
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bove Raffaele Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	7
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	7
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	8
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	8
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	8
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	9
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	9
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	9
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	10
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	10
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	10
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	10
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	11
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	11
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	11
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	11
Confini	12
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	12
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	12
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	12
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	12
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	13



Consistenza	13
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	13
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	14
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	14
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	15
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	16
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	16
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	16
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	17
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	17
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	18
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	18
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	18
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	19
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	19
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	20
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	20
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	20
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	20
Patti	21
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21



Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	21
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Parti Comuni	22
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	22
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	23
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	23
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	23
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	23
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	23
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	23
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	24
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	24
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	24
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	25
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	25
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	25



Stato di occupazione.....	26
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	26
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	26
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	26
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	26
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	26
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	26
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	27
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	27
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	28
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	28
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	29
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	30
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	30
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	30
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	31
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	31
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	32
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	32
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	32
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	32
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	32
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	33



Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	33
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	33
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	34
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	34
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	35
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	35
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	35
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	35
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare	46
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto Unico	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2025 del R.G.E.....	50
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.597,00	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	53
Bene N° 1 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	53
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	53
Bene N° 3 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	53
Bene N° 4 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	53
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	54
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra.....	54



INCARICO

In data 16/07/2025, il sottoscritto Ing. Bove Raffaele Maria, con studio in Via Antonio D'Auria, 192 - 80048 - Sant'Anastasia (NA), email ing.bove@libero.it, PEC raffaele.bove@per.it, Tel. 081 5303751, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.47 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa.

LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il



miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa.

La zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa.

LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa.

LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.36 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa.

LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.



BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trattasi di locale deposito/laboratorio in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il locale è composto dal solo piano terra, con piccola zona soppalcata, per una superficie netta in pianta di mq.150 circa e altezza netta interna di minimo m. 3.20 e massimo m. 4.20; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa.

LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile confina:

- a Nord con miniappartamento al sub.4 stesso lotto;
- a Est con deposito al sub. 2 stesso lotto e con corte stesso lotto;
- a Sud con altra proprietà;
- a Ovest con altra proprietà.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile confina:

- a Nord con miniappartamento al sub.5 stesso lotto;
- a Est con corte stesso lotto;
- a Sud con miniappartamento al sub.3 stesso lotto;
- a Ovest con altra proprietà.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile confina:

- a Nord con miniappartamento al sub.6 stesso lotto;
- a Est con corte stesso lotto;
- a Sud con miniappartamento al sub.4 stesso lotto;
- a Ovest con altra proprietà.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile confina:

- a Nord con altra proprietà;
- a Est con corte e miniappartamento sub.7 stesso lotto;
- a Sud con miniappartamento al sub.5 stesso lotto;
- a Ovest con altra proprietà.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile confina:

- a Nord con altra proprietà;
- a Est con corte stesso;



a Sud con corte stesso lotto;
a Ovest con miniappartamento al sub.6 stesso lotto.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile confina:
a Nord con corte stesso lotto;
a Est con via Murillo Fatigati I traversa;;
a Sud con altra proprietà;
a Ovest con miniappartamento al sub. 3 stesso lotto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione(cucina)	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	terra
Abitazione(soggiorno)	12,80 mq	14,70 mq	1	14,70 mq	3,00 m	terra
Abitazione(bagno)	3,80 mq	5,40 mq	1	5,40 mq	3,00 m	terra
Abitazione(camera)	21,00 mq	23,60 mq	1	23,60 mq	3,00 m	terra
quota comune area esterna pertinenza	62,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				61,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione(cucina)	8,70 mq	11,10 mq	1	11,10 mq	3,00 m	terra
Abitazione(bagno)	2,00 mq	3,35 mq	1	3,35 mq	3,00 m	terra
Abitazione(camera)	9,50 mq	11,60 mq	1	11,60 mq	3,00 m	terra
Abitazione(rispostiglio)	1,10 mq	1,90 mq	1	1,90 mq	3,00 m	terra
quota comune area esterna	62,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	terra



pertinenza						
Totale superficie convenzionale:				34,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione(cucina)	8,70 mq	11,10 mq	1	11,10 mq	3,00 m	terra
Abitazione(bagno)	2,00 mq	3,35 mq	1	3,35 mq	3,00 m	terra
Abitazione(camera)	9,50 mq	11,60 mq	1	11,60 mq	3,00 m	terra
Abitazione(rispostiglio)	1,10 mq	1,90 mq	1	1,90 mq	3,00 m	terra
quota comune area esterna pertinenza	62,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				34,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione(cucina)	8,70 mq	11,10 mq	1	11,10 mq	3,00 m	terra
Abitazione(bagno)	2,00 mq	3,35 mq	1	3,35 mq	3,00 m	terra
Abitazione(camera)	9,50 mq	11,60 mq	1	11,60 mq	3,00 m	terra
Abitazione(rispostiglio)	1,10 mq	1,90 mq	1	1,90 mq	3,00 m	terra
quota comune area esterna pertinenza	62,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				34,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,15 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione(cucina)	10,00 mq	11,90 mq	1	11,10 mq	3,00 m	terra
Abitazione(bagno)	3,87 mq	5,70 mq	1	3,35 mq	3,00 m	terra
Abitazione(camera)	9,50 mq	11,60 mq	1	11,60 mq	3,00 m	terra
Abitazione(soggiorno)	12,95 mq	14,70 mq	1	14,70 mq	3,00 m	terra
quota comune area esterna pertinenza	62,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				46,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	68,00 mq	75,00 mq	0,6	45,00 mq	3,20 m	terra
Bottega	81,10 mq	88,00 mq	0,6	52,80 mq	4,20 m	terra
quota comune area esterna pertinenza	62,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 25/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 314, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 180,76 Piano terra

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 25/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 314, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1.5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 77,47 Piano terra

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 25/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 314, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1.5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 77,47 Piano terra

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 25/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 314, Sub. 6



		Categoria A3 Cl.1, Cons. 1.5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 77,47 Piano terra
--	--	--

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 25/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 314, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2.5 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 129,11 Piano terra

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2005 al 25/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 314, Sub. 2 Categoria C3 Cl.U, Cons. 150 mq. Superficie catastale 166 mq Rendita € 534,53 Piano terra

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	314	3		A3	1	3.5 vani	57 mq	180,76 €	terra	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	314	4		A3	1	1.5 vani	25 mq	77,47 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	314	5		A3	1	1.5 vani	25 mq	77,47 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	16	314	6		A3	1	1.5 vani	25 mq	77,47 €	terra	
--	----	-----	---	--	----	---	----------	-------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	314	7		A3	1	2.5 vani	41 mq	129,11 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	314	2		C3	U	150 mq.	166 mq	534,53 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA



Si precisa che per l'immobile è stato stimato il "valore d'uso" perchè esso è abusivo e, alla luce della normativa vigente, non sanabile. L'istanza di condono edilizio inoltrata in data 13/12/2004 per lo stesso è ancora in itinere presso il Comune di Afragola ma è da ritenersi non procedibile poichè inoltrata dopo il termine ultimo fissato dalla Legge n. 326/03. Si rileva e chiarisce altresì che il Comune non ha ancora emesso alcun provvedimento nè diniego sia sul merito della sanabilità che sulla improcedibilità della stessa.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si precisa che per l'immobile è stato stimato il "valore d'uso" perchè esso è abusivo e, alla luce della normativa vigente, non sanabile. L'istanza di condono edilizio inoltrata in data 13/12/2004 per lo stesso è ancora in itinere presso il Comune di Afragola ma è da ritenersi non procedibile poichè inoltrata dopo il termine ultimo fissato dalla Legge n. 326/03. Si rileva e chiarisce altresì che il Comune non ha ancora emesso alcun provvedimento nè diniego sia sul merito della sanabilità che sulla improcedibilità della stessa.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si precisa che per l'immobile è stato stimato il "valore d'uso" perchè esso è abusivo e, alla luce della normativa vigente, non sanabile. L'istanza di condono edilizio inoltrata in data 13/12/2004 per lo stesso è ancora in itinere presso il Comune di Afragola ma è da ritenersi non procedibile poichè inoltrata dopo il termine ultimo fissato dalla Legge n. 326/03. Si rileva e chiarisce altresì che il Comune non ha ancora emesso alcun provvedimento nè diniego sia sul merito della sanabilità che sulla improcedibilità della stessa.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si precisa che per l'immobile è stato stimato il "valore d'uso" perchè esso è abusivo e, alla luce della normativa vigente, non sanabile. L'istanza di condono edilizio inoltrata in data 13/12/2004 per lo stesso è ancora in itinere presso il Comune di Afragola ma è da ritenersi non procedibile poichè inoltrata dopo il termine ultimo fissato dalla Legge n. 326/03. Si rileva e chiarisce altresì che il Comune non ha ancora emesso alcun provvedimento nè diniego sia sul merito della sanabilità che sulla improcedibilità della stessa.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Si precisa che per l'immobile è stato stimato il "valore d'uso" poichè esso è privo di qualsiasi titolo autorizzativo edilizio e, alla luce della normativa vigente, non sanabile..Per esso non è stata inoltrata alcuna istanza di condono edilizio nè emessa alcuna Ordinanza di demolizione/ripristino perchè la costruzione è avvenuta nell'anno 2009, cioè dopo quella degli altri manufatti insistenti sul lotto(anno 2003) e non è stata mai contestata nè rilevata da alcun sopralluogo tecnico/ispettivo.



PATTI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non ci sono patti da segnalare rilevanti ai fini della vendita.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non ci sono patti da segnalare rilevanti ai fini della vendita.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non ci sono patti da segnalare rilevanti ai fini della vendita.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non ci sono patti da segnalare rilevanti ai fini della vendita.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non ci sono patti da segnalare rilevanti ai fini della vendita.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non ci sono patti da segnalare rilevanti ai fini della vendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.



BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Le parti comuni degli immobili costituenti lotto unico di vendita sono l'area pertinenziale scoperta, il cancello carrabile e quello pedonale.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Le parti comuni degli immobili costituenti lotto unico di vendita sono l'area pertinenziale scoperta, il cancello carrabile e quello pedonale.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Le parti comuni degli immobili costituenti lotto unico di vendita sono l'area pertinenziale scoperta, il cancello carrabile e quello pedonale.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA



Le parti comuni degli immobili costituenti lotto unico di vendita sono l'area pertinenziale scoperta, il cancello carrabile e quello pedonale.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Le parti comuni degli immobili costituenti lotto unico di vendita sono l'area pertinenziale scoperta, il cancello carrabile e quello pedonale.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Le parti comuni degli immobili costituenti lotto unico di vendita sono l'area pertinenziale scoperta, il cancello carrabile e quello pedonale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione catastale e amministrativa non emerge la presenza di livelli,usi civici e servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione catastale e amministrativa non emerge la presenza di livelli,usi civici e servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione catastale e amministrativa non emerge la presenza di livelli,usi civici e servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione catastale e amministrativa non emerge la presenza di livelli,usi civici e servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA



Dall'esame della documentazione catastale e amministrativa non emerge la presenza di livelli, usi civici e servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione catastale e amministrativa non emerge la presenza di livelli, usi civici e servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La struttura dell'immobile è a pilastri e travi in carpenteria metallica; le tamponature e le tramezzature interne sono in blocchetti lapidei. La copertura è a pannelli metallici di lamiera con controsoffittatura in cartongesso. Le finiture interne sono di buona qualità e in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres ceramico; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in vetro e alluminio, con persiana alla napoletana in ferro. L'impianto elettrico appare a norma; l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di emungimento posto nello stesso lotto. Lo scarico fognario avviene in un pozzo a perfetta tenuta posto nello spazio comune.

Lo spazio esterno comune è pavimentato con conglomerato asphaltico bituminoso e in parte è coperto da tettoie in lamiera metallica. Il lotto è recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La struttura dell'immobile è a pilastri e travi in carpenteria metallica; le tamponature e le tramezzature interne sono in blocchetti lapidei. La copertura è a pannelli metallici di lamiera con parziale controsoffittatura in cartongesso. Le finiture interne sono scadenti e non in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres ceramico; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in vetro e alluminio. L'impianto elettrico appare a norma; l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di emungimento posto nello stesso lotto. Lo scarico fognario avviene in un pozzo a perfetta tenuta posto nello spazio comune.

Lo spazio esterno comune è pavimentato con conglomerato asphaltico bituminoso e in parte è coperto da tettoie in lamiera metallica. Il lotto è recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La struttura dell'immobile è a pilastri e travi in carpenteria metallica; le tamponature e le tramezzature interne sono in blocchetti lapidei. La copertura è a pannelli metallici di lamiera con parziale controsoffittatura in cartongesso. Le finiture interne sono scadenti e non in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres ceramico; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in vetro e alluminio. L'impianto elettrico appare a norma; l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di emungimento posto nello stesso lotto. Lo scarico fognario avviene in un pozzo a



perfetta tenuta posto nello spazio comune.

Lo spazio esterno comune è pavimentato con conglomerato asfaltico bituminoso e in parte è coperto da tettoie in lamiera metallica. Il lotto è recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La struttura dell'immobile è a pilastri e travi in carpenteria metallica; le tamponature e le tramezzature interne sono in blocchetti lapidei. La copertura è a pannelli metallici di lamiera con parziale controsoffittatura in cartongesso. Le finiture interne sono scadenti e non in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres ceramico; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in vetro e alluminio. L'impianto elettrico appare a norma; l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di emungimento posto nello steso lotto. Lo scarico fognario avviene in un pozzo a perfetta tenuta posto nello spazio comune.

Lo spazio esterno comune è pavimentato con conglomerato asfaltico bituminoso e in parte è coperto da tettoie in lamiera metallica. Il lotto è recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La struttura dell'immobile è a pilastri e travi in carpenteria metallica; le tamponature e le tramezzature interne sono in blocchetti lapidei. La copertura è a pannelli metallici di lamiera con controsoffittatura in cartongesso. Le finiture interne sono di buona qualità e in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres ceramico; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in vetro e alluminio. L'impianto elettrico appare a norma; l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di emungimento posto nello steso lotto. Lo scarico fognario avviene in un pozzo a perfetta tenuta posto nello spazio comune.

Lo spazio esterno comune è pavimentato con conglomerato asfaltico bituminoso e in parte è coperto da tettoie in lamiera metallica. Il lotto è recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La struttura dell'immobile è a pilastri e travi in carpenteria metallica; le tamponature e le tramezzature interne sono in blocchetti lapidei. La copertura è a pannelli metallici di lamiera. Le finiture interne sono scadenti e non in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti del piccolo bagno sono in gres ceramico, mentre per il resto sono in massetto cementizio; le pareti sono solo in parte intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in vetro e alluminio. L'impianto elettrico appare a norma; l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di emungimento posto nello steso lotto. Lo scarico fognario avviene in un pozzo a perfetta tenuta posto nello spazio comune.

Lo spazio esterno comune è pavimentato con conglomerato asfaltico bituminoso e in parte è coperto da tettoie in lamiera metallica. Il lotto è recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Luisa D'Anna	13/07/1993	61192	11967



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Napoli II	14/12/1993	29777	38602
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	27/07/1993	14918	V

Si precisa che trattasi di compravendita relativa al lotto di terreno su cui poi l'esecutata ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Luisa D'Anna	13/07/1993	61192	11967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli II	14/12/1993	29777	38602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	27/07/1993	14918	V

Si precisa che trattasi di compravendita relativa al lotto di terreno su cui poi l'esecutata ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Luisa D'Anna	13/07/1993	61192	11967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli II	14/12/1993	29777	38602



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	27/07/1993	14918	V

Si precisa che trattasi di compravendita relativa al lotto di terreno su cui poi l'esecutata ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Luisa D'Anna	13/07/1993	61192	11967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli II	14/12/1993	29777	38602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	27/07/1993	14918	V

Si precisa che trattasi di compravendita relativa al lotto di terreno su cui poi l'esecutata ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Luisa D'Anna	13/07/1993	61192	11967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli II	14/12/1993	29777	38602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	27/07/1993	14918	V



Si precisa che trattasi di compravendita relativa al lotto di terreno su cui poi l'esecutata ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Luisa D'Anna	13/07/1993	61192	11967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli II	14/12/1993	29777	38602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	27/07/1993	14918	V

Si precisa che trattasi di compravendita relativa al lotto di terreno su cui poi l'esecutata ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
 Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
 Quota: intero
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero



A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.



BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è privo di qualsiasi titolo autorizzativo edilizio. Per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03 con prot. 24992 del 13/12/2004 e tale pratica è ancora fase istruttoria, con nessun provvedimento ancora emanato dal Comune. Il sottoscritto rileva però che la pratica è stata inoltrata in data 13/12/2004, mentre la Legge prevedeva come tassativo termine ultimo di presentazione la data 10/12/2004; tanto basta a ritenere la pratica improcedibile, senza entrare nel merito della sanabilità degli immobili, anche se il Comune non si è ancora espresso in alcun modo.



**BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è privo di qualsiasi titolo autorizzativo edilizio. Per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03 con prot. 24992 del 13/12/2004 e tale pratica è ancora fase istruttoria, con nessun provvedimento ancora emanato dal Comune. Il sottoscritto rileva però che la pratica è stata inoltrata in data 13/12/2004, mentre la Legge prevedeva come tassativo termine ultimo di presentazione la data 10/12/2004; tanto basta a ritenere la pratica improcedibile, senza entrare nel merito della sanabilità degli immobili, anche se il Comune non si è ancora espresso in alcun modo.

**BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è privo di qualsiasi titolo autorizzativo edilizio. Per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03 con prot. 24992 del 13/12/2004 e tale pratica è ancora fase istruttoria, con nessun provvedimento ancora emanato dal Comune. Il sottoscritto rileva però che la pratica è stata inoltrata in data 13/12/2004, mentre la Legge prevedeva come tassativo termine ultimo di presentazione la data 10/12/2004; tanto basta a ritenere la pratica improcedibile, senza entrare nel merito della sanabilità degli immobili, anche se il Comune non si è ancora espresso in alcun modo.

**BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è privo di qualsiasi titolo autorizzativo edilizio. Per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03 con prot. 24992 del 13/12/2004 e tale pratica è ancora fase istruttoria, con nessun provvedimento ancora emanato dal Comune. Il sottoscritto rileva però che la pratica è stata inoltrata in data 13/12/2004, mentre la Legge prevedeva come tassativo termine



ultimo di presentazione la data 10/12/2004; tanto basta a ritenere la pratica improcedibile, senza entrare nel merito della sanabilità degli immobili, anche se il Comune non si ancora espresso in alcun modo.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è privo di qualsiasi titolo autorizzativo edilizio. Per esso non è stata inoltrata alcuna istanza di condono edilizio nè emessa alcuna Ordinanza di demolizione/ripristino perchè la costruzione è avvenuta nell'anno 2009, cioè dopo quella degli altri manufatti insistenti sul lotto (anno 2003) e non è stata mai contestata nè rilevata da alcun sopralluogo tecnico/ispettivo.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è privo di qualsiasi titolo autorizzativo edilizio. Per esso è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.326/03 con prot. 24990 e prot. 24993 del 13/12/2004 ; tale istanza è stata oggetto di diniego definitivo prot. 5941 del 15/03/2012, notificato alle istanti, poichè la legge in argomento permette la sanatoria dei soli immobili a destinazione residenziale e non deposito/laboratorio come quello in argomento. A seguito del diniego definitivo, il Comune ha messo ordinanza di demolizione delle opere n.91/2012 del 01/10/2012, che non è stata eseguita dalla proprietaria e per la quale il Comune non ha ancora effettuato sopralluogo per la verifica della inottemperanza e per le disposizioni consequenziali, cioè la nuova necessaria Ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito condominio perchè unico proprietario dell'intero lotto.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio perchè unico proprietario dell'intero lotto.

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio perchè unico proprietario dell'intero lotto.

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio perchè unico proprietario dell'intero lotto.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio perchè unico proprietario dell'intero lotto.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito condominio perchè unico proprietario dell'intero lotto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato formato un unico lotto per la vendita perchè, anche se i diversi immobili hanno identificativi catastali propri e indipendenti, il lotto presenta lo spazio scoperto comune e indiviso (il sub. catastale n.1) che, in caso di più lotti frazionati, andrebbe regolato con la redazione di un regolamento e di millesimi generali, così come l'utilizzo delle altre parti comuni quali il cancello pedonale e quello carrabile di accesso dalla strada comunale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.47 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 3, Categoria A3Valore di stima del bene: € 18.486,00

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio e per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03; tale pratica è ancora in itinere presso l'Ufficio Tecnico comunale ma per essa è prevedibile esito negativo poichè risulta trasmessa all'Ufficio fuori il termine massimo perentorio stabilito dalla legge n.326/03. Anche se al momento quindi è ancora in essere un pratica di condono, si può asserire che, alla luce della normativa urbanistica ed amministrativa vigente, l'immobile non è sanabile e quindi non sarebbe commerciabile ai sensi della Legge n.47/85.

Nel caso specifico, cioè di un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono però ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001); quindi tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato in caso di immobile regolare, e che si può definire come il "beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte del soggetto economico"; nel caso di un immobile destinato ad abitazione si assume che il beneficio economico prodotto sia individuato dal reddito netto derivante dalla sua locazione.

Poiché sul territorio in oggetto l'abusivismo totale è molto diffuso e sono pochi i casi in cui si arriva ad effettuare l'abbattimento, tali immobili conservano, per questo, un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio di effettiva demolizione attuata e supportata tecnicamente dall'Amministrazione Comunale è remoto, soprattutto per motivi economici, cioè la mancanza



di fondi comunali specificamente destinati alle demolizioni di immobili abusivi. Si aggiunga che la zona, dal punto di vista abitativo, risulta appetibile e decisamente ricercata.

In quest'ottica si può immaginare una stima del Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio, prima che si effettui la sua demolizione. Il sottoscritto, quindi, sulla scorta della conoscenza dei tempi amministrativi rilevati in casi reali simili nello stesso territorio comunale, ritiene di poter stimare un uso abitativo dell'immobile per ulteriori dodici anni dalla data attuale.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dodici anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

dove:

- Af il valore finale del bene (valore d'uso)
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario;
- r il saggio di capitalizzazione.

Nella precedente formula nel caso in esame:

- come valore di reddito netto annuo si può assumere il reddito netto (derivato da quello lordo depurato di tasse e oneri di gestione) derivante dalla locazione dello stesso, cioè il valore locativo annuo netto (che si calcola di seguito).
- il montante unitario q si definisce come è il valore monetario riferito al termine di un intervallo di tempo comprensivo del capitale iniziale e degli interessi maturati nell'intervallo di tempo di riferimento; esso è pari a 1 incrementato del 2%, cioè 1,02.
- n sono le annualità e, nel caso in esame, pari a 12;
- r è il saggio di capitalizzazione che, per gli investimenti immobiliari, si pone pari al 3%.

Il valore medio locativo è stato desunto dalla consultazione dei valori di riferimento OMI per il territorio di Afragola e per la zona di rilievo definita "periferica", che include via Murillo Fatigati. Tali valori oscillano da un minimo di €/mq 2,70 ad un massimo di €/mq 4,20 per mese di locazione, a seconda delle caratteristiche soggettive dell'immobile. Nel caso in specie, essendo l'appartamento ben rifinito e ben mantenuto ma comunque non posto direttamente sulla strada, non panoramico e con spazio esterno comune anche agli altri immobili dello stesso lotto di vendita, si può assumere il valore medio di €/mq 3,45; tale valore si applica alla superficie lorda convenzionale dell'appartamento, così come definita dalle norme Uni 15733:2011, che per l'immobile in oggetto è stata calcolata, comprendendo anche la omogeneizzazione dell'area pertinenziale esterna, pari a mq.61,90.

Si ottiene quindi:

valore locativo probabile mensile € 3,45 x 61,90 = € 214,00 (valore congruo con i canoni reali riscontrabili in zona per superfici simili).

Quindi il valore locativo lordo annuo è pari a € 214 x 12 = € 2.568,00

Le spese di gestione e gli oneri fiscali si possono porre pari al 20% del valore locativo lordo annuo, e quindi il valore locativo annuo netto è pari a



€ 2.568,00 x 0,80 = € 2.054,00

Avremo quindi:

$Af = € 2.054,00 \times (1,27 - 1) / 0,03 = 18.486,00 €$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di vendita è pari a € 18.486,00.

Non si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo dovuto all'assenza di garanzia per vizi poiché la stima del valore d'uso, in luogo del valore commerciale di piena proprietà, è stata effettuata proprio perché, alla base, c'è il "vizio" costituito dall'essere abusivo e probabile oggetto di ingiunzione di demolizione.

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile pignorato in € 18.486,00 (eurodiciottomilaquattrocentottantasei/00).

- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 4, Categoria A3Valore di stima del bene: € 7.965,00

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio e per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03; tale pratica è ancora in itinere presso l'Ufficio Tecnico comunale ma per essa è prevedibile esito negativo poiché risulta trasmessa all'Ufficio fuori il termine massimo perentorio stabilito dalla legge n.326/03. Anche se al momento quindi è ancora in essere un pratica di condono, si può asserire che, alla luce della normativa urbanistica ed amministrativa vigente, l'immobile non è sanabile e quindi non sarebbe commerciabile ai sensi della Legge n.47/85.

Nel caso specifico, cioè di un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono però ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001); quindi tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato in caso di immobile regolare, e che si può definire come il "beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte del soggetto economico"; nel caso di un immobile destinato ad abitazione si assume che il beneficio economico prodotto sia individuato dal reddito netto derivante dalla sua locazione.

Poiché sul territorio in oggetto l'abusivismo totale è molto diffuso e sono pochi i casi in cui si



arriva ad effettuare l'abbattimento, tali immobili conservano, per questo, un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio di effettiva demolizione attuata e supportata tecnicamente dall'Amministrazione Comunale è remoto, soprattutto per motivi economici, cioè la mancanza di fondi comunali specificamente destinati alle demolizioni di immobili abusivi. Si aggiunga che la zona, dal punto di vista abitativo, risulta appetibile e decisamente ricercata.

In quest'ottica si può immaginare una stima del Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio, prima che si effettui la sua demolizione. Il sottoscritto, quindi, sulla scorta della conoscenza dei tempi amministrativi rilevati in casi reali simili nello stesso territorio comunale, ritiene di poter stimare un uso abitativo dell'immobile per ulteriori dodici anni dalla data attuale.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dodici anni. La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

dove:

- Af il valore finale del bene (valore d'uso)
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario;
- r il saggio di capitalizzazione.

Nella precedente formula nel caso in esame:

- come valore di reddito netto annuo si può assumere il reddito netto (derivato da quello lordo depurato di tasse e oneri di gestione) derivante dalla locazione dello stesso, cioè il valore locativo annuo netto (che si calcola di seguito).
- il montante unitario q si definisce come è il valore monetario riferito al termine di un intervallo di tempo comprensivo del capitale iniziale e degli interessi maturati nell'intervallo di tempo di riferimento; esso è pari a 1 incrementato del 2%, cioè 1,02.
- n sono le annualità e, nel caso in esame, pari a 12;
- r è il saggio di capitalizzazione che, per gli investimenti immobiliari, si pone pari al 3%.

Il valore medio locativo è stato desunto dalla consultazione dei valori di riferimento OMI per il territorio di Afragola e per la zona di rilievo definita "periferica", che include via Murillo Fatigati. Tali valori oscillano da un minimo di €/mq 2,70 ad una massimo di €/mq 4,20 per mese di locazione, a seconda delle caratteristiche soggettive dell'immobile. Nel caso in specie, essendo l'appartamento non ben rifinito e non ben mantenuto e comunque non posto direttamente sulla strada, non panoramico e con spazio esterno comune anche agli altri immobili dello stesso lotto di vendita, si può assumere il valore minimo di €/mq 2,70; tale valore si applica alla superficie lorda convenzionale dell'appartamento, così come definita dalle norme Uni 15733:2011, che per l'immobile in oggetto è stata calcolata, comprendendo anche la omogeneizzazione dell'area pertinenziale esterna, pari a mq.34,15.

Si ottiene quindi:

valore locativo probabile mensile € 2,70 x 34,15 = € 92,00 (valore congruo con i canoni reali riscontrabili in zona per superfici simili).



Quindi il valore locativo lordo annuo è pari a € 92 x 12 = € 1.106,00

Le spese di gestione e gli oneri fiscali si possono porre pari al 20% del valore locativo lordo annuo, e quindi il valore locativo annuo netto è pari a

€ 1.106,00 x 0,80 = € 885,00

Avremo quindi:

$Af = € 885,00 \times (1,27 - 1) / 0,03 = 7.965,00 €$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di vendita è pari a € 7.965,00.

Non si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo dovuto all'assenza di garanzia per vizi poiché la stima del valore d'uso, in luogo del valore commerciale di piena proprietà, è stata effettuata proprio perché, alla base, c'è il "vizio" costituito dall'essere abusivo e probabile oggetto di ingiunzione di demolizione.

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile pignorato in € 7.965,00 (eurosettemilanovecentosessantacinque/00).

- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 5, Categoria A3Valore di stima del bene: € 7.965,00

L'immobile è identico per dimensioni e condizioni d'uso e manutenzione all'immobile n. 2 del lotto di vendita, al quale quindi si rimanda per la determinazione e la stima del valore d'uso. I due immobili condividono anche la stessa istanza di condono edilizio per la quale, come argomentato in precedenza, si deve prevedere esito non favorevole.

Il valore d'uso, come per l'immobile n. 2 del lotto di vendita, resta quindi stimato in € 7.965,00 (euro settemilanovecentosessantacinque/00))

- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 6, Categoria A3Valore di stima del bene: € 7.965,00

L'immobile è identico per dimensioni e condizioni d'uso e manutenzione all'immobile n. 2 del lotto di vendita, al quale quindi si rimanda per la determinazione e la stima del valore d'uso. I due immobili condividono anche la stessa istanza di condono edilizio per la quale, come argomentato in precedenza, si deve prevedere esito non favorevole.

Il valore d'uso, come per l'immobile n. 2 del lotto di vendita, resta quindi stimato in € 7.965,00 (euro settemilanovecentosessantacinque/00))

- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.36 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 7, Categoria A3Valore di stima del bene: € 13.955,00

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio e per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03; tale pratica è ancora in itinere presso l'Ufficio Tecnico comunale ma per essa è prevedibile esito negativo poichè risulta trasmessa all'Ufficio fuori il termine massimo perentorio stabilito dalla legge n.326/03. Anche se al momento quindi è ancora in essere una pratica di condono, si può asserire che, alla luce della normativa urbanistica ed amministrativa vigente, l'immobile non è sanabile e quindi non sarebbe commerciabile ai sensi della Legge n.47/85.

Nel caso specifico, cioè di un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono però ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001); quindi tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato in caso di immobile regolare, e che si può definire come il "beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte del soggetto economico"; nel caso di un immobile destinato ad abitazione si assume che il beneficio economico prodotto sia individuato dal reddito netto derivante dalla sua locazione.

Poiché sul territorio in oggetto l'abusivismo totale è molto diffuso e sono pochi i casi in cui si arriva ad effettuare l'abbattimento, tali immobili conservano, per questo, un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio di effettiva demolizione attuata e supportata tecnicamente dall'Amministrazione Comunale è remoto, soprattutto per motivi economici, cioè la mancanza di fondi comunali specificamente destinati alle demolizioni di immobili abusivi. Si aggiunga che la zona, dal punto di vista abitativo, risulta appetibile e decisamente ricercata.

In quest'ottica si può immaginare una stima del Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio, prima che si effettui la sua demolizione. Il sottoscritto, quindi, sulla scorta della



conoscenza dei tempi amministrativi rilevati in casi reali simili nello stesso territorio comunale, ritiene di poter stimare un uso abitativo dell'immobile per ulteriori dodici anni dalla data attuale.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dodici anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

dove:

- Af il valore finale del bene (valore d'uso)

- a il reddito netto annuo

- q il montante unitario;

- r il saggio di capitalizzazione.

Nella precedente formula nel caso in esame:

- come valore di reddito netto annuo si può assumere il reddito netto (derivato da quello lordo depurato di tasse e oneri di gestione) derivante dalla locazione dello stesso, cioè il valore locativo annuo netto (che si calcola di seguito).

- il montante unitario q si definisce come è il valore monetario riferito al termine di un intervallo di tempo comprensivo del capitale iniziale e degli interessi maturati nell'intervallo di tempo di riferimento; esso è pari a 1 incrementato del 2%, cioè 1,02.

- n sono le annualità e, nel caso in esame, pari a 12;

- r è il saggio di capitalizzazione che, per gli investimenti immobiliari, si pone pari al 3%.

Il valore medio locativo è stato desunto dalla consultazione dei valori di riferimento OMI per il territorio di Afragola e per la zona di rilievo definita "periferica", che include via Murillo Fatigati. Tali valori oscillano da un minimo di €/mq 2,70 ad una massimo di €/mq 4,20 per mese di locazione, a seconda delle caratteristiche soggettive dell'immobile. Nel caso in specie, essendo l'appartamento ben rifinito e ben mantenuto ma comunque non posto direttamente sulla strada, non panoramico e con spazio esterno comune anche agli altri immobili dello stesso lotto di vendita, si può assumere il valore medio di €/mq 3,45; tale valore si applica alla superficie lorda convenzionale dell'appartamento, così come definita dalle norme Uni 15733:2011, che per l'immobile in oggetto è stata calcolata, comprendendo anche la omogeneizzazione dell'area pertinenziale esterna, pari a mq.46,95.

Si ottiene quindi:

valore locativo probabile mensile € 3,45 x 46,95 = € 162,00 (valore congruo con i canoni reali riscontrabili in zona per superfici simili).

Quindi il valore locativo lordo annuo è pari a € 162 x 12 = € 1.944,00

Le spese di gestione e gli oneri fiscali si possono porre pari al 20% del valore locativo lordo annuo, e quindi il valore locativo annuo netto è pari a

$$€ 1.944,00 \times 0,80 = € 1.555,00$$

Avremo quindi:

$$Af = € 1.555,00 \times (1,27 - 1) / 0,03 = 13.995,00 €$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di vendita è pari a € 13.995,00.



Non si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo dovuto all'assenza di garanzia per vizi poiché la stima del valore d'uso, in luogo del valore commerciale di piena proprietà, è stata effettuata proprio perché, alla base, c'è il "vizio" costituito dall'essere abusivo e probabile oggetto di ingiunzione di demolizione.

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile pignorato in € 13.995,00 (euro tredicimilanovecentonovantacinque/00).

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
Trattasi di locale deposito/laboratorio in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il locale è composto dal solo piano terra, con piccola zona sovrappalata, per una superficie netta in pianta di mq. 150 circa e altezza netta interna di minimo m. 3.20 e massimo m. 4.20; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 2, Categoria C3 Valore di stima del bene: € 24.261,00

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio e per esso è stata inoltrata istanza di condono ai sensi della Legge n.326/03; tale pratica è stata oggetto di provvedimento di diniego definitivo da parte del Comune e quindi l'immobile è da ritenersi assolutamente privo di titolo e non sanabile e quindi non sarebbe commerciabile ai sensi della Legge n.47/85.

Nel caso specifico, cioè di un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono però ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001); quindi tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso", sicuramente inferiore al valore di mercato in caso di immobile regolare, e che si può definire come il "beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte del soggetto economico"; nel caso di un immobile destinato ad abitazione si assume che il beneficio economico prodotto sia individuato dal reddito netto derivante dalla sua locazione.

Poiché sul territorio in oggetto l'abusivismo totale è molto diffuso e sono pochi i casi in cui si arriva ad effettuare l'abbattimento, tali immobili conservano, per questo, un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio di effettiva demolizione attuata e supportata tecnicamente dall'Amministrazione Comunale è remoto, soprattutto per motivi economici, cioè la mancanza di fondi comunali specificamente destinati alle demolizioni di immobili abusivi. Si aggiunga che la zona, dal punto di vista abitativo, risulta appetibile e decisamente ricercata.

In quest'ottica si può immaginare una stima del Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio, prima che si effettui la sua demolizione. Il sottoscritto, quindi, sulla scorta della conoscenza dei tempi amministrativi rilevati in casi reali simili nello stesso territorio



comunale, ritiene di poter stimare un uso abitativo dell'immobile per ulteriori dodici anni dalla data attuale.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dodici anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

dove:

- Af il valore finale del bene (valore d'uso)
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario;
- r il saggio di capitalizzazione.

Nella precedente formula nel caso in esame:

- come valore di reddito netto annuo si può assumere il reddito netto (derivato da quello lordo depurato di tasse e oneri di gestione) derivante dalla locazione dello stesso, cioè il valore locativo annuo netto (che si calcola di seguito).
- il montante unitario q si definisce come è il valore monetario riferito al termine di un intervallo di tempo comprensivo del capitale iniziale e degli interessi maturati nell'intervallo di tempo di riferimento; esso è pari a 1 incrementato del 2%, cioè 1,02.
- n sono le annualità e, nel caso in esame, pari a 12;
- r è il saggio di capitalizzazione che, per gli investimenti immobiliari, si pone pari al 3%.

Il valore medio locativo è stato desunto dalla consultazione dei valori di riferimento OMI per il territorio di Afragola e per la zona di rilievo definita "periferica", che include via Murillo Fatigati. Tali valori oscillano da un minimo di €/mq 2,70 ad una massimo di €/mq 4,20 per mese di locazione, a seconda delle caratteristiche soggettive dell'immobile. Nel caso in specie, essendo il deposito/laboratorio non ben rifinito e non ben mantenuto e comunque non posto direttamente sulla strada, non panoramico e con spazio esterno comune anche agli altri immobili dello stesso lotto di vendita, si può assumere il valore minimo locativo di €/mq 2,70; tale valore si applica alla superficie lorda convenzionale del deposito, così come definita dalle norme Uni 15733:2011, che per l'immobile in oggetto è stata calcolata, comprendendo anche la omogeneizzazione dell'area pertinenziale esterna, pari a mq. 133,00.

Si ottiene quindi:

valore locativo probabile mensile € 2,70 x 104,00 = € 281,00 (valore congruo con i canoni reali riscontrabili in zona per superfici simili).

Quindi il valore locativo lordo annuo è pari a € 281 x 12 = € 3.370,00

Le spese di gestione e gli oneri fiscali si possono porre pari al 20% del valore locativo lordo annuo, e quindi il valore locativo annuo netto è pari a

$$€ 3.370,00 \times 0,80 = € 2.696,00$$

Avremo quindi:

$$Af = € 2.696,00 \times (1,27 - 1) / 0,03 = 24.261,00 €$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di vendita è pari a € 24.261,00.



Non si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo dovuto all'assenza di garanzia per vizi poiché la stima del valore d'uso, in luogo del valore commerciale di piena proprietà, è stata effettuata proprio perché, alla base, c'è il "vizio" costituito dall'essere abusivo e probabile oggetto di ingiunzione di demolizione.

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile pignorato in € 24.261,00 (euroventiquattromiladuecentosessantuno/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mini appartamento Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	61,90 mq	3,45 €/mq	€ 18.486,00	100,00%	€ 18.486,00
Bene N° 2 - Mini appartamento Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	34,15 mq	2,70 €/mq	€ 7.965,00	100,00%	€ 7.965,00
Bene N° 3 - Mini appartamento Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	34,15 mq	2,70 €/mq	€ 7.965,00	100,00%	€ 7.965,00
Bene N° 4 - Mini appartamento Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	34,15 mq	2,70 €/mq	€ 7.965,00	100,00%	€ 7.965,00
Bene N° 5 - Mini appartamento Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	46,95 mq	3,45 €/mq	€ 13.955,00	100,00%	€ 13.955,00
Bene N° 6 - Deposito Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra	104,00 mq	2,70 €/mq	€ 24.261,00	100,00%	€ 24.261,00
Valore di stima:					€ 80.597,00



Valore finale di stima: € 80.597,00

Per il lotto è stato stimato il " valore d'uso" poichè gli immobili sono da considerarsi abusivi e, quindi, non commerciabili se non nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare. Per essi, realizzati senza alcun titolo autorizzativo, furono presentate istanze di condono edilizio ai sensi del Legge n.326/03. La pratica relativa al deposito (bene n. 6 del lotto di vendita) è stata oggetto di diniego definitivo, notificato alla proprietaria, ma, in seguito, nessun atto nè ordinanza è stato emesso dal Comune ai fini della acquisizione al patrimonio comunale o di demolizione degli abusi. Per gli altri immobili del lotto di vendita(che sono ad uso abitativo), l'istanza di condono è ancora in itinere presso il Comune di Afragola, ma per essa è da attendersi diniego perché presentata fuori termine ultimo prescritto dalla legge stessa. Al momento, quindi, gli immobili non sono stati acquisiti al patrimonio comunale e la originaria ordinanza di demolizione deve essere rinnovata, a fronte delle istanze di condono nel frattempo inoltrate, ancorchè oggetto di diniego(quale quella relativa al deposito/laboratorio) o ancora in itinere, ma probabilmente con esito negativo (quale quella per i miniappartamenti ad uso abitativo).

Il valore dell'intero lotto unico è stato quindi determinato dalla somma dei singoli valori d'uso stimati per i diversi immobili costituenti il compendio in vendita, cioè il valore che gli immobili hanno dal punto di vista del reddito locativo netto da essi ricavabili in un periodo pari a dodici anni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che per il lotto è stato stimato il " valore d'uso" poichè gli immobili sono da considerarsi abusivi e, quindi, non commerciabili se non nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare. Per essi, realizzati senza alcun titolo autorizzativo, furono presentate istanze di condono edilizio ai sensi del Legge n.326/03. La pratica relativa al deposito (bene n. 6 del lotto di vendita) è stata oggetto di diniego definitivo, notificato alla proprietaria, ma, in seguito, nessun atto nè ordinanza è stato emesso dal Comune ai fini della acquisizione al patrimonio comunale o di demolizione degli abusi. Per gli altri immobili del lotto di vendita(che sono ad uso abitativo), l'istanza di condono è ancora in itinere presso il Comune di Afragola, ma per essa è da attendersi diniego perché presentata fuori termine ultimo prescritto dalla legge stessa. Al momento, quindi, gli immobili non sono stati acquisiti al patrimonio comunale e la originaria ordinanza di demolizione deve essere rinnovata, a fronte delle istanze di condono nel frattempo inoltrate, ancorchè oggetto di diniego(quale quella relativa al deposito/laboratorio) o ancora in itinere, ma probabilmente con esito negativo (quale quella per i miniappartamenti ad uso abitativo).



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sant'Anastasia, li 16/12/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1:VERBALI DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4: PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5:ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO E
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 13 LUGLIO 1993



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.47 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 3, Categoria A3
Destinazione urbanistica: La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 4, Categoria A3
Destinazione urbanistica: La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.
- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 5, Categoria A3
Destinazione urbanistica: La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.
- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra
Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi



insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 6, Categoria A3

Destinazione urbanistica: La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.36 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 7, Categoria A3

Destinazione urbanistica: La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra

Trattasi di locale depoisto/laboratorioin Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il locale è composto dal solo piano terra, con piccola zona soppalcata, per una superficie netta in pianta di mq.150 circa e altezza netta interna di minimo m. 3.20 e massimo m. 4.20; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 2, Categoria C3

Destinazione urbanistica: La zona in oggetto è classificata come zona agricola e quindi la destinazione residenziale non è consentita se non per il conduttore del fondo se coltivato.

Prezzo base d'asta: € 80.597,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.597,00

Bene N° 1 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	61,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.47 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.		

Bene N° 2 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	34,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.		

Bene N° 3 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	34,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.		

Bene N° 4 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	34,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.21 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.		

Bene N° 5 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	46,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di miniappartamento in Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il miniappartamento è composto dal solo piano terra, per una superficie netta in pianta di mq.36 circa e altezza netta interna di m. 3.00; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.
------------------------------	---

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Afragola (NA) - via Murillo Fatigati I traversa, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 314, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di locale depoisto/laboratorioin Afragola in via Murillo Fatigati I traversa. L'immobile è posto all'interno di un lotto recintato e costituisce lotto unico di vendita con gli altri immobili ivi insistenti. Il locale è composto dal solo piano terra,con piccola zona soppalcata, per una superficie netta in pianta di mq.150 circa e altezza netta interna di minimo m. 3.20 e massimo m. 4.20; il cortile scoperto pertinenziale è comune anche agli altri immobili del lotto e ciascuno ne ha una quota parte, comune e indivisa, pari a mq. 62 circa. LA zona è periferica e decentrata rispetto al centro comunale di Afragola ed è più prossima, piuttosto, al centro del Comune di Casalnuovo di Napoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato ed è utilizzato come deposito.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I
TRAVERSA, PIANO TERRA



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A AFRAGOLA (NA) - VIA MURILLO FATIGATI I TRAVERSA, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 06/05/2025
Reg. gen. 22663 - Reg. part. 17586
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

