. 37866/SAN/2001 - CE ex ante n. 46/2002** - è ascrivibile, nel suo complesso, ad un intervento di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001- **con cambio di destinazione d'uso in direzione residenziale** delle volumetrie preesistenti vincolate a *deposito (vano terraneo/sub 6 e sottotetti sub 1 - sub 2)*, **parzialmente accompagnato da opere edili**, intervento INAMMISSIBILE ai sensi della NTA vigente per la zona E1 agricola normale in ragione di:

- *Ampia esautorazione della capacità edificatoria del fondo, secondo l'indice di fabbricabilità di zona, abbondantemente travalicata dall'edificazione in sanatoria del manufatto abitativo*
- *Differmità sostanziale dai presupposti del rilascio della CE. n. 46/2002 per l'edificazione dei due sottotetti, condizionata all'immodificabilità della destinazione d'uso.*

Unicamente il **frazionamento e la parziale variazione prospettica** sono interventi AMMISSIBILI e doppiamente compatibili con NTA di zona vigente sia all'atto del compimento degli illeciti che alla data di scoperta e denuncia degli stessi (entrambi coincidenti con la data di accesso/2023): naturalmente, la relativa autorizzazione in sanatoria di regime, ex art. 36 DPR 380/2001, previo accertamento di doppia conformità, è strettamente subordinata alla preventiva regolarizzazione di tutte le altre illicite maggiori rinvenute

In merito alla **retrodatazione** di tutti gli altri illeciti, **in assenza di altra documentazione diversamente comprovante**, si riportano alla data di accesso/2023

Si garantisce, contestualmente,

l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i:

Attesa l'insanabilità ordinaria di tutti gli illeciti maggiori rilevati inerenti la modifica destinativa dei depositi in direzione residenziale, previo accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001, **ciò premesso** si assevera l'**impossibilità**, nel caso di specie, della **sanatoria straordinaria** degli stessi, previo invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, **sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione**, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun regime vincolistico d'inedificabilità relativa e/o assoluta – imposto precedentemente e/o successivamente al compimento degli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene coincidente rispettivamente con il 2005 e 2012, e precisamente:

- **Per il deposito occasionale terraneo interno al villino sub 6/ex sub 3/ex sub 101**, il termine di apertura delle ragioni creditorie coincide con la **data d'iscrizione d'ipoteca volontaria di I grado del 19.04.2005** ai nn. 20375/6115, derivante da atto di mutuo fondiario del 15.04.2005 Rep. 7988 Racc. 4097 per notaio *Fiore* in favore di BANCA INTESA S.P.A. contro i coniugi (*debitori ipotecari*) a garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera - ripartito nella quota ideale e indivisa di 1/2 cadauno in regime di comunione legale - sul solo villino sub 101/p.lla 612 (attuali sub 5 -6/p.lla 1272)
- **Per i depositi occasionali in sottotetto sub 1/P.II e sub 2/P.III - accessibili dal sub 6/ex sub 3/ex sub 101, ma autonomamente identificati al NCEU**, il termine di apertura delle ragioni creditorie coincide con la **data d'iscrizione d'ipoteca volontaria di II grado del 13.09.2012** ai nn. 36917/3654 derivante da atto di mutuo fondiario del 05.09.2012 Rep. 15898, Racc. 9045 per notaio *Coppa*, in favore di BANCA POPOLARE DELLA PROVINCIA DI SALERNO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - "CREDISAL S.C.P.A." contro i coniugi (*terzi debitori ipotecari*) a garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul compendio immobiliare villino sub 101/p.lla 612 (attuali sub 5 -6/p.lla 1272) e depositi sub 1- sub 2/p.lla 612 /attuale p.lla 1272)

Disamina di sanabilità straordinaria della piscina ex L. 326/2003

Per quanto attiene il **manufatto ad uso piscina**, oggetto di richiesta di sanatoria ex L. 326/2003 del 29.03.2004 **a tutt'oggi inevasa**, dalla mera sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di cui alla predetta istanza - documentazione, fotografica, relazione descrittiva e quantità dichiarate - attesa la mancata allegatura di documentazione grafica - si rileva:

- **Sostanziale conformità** tra luoghi in situ e luoghi di cui alla predetta istanza per sostanziale conformità di sagoma, perimetrazione, quadratura, tipologia costruttiva, altezza di piano e confini

In merito alla **procedibilità della suindicata istanza:**

- stante il quadro normativo vigente per la zona agricola E1 normale
- attesa la regolarità dell'istanza sul piano della:
 - tipologia 6. di abuso dichiarata - opera non valutabile in termini di volume e superficie -

- corresponsione economiche ad oggi erogate al comune di Giugliano in Campania (oblazione e oneri concessori)
- data di presentazione dell'istanza - 29.03.2004 - non oltre, pertanto, il termine del 31.03.2004 (prorogato poi con L. 191/2004 tra l'11.11.2004 e il 10.12.2004.
- previo accertamento aerofotogrammetrico, a carico esclusivo dell'UTC, in merito alla veridicità della dichiarazione di ultimazione dell'opera entro il 31.03.2003 - *vincolo temporale inderogabile stabilito dalla legge invocata per l'ammissione alla sanatoria*
- attesa l'inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta e/o relativa

si ritiene, con sufficiente attendibilità,
che la predetta istanza ex L. 326/2003 sia procedibile e l'illecito sanabile.

Prospetto di sanabilità ordinaria ex post del compendio staggito

sub 1 - sub 2 - sub 5 - sub 6 /p.lla 1272 - (ex villino sub 101/p.lla 612 + depositi sub 1 - sub 2/p.lla 612)

ONERI URBANISTICI

Attesa l'insanabilità degli **illeciti maggiori** per le suesposte motivazioni:

- Sia in regime **ordinario** per insussistenza dei presupposti di cui all'art. 36 DPR 380/2001 discriminanti per l'accertamento di doppia conformità degli illeciti rinvenuti alla normativa vigente sia all'epoca del compimento degli stessi che alla attualità
- Sia in regime **straordinario**, all'interno del presente processo esecutivo, ex art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione

Ciò premesso, ai fini della regolarizzazione del compendio e alla luce del quadro normativo suindicato, si prevedono le seguenti procedure abilitative obbligatorie:

Pratica abilitativa alla DEMOLIZIONE degli illeciti insanabili e al RIPRISTINO dei luoghi assentiti da doppio titolo abilitativo CE n. 37866/SAN/2001 - CE ex ante n. 46/2002:

- Materiale smantellamento della *destinazione residenziale* impartita ai depositi (deposito occasionale nel sub 6 + sottotetti sub 1/P.II e sub 2/P.III) giusta rimozione di *utenze e mobilio* funzionali alla residenza, stante l'insanabilità della modifica in regime ordinario ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e, altresì, in regime straordinario ex art 40 L. 47/85 e s.m.i., e contestuale remissione in pristino della legittima destinazione a deposito di cui rispettivamente alla CE. n. 37866/SAN/2001 e alla CE ex ante n. 46/2002, incluso sanzione amministrativa raddoppiata, oneri di segreteria, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica e fotografica ed eventuale perizia giurata attestante la piena rispondenza dei luoghi oggetto di ripristino ai luoghi assentiti dal predetto doppio titolo

- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Giugliano in Campania, al completamento della regolarizzazione delle illecità maggiori - per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli altri illeciti riscontati di cui alla precedente disamina (frazionamento ex sub 101/p.lla 612 in sub 5 e sub 6 - p.lla 1272 a parità di destinazione d'uso abitativa, parziali variazioni prospettiche sub 2/P.III, lieve maggiorazione di superficie patio Sud, lievi difformità distributive interne sub 6 etc..) **illeciti sanabili in regime ordinario** incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate - stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

CITTA' DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

PROVINCIA DI NAPOLI

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DI OPERE EDILI

(LEGGE 47/85 - art. 39 LEGGE 724/94)



CONCESSIONE
N. 37866/SAN
del 2001

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
IL DIRIGENTE

Vista la domanda in data 20.10.94 Prot. 37866 inoltrata da

VGN GTN 48A24 F8390
C.F.

SETTORE SERVIZI PUBBLICHE
CITTA
Geom. G. Vassallo

residente in Giugliano Via _____
Festinese n. 110 diretta ad

ottenere la concessione edilizia in sanatoria delle seguenti opere:
Fabbricato per civile abitazione composto da piano terra
adibito parte a deposito parte a garage - parte abitazione
piano primo e secondo ad abitazione

in Giugliano Via _____
Festinese n. 110

Mapp. n. 612 del Foglio n. 82;

Vista la documentazione allegata alla domanda stessa;

Visto la relazione istruttoria ed il parere favorevole del Tecnico
Incaricato: Geom. G. Vassallo;

Visto le delibere di G.M.: n. 529/95 - 563/96 - 993/96 - 37/99 -
103/2000);

Vista la determina dirigenziale n° 14/2001;

Vista la legge n. 1150 del 17-8-1942 e successive modifiche ed
integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità
dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Vista la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed
integrazioni;

Visto l'art. 107 del D.lvo n. 267 del 18-08-2000;

Viste le ricevute di versamento dell'intera oblazione;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante
(1) **Versamenti effettuati**

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2) **Versamenti effettuati**

Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA
(fatto salvo il diritto dei terzi)

al sensi
e per gli effetti della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

CONCESSIONE IN SANATORIA

delle opere di cui agli allegati elaborati grafici, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto composti da n. **1** tavole, a firma del tecnico **Geom. Domenico Ferraro**

la presente concessione viene rilasciata in ottemperanza alla legge 28-2-85 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, anche quale licenza di abitabilità/agibilità fatti salvi i casi previsti dallastessa legge.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Giugliano, li **25 GIU. 2001**
Allegati n. **1**
IL DIRIGENTE
Settore Assetto del Territorio
(Boito)
Dirigente
Arch. **Nittorio Gullo**

In data odierna ritiro la concessione edilizia in sanatoria con allegato grafico.

LI **29 GIU. 2001**
IL CONCESSIONARIO



COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
PROVINCIA DI NAPOLI



UFFICIO TECNICO

Pratica Edilizia N. 46 Anno 2002

CONCESSIONE EDILIZIA N. 46/2002

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DI EDILIZIA PUBBLICA

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 07.12.2000 prot. n. 59318

con allegato progetto, redatto da Geom. Ferraro Domenico e Luigi D'Errico Giuseppe
codice fiscale n. FRR FNC 58C13 F799T con studio in Giugliano

via Monteverdi n. 2

per l'esecuzione dei lavori di (2) Ristrutturazione interna e realizzazione di un sottotetto non
abitabile in sopraelevazione ad un fabbricato esistente assentito con C.E. in sanatoria
n.37866/San del 29.06.2001

ubicati in: Giugliano via Festinese n. /

sull'area identificata al catasto terreni al foglio 82 mapp. i. n. 497 - 612 - 911 - 913

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di (3) Proprietario
come risulta dalla documentazione esibita.

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765, 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive
modificazioni e integrazioni;

Vista la proposta del responsabile comunale del procedimento, resa ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398,
convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche apportate dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

Visto il parere del Medico Igienista dell'Azienda U.S.L. competente, espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie,
approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.04.2002
e di cui al verbale n. 46/2002;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica,
edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236,
la legge 30 marzo 1971, n. 118, il D.P.R. 27 luglio 1996, n. 503 e la legge-quadro 5 febbraio 1992, n. 104 sul superamento e
l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122 in materia di parcheggi;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e il relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 sulla
sicurezza degli impianti tecnici;

Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative, fra cui il regolamento approvato con D.P.R. 26 agosto 1993,
n. 412 sul contenimento dei consumi energetici degli edifici;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 e la legge-quadro 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico;

Visto il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 Integrato e corretto con D. Lgs. 10 settembre 1993,
n. 360;

Visto il Regolamento di esecuzione del Codice della Strada approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 Integrato e corretto
con D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e con D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610;

Visto l'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modifiche, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, così come sostituito
dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

Vista la disposizione sindacale n. 33423 del 3 settembre 1999;

Vista la disposizione sindacale n. 35378 del 16 settembre 1999;

(1) Indicare le generalità complete, il codice fiscale o partita IVA, residenza anagrafica del soggetto o la sede legale della ditta richiedente la concessione edilizia.
(2) Indicare l'oggetto della richiesta di concessione edilizia.
(3) Indicare il titolo in base al quale viene richiesta la concessione edilizia: proprietario, affittuario, ecc.

Vista la Conc. ed. in sanatoria n.37866/San del 29.6.2001;

Visto il decreto legislativo del 18/8/2000 n. 267;

Visto che nessun provvedimento sanzionatorio risulta a carico del richiedente per quanto concerne abusi edilizi;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: **E/1 (Agricola Normale)**

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ^{edilizia} non ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1997, n. 10;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1997, n. 10 mediante:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante versamento /

b) contributo raggugliato al costo di costruzione mediante versamento di euro 4057,78 al S.Paolo IMI con bolla n.1055 del 26.06.2002

c) versamento della somma di € /, quale prima rata del contributo complessivo di € / degli oneri di concessione mediante versamento /

e contemporanea presentazione di polizza fidejussoria per l'importo di € / a garanzia delle restanti rate (compagnia / polizza n. / del /

d) presentazione di atto unilaterale d'obbligo stipulato il / registrato a / il / al n. / e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di / il / al n° /

e) Accertato il pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65

CONCEDE FATTO SALVO IL DIRITTO DEI TERZI

di eseguire i lavori di **Ristrutturazione interna e realizzazione di un sottotetto non abitabile in sopraelevazione ad un fabbricato esistente assentito con Conc. Edil. in sanatoria n.37866/San del 29.06.2001**

composto di vani / accessori / per complessivi mc. 304,44 alloggi n. / negozi n. / come risulta dagli allegati elaborati di progetto, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto composti da n° Tre tavole a firma del progettista **geom.Ferraro Domenico** sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione pena la decadenza della concessione stessa.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore salvo proroghe, a tre anni dall'inizio dei lavori. Se gli stessi non vengono ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili, delle volumetrie, delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; Legge 2 febbraio 1974 n. 64, legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9, al D.M. 14 febbraio 1992 (G.U. 18 marzo 1992, n. 65 S.O.); al D.M. 9 gennaio 1996 (S.O. n. 19 - G.U. n. 29 del 5-2-1996) ed alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 15 ottobre 1996, n. 252 AA.GG./S.T.C. (S.O. G.U. n. 277 del 26-11-1996, n. 207) nonché al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 (G.U. 1-7-1994, n. 152) e in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato con allegato la dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico di collaudatore;
 - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425.

- 5) La Ditta Intestatataria della presente concessione, prima di dare inizio ai lavori, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del comune, nella quale sono specificati: avvenuto deposito presso l'ex ufficio del genio civile dei calcoli statici; generalità del direttore dei lavori, del collaudatore in corso d'opera e della ditta assuntrice dei lavori; data di inizio dei Lavori.
- 6) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
- 7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 8) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispetto albo professionale nei limiti di competenza.
- 9) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al Cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 10) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
- 11) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 12) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
- 13) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante « Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici » e delle relative norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412) ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quasi l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli-tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. e Artt. 13 dicembre 1993 (G.U. n. 297 del 20-12-1993) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n. 231/F dello stesso Ministero (G.U. n. 297 del 20-12-1993).
- 14) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
- 15) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle norme regolamentari.
- 16) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, allegando a questa il certificato di collaudo delle opere edili, ove necessario, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e la dichiarazione del direttore lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425. Inoltre alla richiesta andrà allegata anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46. Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario, verrà richiesta l'ulteriore documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
- 17) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28-2-1985, n. 47. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 18) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.
- 19) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.
- 20) È fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:
 - a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246 recante « Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione » pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;
 - b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante « Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento »;
 - c) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 e dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante « Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati » nonché alla legge -quadro 5 febbraio 1992, n. 104;
 - d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante « Norme per la sicurezza degli impianti », in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);
 - e) al D.P.C.M. 1 marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante « Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno » e alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 (G.U. n. 254 del 30 ottobre 1995) « legge-quadro sull'inquinamento acustico »;
 - f) al D. Lgs. 15 agosto 1991, n. 277, il quale prescrive per l'interessato richiedente la concessione (datore di lavoro) che nel caso si debba demolire o rimuovere l'amianto presente nelle strutture dell'edificio esistente sul quale si interviene con la presente concessione, si dovrà predisporre e trasmettere all'Ente Sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica dell'amianto stesso, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 277/91 e delle ulteriori norme specifiche aventi attinenza in materia;
 - g) al Decreto Legislativo 19 settembre 1994 n. 626, avente ad oggetto: « attuazione delle direttive, 89-391-CEE, 89-654-CEE, 89-655-CEE, 89-656-CEE, 90-269-CEE, 90-270-CEE, 90-394-CEE, 90-679-CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro »; modificato ed integrato ai sensi del decreto legislativo 19 marzo 1996 n. 242.Al Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494 avente ad oggetto: « Attuazione della direttiva '92-57-CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.

2) Altre prescrizioni particolari:

A condizioni che venga rispettato, come da parere dell'ufficiale sanitario, il punto 5 dell'O.S. del 24.2.95 come di seguito elencato:

Il titolare dovrà richiedere, ad ultimazione dei lavori, l'autorizzazione agli scarichi secondo quanto previsto dalla legge 319/76, esibendo idonea documentazione, nonché formale dichiarazione di responsabilità unitamente al direttore dei lavori, sulla perfetta tenuta del pozzo nero, ed a comunicare la ditta di espurgo, autorizzata dalla Regione Campania ai sensi del D.P.R. 915/82, che dovrà prelevare i liquami nel pozzo;

Il titolare della concessione si impegna ad allacciare gli scarichi nella pubblica fognatura, qualora tale fognatura disti meno di 300 metri dagli scarichi in parola, non appena la stessa sarà realizzata dall'Amministrazione competente.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE F.F.

19 LUG. 2002

Arch. Tomaso Manlio

EVENTUALE VOLTURA O PROROGA DELLA CONCESSIONE

.....L..... (*)

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 25 LUG. 2002 l'originale della presente concessione edilizia con n. Tre allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Il DICHIARANTE (firma leggibile)

(6) Indicare il cognome, nome e qualifica dell'autorità competente al rilascio della concessione edilizia.

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA - Provincia di Napoli -

Oggetto : **Richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di sottotetto non abitabile sito alla via S. Nullo loc. Festinese**

Riferimenti catastali
Foglio 82
Cata. **612-497-911-913**

Zona E "Agricola"

Legenda :

- Stralcio Aerofotog.
- Stralcio P.R.G. vigente.
- Stralcio Catastale.
- Particolare planimetrico.
- Particolare fognario.
- Piante.
- Prospetti.
- Sezioni.
- Particolari costruttivi.



VISTO: Si approva - Salvo il diritto dei terzi.

Conc. Edil. N. **662** del **19 LUG. 2002**

Settore Assetto del Territorio
Il Dirigente

F.T. *Paola Miraglia*



Rapporto : Tavola 3 di Progetto

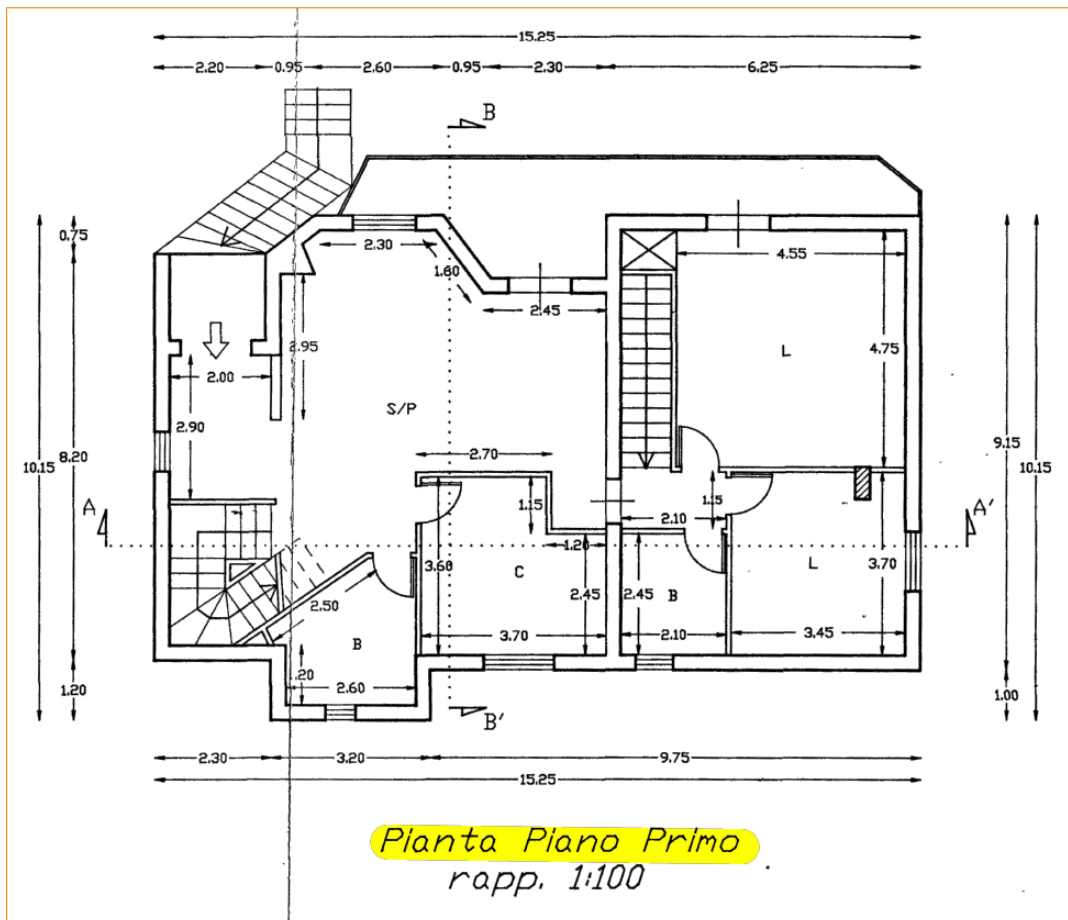
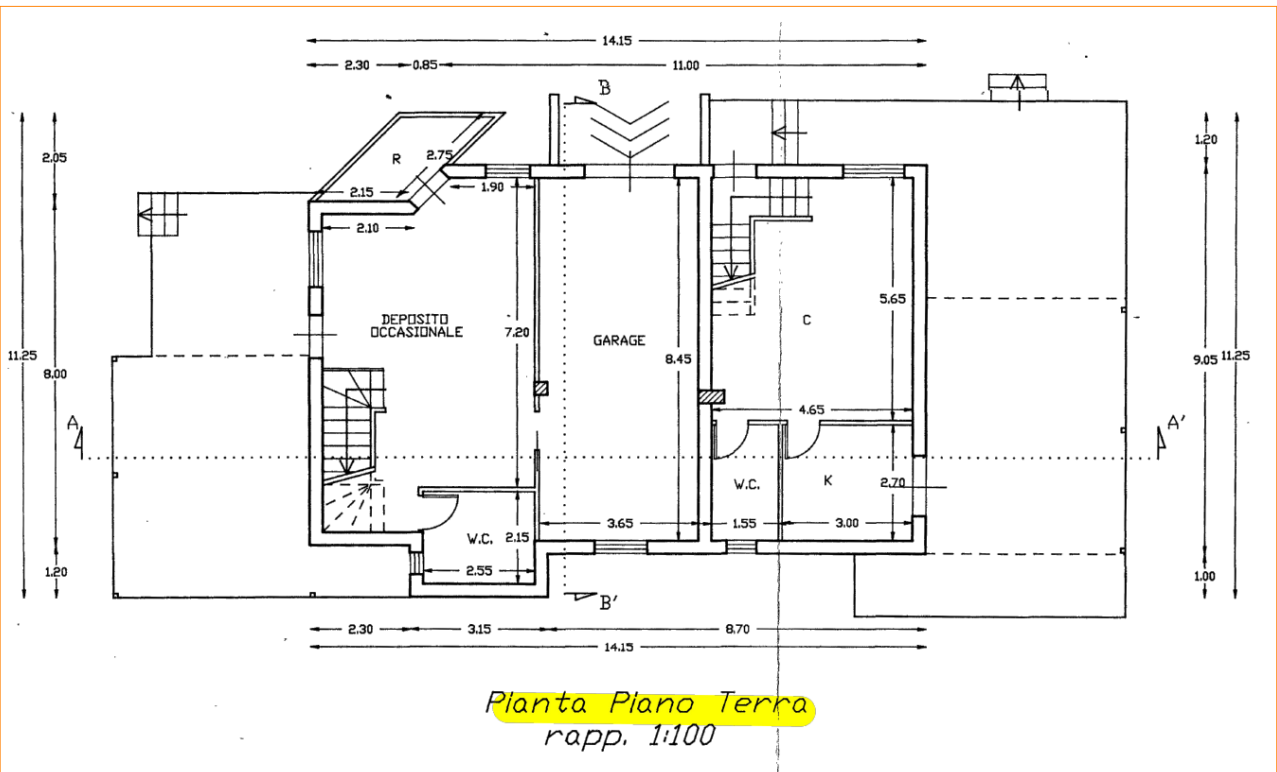
- Scala 1:5000
- Scala 1:2000
- Scala 1:100
- Scala 1:200
- Scala 1:100
- Scala 1:20

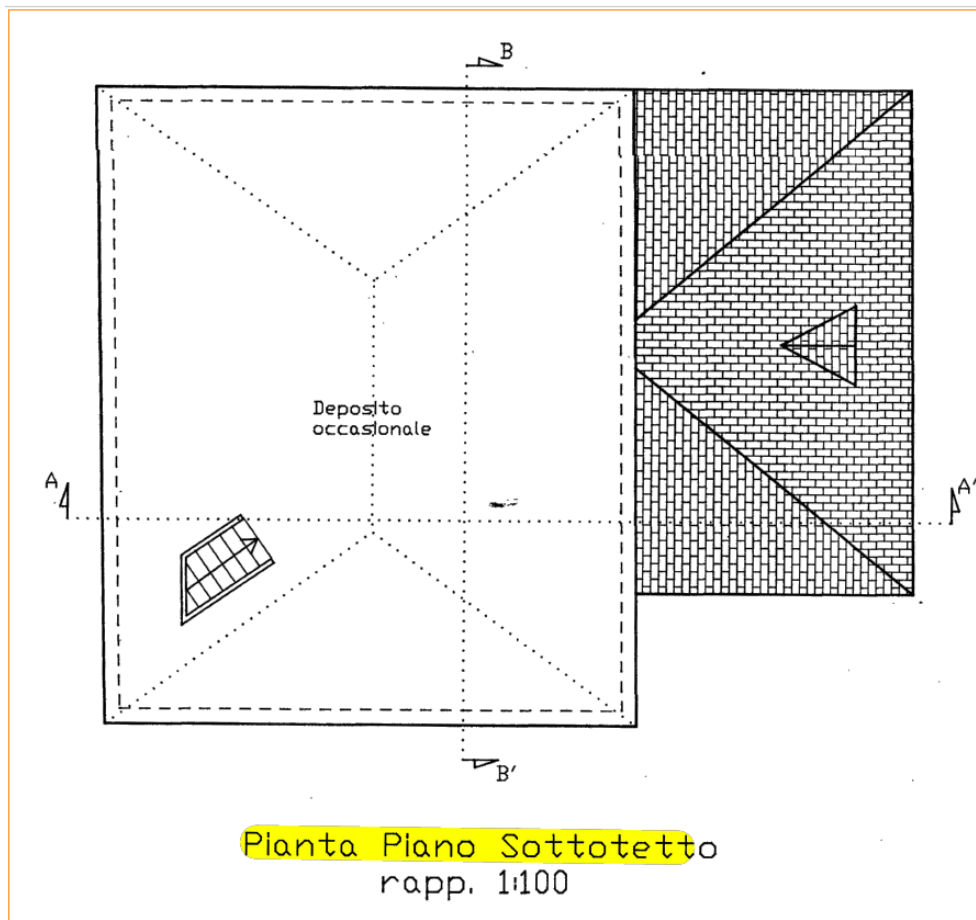
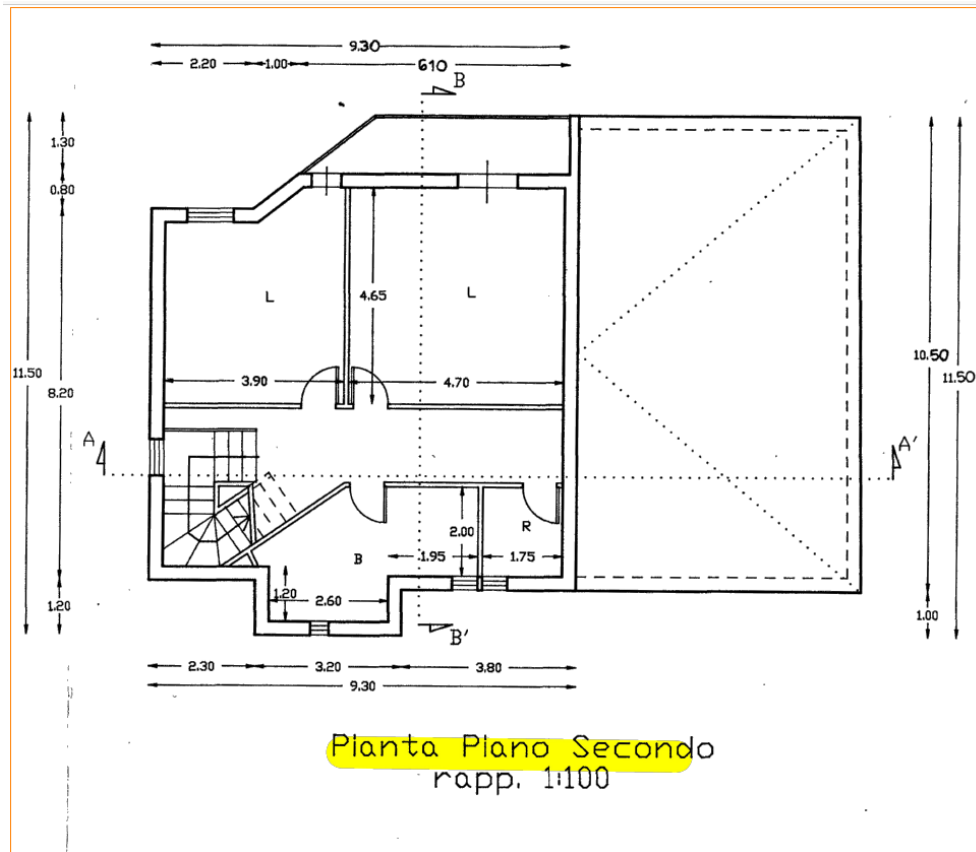
Il proprietario :

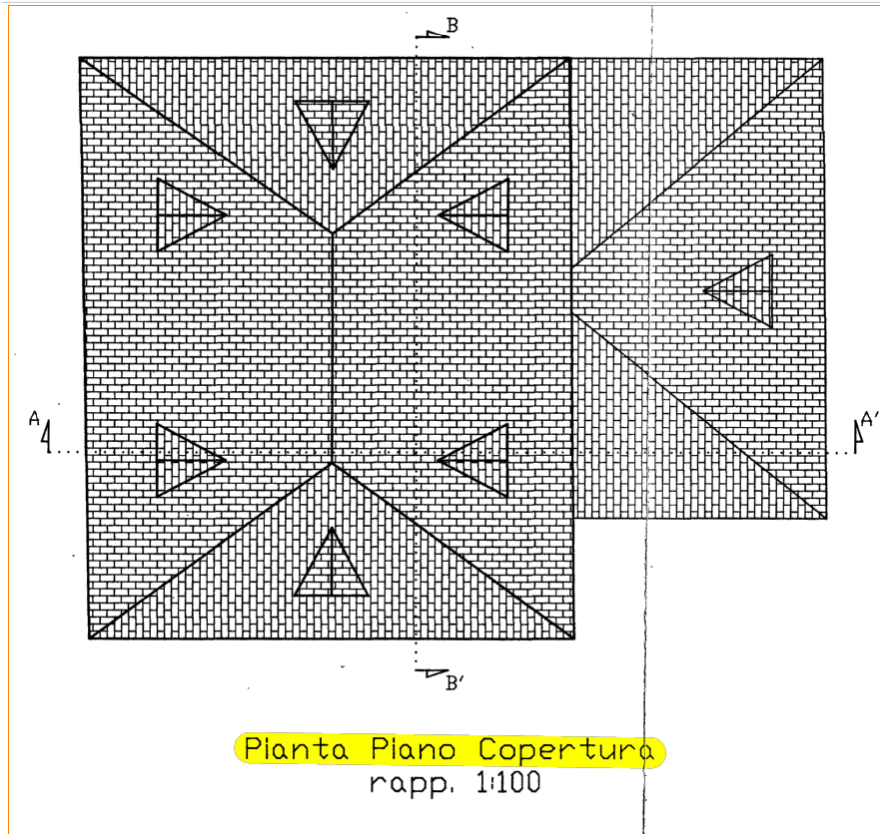
[Handwritten signature]



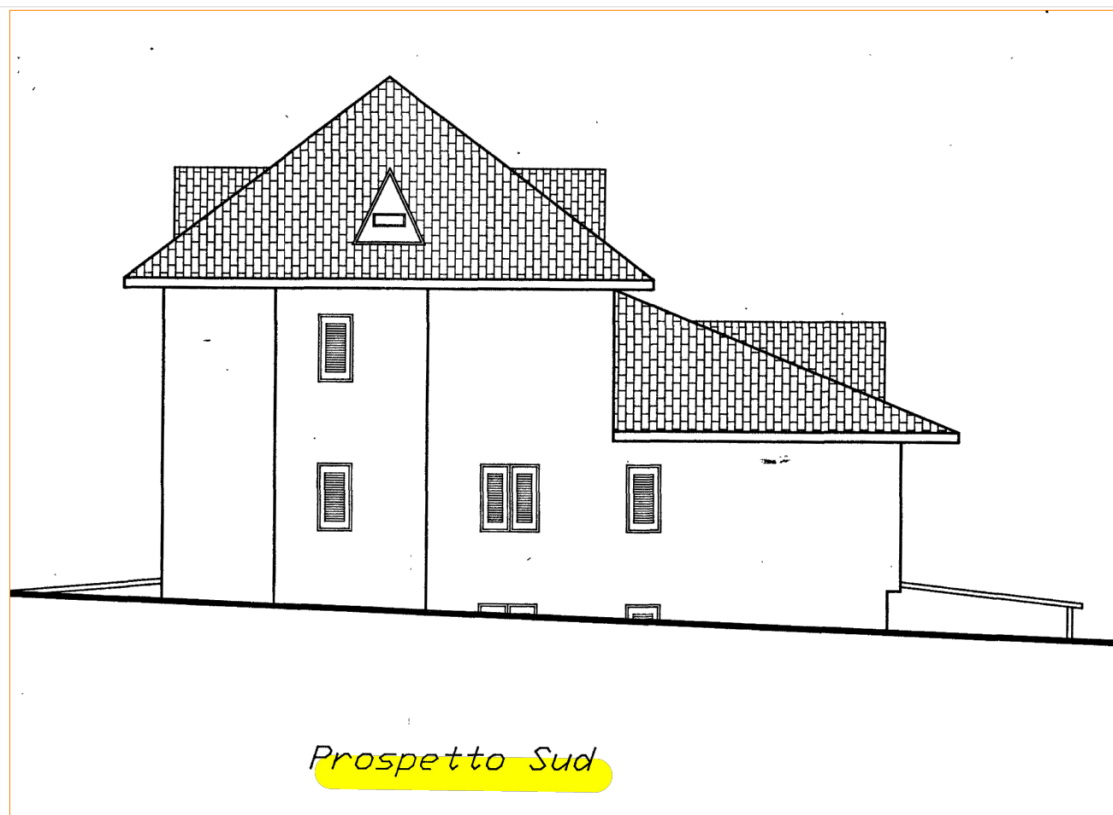
"STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONI E RILIEVI TOPOGRAFICI"
"Geom. Domenico Ferraro"







NB. PROSPETTO EST RETROSTANTE

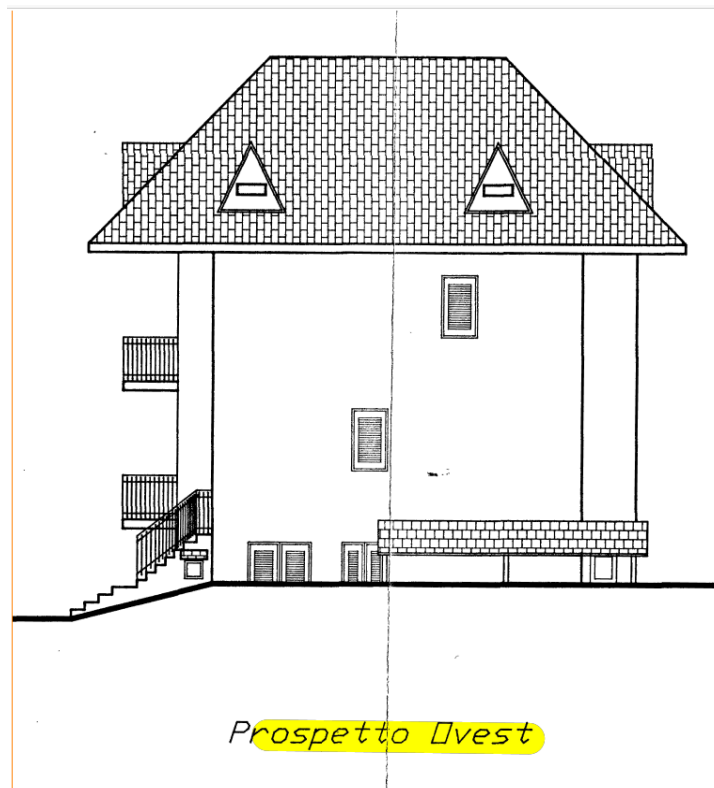


NB. PROSPETTO OVEST ANTISTANTE

PROSPETTO PRINCIPALE FRONTE STRADA E FRONTE CORTE



NB. PROSPETTO SUD /LATERALE - FRONTE PISCINA

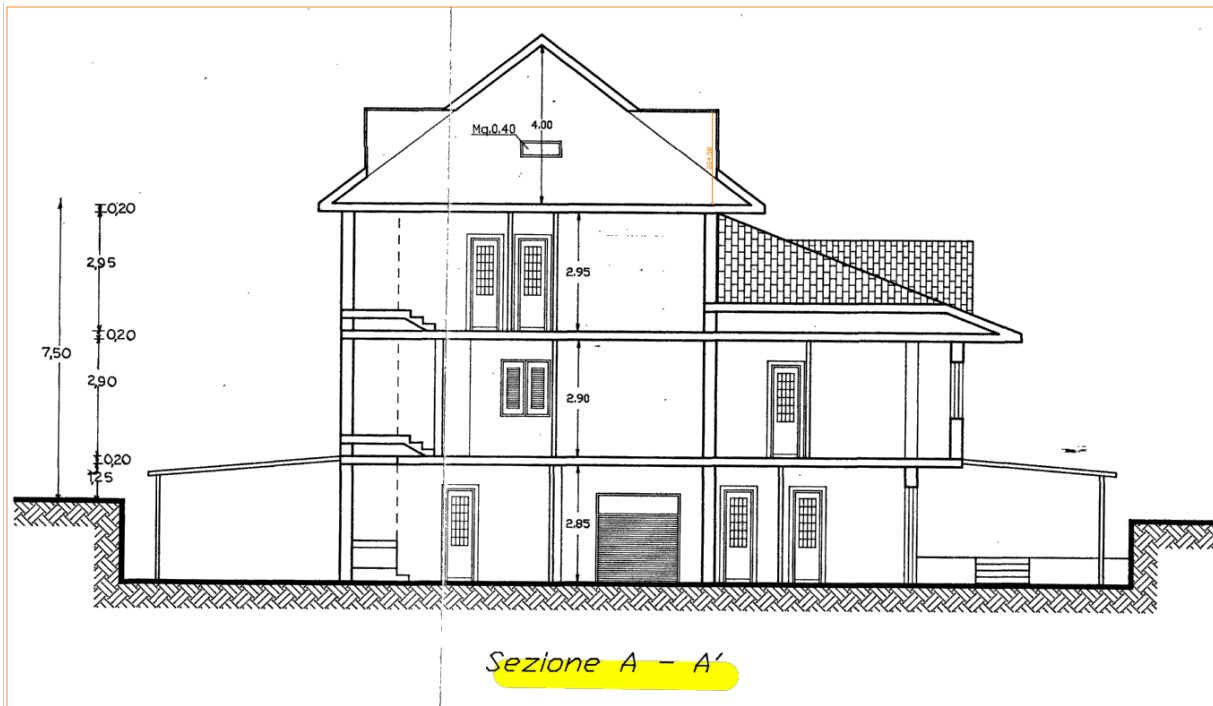


NB. PROSPETTO NORD LATERALE



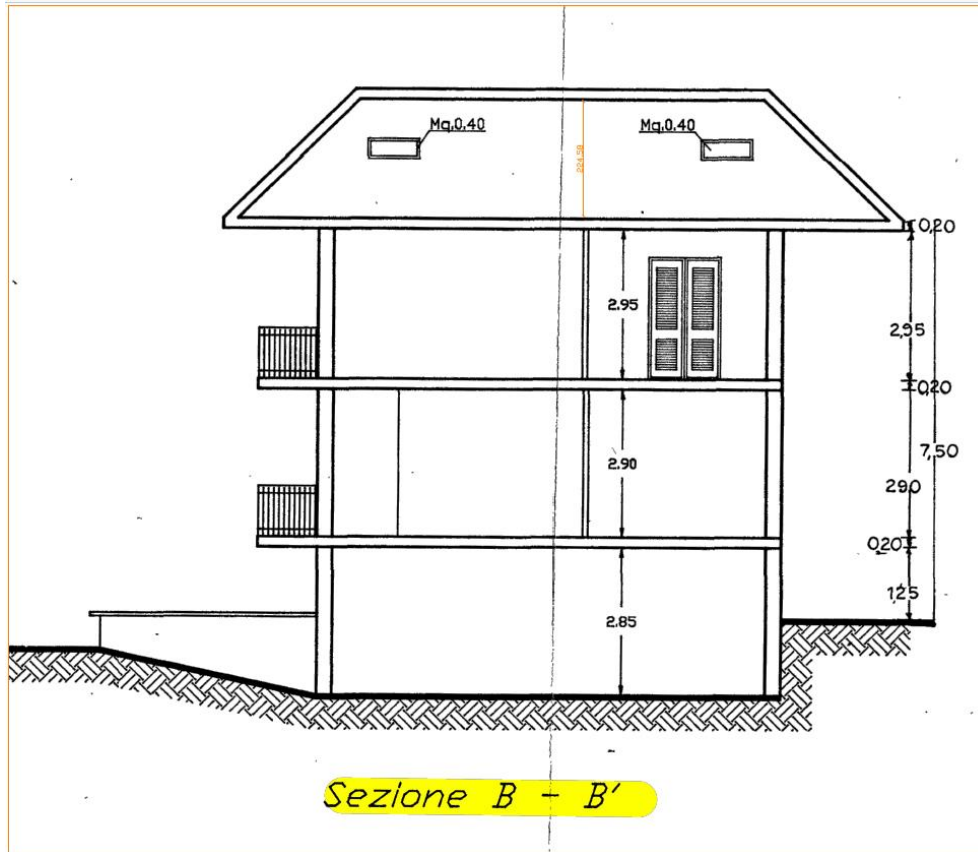
Prospetto Est

SEZIONE A-A LONGITUDINALE SUD - NORD (SUD A SINISTRA - NORD A DESTRA)



Sezione A - A'

SEZIONE B-B TRASVERSALE OVEST-EST (OVEST A SINISTRA - EST A DESTRA)



Relazione Tecnica Descrittiva

Allegata all'istanza di sanatoria per illeciti edilizi

Legge 326 del 24.11.2003

Oggetto: Dimensioni e stato delle opere relative all'illecito realizzato nel Comune di Giugliano in Campania (Na) alla via Festinese n°110 inisistente su suolo riportato in catasto al foglio 82 particella 612.

Premesso che al sottoscritto Geom. Domenico Ferraro, con domicilio in Giugliano in Campania (NA) alla Via Monteverdi n°2 e iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n° 3167, è stato conferito l'incarico verbale dal Sig.

[redacted]
Giugliano in Campania (Na) alla Via Festinese n°110, nella qualità di proprietario, di redigere la presente relazione tecnica sullo stato e dimensioni delle opere edilizie realizzate e per la quale si chiede sanatoria per illeciti edilizi ai sensi della Legge 326 del 24.11.2003.

Tanto premesso, per l'espletamento del mandato affidatogli, lo scrivente si è recato in loco, ed ha constatato che l'illecito edilizio consiste nella realizzazione di una piscina completamente interrata a pertinenza di un villino esistente assentito con C.E. in sanatoria n°37866/SAN/2001 e successiva C.E. per ristrutturazione e sopraelevazione n°46/2003. La piscina in

oggetto presenta una struttura portante metallica del tipo prefabbricata supportata da teloni in gomma pesante, il tutto insistente sul lato sud del lotto di terreno circostante il fabbricato di cui innanzi. L'intera struttura presenta in pianta una forma rettangolare avente una lunghezza di circa ml.8,95 per una larghezza di circa ml.4,50 ed una profondità variabile da ml.1,10 a ml.2,30, essa risulta dotata di trampolino e pompa per il riciclo e depurazione delle acque, tutta l'area circostante la piscina risulta pavimentata con lastre di portido.

Tanto doveva in espletamento del mandato conferitogli.

Li 25/03/2004

Il Tecnico

Geom. Domenico Ferraro

DICHIARAZIONE

Resa ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15 e succ. modif. ed integ.

[redacted]
richiedente dell'istanza di sanatoria per illeciti edilizi ai sensi della L.326/2003, relativa ad una piscina interrata ubicata all'interno del cortile di esclusiva proprietà, in riferimento alla stessa con la presente:

DICHIARA

- Che la sanatoria per illeciti edilizi ai sensi della L.326/2003 è costituita da una piscina interrata;
- che gli illeciti edilizi sono stati ultimati in epoca antecedente al 31.03.2003;
- che non vi sono provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio;
- Di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt.416/bis, 648 bis e 648/ter del codice penale;

Si allega:
copia documento d'identità;

Li 25/03/2004

In fede

[redacted]

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Versamento BancoPosta

€ sul/C/cn 255000
 di Euro #516,00

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTOSEICENTO
 INTESTATO A ANH. PT. OBBLAZIONE ABUS. EDILIZIO

CAUSALE
 RASSEGNAZIONE FORGIVARA
 OBBLAZIONE L.326/03

157/300 04 27-03-04 821
 0070 €*516,00*
 1VCY 0351 €*1,00*
 C/C 00255000

CONTI CORRENTI POSTALI - Annullazione di Versamento BancoPosta

€ sul/C/cn 22962807
 di Euro 500,00

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTO/00
 INTESTATO A TENDACERIA COMUNE DI GIUGLIANO

CAUSALE
 PAGAMENTO ONERI DI CONNESSIONE
 L.326/03

40/408 04 04-12-04 811
 0033 €*500,00*
 1VCY 0784 €*1,00*
 C/C 22962807

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Versamento BancoPosta

€ sul/C/cn 22962807
 di Euro 500,00

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTO/00
 INTESTATO A TENDACERIA COMUNE DI GIUGLIANO

CAUSALE
 PAGAMENTO ONERI DI CONNESSIONE
 L.326/03

40/408 04 04-12-04 811
 0033 €*500,00*
 1VCY 0784 €*1,00*
 C/C 22962807

CON
 ESEGUITO DA SETINI GIANNA
 VIA - PIAZZA FESTINESE, 110
 CAP 80014 LOCALITA' GIUGLIANO (ND)

ESEGUITO DA SETINI GIANNA
 VIA - PIAZZA FESTINESE, 110
 CAP 80014 LOCALITA' GIUGLIANO (NA)

CAUSALE
 PAGAMENTO OBBLAZIONE
 L.326/03

CAUSALE
 Pagamento Obbligazione
 L.326/03

40/408 04 04-12-04 811
 0032 €*1.700,00*
 1VCY 0783 €*1,00*
 C/C 00255000

40/408 04 04-12-04 811
 0032 €*1.700,00*
 1VCY 0783 €*1,00*
 C/C 00255000

CONTI CORRENTI POSTALI - Annullazione di Versamento BancoPosta

€ sul/C/cn 255000
 di Euro 1700,00

IMPORTO IN LETTERE MILLESETTECENTO/00
 INTESTATO A ANH. PT. OBBLAZIONE ABUS. EDILIZIO

CAUSALE
 PAGAMENTO OBBLAZIONE
 L.326/03

140/408 04 04-12-04 811
 0032 €*1.700,00*
 1VCY 0783 €*1,00*
 C/C 00255000

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Versamento BancoPosta

€ sul/C/cn 255000
 di Euro 1700,00

IMPORTO IN LETTERE MILLESETTECENTO/00
 INTESTATO A ANH. PT. OBBLAZIONE ABUS. EDILIZIO

CAUSALE
 Pagamento Obbligazione
 L.326/03

140/408 04 04-12-04 811
 0032 €*1.700,00*
 1VCY 0783 €*1,00*
 C/C 00255000

STIMA LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

VILLINO SUB 5 e SUB 6 - P. T - I - II CON ANNESSI:

GARAGE TERRANEO, DEPOSITO TERRANEO OCCASIONALE, CORTE ESCLUSIVA, DOPPIO PATIO, GIARDINO E PISCINA

DUE DEPOSITI IN SOTTOTETTO SUB 1/P.II - SUB 2/P.III ENTRAMBI CON ACCESSO DAL VILLINO SERVENTE

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA - VIA VICINALE FESTINESE N. 110

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO: SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critério 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 e a deposito assentite da giusti titoli**, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale : Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEPOI - 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'estrinsicazione numerica di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

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

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

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

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

- **Kmu** = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- **Kms** = Coefficiente relativo ai servizi dell'unità
- **Ka** = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo
- **Ke** = Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità
- **Kmi** = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità

- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all'unità -, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all'unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all'unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscente ecc.*;

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell'unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

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

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

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

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

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

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

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

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

VALORE di MERCATO x VILLINI ZONA E6 - GIUGLIANO IN CAMPANIA
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
CODICE DI ZONA E6 – VIA VICINALE FESTINESE 110 - **FASCIA SUBURBANA**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**
Comune: **GIUGLIANO IN CAMPANIA**
Fascia/zona: **Suburbana/LICOLA%20 PAESE**
Codice zona: **E6**
Microzona:
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	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	570	880	L	2,4	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per **villini** in condizioni conservative *normali* ricadenti in fascia E6 conformemente alla categoria catastale di appartenenza, **II semestre 2024**, è variabile da:

Villini: min 1.100 €/mq / max 1.650 €/mq = **medio 1.375 €/mq**

NB. Lievemente maggiorazione del range di riferimento rispetto alle risultanze del I semestre 2023, a cui si riferisce la I stima agli atti

Villini: min 1.050 €/mq / max 1.600 €/mq = **medio 1.325 €/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 suburbana e rurale del sito
- Congruo inquadramento di ciascun subalterno abitativa in categoria villino
- Commisurato rapporto tra quadratura interna e quadratura ornamentale esterna
- Sufficiente optionalizzazione del sub 5 con patio e area cortilizia
- Max optionalizzazione del sub 6 con: garage, depositi a ciascun livello, parterre di accesso, patio, giardino, piscina

Bilanciando tutti i predetti fattori

SI RITIENE DI POTER CONFERMARE quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario pressoché MEDIO per villini in condizioni normali.

ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al compendio staggito.

Valore unitario di mercato per unità ad uso villino in condizioni normali
Comune di Giugliano in Campania, Via Vicinale Festinese n. 110 = €/mq 1.325

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:

- caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto, depositi - livello di manutenzione e conservazione porzioni esterne e interne, altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza di piano, optionalizzazione, finitura, esposizione, orientamento

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

- 1.272 €/mq, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.325 €/mq** * il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 0.96**

STIMA COMPENDIO STAGGITO

ABITAZIONE IN VILLINO: SUB 5 - SUB 6 + N. 2 DEPOSITI IN SOTTOTETTO NON ABITATIVI: SUB 1 + SUB 2

VALORI OGGETTO DI STIMA

Alla luce della disamina di legittimità urbanistica innanzi approntata, del prospetto di sanabilità e insanabilità degli illeciti rinvenuti, si computano tutte le superfici legittime nelle **destinazioni d'uso assentite da giusti titoli**, secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

Piano Terra/SUB 5 + SUB 6: abitazione, garage, deposito occasionale terraneo non residenziale (attuale cucina sub 6/P.T)

Quadratura interna commerciale:

Quadratura commerciale interna legittima/abitazione = mq 46,24 * 100% = mq 46,24

Quadratura commerciale interna legittima/garage = mq 36,52 * 60% = mq 21,91

Quadratura commerciale interna legittima/deposito occasionale = mq 54,34 * 60% = mq 32,04

Quadratura interna commerciale omogeneizzata = mq 100,19

NB. Il coefficiente di omogeneizzazione per garage e deposito terraneo - 60% degli interni abitativi - deriva dall'ampia fruibilità delle predette pertinenze e dalla godibilità e plusvalore che le stesse apportano alla funzione residenziale, in ragione dell'altezza di piano e dello stato di conservazione.

Quadratura netta esterna - corte esclusiva - incluso piscina -:

Quadratura netta esterna coperta/patii a livello Est e Ovest = $(mq\ 38 + mq\ 29) * 50\% = mq\ 67 * 0,50 = mq\ 33,50$

Quadratura netta esterna - **corte esclusiva - al netto della piscina e dei due patii** = $mq\ 616$ (superficie catastale p.la terreni 984) – $mq\ 204$ (ingombro fabbricato terraneo + due patii) - $mq\ 40,50$ (ingombro piscina) = $mq\ 371,50 * 15\% = mq\ 56,73$

Quadratura lorda piscina = $mq\ 40,50 * 50\% = mq\ 20,25$

Totale superfici esterne omogeneizzate / piano terra = $mq\ 33,50 + mq\ 56,73 + mq\ 20,25 = mq\ 110,48$

NB. Il coefficiente di omogeneizzazione per patii e piscina - 50% degli interni abitativi – deriva, parimenti, dall'agevole fruibilità delle predette pertinenze e dal plusvalore che le stesse apportano alla godibilità delle aree esterne.

PIANO TERRA / SUB 5 + SUB 6:

Quadratura commerciale globale legittima omogeneizzata agli interni abitativi:

$mq\ 100,19 + mq\ 110,48 = mq\ 210,67$

PIANO PRIMO/ SUB 5 + SUB 6: abitazione

Quadratura interna commerciale:

Quadratura commerciale interna legittima/abitazione = $mq\ 133,20 * 100\% = mq\ 133,20$

Quadratura netta esterna:

Quadratura netta esterna coperta/balconata Sud = $mq\ 18,20 * 20\%$ (balconata ovest) + $mq\ 12,72 * 5\%$ (scala esterna + ballatoio) = $mq\ 3,64 + mq\ 0,64 = mq\ 4,28$

NB. Il coefficiente di omogeneizzazione della balconata Ovest a livello - 20% degli interni abitativi - deriva dall'agevole fruibilità e dalla commisurata quadrata: ben più vivibili e valorizzate risultano le aree cortilizie terranee sottese ai patii, ragguagliate al 50% della superficie utile interna

PIANO PRIMO/ SUB 5 + SUB 6:

Quadratura commerciale globale legittima omogeneizzata agli interni abitativi:

$mq\ 133,20 + mq\ 4,28 = mq\ 137,48$

Piano secondo/ SUB 6 + SUB 1: abitazione + deposito non residenziale in sottotetto

Quadratura interna commerciale:

Quadratura commerciale interna legittima/abitazione = $mq\ 84,92 * 100\% = mq\ 84,92$

Quadratura commerciale interna legittima/deposito in sottotetto = $(mq\ 59,27 * 70\%) = mq\ 41,48 * 70\% = mq\ 29,00$

NB. La doppia percentuale di omogeneizzazione al 70% degli interni abitativi deriva, parimenti, dall'agevole fruibilità delle predette pertinenze, dal plusvalore che le stesse apportano alla godibilità degli interni residenziali, controbilanciata unicamente dalla tipologia mansardata (non fruibile per l'intera superficie) e dell'immodificabilità della destinazione a deposito

PIANO SECONDO/ SUB 6 + SUB 1:

Quadratura commerciale globale legittima omogeneizzata agli interni abitativi:

$$mq\ 84,92 + mq\ 29,00 = mq\ 113,92$$

Piano terzo/ SUB 2: deposito non residenziale in sottotetto

Quadratura interna commerciale legittima/deposito in sottotetto = $(mq\ 70,76 * 70\%) = mq\ 49,53 * 70\% = mq\ 34,67$

NB. Anche in tal caso la doppia percentuale di omogeneizzazione al 70 % degli interni abitativi deriva dalle medesime ragioni sopra esposte

PIANO TERZO/SUB 2:

Quadratura commerciale globale legittima omogeneizzata agli interni abitativi = **mq 34,67**

PIANI TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO: SUB 5 + SUB 6 + SUB 1 + SUB 2:

Quadratura commerciale globale legittima omogeneizzata agli interni abitativi:

$$mq\ 210,67 + mq\ 137,48 + mq\ 113,92 + mq\ 34,47 = mq\ 496,54 \text{ approssimabile a } mq\ 496$$

Valore immobiliare di mercato:

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

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

V_{um} = 1.325 euro/mq – settembre 2025

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$ superficie convenzionale vendibile = **mq 496**

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

K_{mf} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del villino /porzioni esterne

Bilanciando tra condizioni conservative appena sufficienti di spazi ornamentali e facciate esterne del manufatto abitativo, si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario

K_{mf} = 0.96 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del villino/porzioni esterne

K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi del villino

Considerando il corredo di molteplici servizi accessori all'abitazione - **garage, depositi a tutti i livelli, piscina, giardino, corte, patio ...etc** -, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente

K_{ms} = 1,02 Coefficiente relativo ai servizi del villino

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

Bilanciando lo **sviluppo altimetrico del villino su complessivi 4 livelli** di cui:

- due ad uso residenziale misto - piani terra e II
- uno interamente residenziale - piano primo
- uno interamente NON residenziale - piano terzo

considerando come **unici deficit** l'assenza di ascensore in relazione allo sviluppo del bene su 4 livelli - porzioni abitative e non abitative -, e una *certa scomodità* del rampante interno d'impianto triangolare, e valutando, altresì, quali specifici **fattori di vantaggio**, la maggior luminosità, ariosità e profondità di vedute degli affacci diretti all'aumentare dell'altezza di piano, si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario.

Ka = 0,98 Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell’unità rispetto al suolo

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

Il cespite staggito presenta 4 fronti di affaccio diretti sui 4 punti cardinali

Bilanciando tra natura pregevole delle predette afferenze, ampiezza e ariosità, orientamento prevalente a Sud e a Ovest sulla piscina, sul verde, sul parterre di accesso e sulla strada servente, si assume per tale coefficiente valore accrescitivo.

Ke = 1.02 Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione e finitura interna**, all’atto dell’accesso, risulta soddisfacente e sufficientemente curato. Considerando l’assenza di opere di urgenza per interventi interni, ma solo un intervento di **ordinaria manutenzione**, si assume per tale coefficiente valore lievemente men che unitario

Kmu = 0.98 Coefficiente di manutenzione dell’unità

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

Kmf = 0.96

Ks = 1.02

Ka = 0.98

Ke = 1.02

Kmu = 0.98

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0.96

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = euro/mq 1.325 – settembre 2025

Sc = mq 496

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

$$Vim = Vum * Sc * Ki$$

$$Vim = €/mq 1.325 * mq 496 * 0.96$$

$$Vim = €/mq 1.272 * mq 496$$

$$Vim = € 630.912 \text{ approssimabile a } € 631.000$$

VALORE DI MERCATO - VILLINO SUB 5/P.T-I + SUB 6/P.T-I-II + DEPOSITI SUB 1/P.II + SUB 2/P.III
Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, privatistiche,
catastali, locative, condominiali, vizi occulti = € 631.000

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

*applicando al **valore di mercato del compendio = € 631.000***

*le **decurtazioni parziali** sommantisi complessivamente = € 31.000*

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 600.000***

IMPORTO TOTALE ONERI COMPENDIO STAGGITO

per regolarizzazione urbanistica, catastale, condominiale, locativa, vizi occulti:

€ 12.000 + € 6.000 + € 0.000 + € 0,00 + € 13.000 = € 31.000

In conclusione:

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

ONERI URBANISTICI

€ 12.000: “Costi di regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiti previo:

Attesa l'insanabilità degli **illeciti maggiori** per le suesposte motivazioni:

- Sia in **regime ordinario** per insussistenza dei presupposti di cui all'art. 36 DPR 380/2001 discriminanti per l'**accertamento di doppia conformità** degli illeciti rinvenuti alla normativa vigente sia all'epoca del compimento degli stessi che alla actualità
- Sia in **regime straordinario**, all'interno del presente processo esecutivo, ex art. 46, comma 5. D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione

Ciò premesso, ai fini della regolarizzazione del compendio e alla luce del quadro normativo suindicato, si prevedono le seguenti procedure abilitative obbligatorie:

Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi assentiti da doppio titolo abilitativo

CE n. 37866/SAN/2001 - CE ex ante n. 46/2002

- Materiale smantellamento della *destinazione residenziale* impartita ai depositi (terraneo/parte del sub 6, sub 1/P.II e sub 2/P.III) giusta rimozione di *utenze e mobilio* funzionali alla residenza, stante l'insanabilità della modifica in regime ordinario ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e, altresì, in regime straordinario ex art 40 L. 47/85 e s.m.i., e contestuale remissione in pristino della legittima destinazione a deposito di cui rispettivamente alla CE. n. 37866/SAN/2001 e alla CE ex ante n. 46/2002, incluso sanzione amministrativa raddoppiata, oneri di segreteria, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica e fotografica ed eventuale perizia giurata attestante la piena rispondenza dei luoghi oggetto di ripristino ai luoghi assentiti dal predetto doppio titolo
- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Giugliano in Campania, al completamento della regolarizzazione delle illecità maggiori - per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli altri illeciti riscontrati di cui alla precedente disamina (frazionamento ex sub 101/p.IIa 612 in due unità abitative SUB 5/p.IIa 1272 + SUB 6/p.IIa 1272, parziali variazioni prospettiche sub 2/P.III/p.IIa 1272, lieve maggiorazione di superficie patio Sud, lievi difformità distributive interne sub 6/p.IIa 1272 etc...) illeciti sanabili in regime ordinario incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate- stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

ONERI PRIVATISTICI

€ 6.000: "Oneri di ripristino recinzione perimetrale tra fondi alieni, incluso pratica amministrativa

ONERI CATASTALI

€ 0,00: Stante la regolarizzazione del compendio su entrambe le banche dati, all'interno del presente processo esecutivo

NB. GLI ONERI CATASTALI SONO STATI COMPUTATI IN CORSO DI SVOLGIMENTO DI CTU E ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE DELL'ESPONENTE.

La pratica di rettifica catastale endoesecutiva ha avuto ad oggetto:

"Rettifica al **Catasto Terreni** per:

- ricostruzione topografica dei confini fondiari della nuova p.IIa 1272 risultante dalla fusione e soppressione delle ex p.IIe 984, 911, 913 e conseguente rettifica del Tipo Mappale /T.M. della p.IIa 1272

"Rettifica al **Catasto Fabbricati**" per:

- Immissione in banca dati della planimetria aggiornata dei sub 5/p.IIa 1272/P.T-I e sub 6/p.IIa 1272/P.T-I-II- per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda allo stato dei luoghi legittimi - corredata al P.T. dalla pertinenzialità esclusiva dei patti, area di corte con relative accessioni - piscina e giardino Sud -, il tutto preventivamente regolarizzato al NCT, incluso diritti catastali

ONERI LOCATIVI

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

ONERI CONDOMINIALI

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

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 13.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 2% di € 631.000 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 diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul compendio staggito – villino su tre livelli frazionato in due unità abitative indipendenti, sub 5/P.T-I e sub 6/P.T-I-II, diversamente e distintamente corredate da aree cortilizie + accessori, + n. 2 depositi non abitativi in sottotetto, sub 1/P.II e sub 2/P.III - porzioni del medesimo corpo di fabbrica/p.lla 1272, alla Via Vicinale Festinese n. 110, Giugliano in Campania

Due unità abitative indipendenti in villino, meglio singolarmente censite al NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 82, p.lla 1272, sub 5**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 5, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 92 superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 101, R.C. Euro 426,08, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo**
- **F.lio 82, p.lla 1272, sub 6**, cat. A7, classe 1, consistenza catastale vani 8, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 216, superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 227, R.C. Euro 681,72, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piani terra, primo, secondo**

Due depositi in sottotetto meglio singolarmente censiti al NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 82, p.lla 1272/ex p.lla 612, sub 1**, cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 27, superficie catastale totale mq 33, R.C. Euro 73,90, Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piano secondo**
- **F.lio 82, p.lla 1272/ex p.lla 612, sub 2**, cat. C2, classe 3, consistenza catastale mq 71, superficie catastale totale mq 86, R.C. Euro 139,34 Strada Vicinale Festinese n. 110, **Piano terzo**

valutato nel mese di settembre 2025 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici

Vim = € 600.000

**INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale,
incluso la percentuale decurtativa per garanzia da vizi occulti**

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente **PERIZIA SINTETICA** *all'esito delle rettifiche e aggiornamenti catastali del compendio oggetto di pignoramento su entrambe le banche dati – **Catasto Terreni e Catasto Fabbricati** – e dell'integrazione notarile agli atti*, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli -Aversa, li 02.10.2025

In fede

L'esperto stimatore
Arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELATIVAMENTE AL COMPENDIO E CIASCUN CESPITE STAGGITO

ELABORATI GRAFICI

Per ciascun cespite staggito:

Analisi dei luoghi in situ:

- Pianta stato dei luoghi in situ
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

Analisi di conformità urbanistica:

Per ex sub 101/p.lla 612 /attuali sub 5/p.lla 1272 + sub 6/p.lla 1272:

Sovrapposizione stato di fatto ai *grafici di sanatoria n. 37866/SAN 2001*

Sovrapposizione stato di fatto ai *grafici di CE. n. 46/2002*

Per ex sub 1/p.lla 612 e sub 2/p.lla 612 / attuali sub 1/p.lla 1272 e sub 2/p.lla 1272 :

Sovrapposizione stato di fatto ai *grafici di CE. n. 46/2002*

INDAGINI CATASTALI

ACCATASTAMENTO ENDOESECUTIVO

n. 4 PRATICHE DI ACCATASTAMENTO ALL'INTERNO DEL PRESENTE PROCESSO ESECUTIVO

- [N. 1 PRATICA /PREGEO al NCT - INTERA DOCUMENTAZIONE CON RELATIVE RISULTANZE](#)
- [N. 3 PRATICHE al NCEU - INTERA DOCUMENTAZIONE CON RELATIVE RISULTANZE](#)
- [VERBALE DI ACCESSO CON NCEU - 05.09.2025](#)

ATTUALI E DATI CATASTALI dal 01.08.2025 in atti dal 02.08.2025

CATASTO TERRENI - Comune di Giugliano in Campania

F.lio 82, p.la terreni 1272

- Impianto terreni attuale
- Visura storica terreni - F.lio 82, p.la terreni 1272, Ente Urbano

ATTUALI E DATI CATASTALI dal 29.09.2025 in atti dal 01.10.2025

CATASTO FABBRICATI - Comune di Giugliano in Campania

F.lio 82, p.la fabbricati 1272

- Elenco Immobili - f.lio 82, p.la fabbricati 1272
- Accertamento della proprietà urbana: f.lio 82, p.la fabbricati 1272
- Elaborato planimetrico: f.lio 82, p.la fabbricati 1272

- Visura storica fabbricati - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 5/P. T-I (ex p.lla 612/sub 101/P. T-I-II)
- Scheda planimetrica - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 5/P. T-I (ex p.lla 612/sub 101/P. T-I-II)
- Visura storica fabbricati - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 6/P. T-I-II (ex p.lla 612/sub 101/P. T-I-II)
- Scheda planimetrica - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 6/P. T-I-II (ex p.lla 612/sub 101/P. T-I-II)
- Visura storica fabbricati - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 1/P.II (ex p.lla 612/sub 1/P.II)
- Scheda planimetrica - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 1/P.II (ex p.lla 612/sub 1/P.II)
- Visura storica fabbricati - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 2/P.III (ex p.lla 612/sub 2/P.III)
- Scheda planimetrica - f.lio 82, p.lla fabbricati 1272, SUB 2/P. III (ex p.lla 612/sub 2/P.III)

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

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

ISPEZIONI MATRIMONIO/STATO CIVILE

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Napoli:

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Nota di trascrizione del **05.08.1983** ai nn. 25015/21478 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **28 07.1983** Rep. 63019 Racc. 13263 per notaio *Angelo Spena* in Napoli (NA), ivi registrato al n. 14833 in data 17.08.1983

Atto di compravendita del **13.11.1990 Rep. 2649, Racc. 2123** per notaio *Costantino Prattico* in Pozzuoli, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. il **07.12.1990** ai nn. 38420/28877

Nota di trascrizione del **07.12.1990** ai nn. 38420/28877 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 13.11.1990 Rep. 2649, Racc. 2123 per notaio *Costantino Prattico* in Pozzuoli

Nota di trascrizione del **14.05.1996** ai nn. 14242/10547 con presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di ratifica** del **16.04.1996** Rep. 25258 per notaio *Costantino Prattico* in Pozzuoli (*a sua volta avente a oggetto la ratifica del pregresso atto di compravendita del 13.11.1990 Rep. 2649, Racc. 2123 per medesimo notaio Costantino Prattico in Pozzuoli trascritto il 07.12.1990 ai nn. 38420/28877*)

Atto di donazione del **15.07.1997**, Rep. 2287, Racc. 1041, per notaio *Gaetano Monda*, trascritto presso la competente Conservatoria il 05.08.1997 ai nn. 26428/20509

Nota di trascrizione del 05.08.1997 ai nn. 26428/20509 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2.
/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di donazione del **15.07.1997**, Rep. 2287, Racc. 1041, per notaio
Gaetano Monda

Atto di donazione del **15.07.1997**, Rep. 2288, Racc. 1042, per notaio *Gaetano Monda*, trascritto presso la competente
Conservatoria il 05.08.1997 ai nn. 26429/20510

Nota di trascrizione del 05.08.1997 ai nn. 26429/20510 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2.
/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di donazione del **15.07.1997**, Rep. 2288, Racc. 1042, per notaio
Gaetano Monda

Atto di compravendita del 17.12.1997 Rep. 1446 per notaio *Annamaria Fiore*, trascritto presso la competente
Conservatoria il 23.12.1997 ai nn. 39541/30358

Nota di trascrizione del 23.12.1997 ai nn. 39541/30358 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2.
/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 17.12.1997 Rep. 1446 per notaio *Annamaria
Fiore*

ISPEZIONI IPOTECARIE INTEGRATIVE

Atto di compravendita del 08.03.2007 Rep. 38200 Racc. 11823 per notaio *Armida Lombardi*, trascritto presso la
Conservatoria di Napoli 2 il 02.04.2007 ai nn. 25069/12490

Nota di trascrizione del 02.04.2007 ai nn. 25069/12490 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2.
/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 08.03.2007 Rep. 38200 Racc. 11823 per notaio
Armida Lombardi

ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria di I grado del **19.04.2005** ai nn. 20375/6115 presso l’Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Napoli/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di mutuo fondiario del 15.04.2005
Rep. 7988 Racc. 4097 per notaio *Annamaria Fiore*

Nota d’iscrizione d’ipoteca volontaria di II grado del **13.09.2012** ai nn. 36917/3654 presso l’Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Napoli/Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di mutuo fondiario del 05.09.2012
Rep. 15898, Racc. 9045 per notaio *Francesco Coppa*

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **12.09.2022** ai nn. 34154/27097 presso l’Agenzia delle Entrate -
Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 23.08.2022 Rep.
6722/2022

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

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

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L 724/94 n. 37866/SAN del 2001 rilasciata in data 25.06.2001 dall'UTC di Giugliano in Campania, a seguito domanda di condono protocollata in data 20.10.1994 al predetto numero 37866 dal sig. in qualità di contitolare del bene in comunione legale con il coniuge, per l'edificazione di un *fabbricato per civile abitazione* alla via Vicinale Festinese n. 101

Concessione edilizia ex ante n. 46/2002 rilasciata in data 19.07.2002 dall'UTC di Giugliano in Campania, a seguito **domanda di concessione edilizia** protocollata in data 07.12.2000 al numero 59318, dal sig. in qualità di contitolare del bene in comunione legale con il coniuge, per *ristrutturazione interna e realizzazione di un sottotetto NON abitabile per complessivi mc 304,44*, in sopraelevazione al preesistente fabbricato per civile abitazione, edificato in forza di C.E in sanatoria ex L 724/94 n. 37866/SAN del 25.06.2001" alla via Vicinale Festinese n. 101

Domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. 326/2003 protocollata in data 29.03.2004 dal sig. in qualità di contitolare del bene in comunione legale con il coniuge, per l'edificazione di una *piscina interrata su p.lla terreni 612/flio 82*, pertinenziale del fabbricato per civile abitazione alla via Vicinale Festinese n. 101 regolarmente assentito dal rilascio dei due predetti titoli

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- NTA PRG/1983-1985 VIGENTE ZONA E1 AGRICOLA NORMALE
- STRALCI GRAFICI PRG - ZONA E1 AGRICOLA NORMALE

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI
AGGIORNATE A SETTEMBRE 2025

AGENZIA DEL TERRITORIO: *Anno 2024/II Semestre/Comune di Giugliano in Campania / ZONA E6/Suburbana - categoria abitativa civile e villini*