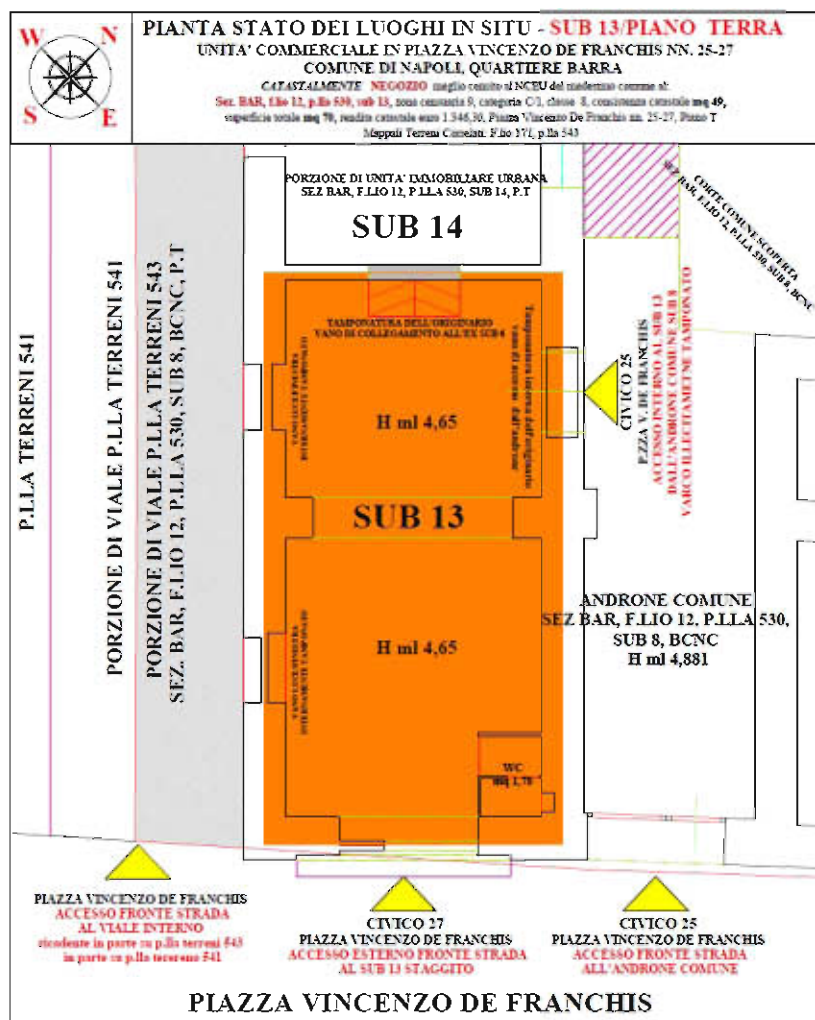


TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. PRESIDENTE DOTT. ROBERTO PELUSO
PROCEDURA R.G.E. n. 191/2025

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

NEGOZIO IN BARRA (NAPOLI), PIAZZA VINCENZO DE FRANCHIS NN. 25-27
SEZ. BAR, F.LIO 12, P.LLA 530, SUB 13, CAT. C1, P.T. (EX SUB 1/CAT. A5/VANI 2)



CREDITORE PROCEDENTE

.....

DEBITORE ESECUTATO

.....

.....

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

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

Capitolo 3.

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

CAPITOLO I.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 191/2025, l'Onorevole Tribunale di Napoli, Sezione Civile, Esecuzioni immobiliari, **G.E. Presidente dott. Roberto Peluso**, provvedeva con ordinanza del **22.09.2025** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - n. 7599 iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli / Sez. Civile -, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato, e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* viene ordinato come esposto nel suindicato indice.

Diario delle operazioni peritali

In data **31.10.2025** - dopo un primo infruttuoso accesso in data **03.10.2025** per assenza della parte debitrice eseguita - nonostante la preventiva comunicazione **a mezzo AR** del custode giudiziario designato, **avv. Maurizio Spirito**, ad entrambi i **.....** - l'esponente, al seguito del predetto custode, si recava presso i luoghi staggiti, e precisamente:

Locale commerciale sito in Napoli/ Barra, in Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- **Sez. BAR, f.livo 12, p.lla 530, sub 13 (ex sub 1)**, zona censuaria 9 categoria C/1, classe 8, consistenza catastale **mq 49**, superficie totale **mq 70**, rendita catastale euro 1.346,30, Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, **piano terra**
- In dipendenza di "*inserimento in visura dei dati di superficie*" del 09.11.2015

Mappali correlati: flio 171, p.lla 543

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

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

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

Ai due verbali di accesso redatti dal custode e sottoscritti dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

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

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

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

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

ISPEZIONE STATO CIVILE *presso il Comune di Napoli per reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari del bene nell'ultravventennio dal pignoramento*

ISPEZIONE CONDOMINIALE *per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del cespite staggito nei confronti del condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc.)- NON espletata per **dichiarata inesistenza di amministrazione condominiale***

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

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

In data **15.03.2026**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

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

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

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

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, Legge 03.08.1998 n. 302, redatta dal notaio **Vincenzo Calderini** in SMCV, depositata in data **14.05.2025** con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al **13.05.2025**

Incrociando le risultanze delle consultazioni **ipotecarie cartacee dirette** presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Napoli con le ispezioni **ipotecarie telematiche**, la scrivente NON ha desunto alcuna criticità sostanziale da sottoporre all'attenzione del G.E. né nella concatenazione ultraventennale della provenienza - formalità in favore del bene staggito -, né nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene. A MENO DI:

- Erronea identificazione catastale della **destinazione d'uso** del bene staggito e, conseguenzialmente, dei dati di classamento derivanti, in merito a **consistenza, classe e rendita**, di cui all'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 29.07.2025 ai nn. 23087/17616 *contro*
- Talune incompletezze nell'**identificazione catastale di toponomastica e civico** in tutte le note ipotecarie (in favore e contro), **a meno** unicamente dell'**iscrizione di rinnovazione d'ipoteca volontaria** del **28.04.2022** ai nn. 12155/1775 derivante da **atto di mutuo fondiario** del **30.05.2002** Rep. 63233 per notaio *Fiorella Covino* in Torre Annunziata, a rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria del **31.05.2002** [REDACTED] (*titolo legittimante*)

Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,

si distingue tra:

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

Punto 1.

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale **SUPERIORE AL VENTENNIO:**
- Sia dalla trascrizione del pignoramento del 13.05.2025 ai nn. 13895/10649 derivante da atto giudiziario del 08.05.2025 Rep. 6394/2025 emesso dalla Corte D'Appello di Napoli **contro** per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero a carico del sub 13 in oggetto

— Sia dalla trascrizione del pignoramento del 29.07.2025 ai nn. 23087/17616 derivante da atto giudiziario del 18.06.2025 Rep. 1634/2025 emesso dalla Corte D' Appello di Napoli **contro** per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero a carico del sub 13 in oggetto

- Garantisce la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, rilacciandosi al I titolo inter vivos a carattere traslativo, la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità di entrambi i pignoramenti:

Atto di compravendita del **30.05.2002** Rep. n. 63232 per notaio **Fiorella Covino** in Torre Annunziata (NA), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1. il 31.05.2002 [REDACTED] con cui i sigg.ri:

-
.....
-
.....
-
.....
-
.....
-
.....
-
.....

vendono solidalmente ai germani:

.....
.....

che acquistano **in comune e pro-indiviso per la quota di 1/2 cadauno**,
rispettivamente in regime di **nubilato e celibato**,

il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'**appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapolare** sito nel comune di Napoli, quartiere Barra, alla Piazza Vincenzo De Franchis n. 27 (ex Piazza Umberto I), articolato in **n. 2 vani catastali**, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 1, zona censuaria 9, **categoria A5**, classe 8, consistenza catastale **vani 2**, rendita catastale urbana euro 108,45, *Piazza Umberto I n.27*, piano terra

NB. Si rileva unicamente la discrasia e/o incompletezza in merito ai dati catastali denunciati nell'atto notarile inerenti civico e toponomastica: Piazza Umberto I n. 27 in luogo di Corso Umberto I nn. 25 – 27

L'allegata **visura storica del sub 1** attesta che, **preliminarmente alla vendita del bene in oggetto**, in data 22/02/2001 d'ufficio, con pratica n. 158125 in atti dal 02/03/2001, si provvede alla **variazione toponomastica** n. 2958.1/2001, **da Piazza Marianella nn. 25-27 a Corso Umberto I nn. 25 – 27**

NB. Come meglio esposto nella **quadro sinottico della provenienza** innanzi approntato, l'**INESISTENZA** di trascrizione di accettazione tacita di eredità contro i due de cuius - - ciascuno per le proprie quote di spettanza in favore dei rispettivi coeredi - **NON costituisce presupposto di defettibilità del principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni**, che resta ampiamente garantito, ex art. 2650, dall'**ultraventennalità** della trascrizione dell'atto inter vivos a carattere traslativo in oggetto - compravendita /2002 della quota intera di piena proprietà in favore della parte debitrice eseguita - rispetto alla **pubblicità di entrambi i pignoramenti**.

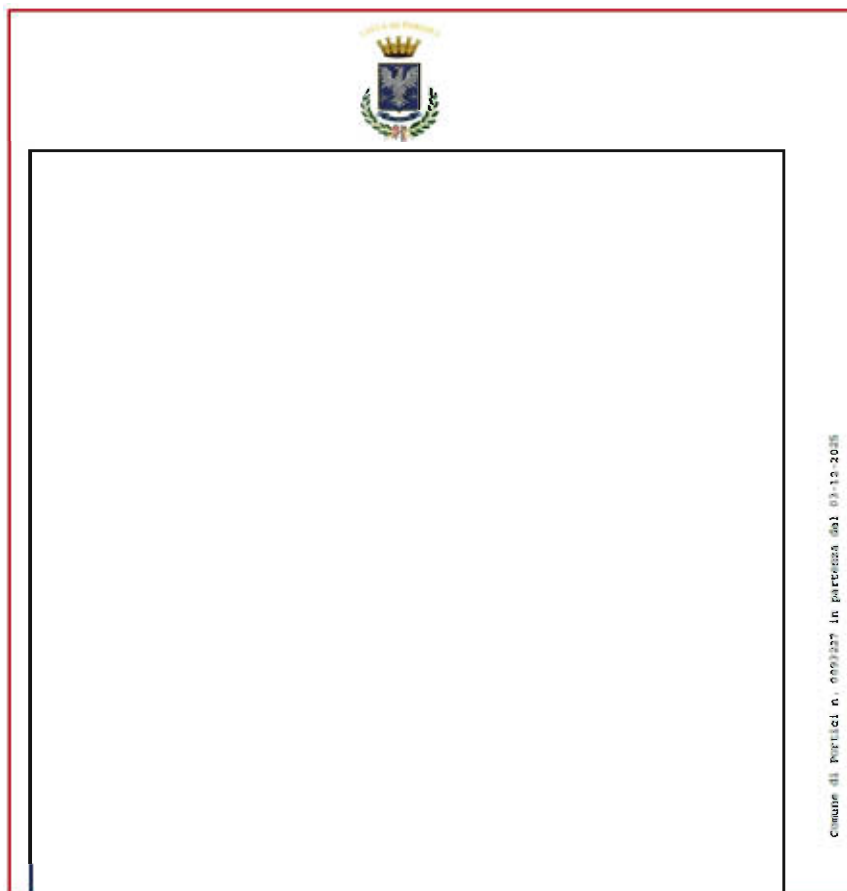
La **parallela raccolta** - a cura del custode giudiziario - delle certificazioni di stato civile di:

- - certificazione di stato libero - Ufficio *stato civile* comune di
- - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali - Ufficio *stato civile* del comune di -: in data contrae matrimonio con in regime di **separazione patrimoniale**, per poi addivenire alla cessazione degli effetti civili del matrimonio con Sentenza del Tribunale di Napoli n. 15610/15 emessa il 18/12/15 e passata in giudicato il 01/09/16

ha consentito, inoltre, di accertare :

la correttezza della predetta compravendita/2002 in favore dei germani -, acquirenti del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** nella **quota di 1/2 dell'intero pro-capite** sul bene attualmente staggito, in regime rispettivamente di nubilato e celibato

The image shows a blank 'Certificato Anagrafico di Stato civile' form. At the top center is the Italian coat of arms. To the right is a QR code. Below the coat of arms is a redacted area. The text 'Certificato Anagrafico di Stato civile' is centered. Below it, 'L'ufficiale di anagrafe' is followed by a large empty rectangular box. To the right of this box is the word 'ENTE'. At the bottom left, there is a yellow highlighted box containing the text 'Risulta di stato libero.' and the date 'Data 27/11/2025'. At the bottom center is a circular official stamp and the text 'L'uff. Anagrafe del'. At the bottom right, there is a vertical stamp 'C_C816 - - 1 - 2025-11-27 - 0048366'.



Punto 2.

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

NB. L'atto di pignoramento e, parimenti, la relativa nota pubblicitaria di trascrizione, attribuiscono correttamente al bene staggito il nuovo identificativo SUB 13 in atti dal 2011, denunciando la sua derivazione dalla soppressione del SUB 1, ma non provvedono al contestuale aggiornamento della DESTINAZIONE assunta dal bene da abitativa a commerciale, inquadrando il sub 13 ancora in categoria abitativa ultrapolare, propria del sub 1 soppresso.
Inoltre, identificano in forma incompleta toponomastica e civico del nuovo sub 13: Piazza Umberto I n. 27 in luogo di Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25 e 27 (di cui all'allegata visura storica del sub 13)

Appartamento in Comune di Napoli- Barra, facente parte del fabbricato alla Piazza Vincenzo De Franchis civico 27 posto al piano terra di due vani catastali. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez Bar, fol 12, mappale 530, sub 13 (ex sub 1). Piazza Umberto I n 27 piano T, z.c.9, Cat A/5, cl 8, vani 2 R.C.€ 108,45

Sezione B - Immobili						
Unità negoziale n. 1						
Immobile n. 1						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	BAR	Foglio 12	Particella	530	Subalterno	13
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE		Consistenza	2 vani		
Indirizzo	PIAZZA UMBERTO I				N. civico	27
Piano	T					
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	530	Subalterno	1

NB. Alla data di trascrizione di entrambi i pignoramenti, il bene dal 2011 catastalmente è un locale commerciale in Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 13 (ex sub 1), zona censuaria 9 categoria C/A, classe 8, consistenza catastale mq 49, superficie totale mq 70, rendita catastale euro 1.346,30, Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati in entrambi gli atti di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice eseguita, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice eseguita a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENIPIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati in entrambi gli atti di pignoramento, si assevera che:

- i medesimi corrispondono **pienamente** ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del 13.05.2025 ai nn. 13895/10649 contro, nonostante la discrasia e/o incompletezza della pregressa toponomastica e civico, ritenendo la predetta criticità **non sostanziale** e **non discriminante** ai fini dell'inconfutabile identificazione oggettiva del bene.
- i medesimi corrispondono **parzialmente** ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del 29.07.2025 ai nn. 23087/17616 contro, in merito alla **categoria funzionale**, oltre che toponomastica e civico.

Si demanda al GE ogni determinazione in merito alla necessità di un'eventuale rettifica della nota di trascrizione del 29.07.2025

Seguono schemi approntati dall'esponente:

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

Elenco delle formalità a favore
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

SUB 1 - ATTUALE SUB 13

Denuncia di successione per la morte ab intestato di registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 04.06.1963 Rep. n. 2387, Vol. 705, con cui cade nel relitto ereditario del de cuius - *inter alia* - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/3 dell'intero sull'appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare, di n. 2 vani catastali**, ripartito **ope legis** (in forza del diritto successorio pre-riforma del '75) tra i *tre figli* - *unici soggetti successibili* - nei seguenti diritti e quote di spettanza:

- Ai tre figli solidalmente il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 dell'intero
- A ciascun figlio per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero:

-
-
-

Denuncia di successione per la morte ab intestato di, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 25.01.1997 Rep. n. 540, Vol. 3900, con cui cade nel relitto ereditario del de cuius - *inter alia* - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/3 dell'intero sull'appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare, di n. 2 vani catastali**, sito nel comune di Napoli, quartiere Barra, alla Piazza Vincenzo De Franchis n. 27 (ex Piazza Umberto I), ripartito **ope legis** (in forza del diritto successorio post-riforma del '75) tra il *coniuge superstite* e i *tre figli* - *soggetti successibili* - nei seguenti diritti e quote di spettanza:

- Al coniuge superstite il diritto di piena proprietà nella quota di $1/3 / * 1/3$ dell'intero = 1/9 dell'intero
- Ai tre figli solidalmente il diritto di piena proprietà nella quota di $2/3 * 1/3$ dell'intero = 2/9 dell'intero
- A ciascun figlio per il diritto di piena proprietà nella quota di $2/9 * 1/3$ dell'intero = 2/27 dell'intero

-
-
-
-

Atto di compravendita del 30.05.2002 Rep. n. 63232 per notaio **Fiorella Covino** in Torre Annunziata (NA), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1. il 31.05.2002 [REDACTED], con cui i sigg.ri:

-
-

-
-
-
-

vendono solidalmente ai germani:

.....
.....

che acquistano **in comune e pro-indiviso per la quota di 1/2 cadauno**,
rispettivamente in regime di **nubilato e celibato**,

il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sull'**appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare** sito nel comune di Napoli, quartiere Barra, alla Piazza Vincenzo De Franchis n. 27 (ex Piazza Umberto I), articolato in **n. 2 vani catastali**, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 1, zona censuaria 9, **categoria AS**, classe 8, consistenza catastale **vani 2**, rendita catastale urbana euro 108,45, *Piazza Umberto I n. 27*, piano terra

Come sopra anticipato, si rileva la discrasia e/o incompletezza in merito ai dati catastali denunciati nell'*atto notarile* inerenti civico e toponomastica: *Piazza Umberto I n. 27 in luogo di Corso Umberto I nn. 25 – 27*, laddove, l'allegata **visura storica del sub 1** attesta che, **preliminarmente alla vendita del bene in oggetto**, *d'ufficio* in data 22/02/2001 con pratica n. 158125 in atti dal 02/03/2001 si provvede alla variazione toponomastica n. 2958.1/2001 *da Piazza Marianella nn. 25-27 a Corso Umberto I nn. 25 - 27*

Certificazioni allegate (reperite dal custode giudiziario)
attestanti l'acquisto del bene nel predetto regime di nubilato e celibato

- - certificazione di stato libero - Ufficio *stato civile* comune di
- - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali - Ufficio *stato civile* del comune di -: in data contrae matrimonio con in regime di separazione patrimoniale, per poi addivenire alla cessazione degli effetti civili del matrimonio con Sentenza del Tribunale di Napoli n. 15610/15 emessa il 18/12/15 e passata in giudicato il 01/09/16

In merito alla **CONTITOLARITÀ SULLE PORZIONI COMUNI DEL FABBRICATO**, la parte alienante dichiara che:

- La compravendita comprende la **proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato**, così come per legge e per regolamento di condominio se esistente

ARTICOLO 2° PRECISAZIONI
La compravendita avviene nello stato di fatto e di diritto in
cui la consistenza immobiliare si trova, con ogni accessorio,
accessione, pertinenza, diritto, servitù e con la proporzio-
nale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato,
così come per legge e per regolamento di condominio, se esi-
stente.

In merito alla PROVENIENZA la parte alienante dichiara che il bene deriva:

- **Ai germani** - per la quota di 1/3 dell'intero cadauno - da **successione legittima per la morte ab intestato del proprio padre** - registrazione del 04.06.1963, Vol. n. 2387, Rep. 705
- **Ai coeredi di** - *coniuge superstite e 3 figli* - -, da **successione legittima per la morte ab intestato** del predetto, registrazione del 5.01.1997 Vol. 3900 Rep. 540

In merito alla LEGITTIMITA' URBANISTICA la parte alienante dichiara che il bene deriva da:

- Edificazione anteriore al 01.09.1967, successivamente alla quale non sono intervenute modifiche subordinate alla richiesta di titoli autorizzativi, ancorché in sanatoria straordinaria

In merito ad eventuali VINCOLI PARENTALI IN LINEA RETTA, la parte alienante dichiara:

- L'inesistenza di legami parentali in linea retta tra parte venditrice e parte acquirente

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente:

- Sia dalla trascrizione del pignoramento del 13.05.2025 ai [redacted] derivante da atto giudiziario del 08.05.2025 Rep. 6394/2025 emesso dalla Corte D'Appello di Napoli **contro** per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero a carico del sub 13 in oggetto
- Sia dalla trascrizione del pignoramento del 29.07.2025 ai [redacted] derivante da atto giudiziario del 18.06.2025 Rep. 1634/2025 emesso dalla Corte D'Appello di Napoli **contro** per il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero a carico del sub 13 in oggetto

e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **31.05.2002** ai nn. 15638/2731 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **30.05.2002** Rep. 63233 per notaio *Fiorella Covino* in Torre Annunziata:

- **in favore** di (*creditore ipotecario*)
- **contro:**
-
-
- (*debitori datori d'ipoteca*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale **€ 68.000** per un totale **€ 136.000** al tasso d'interesse annuo 6,9 %, da restituire in anni 20
- **a carico** del **diritto di piena ed esclusiva comproprietà per la quota di 1/2 dell'intero** sull'**appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare** in Napoli/ Barra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla: **Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 1**, zona censuaria 9, **categoria A5**, classe 8, consistenza catastale **vani 2**, rendita catastale urbana euro 108,45, *Piazza Umberto I n. 27*, piano terra

Si rileva la suddetta la discrasia e/o incompletezza in merito ai dati catastali inerenti civico e toponomastica : Piazza Umberto I n. 27 in luogo di Corso Umberto I nn. 25 – 27 (di cui all'allegata visura storica del sub 1)

Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale del **17.05.2006** ai nn. [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo (ipoteca legale esattoriale)** del **19.04.2006** Rep. 5538:

- **in favore** di **SE.RLT. TERNI SPA** *codice fiscale* 005 532 50556 (*creditore ipotecario*)
- **contro** (*debitore ipotecario*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 700,73 e un totale € 2.307,48
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva comproprietà per la quota di 1/2 dell'intero sull'appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare** in Napoli/ Barra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla: **Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 1**, zona censuaria 9, **categoria A5**, classe 8, consistenza catastale **vani 2**, rendita catastale urbana euro 108,45, *Corso Umberto I n. 25*, piano terra

Si rileva incompletezza in merito ai dati catastali inerenti civico: Corso Umberto I n. 25 in luogo dei nn. 25 e 27 (di cui all'allegata visura storica del sub 1)

- **Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale** del **27.10.2009** ai nn. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1./Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo (ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01)** del **19.10.2009** Rep. 122500/71:
- **in favore** di (*creditore ipotecario*)
- **contro** (*debitore ipotecario*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 10.985,52 e un totale € 21.971,04
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva comproprietà per la quota di 1/2 dell'intero sull'appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare** in Napoli/ Barra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla: **Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 1**, zona censuaria 9, **categoria A5**, classe 8, consistenza catastale **vani 2**, rendita catastale urbana euro 108,45, *Piazza Umberto I n. 27*, piano terra

Si rileva incompletezza in merito ai dati catastali inerenti civico: Piazza Umberto I n. 27 in luogo di Corso Umberto nn. 25 e 27 (di cui all'allegata visura storica del sub 1)

Nota di trascrizione di atto amministrativo del **18.10.2013** ai n. [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 1., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da **atto amministrativo di delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile** del **13.09.1934** Rep. 4984 emesso dalla **Regione Campania** *codice fiscale* 80015780630

- **in favore** di
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva comproprietà per la quota di 1/2 dell'intero sull'appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare** in Napoli/ Barra, alla Piazza Vincenzo De Franchis n. 27 meglio censito al NCEU del medesimo comune alla: **Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 1, categoria A5**

NB. Nonostante l'antecedente denuncia di variazione del 20/04/2011 pratica n. NA 0382458 in atti dal 20/04/2011 per variazione di toponomastica, denuncia di porzione di u.i.u. e variazione di destinazione d'uso - n. 44160.1/2011- con

cui si sopprime il sub 1/A5 e si costituisce il sub 13/C1, la presente nota pregiudizievole identifica il bene attraverso i pregressi dati catastali oggettivi

Nota d'iscrizione di rinnovazione d'ipoteca volontaria del **28.04.2022** ai [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **30.05.2002** Rep. 63233 per notaio *Fiorella Covino* in Torre Annunziata, a rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria del **31.05.2002** ai nn [REDACTED]

- **in favore** di (*creditore ipotecario*)
- **contro:**
-
-
- (*debitori datori d'ipoteca*)
- **a garanzia** delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale **€ 68.000** per un totale **€ 136.000** al tasso d'interesse annuo 6,9 %, da restituire in anni 20
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sul **locale commerciale** sito in Napoli/ Barra, in Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla **Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 13 (ex sub 1)**, zona censuaria 9 **categoria C/1**, classe 8, consistenza catastale **mq 49**, superficie totale **mq 70**, rendita catastale euro 1.346,30, **Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra**

QUADRO D:"L'attuale identificativo catastale dell'immobile oggetto di rinnovazione deriva da variazione del 20/04/2011 pratica n. NA 0382458 in atti dal 20/04/2011 per variazione di toponomastica, denuncia di porzione di u.i.u., variazione di destinazione d'uso - n. 44160.1/2011

NB. La presente nota, in rinnovazione dell'originaria iscrizione ipotecaria del 2002, identifica correttamente il bene con i nuovi dati catastali costituiti in banca dati dal 2011 e sana le incompletezze della predetta nota originaria identificando correttamente civici e toponomastica

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **13.05.2025** ai n [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 08.05.2025 Rep. 6394/2025 emesso dalla Corte D'Appello di Napoli, richiesto

- **in favore** di
- **contro**
- **a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 dell'intero** sull'**appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare** in Napoli/ Barra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla: **Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 1**, zona censuaria 9, **categoria A5**, classe 8, consistenza catastale **vani 2**, rendita catastale urbana euro 108,45, *Piazza Umberto I n. 27*, piano terra

QUADRO D: "...Si precisa che il sub 1 del foglio 12, p.lla 530 - sez. BAR - e' stato soppresso ed ha generato il nuovo identificativo catastale: N.C.E.U. sez. BAR, foglio 12, p.lla 530, sub 13, ctg. C/1, mq 49".

Il quadro D introduce correttamente l'aggiornamento dei dati catastali oggettivi del bene staggito, mentre identifica in forma incompleta i dati catastali storici del pregresso SUB 1 in merito a toponomastico e civico: Piazza Umberto I n. 27 in luogo di Corso Umberto nn. 25 e 27 (di cui all'allegata visura storica del sub 1)

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 29.07.2025 ai r. [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 18.06.2025 Rep. 1634/2025 emesso dalla Corte D'Appello di Napoli, richiesto

- **in favore** di
- **contro**
- **a carico** del **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 dell'intero** sull'**appartamento terraneo per abitazione di tipo ultrapopolare** in Napoli/ Barra, Piazza Vincenzo de Franchis n. 27, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla: **Sez. BAR, f.llo 12, p.lla 530, sub 13**, zona censuaria 9, **categoria A5**, classe 8, consistenza catastale **vani 2**, rendita catastale urbana euro 108,45, *Piazza Umberto I n. 27, piano terra*

***NB.** L'atto di pignoramento e, parimenti, la relativa nota pubblicitaria di trascrizione, attribuiscono correttamente al bene staggito il nuovo identificativo **SUB 13** in atti dal 2011, denunciando la sua derivazione dalla soppressione del SUB 1, ma non provvedono al contestuale aggiornamento della **destinazione** assunta dal bene **da abitativa a commerciale**, inquadrando il sub 13 ancora in categoria abitativa ultrapopolare, propria del sub 1 soppresso. Inoltre, identificano in forma incompleta toponomastica e civico del nuovo sub 13: *Piazza Umberto I n. 27 in luogo di Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25 e 27 (di cui all'allegata visura storica del sub 13)**

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati in entrambi gli atti di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice eseguita, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice eseguita a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati in entrambi gli atti di pignoramento, si assevera che:

- *i medesimi corrispondono **pienamente** ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del 13.05.2025 ai r. [REDACTED] contro, nonostante la discrasia e/o incompletezza della pregressa toponomastica e civico, ritenendo la predetta criticità **non sostanziale** e **non discriminante** ai fini dell'inconfutabile identificazione oggettiva del bene.*

- i medesimi corrispondono **parzialmente** ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del 29.07.2025 ai [REDACTED] contro in merito alla **categoria funzionale**, oltre che toponomastica e civico.

Si demanda al GE ogni determinazione in merito alla necessità di un'eventuale rettifica della nota di trascrizione del 29.07.2025 ai nn. [REDACTED] contro

CAPITOLO 3.

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

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso, cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;**

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

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

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

FORMAZIONE DEI LOTTI:

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

Motivazioni:

In primis, per permanenza del bene in condizioni di parziale legittimità urbanistica - stante il riscontro di due illeciti maggiori - parziale variazione prospettica e frazionamento, in assenza di propedeutico titolo urbanistico abilitativo - da sottoporre

entrambi a preventiva regolarizzazione urbanistica per dar vita a qualunque ulteriore trasformazione - rispettivamente previo remissione in pristino dei luoghi originari e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001, come meglio innanzi esposto -.

Pertanto, la sussistenza di condizioni di parziale legittimità urbanistica del bene, subordina la procedibilità di alcuna azione trasformativa alla preventiva e propedeutica regolarizzazione delle suddette illiceità

In secundis, anche in ipotesi di **preventiva regolarizzazione dell'immobile**, l'unica ipotesi di frazionamento legittimo del bene in centro storico è la traiettoria divisionale trasversale in corrispondenza della maglia strutturale separatoria tra le due campate, all'origine della formazione di due sub-unità con accesso rispettivamente da strada e da androne comune, la cui destinazione può essere ancora *commerciale* per entrambe, o, più opportunamente, commerciale per la sub unità fronte strada e ad uso terziario/ufficio privato per la sub unità interna al fabbricato

Si rammenta che il **frazionamento in centro storico** è strettamente subordinato al rispetto di **tutte le limitazioni** di cui all'**art. 92, comma 8, lettera a)** NTA Variante al PRG, Parte II Disciplina del centro storico, come integrato dal **comma 1 e 2 art. 22** NTA Parte I/Disciplina generale.

Tuttavia, pur sussistendo per ciascuna sub-unità risultante tutti i requisiti dimensionali minimi di *superficie, illuminazione e areazione* compatibili con la normativa per l'agibilità degli ambienti nelle predette destinazioni, ciò nonostante, **NON sussistono premesse di convenienza ex art. 720 c.c.** ai fini del recupero del credito, in quanto i **valori di mercato dei due beni risultanti, unitamente ai costi di preventiva regolarizzazione, ulteriore frazionamento, trasformazione e accatastamento, non compenserebbero il valore del cespite unitario.**

L'**ipotetica divisione trasversale del bene regolarizzato** - unica plausibile in ossequio al combinato disposto dell'**art. 92 comma 8. Lettera a) e art. 22, comma 1. - 2.** NTA Variante 2004 al Prg

è subordinata alla:

- preventiva regolarizzazione materiale e amministrativa del bene
- stesura della relativa pratica urbanistica abilitativa
- nuovo accatastamento dei beni risultanti
- sdoppiamento materiale delle utenze (bagni) con presumibile costituzione di servitù passiva di attraversamento di condotta
- riorganizzazione distributiva interna delle sub-unità risultanti

risulta:

- onerosa sul piano materiale
- **causa di riduzione di valore del bene unitariamente concepito**, non pienamente compensato dai ricavi della vendita delle singole sub-unità derivanti - sbilanciate da valori intrinseci divergenti, stante le **asimmetrie di consistenza e affacci** - e gravato da consistenti costi di divisione - procedurali e materiali -.

Si conclude asserendo che, nell'attuale condizione,
NON sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c.:

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

Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO

QUESITO n. 2:

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

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

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

Descrizione dei luoghi:

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

Si è così approntato:

- Analisi di conformità al Catasto Terreni tra estratto di mappa 2025 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2025** stampata in data 30.09.2025 prot. T224215/2025

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del **20.04.2011 prot. NA0382458**
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2025 ai grafici di **scheda catastale** del **20.04.2011 prot. NA0382458**
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

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

Comune di Napoli:

- **Terreno**: F.lio 171, p.lla 543
- **Fabbricato**: Sez BAR, f.lio 12, p.lla 530
- **Negozio**: Sez BAR, f.lio 12, p.lla 530, SUB 13, Piano T

COMUNE DI NAPOLI

IL SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO

Il **SITO** in cui si insedia il fabbricato di pertinenza del cespite staggito



- Sul **piano orografico** è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività, e pertanto di alcuna criticità geomorfologica e /o idrogeologica, rimanendo aliena ad alcun quando d'instabilità
- Sul **piano storico/artistico** è parte del **cuore di Barra**, vecchio quartiere dell'area orientale di Napoli, porzione della IV Municipalità della città, unitamente a Ponticelli e San Giovanni a Teduccio, ma soprattutto parte del cosiddetto **Miglio d'oro** intendendosi per esso l'ampia area servita dalla regia **Strada delle Calabrie**, lambita dalla cornice paesaggistica del golfo di Napoli e dalla ricchezza storico/artistica delle 122 ville vesuviane edificate a

partire dalla fine della I metà del '700 dall'aristocrazia e nobiltà borbonica al seguito dell'erigenda **reggia di Portici**. In quanto tale **Barra è parte di un contesto storico/artistico e paesaggistico di elevato pregio**, che insieme ai comuni di Portici, Ercolano, San Giorgio a Cremano e Torre del Greco, ha dato vita al complesso delle **Ville Vesuviane** - *raffinatissime architetture settecentesche, pregevolissimi luoghi di fusione di elementi tardo-barocchi e stilemi del nascente neoclassicismo, in cui hanno operato talenti del livello magistrale di Carlo e Luigi Vanvitelli, Ferdinando Fuga, Ferdinando Sanfelice, Domenico e Antonio Vaccaro, Mario Giuffredo*

- Nella fattispecie, il **complesso urbano** di **Piazza Vincenzo De Franchis, Corso Bruno Buozzi e Corso 4 Novembre** è frutto del **PROGETTO DI RISANAMENTO** che nel **1890** interessò l'allora **Comune di Barra**, sulla falsariga dell'imponente *Progetto di Bonifica e Risanamento dell'area orientale di Napoli*. Il comune rimase autonomo sino al 1925, sebbene già nel 1918, con la localizzazione della RAFFINERIA, parte del suo territorio venne aggregato alla città di Napoli
- Sul **piano zonizzativo/urbanistico**, in base alla Variante 2004 al Prg del '72, il fabbricato di pertinenza del cespite staggito è porzione della **ZONA A – Insediamenti d'interesse storico** - normata dagli artt. 25, 26 NTA Parte I/disciplina generale e art. 63 NTA parte II/disciplina del centro storico; è una **"Unità edilizia otto-novecentesca e novecentesca - originaria o di ristrutturazione - a blocco"**, normata dall'**art. 92** NTA. Parte II /Disciplina del centro storico
- Sul **piano tipologico**, verosimilmente l'unità edilizia è un **"Blocco otto/novecentesco degli interventi di ampliamento"** normato dall'**art. 96** NTA Parte II /Disciplina del centro storico, esemplificato nella **scheda tipologica n. 37**

La natura **"originaria o di ristrutturazione"**, come meglio specificato dal comma 1. dell'art. 92 innanzi esposto, è funzione dell'**entità dei processi di manipolazione e adulterazione dell'impianto originario**: quest'ultimo è caratterizzato dalla configurazione planimetrica dell'impianto di base rettangolare o a L (risultante dall'innesto di due rettangoli) e dall'assenza di **corti interne alla volumetria**.

Nel caso di specie la **volumetria a blocco** dalla configurazione a **L** del corpo di fabbrica, si snoda per due lati interni - N/E e S/E, opposti alla strada -, intorno ad una piccola **corte esclusiva semiaperta, esterna alla volumetria del fabbricato**, ricadente per intero sulla p.lla terreni 543 di pertinenza, mentre l'opposto fianco S/W longitudinale lambisce un **violetto interno**, il cui sedime per metà ricade su p.lla terreni 543 e per l'altra metà sulla p.lla terreni 541 aliena

Infine, un **ampio giardino retrostante** - porzione della p.lla terreni 542 aliena - chiude la composizione sul fronte N/W opposto all'ingresso; all'atto dell'accesso il predetto giardino è fruibile dalla corte esclusiva/ p.lla terreni 543

NB. Il sub 13 staggito gode di **proporzionali diritti di comproprietà** sulla **corte** in premessa e su **parte del vialetto S/W interno** - entrambi ricadenti - interamente e parzialmente - su **p.lla terreni 543** - *quali porzioni comuni del fabbricato Sez. Bar, f.lto 12, p.lla 530*, ma non vanta alcun diritto sul predetto **giardino retrostante**, alieno alle

porzioni condominiali della predetta p.lla urbana. L'impianto edilizio, pertanto, nonostante l'inquadramento del vigente PRG nel tipo storico a blocco tardo-ottocentesco e novecentesco, si caratterizza per l'aggregazione intorno a un modesto spazio cortilizio semiaperto, e si connota per la sequenza portone, androne, scala laterale e cortile, L'orto-giardino sul fianco N/W terminale, opposto al lungo androne di ingresso, *sebbene alieno alle porzioni comuni, chiude la composizione scenica.* Stante la commistione degli accessi e la medesima afferenza - fruitiva e visiva diretta - della p.lla terreni 543 sul giardino retrostante, non si esclude l'originaria contitolarità di entrambi i beni - mappali 543 e 542 - in capo ad un'unica ditta

▪ **Affacci e prospicienze del fabbricato, p.lla urbana 530:**

- **Affaccio principale** a S/E su **Piazza Vincenzo De Franchis**
- **Affaccio laterale** a S/W sul **violetto interno** condiviso con l'attigua p.lla terreni **541** e con il fabbricato di pertinenza sullo stesso insistente - pari unità storica ottocentesca -
- **Affaccio retrostante** a N/W del fronte prospettico terminale sul giardino /p.lla terreni 542
- **Affacci interni** del corpo di fabbrica per tre lati - N/W e N/E - intorno allo spazio cortilizio aperto comune su cui parimenti prospettano le attigue p.lle terreni aliene -544- 545 - *La corte pertanto è luogo di convergenza di affacci anche di p.lle aliene*

▪ **Articolazione altimetrica**

- Il fabbricato si articola in 2 piani fuori terra compreso il basamentale a doppia altezza/H ml 4,65 circa; non denuncia unità seminterrate di pertinenza. L'*elenco immobili* della p.lla fabbricati attesta la **natura mista** della stessa - ad uso commerciale al piano terra e abitativo al piano primo (con modesta estensione al piano terra), in categoria civile A2 / pienamente allineata ai fini caratteri architettonici del fabbricato e alle peculiarità di zona

Nella fattispecie il SUB 13 staggito occupa il **piano terra** della **verticale sinistra** del **prospetto principale/fronte strada**, ed è servito *alternativamente*:

- **dal I vano architravato / fronte strada, a sinistra del portone terraneo di ingresso - civico 27 di Piazza V. De Franchis**
- **dalla I porta laterale a sinistra entrando nell'androne terraneo comune - civico 25 di Piazza V. De Franchis**
- sebbene quest'ultima all'atto dell'accesso risulti tamponata e non fruibile

La **compagine prospettica principale** su Piazza V. De Franchis, rigorosa sul piano geometrico, è corredata da stilemi tipici delle architetture palaziali monofamiliari di *inizi novecento in stile vagamente déco*, rendendo leggibile l'originaria regola compositiva e il controllato rapporto pieno/vuoto

Un ampio **basamento a doppia altezza** accoglie complessivamente **4 aperture architrate** sormontate da balconcini al piano primo abitativo (livello con minore interpiano): *due baricentriche in leggero aggetto dal filo del fronte e due laterali nelle verticali estreme dell'impianto lievemente arretrate*

Procedendo da sinistra verso destra, le predette bucatre contrassegnate dai civici 27 - 25 - 23 - 21 servono complessivamente **tre attività commerciali** - tra cui il sub 13 staggito - e il **portone di ingresso** al fabbricato - *seconda apertura da sinistra, civico 25 -*; quest'ultimo pertanto è **eccentrico** nella compagine prospettica e, attraverso un lungo androne, immette nella piccola corte defilata, intorno alla quale si raccolgono i due lati interni dell'impianto a **L** del corpo di fabbrica

La facciata principale/ fronte strada, pertanto, è contraddistinta da un ampio basamento terraneo, 4 filari di colonne verticali di bucatre su due livelli, pienamente corrispondenti. Il filare orizzontale di bucatre al piano I, a sormonto del basamento, afferrisce a balconcini esclusivi, in aggetto dal fronte murario, di pertinenza di un'unica ampia unità abitativa/ **sub 101**:

- un lungo balcone baricentrico con balaustra in pietra, a sormonto delle aperture terranee (civici 25 e 23) accoglie le afferenze contestuali di due porte - finestre
- due balconcini laterali di minori dimensioni e balaustra metallica forgiata a mano, raccolgono le aperture da terra delle due verticali estreme

Il risalto ornamentale degli elementi decorativi è focalizzato sulla:

- **balaustra centrale** in muratura traforata a contrasto con le **ringhiere metalliche** delle due verticali estreme
- **cimase stilizzate in ingrosso di intonaco** su tutte le aperture, a meno del portone terraneo *a doppia altezza*

Sotto il profilo statico, lo stabile, in virtù della sua vecchia origine, è chiaramente concepito in muratura portante di tufo i cui setti murari decrescono da ml 0,80 al piano basamentale a ml 0,60 circa al piano primo di chiusura.

Sotto il profilo tecnico/impiantistico, il fabbricato è predisposto all'uso misto- civile abitazione e commerciale -, essendo dotato di impianto idrico, fognario, elettrico, di adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, di impianto telefonico, citofonico e televisivo

Non è corredato da sistema meccanizzato di elevazione al piano, né di area di parcheggio né box terranei o cantinati, comuni; è sprovvisto, altresì di amministrazione condominiale

Sotto il profilo della manutenzione delle parti comuni, la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello sufficiente nella conservazione della facciata esterna fronte strada, migliore ma assai discutibile sul piano della risoluzione formale degli *interni comuni*, dove il ricorso diffuso ad un rivestimento in gres ad opera incerta ha connotato i fronti interni in una logica estetica avulsa dalla natura originaria del fabbricato, *fine esempio di architettura déco*

Sotto il profilo espositivo, gli affacci e le aperture prospettiche principali sulla piazza sono pregevoli.

Gli affacci interni sulla **corte** e sull'**androne** sono valorizzati dalla quinta del *giardino retrostante*, mentre l'affaccio laterale sul fronte S/W interno al **violetto** è connotato dalla vicinanza al fabbricato alieno

Prospetto vincolistico

Sul piano **vincolistico** non esiste specifico rilievo storico/artistico ex L. 1089/’39 e s.m.i. sulla p.lla fabbricati 79, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico, idrogeologico e archeologico sul terreno di pertinenza

Oltre il rigido quadro normativo meglio avanti evidenziato a regolamentazione dell’attività edificatoria in centro storico per la specifica unità cortilizia otto-novecentesca a blocco, non esiste altra ulteriore limitazione vincolistica specifica, assoluta o relativa.

NB. Come meglio esposto nella disamina di *conformità catastale*, la sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi catastali su entrambe le banche dati ha denunciato lo sconfinamento della porzione N/W terminale della **p.lla urbana 530** – esattamente nell’area di pertinenza del sub 15/P.T (alieno al pignoramento) - sul mappale **542**, trascinando dai limiti del terreno di pertinenza **p.lla 543**

Mentre tuttavia, il tipo mappale del terreno/p.lla 543 **non denuncia** lo sconfinamento in premessa, viceversa, l’**ELABORATO PLANIMETRICO** della p.lla urbana 530 rappresenta l’estroffessione terranea in oggetto in qualità di porzione esclusiva del fabbricato, senza tuttavia aver propedeuticamente provveduto alla modifica del tipo mappale del terreno ammettendo alla p.lla 543 l’area di sedime del sub 15, ovvero estroflettendo il mappale 543 nel mappale 542 limitatamente all’area di sedime del sub 15

NB. Lo sconfinamento in oggetto **NON riguarda, tuttavia, l’area di sedime del sub 13 staggito, non rendendosi necessario alcun approfondimento ipotecario** - ex art. 2650 - finalizzato alla ricostruzione della continuità ultraventennale delle trascrizioni sulla titolarità del terreno p.lla 542 in premessa.

VAX/2025 stampata in data 30.09.2025 prot. T224215/2025



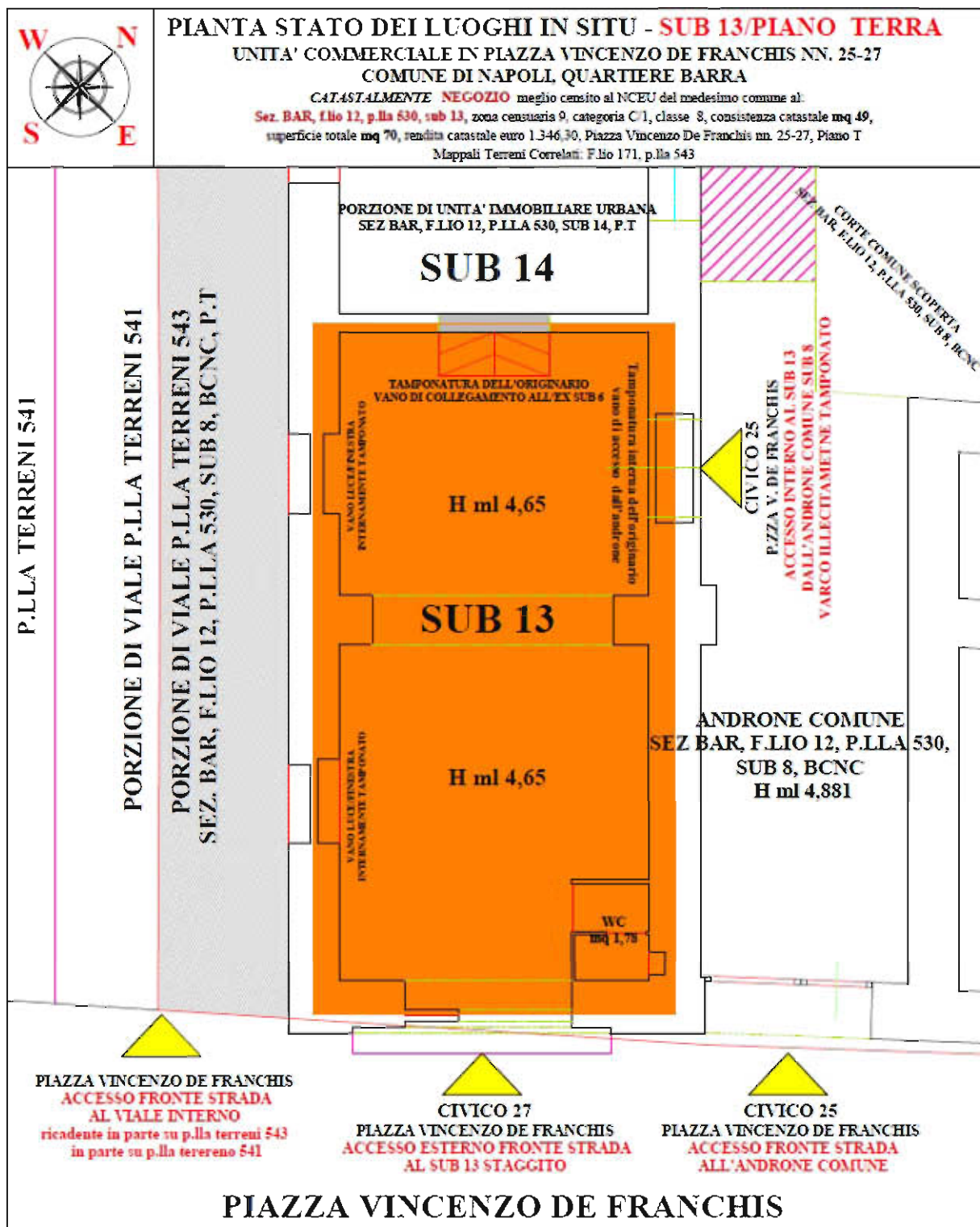
*Alla luce di tutto quanto detto, e corredati dall'esemplificazione dell'estratto di mappa,
si espongono i **confini** del fabbricato Sez BAR, flio 12, p.lla 530, **comprensivo dell'estroffessione N/W /sub 15***

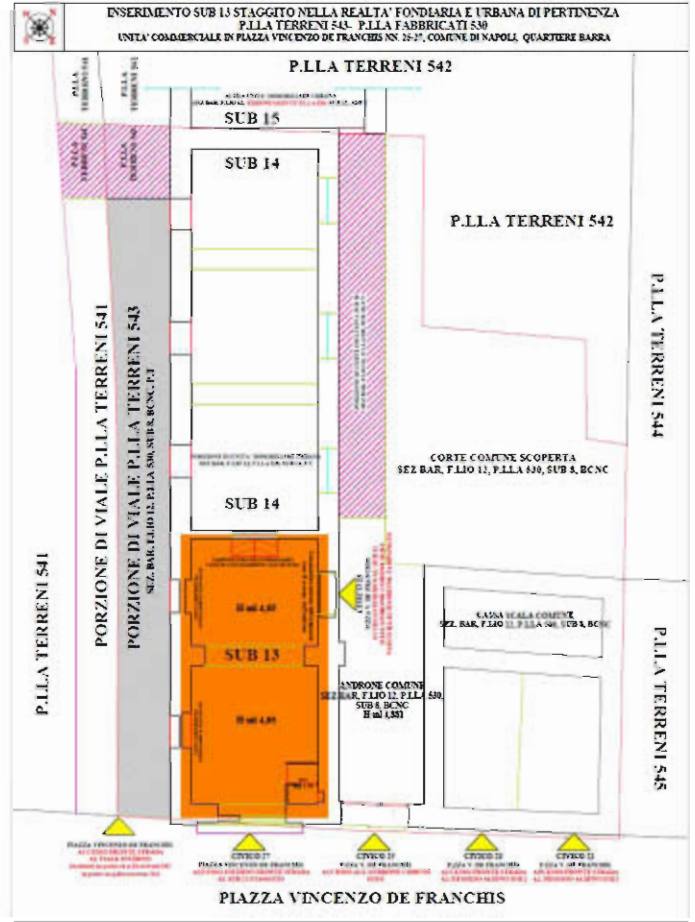
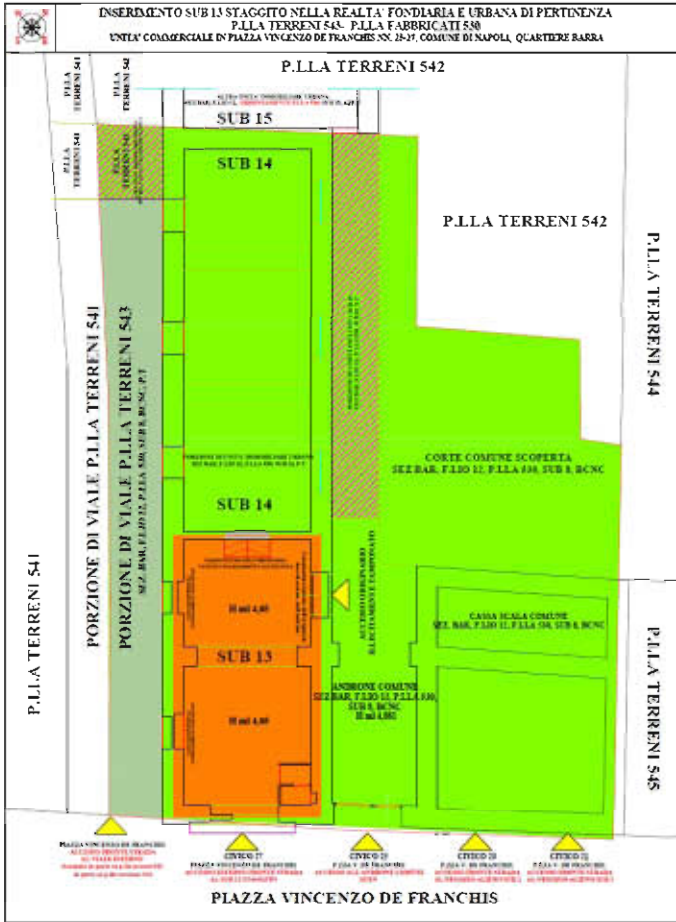
- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni 542 , per sola aderenza con p.lla terreni 545
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con Piazza Vincenzo De Franchis
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con vialetto interno p.lla terreni 541 e p.lla 542
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni 542

Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO

Locale commerciale Napoli/ Barra - Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27

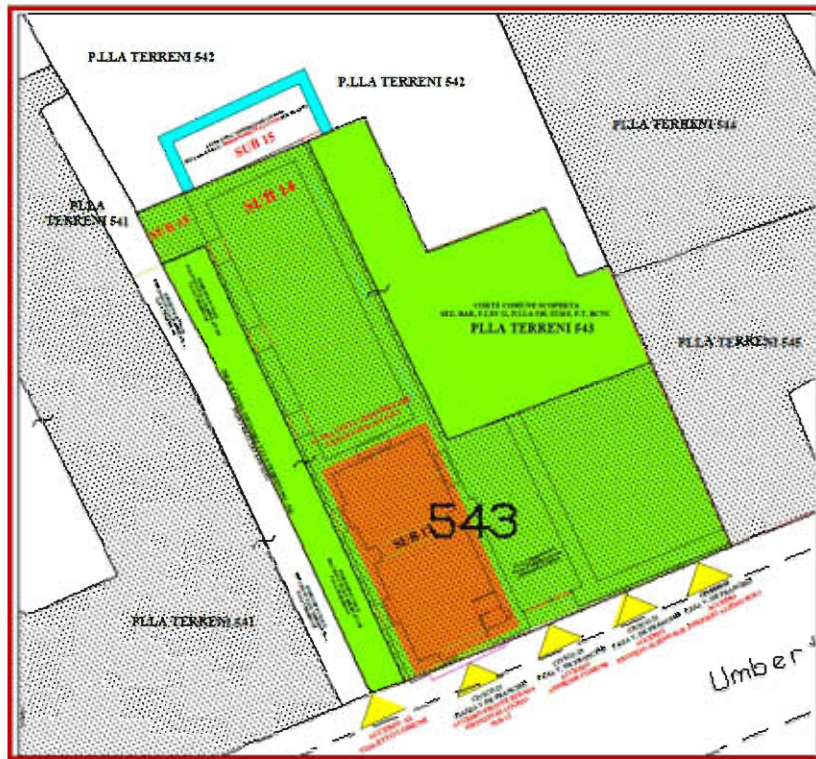
Sez. BAR, f.l.io 12, p.l.la 530, sub 13 (ex sub 1), zona censuaria 9 categoria C/1, classe 8, consistenza catastale mq 49, superficie totale mq 70, rendita catastale euro 1.346,30, Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, **piano terra**
NB. Diritto di accesso dal civico 27/ fronte strada e dal civico 25/fronte interno (androne comune)





INSERIMENTO SUB 13 in ESTRATTO DI MAPPA/2025

VAX/2025 stampata in data 30.09.2025 prot. T224215/2025



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

Si intende per:

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

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

Confini sub 13 (ex sub 1) / P.T

- a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con androne comune Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, SUB 8, BCNC, P.T
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con piazza Vincenzo De Franchis
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con porzione di viale interno comune Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, SUB 8, BCNC, P.T
- a Nord/ Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, SUB 14 (ex sub 6), C1, P.T

Descrizione SUB 13 staggito

Il SUB 13 staggito ricade nel **ramo sud-occidentale** del fabbricato alla Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, verticale beneficiata - rispetto al ramo nord-orientale – dalla **triplice afferenza diretta** a N/E sull'androne comune, a S/E sulla Piazza, a S/W sul vialetto interno comune; più esattamente il sub 13 occupa il **piano terra** della **verticale sinistra** del **prospetto principale/fronte strada** ed è servito *alternativamente*:

- **dal I vano architravato / fronte strada, a sinistra del portone terraneo di ingresso - civico 27 di Piazza V. De Franchis**
- **dalla I porta laterale a sinistra entrando nell'androne terraneo comune - civico 25 di Piazza V. De Franchis**
– *sebbene quest'ultimo accesso risulti attualmente tamponato e non fruibile*

A riguardo si rileva che:

*Oltre la problematica dell'insanabilità urbanistica del predetto illecito e la conseguente subordinazione della relativa regolarizzazione alla remissione in pristino degli originari luoghi legittimi (come meglio innanzi esposto), **permane illeso il diritto di accesso al bene anche dal predetto ingresso interno al fabbricato**, come attestano ineccepibilmente i numeri civici di cui alla visura storica dell'**ex sub 1**, e, parimenti, i dati grafici di cui alla scheda planimetrica del **sub 13** in atti:*

- *I dati di **visura dell'ex sub 1 - antefatto catastale del sub 13 staggito** - dalla sua costituzione ad oggi (e pertanto anche alla data di compravendita in favore della parte debitrice eseguita), denunciano ineccepibilmente l'accesso al bene dai **civici 25 e 27** di Corso Umberto (già Piazza Marianella, divenuta poi Piazza Vincenzo de Franchis)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Coesistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	BAR	12	530	1	9		A/5	8	2 vani		Euro 108,46 L. 210.000	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2001 Pratica n. 158125 in atti dal 02/03/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2958.1/2001)	
Indirizzo		CORSO UMBERTO I n. 25-27 Piano I											
Notifica							Parita				Mod.58		
Annotazioni		di immobile: istanza n°1958/2001											

— I dati grafici di scheda del sub 13 - frutto della variazione catastale dell'ex sub 1 - denunciano la persistenza in situ dell'ingresso laterale interno, dal civico 25 di P.zza V. De Franchis; il diritto di accesso attraverso l'androne comune, pertanto, sussiste anche allorquando - con denuncia di variazione del 20/04/2011, pratica n. NA 0382458, in atti dal 20/04/2011, per frazionamento (denuncia di porzione di u.i.u.), variazione di destinazione d'uso da abitativa a commerciale e variazione toponomastica - n. 44160.1/2011 - si scorpora il bene dall'unità abitativa indivisa (solo catastalmente identificata dai due autonomi subalterni - ex sub 1/A5/vani 2 - ex sub 6/A4 vani 6,5 -) e si costituiscono due nuovi subalterni a destinazione commerciale, separati anche materialmente, giusta tamponatura del pregresso varco murario trasversale interno di passaggio:

- sub 13/C1
- sub 14/C1

— In medesima data 20/04/2011, con ulteriore pratica n. NA0382459 in atti dal 20/04/2011, si provvede alla divisione del sub 6 tra sub 14 e sub 15, giusta dichiarazione catastale di porzione di u.i.u., variazione di destinazione d'uso da abitativa a commerciale (per il solo sub 14) e divisione - n. 44160.1/2011: si genera in tal modo il sub 15/A3/vani 3.

Si rileva pertanto che il sub 1 (attuale sub 13) sino al 2011 - pur identificato da un autonomo subalterno - è stato materialmente unito al sub 6 (attuali sub 14 e sub 15) con cui ha costituito originariamente un'unica entità abitativa, per poi dividersi e modificare la destinazione d'uso da abitativa a commerciale, assumendo per conseguenza l'autonomo identificativo sub 13

NB. A far data dall'impianto meccanografico - 1987 - il sub 1 (attuale sub 13) catastalmente rientra in categoria abitativa (nella fattispecie di tipo ultrapopolare A5): la funzione è urbanisticamente ammissibile in quanto l'unità - pur prospettando direttamente sulla piazza - è corredata da un secondo accesso indiretto e interno al fabbricato, servito dal civico 25 di piazza V. De Franchis, previo attraversamento del lungo androne comune, in piena conformità, pertanto, con quanto prescritto dall'art. 92, comma 10, in merito alla subordinazione della legittimità della funzione abitativa terranea, all'accessibilità indiretta rispetto alla strada, ovvero alla preesistenza di un legittimo ingresso indiretto rispetto alla strada, filtrato da corte o giardino pertinenziale

Parimenti ammissibile **ex art. 92, comma 10** è la **funzione commerciale**, il cui regolare espletamento non è subordinato alla predetta condizione, sebbene il secondo accesso interno possa tornare utile ai fini dell'**ottimizzazione della funzione commerciale** e/o in caso di **legittimo ripristino della funzione abitativa**.

Il cespite presenta morfologia planimetrica **rettangolare** con sviluppo principale in direzione S/E- N/W perimetrata da **murature portanti, ambiente unico e indiviso** articolato in **due maglie strutturali**, corredato da un **piccolo vano wc con relativo antibagno** a destra dell'ingresso principale dal civico 27 di Piazza V. De Franchis; presenta **discreta quadratura interna** in relazione alla funzione espletata e alle esigenze del commercio al dettaglio; attesta **ampia altezza netta interna d'interpiano/H ml 4,65** (*verosimilmente al controsoffitto*), **idonea per la potenziale formazione di una commisurata superficie di SOPPALCO** - *non oltre il 40% della superficie utile interna, opportunamente distanziata dalle superfici vetrate nella misura minima di ml 1,50 - ex art. 92, comma 8, lettera d) NTA Parte II/Disciplina del centro storico /Variante 2004 al Prg - nell'uso consentito a DEPOSITO di **H max ml 1,80** - II Interpiano max ammissibile, ex art. 15/comma 4) RUEC -*, garantendo contestualmente l'altezza minima ammissibile - **H ml 2,70** - *nel I interpiano del sottoposto ambiente principale destinato alla vendita*.

Il tutto nei limiti delle prescrizioni di cui ai suddetti articoli normativi della Variante al Prg e del RUEC allegati alla presente

All'atto dell'accesso si rileva:

- **Tamponatura dell'accesso interno afferente a N/E all'androne comune:** l'occlusione muraria è realizzata con fodere di tavelle su entrambi i fronti murari - interno e esterno - giusta eliminazione dell'originaria porta/finestra e occlusione del vano murario di passaggio, sicché in situ il predetto accesso originario non è più visibile
Ai fini del corretto ripristino si consiglia, pertanto, di procedere dagli interni staggiti - eliminando la fodera interna - per poi protrarsi sul fronte esterno
- **Tamponatura dei due vani luce afferenti a S/W alla porzione di vialetto comune:** in tal caso l'occlusione muraria inerisce unicamente lo spessore dei fronti murari interni, lasciando in situ gli infissi esterni e parte dello spessore murario, che, internamente, è impiegato in qualità di nicchia espositiva. L'illecito in oggetto non è visibile dagli esterni per la presenza di scuri alle finestre. Si prevede in ogni caso la rimozione delle fodere murarie.
Si rileva infine che per la formazione della II nicchia a tutt'altezza, in fondo a sinistra, si è provveduto alla demolizione della porzione muraria basamentale interna, che viceversa viene preservata in situ per la formazione della I nicchia
- **Parziale tamponatura dell'accesso esterno afferente a S/E alla Piazza:** la parziale occlusione muraria è realizzata con una fodera di tavelle nella mezzeria circa dello spessore murario; su tale fronte si rileva anche la formazione di un ampio gradino di invito in aggetto dal filo della fronte murario del fabbricato, estroflesso sull'area comunale

Parametri riscontrati in situ:

- mq 49,63 netti interni
- mq 62,50 lordi commerciali
- mq 0,00 ornamentali

- H max d'interpiano catastale e in situ ml 4,65 - in situ si registra la verosimile formazione di un controsoffitto interno ; l'interpiano dell'attiguo androne comune, misura viceversa H ml 4,88;

NB. Come meglio esposto innanzi, nella disamina di legittimità urbanistica, si rileva che la pratica edilizia di cui alla SCIA n. 162/2011, oltre la denuncia della **modifica destinativa in direzione commerciale** dei due immobili abitativi terranei, **sub 1 e sub 6**, ne abilita anche la **FUSIONE**.

Nel frazionamento di fatto rinvenuto, ai fini del corretto impiego del sub 13 staggito (ex sub 1) nella legittima destinazione commerciale assunta, è necessario dotarlo di un proprio *autonomo retrobottega*

Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione allo stato semirustico e di abbandono, necessitando di un intervento **manutentivo straordinario** per l'adattamento dell'unità alla *funzione commerciale* assunta catastalmente e urbanisticamente, giusta formazione del predetto **autonomo retrobottega** al quale, preferibilmente, accorpate il bagnetto (attualmente collocato sul fronte di ingresso principale, ripristino dei vani luce legittimi, revisione impianto elettrico e idraulico, revisione e integrazione infissi, ultimazione delle finiture.

Il cespite risulta particolarmente appetibile per:

- **Posizione strategica** dell'unità in relazione al cuore del quartiere - semicentrale rispetto al centro di Napoli, ma centrale rispetto al quartiere di pertinenza - e per la specifica e singolare afferenza diretta all'ampia Piazza Vincenzo de Franchis, attualmente interdetta al traffico veicolare e fruibile solo pedonalmente
- **Natura storica del sito:** il vecchio quartiere di Barra, nell'area orientale di Napoli, è parte del cosiddetto **Miglio d'Oro** intendendosi per esso l'ampia area servita dalla regia **Strada delle Calabrie**, lambita dalla cornice paesaggistica del golfo di Napoli e dalla ricchezza storico/artistica delle 122 Ville Vesuviane edificate a partire dalla fine della I metà del '700 dall'aristocrazia e nobiltà borbonica al seguito dell'erigenda **reggia di Portici**. In quanto tale **Barra è parte di un contesto storico/artistico e paesaggistico di elevato pregio**, che insieme ai comuni di Portici, Ercolano, San Giorgio a Cremano e Torre del Greco, ha dato vita al complesso delle **Ville Vesuviane** - *raffinatissime architetture settecentesche, pregevolissimi luoghi di fusione di elementi tardo-barocchi e stilemi del nascente neoclassicismo, in cui hanno operato talenti del livello magistrale di Carlo e Luigi Vanvitelli, Ferdinando Fuga, Ferdinando Sanfelice, Domenico e Antonio Vaccaro, Mario Giuffredo*
- **Ampia predisposizione e potenzialità progettuale** insita nel **maggior interpiano** rilevato, **H ml 4,65**, ai fini della formazione di una **legittima area soppalcata** opportunamente posizionata sul piano *plano-altimetrico* secondo le vincolanti prescrizioni di cui all' art. 92, comma 8, lettera d) NTA Parte II/Disciplina del centro storico /Variante 2004 al Prg 1972e all'art. 15 comma 2 e 4 RUEC vigente, come sopra esemplificato
- **Congruo inquadramento dell'unità in categoria commerciale C1/negozio** in ragione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

*Alla luce di tutto quanto meglio esposto nella **disamina di legittimità urbanistica** e del **quadro normativo vigente**, si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico e privatistico nella destinazione commerciale opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio*

NB: Nella formazione del max prezzo unitario di mercato si è tenuto conto della potenzialità insita nel maggior interpiano ai fini della formazione di un'area soppalcata opportunamente posizionata sul piano piano-altimetrico

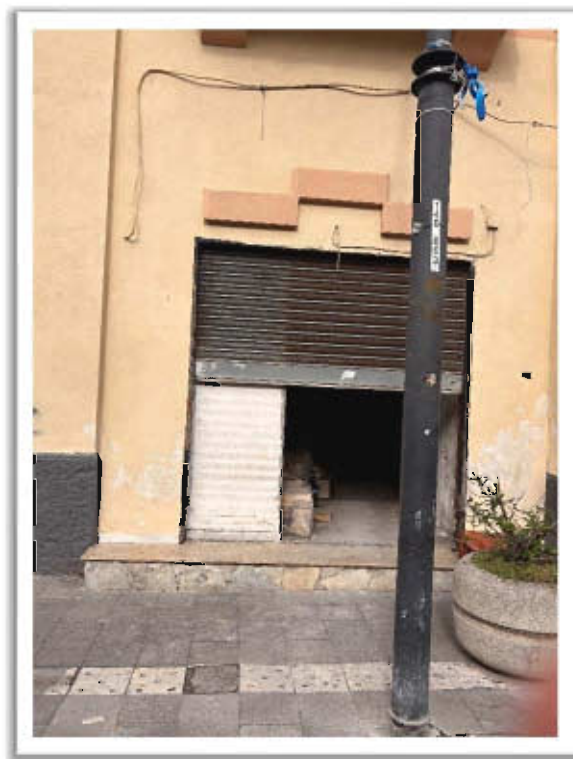
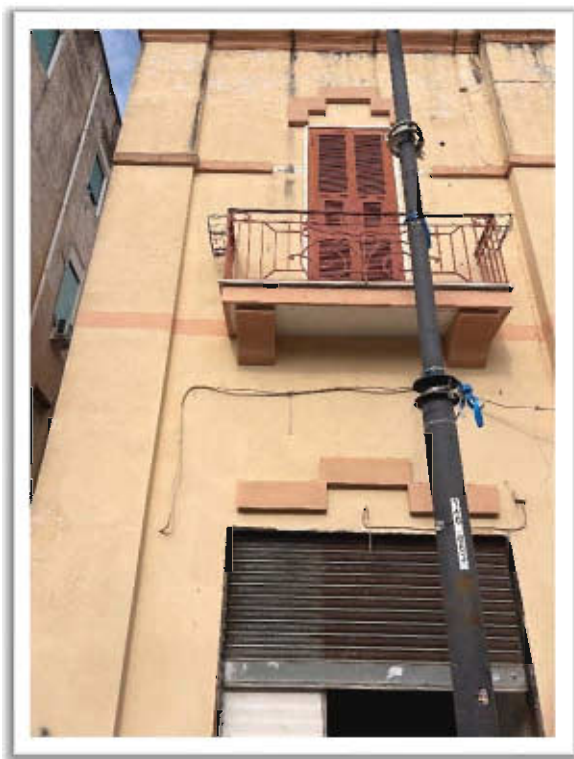
Quadratura commerciale interna = mq 60,99 al 100% della superficie residenziale = **mq 61,00**

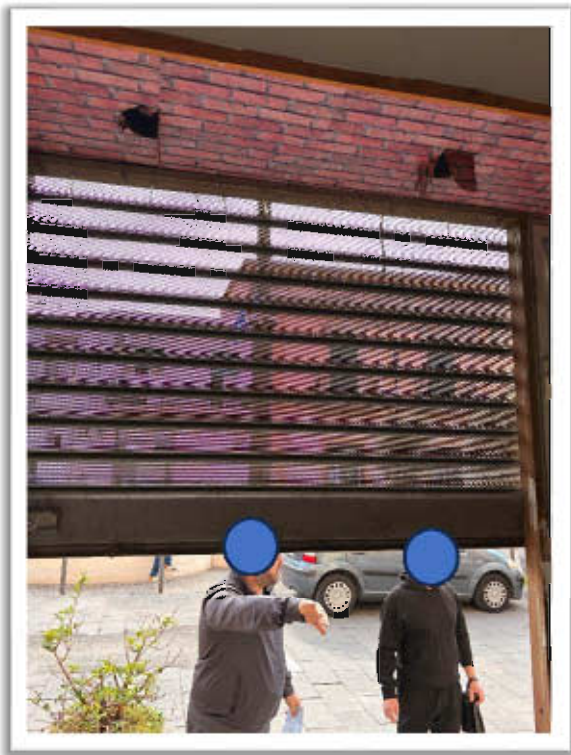
Quadratura commerciale esterna esclusiva = **mq 0,00**

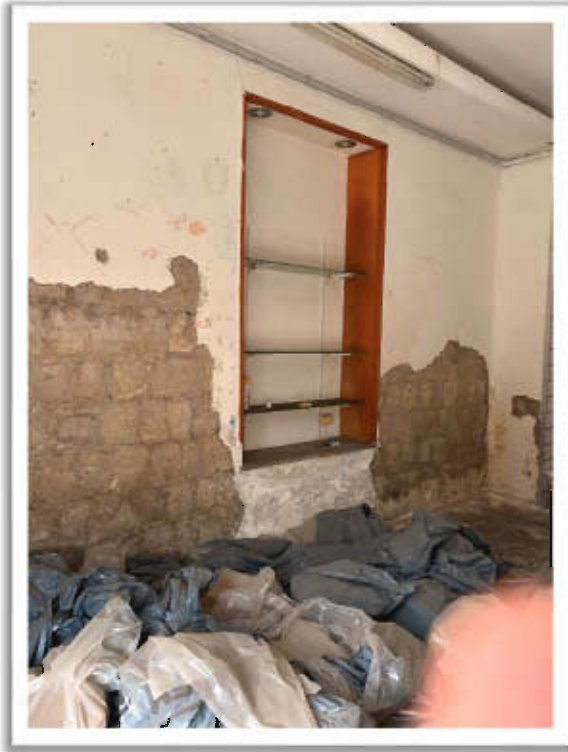
Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

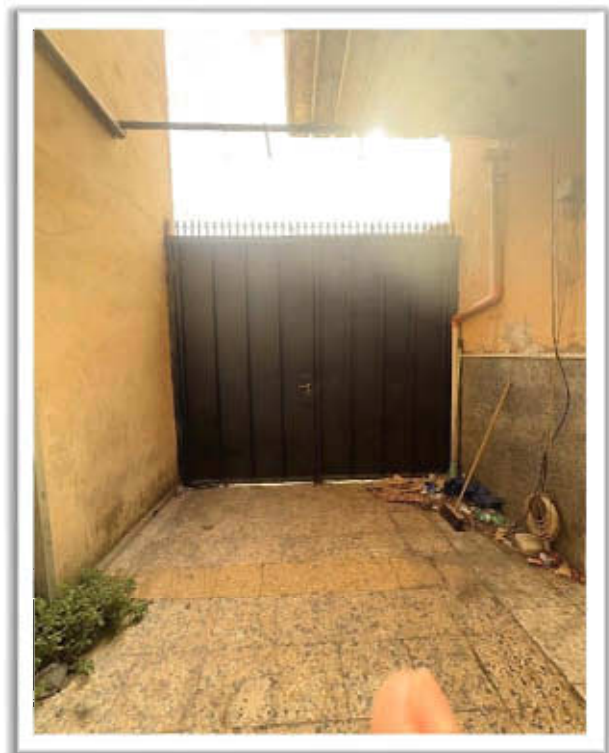
mq 60,99 approssimabile a **mq 61,00**

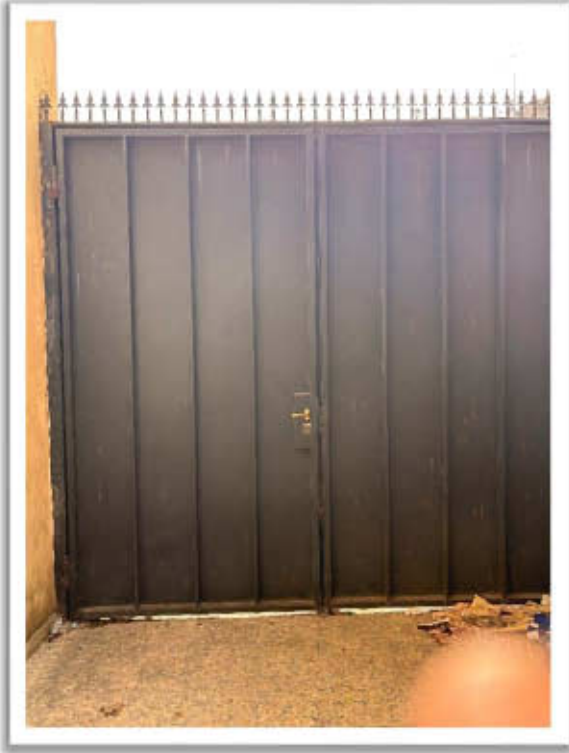
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

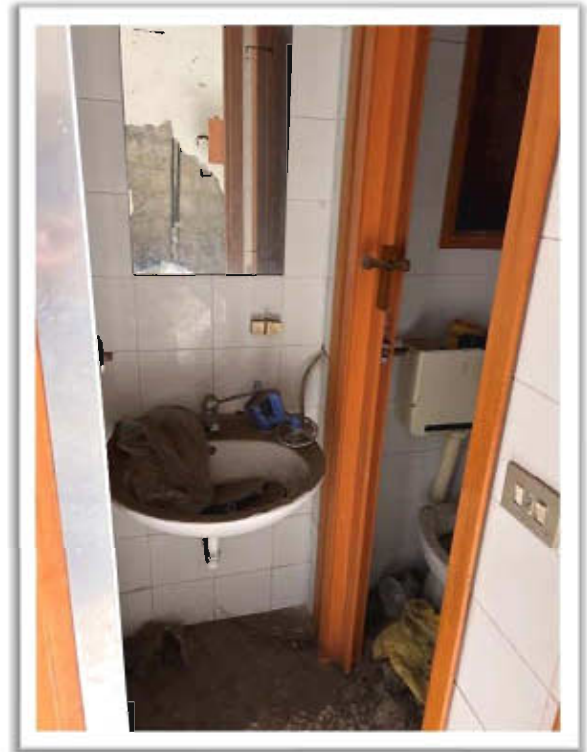


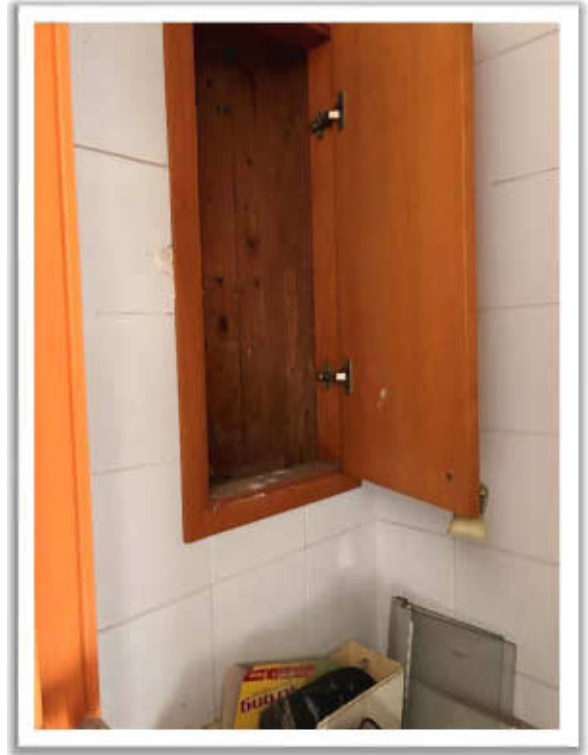
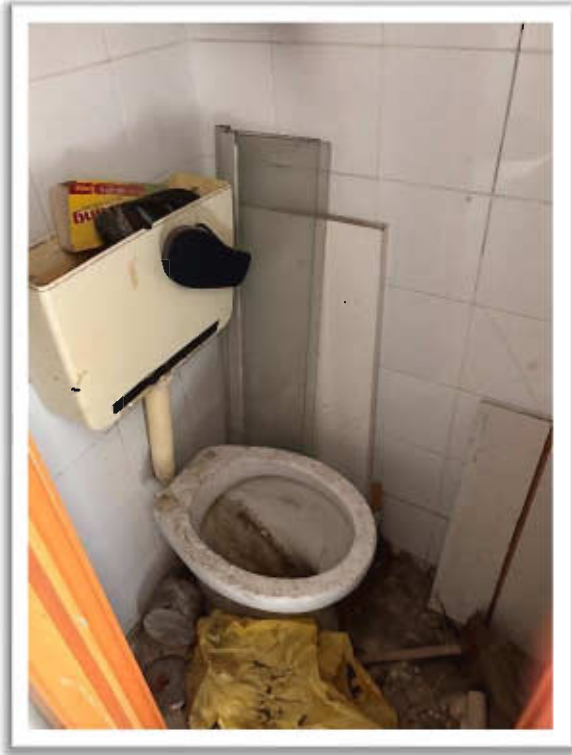












QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Napoli

F.lio 171 p.lla 543

- Impianto terreni attuale stampato in data 30.09.2025 prot. T224215/2025
- Visura storica terreni - F.lio 171 p.lla terreni 543, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Napoli

Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530

- Elenco Immobili - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530
- Accertamento della proprietà urbana - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 13/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 13/P.T del **20.04.2011 prot. NA0382458**

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Napoli

- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 1/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 1/P.T **INEVADIBILE**
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 6/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 6/P.T **EVADIBILE**
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 14/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 14/P.T **EVADIBILE**
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 15/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 15/P.T **EVADIBILE**

DISAMINA CATASTO TERRENI

F.lio 171, p.lla terreni 543

- **Assenza di dati soggettivi storici in Visura** identificativi della titolarità del terreno p.lla 543, stante l'anteriorità dell'acquisto del fondo e dell'edificazione del fabbricato in accessione, alla data di meccanizzazione del 30.04.1962
- **Piena conformità oggettiva in Visura:**
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: foglio qualità, p.lla, superficie (mq 480).

Correttamente, inoltre, sono indicati gli estremi catastali al NCEU del fabbricato sullo stesso edificato: Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530

Parziale conformità oggettiva in VAX

Piena corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2025 per l'intero fabbricato, **A MENO** unicamente della **MANCATA RAPPRESENTAZIONE** dell'**estroflessione terminale N/W** del **mappale 543 sull'attiguo terreno p.lla 542**, stante l'inclusione del **sub 15** terraneo (alieno al pignoramento) nelle porzioni esclusive del fabbricato di pertinenza del cespite staggito e pertanto del tipo mappale del terreno 530

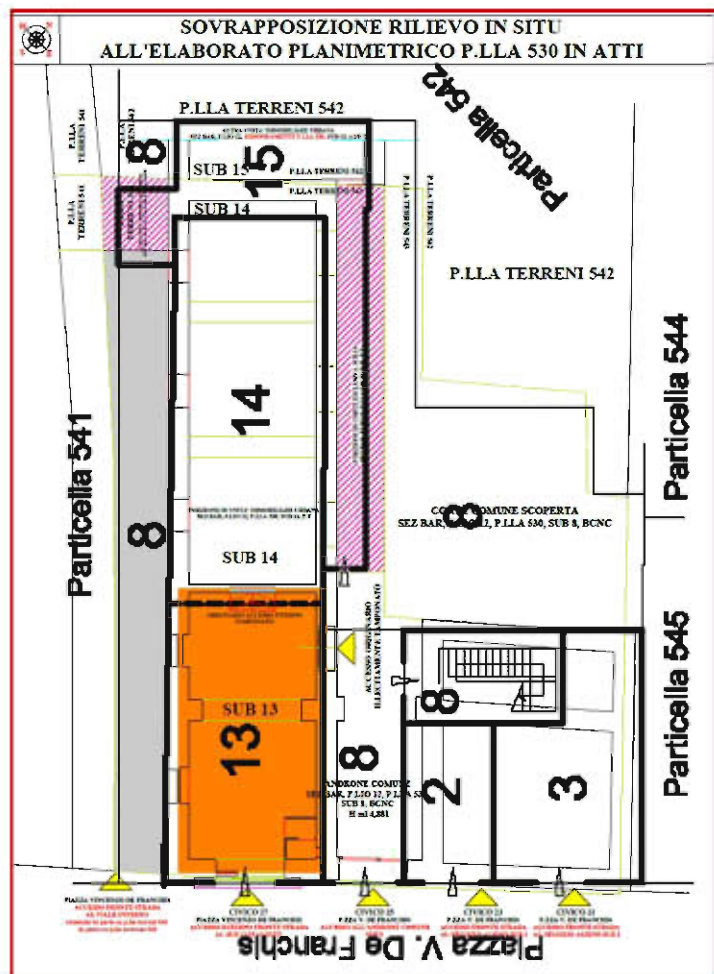
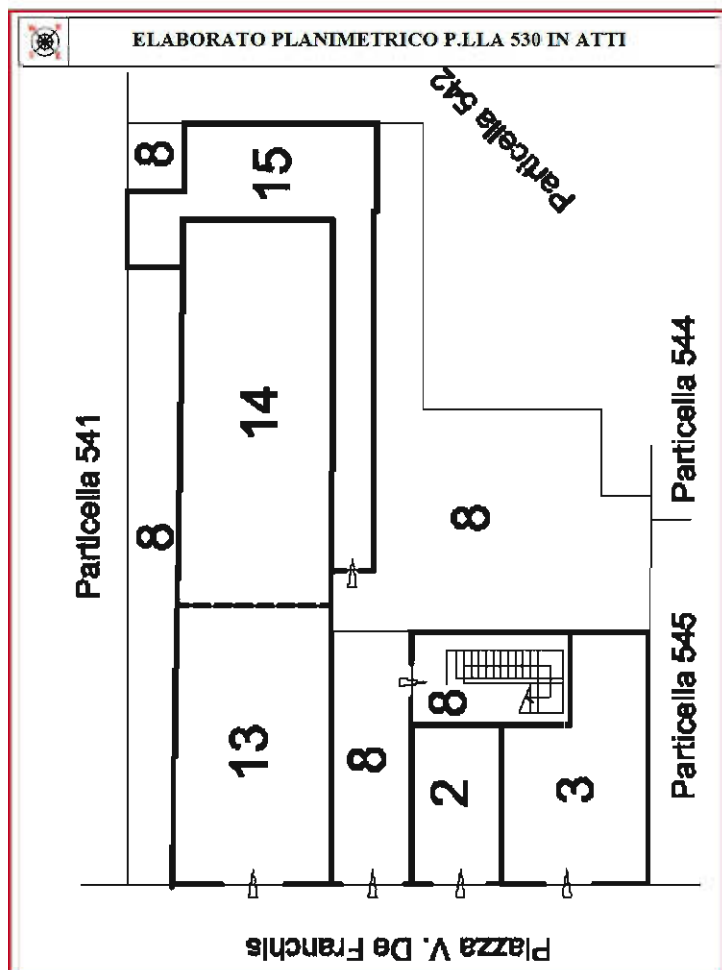
Come anticipato nella descrizione delle caratteristiche del fabbricato di pertinenza del cespite staggito, mentre il **TIPO MAPPALE** del terreno/p.lla 543 **non denuncia** il predetto sconfinamento sul mappale alieno p.lla 542, viceversa, l'**ELABORATO PLANIMETRICO** della p.lla urbana 530 rappresenta l'estroflessione terranea in oggetto in qualità di porzione esclusiva del fabbricato, senza tuttavia aver propedeuticamente provveduto alla modifica del tipo mappale del terreno annettendo alla p.lla 543 l'area di sedime del sub 15, ovvero estroflettendo il mappale 543 nel mappale 542 limitatamente all'area di sedime del sub 15

NB. Lo sconfinamento in oggetto, tuttavia, **NON** riguarda l'area di sedime del sub 13 staggito, non rendendosi necessario alcun **approfondimento ipotecario** - ex art. 2650 - finalizzato alla ricostruzione della continuità ultraventennale delle trascrizioni sulla titolarità del terreno p.lla 542 in premessa.

Resta a carico di tutti i subalterni di cui si compone la p.lla fabbricati 530, l'onere della rettifica dei dati catastali del **terreno p.lla 543** giusta costituzione di un **nuovo tipo mappale** comprensivo dell'estroflessione sulla p.lla 542 in premessa.

VAX/2025 stampata in data 30.09.2025 prot. T224215/2025





DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 13/P.T

Disamina dati di visura

▪ **Piena conformità soggettiva attuale e storica:**

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della debitrice esecutata e dei titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento

▪ **Piena conformità oggettiva tra dati di visura e luoghi in situ**

Piena conformità sul piano oggettivo *tra dati di visura e luoghi in situ* per quanto attiene *sezione, f.lto, p.lla, subalterno, categoria e classe di redditività, consistenza catastale in mq., rendita urbana, altezza di piano, toponomastica e civici* A MENO unicamente della:

- **superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati denunciata in mq 70 in luogo di mq 61 riscontrati**

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2025 e scheda catastale/2011

Sez. BAR, F.lino 12, p.lla fabbricati 530, SUB 13/P.T del **20.04.2011 prot. NA0382458**

Attesa inevitabilità dell'originaria scheda planimetrica del sub 1 abitativo - da cui deriva il sub 13 staggito -

come meglio esaminato nell'analisi di legittimità urbanistica e in tale sede sintetizzato, dalla **sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di scheda del sub 13 in atti dal 2011 - a meno di talune approssimazioni grafiche, e a parità di accesso principale dalla piazza, sagoma, perimetrazione, configurazione prospettica esterna fronte strada, altezza netta interna, altezza di piano** - si rileva:

Frazionamento materiale del sub 13 dal sub 14: in luogo della dichiarata **FUSIONE** del sub 13 con il sub 14, in qualità di **"porzione di u.i.u." a destinazione commerciale**, l'accesso in situ ha attestato il **FRAZIONAMENTO MATERIALE** tra le due unità commerciali costituite urbanisticamente a marzo 2011 e catastalmente ad aprile 2011.

Il **frazionamento** in oggetto avviene in corrispondenza della *muratura trasversale* divisoria tra le predette **porzioni di UIU**, esattamente corrispondente con l'originaria muratura separatoria tra l'ex sub 1 e l'ex sub 6

Parziale variazione prospettica per:

- **Tamponatura dell'accesso interno afferente a N/E all'androne comune** preposto all'**accesso per disabili**: l'occlusione muraria è realizzata con foderi di tavelle su entrambi i fronti murari - interno e esterno - giusta eliminazione dell'originaria *porta/finestra* e occlusione del vano murario di passaggio, sicché in situ il predetto varco non risulta più riconoscibile
- **Persistenza in situ della doppia finestra fronte S/W** afferente la vialetto comune interno, in luogo della **tamponatura** denunciata in scheda. Inoltre, le due nicchie interne vengono rappresentate aperte a tutt'altezza, già dal piano di calpestio, mentre solo la II nicchia è svuotata nella porzione basamentale
- **Parziale tamponatura dell'accesso esterno afferente a S/E alla Piazza**: la parziale occlusione muraria è realizzata con una fodera di tavelle nella mezzeria circa dello spessore murario sul fianco sinistro dello stesso

Parziali manomissioni dello schema strutturale in muratura portante per:

- **Apertura di una piccola nicchia interna**, nello spessore murario /fronte N/E divisorio dall'androne comune nell'area di pertinenza del bagnetto
- **Predetta eliminazione della muratura basamentale** /II nicchia fronte S/W

Lieve difformità di orientamento denunciata un netto direzionamento del fronte retrostante opposto alla piazza in direzione Nord in luogo della rotazione in direzione N/W

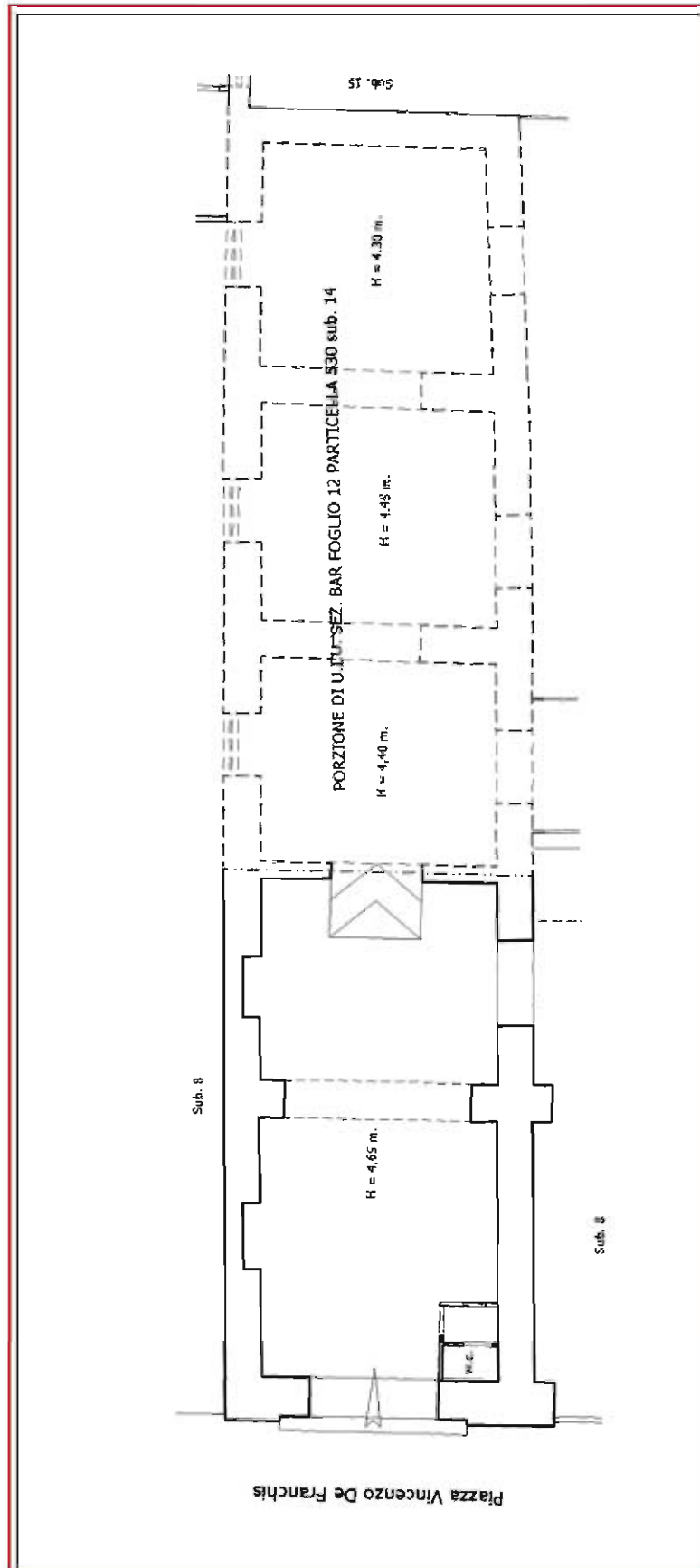
La **regolarizzazione catastale** dei luoghi staggiti - **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

ONERI CATASTALI

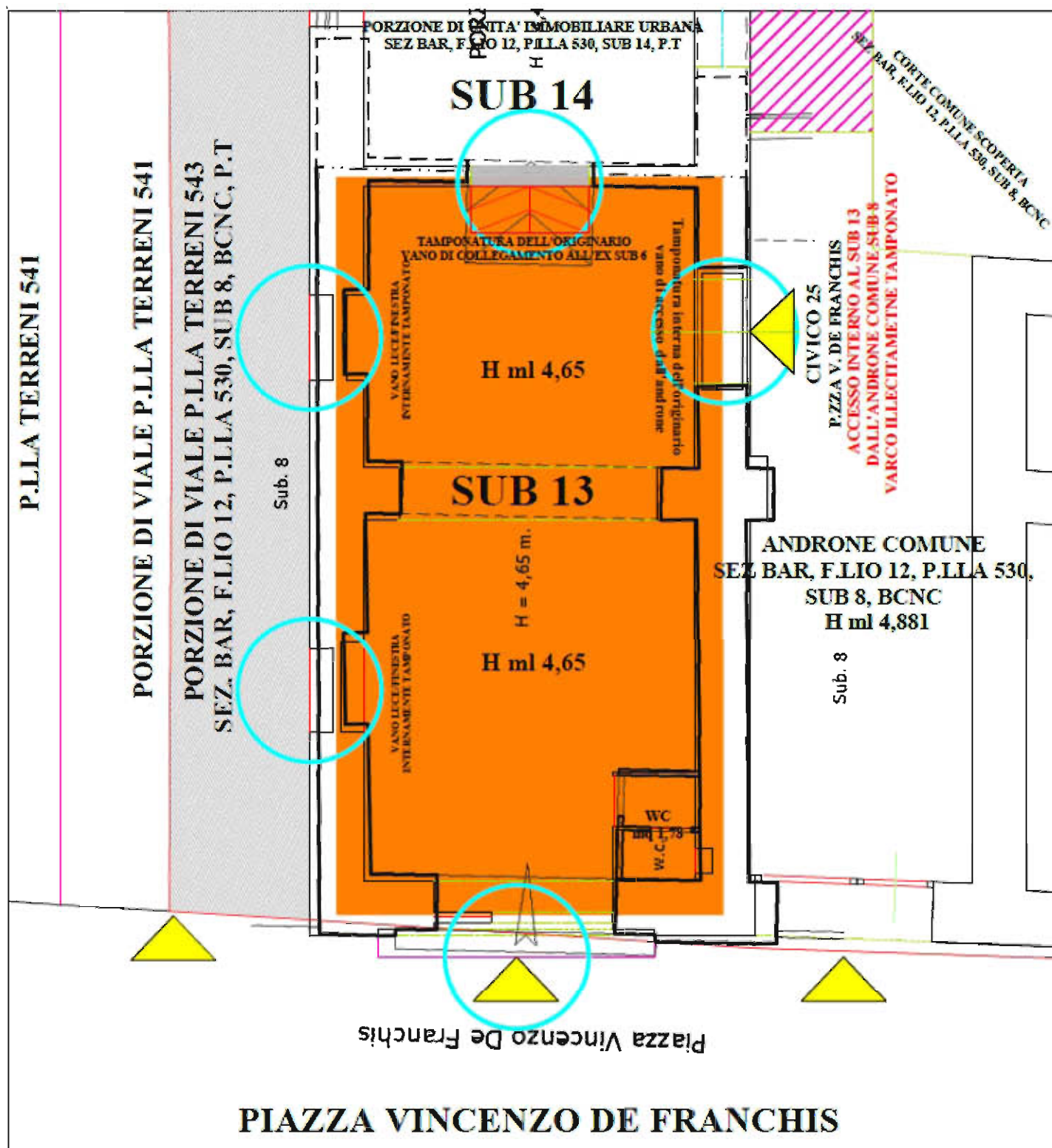
€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al **Catasto Fabbricati** per *parziale* allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del **SUB 13** allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso il contributo del sub 13 alla rettifica dei dati catastali del **terreno p.lla 543**, giusta costituzione di un **nuovo tipo mappale** comprensivo dell'estroflessione sulla p.lla 542 limitatamente all'area di sedime del sub 15/P.T alieno al pignoramento; il tutto incluso i relativi diritti catastali ”

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

SUB 13/P.T. - LUOGHI DI SCHEDA/2011



SUB 13/P.T. - SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2025 AI LUOGHI CATASTALI /2011



QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

QUESITO n. 5:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari

per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

DESTINAZIONE URBANISTICA e PROSPETTO VINCOLI

La p.lla terreni 543/f.llo terreni 171 del NCT del Comune di Napoli, di pertinenza della p.lla fabbricati identificata al NCEU alla Sez. BAR, f.llo urbano 12, p.lla urbana 530 in cui ricade il cespite staggito SUB 13, dal 2004, in base alla VARIANTE 2004 al PRG del 1972 per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

È porzione della:

- **ZONA A – INSEDIAMENTI D'INTERESSE STORICO** - normata dagli **artt. 25, 26** Parte I/Disciplina generale/ Variante 2004 e **art. 63** NTA Parte II/Disciplina del centro storico/ Variante 2004, ammettente interventi di:
 - **manutenzione ordinaria e straordinaria fino al restauro e risanamento conservativo** come definiti dall'art. 3 comma 1. Lettere a), b) c) DPR 380/2001 e s.m.i., con **ESCLUSIONE degli interventi di ristrutturazione edilizia, anche a parità di volume e superficie**, come definita dall'art. 3 comma 1. **Lettera d)** DPR 380/2001 e s.m.i., e tanto meno **interventi di nuova costruzione** come definiti dall'art. 3, comma 1, **Lettera e)** DPR 380/2001 e s.m.i.

Art. 63

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

- È un' **UNITÀ EDILIZIA OTTO-NOVECENTESCA E NOVECENTESCA - ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE - A BLOCCO**, normata dall'**art. 92 /N.T.A. /Parte II /Disciplina del centro storico**

Atteso che

per unità edilizia di base **otto-novecentesca a blocco** s'intende l'unità edilizia caratterizzata da:

- *Struttura di base otto-novecentesca costruita su lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi, connotata dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio, dalla presenza di piccoli cortili interni con funzione di illuminazione e areazione, prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo e dalla sequenza diretta: portone, androne, scala.*

Con la dizione "**originaria o di ristrutturazione**" s'intende rispettivamente:

- *l'unità edilizia **non trasformata** dalla sua edificazione, che conserva intatti i connotati planimetrici e di prospetto;*
 - *l'unità edilizia con analoghi requisiti, frutto anche di più **processi di ristrutturazione** avvenuti in assenza di rispetto dell'originario modello di occupazione del suolo, ovvero con modifica del sedime originario, o che hanno dato luogo a una ricomposizione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando totalmente o parzialmente gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti (le trasformazioni subite impediscono il riconoscimento degli elementi planimetrici e di prospetto, propri dei tipi otto-novecenteschi)*
- Sul piano **tipologico** verosimilmente l'unità edilizia in oggetto è un "**BLOCCO OTTO – NOVECENTESCO DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**" normato dall'**art. 96 /N.T.A. /Parte II /disciplina del centro storico** - di cui all'allegata **scheda tipologica n. 37**, laddove con la predetta definizione si intende:

- *L'unità edilizia di base otto-novecentesca **originaria** generalmente impiantata su aree libere, nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati a seguito sia del piano di ampliamento, sia di ogni altro intervento di sviluppo urbano otto-novecentesco avvenuto per lo più nelle parti collinari occidentali. L'unità occupa quota regolare dell'isolato, in conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori, si è configurata sul modello del **palazzo plurifamiliare** ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella **scheda n. 37**.*

In quanto tale l'unità edilizia di base prevede generalmente i seguenti caratteri architettonici e strutturali, connotativi del tipo:

- **impianto distributivo**: corpo di fabbrica generalmente di forma rettangolare o ad .L., corpi scala multipli; distribuzione di più alloggi per piano;
- **spessore di edificazione**: maglia strutturale doppia;
- **altezza di edificazione**: 4 - 5 piani oltre piano terra e ammezzato;

- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 5 a 7 con bucatore regolari e paritetiche che non denunciano all'esterno la ripartizione degli alloggi interni;
- apparato decorativo con fasce marcapiano di rilievo ridotto e cornicione aggettante.

Attuale destinazione urbanistica e prospetto vincoli:

La **p.lla terreni 543/f.llo terreni 171** del NCT del Comune di Napoli
in base alla **VARIANTE 2004 al PRG del 1972 per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale**
approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell' 11 giugno 2004,
ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- È porzione della **ZONA A – INSEDIAMENTI D'INTERESSE STORICO** - normata dagli **artt. 25, 26 NTA** Parte I/Disciplina generale e **art. 63 NTA** Parte II/Disciplina del centro storico
- È un' **UNITÀ EDILIZIA OTTO-NOVECENTESCA E NOVECENTESCA - ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE - A BLOCCO**, normata dall'**art. 92 NTA**. Parte II /Disciplina del centro storico
- Sul piano **tipologico** verosimilmente l'unità edilizia in oggetto è un "**BLOCCO OTTO – NOVECENTESCO DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**" normato dall'**art. 96 NTA** Parte II /disciplina del centro storico - di cui all'allegata **scheda tipologica n. 37**
- NON è interessata da VINCOLO GEOMORFOLOGICO - come attesta lo stralcio della **Tav. 12/Variante al P.R.G.**- regolamentata dalla normativa di cui all'art. 24/comma 2 N.T.A Variante 2004 al P.r.g /Parte I Disciplina Generale, rientrando nell'**area di stabilità geomorfologica**
- NON è interessata da VINCOLO IDROGEOLOGICO DI FRANA e IDRAULICO P.S.A.I./2015 - in base alla zonizzazione del Piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (PSAI /2015) dell'ex AdB Campania Centrale (Autorità di Bacino) approvato von Delibera della Giunta Regione Campania n. 466 del 21.10.2015 (BURC n. 14 del 29.02.2016) rimanendo aliena alla relativa N.T.A : rientra nell'**area di stabilità idrogeologica**
- Ricade in ZONA SISMICA, rimanendo subordinata all'art. 24/comma 1 N.T.A Variante 2004 al P.r.g /Parte I Disciplina Generale, nonché alla Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella "Gazzetta Ufficiale" del 21 marzo 1974, n. 76)
- È aliena a qualunque VINCOLO AMBIENTALE/PAESAGGISTICO vigente:
 - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D. LGS 42/2004
 - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D. LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali

- Piano paesistico (Agnano/Camaldoli/Posillipo)
- Zonizzazione Parco delle Colline

Pertanto, la p.lla e l'area di pertinenza NON è soggetta a vincoli paesaggistici - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** - come attesta lo stralcio della **Tav. 13**/Variante al P.R.G.-, rimanendo **esclusa** dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/BENI PAESAGGISTICI - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -

- La **p.lla fabbricati** NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia **PROTEZIONE DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO DELLA NAZIONE**; è pertanto **esclusa** dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. -"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" - Parte II- Beni Culturali -, e assoggettate alla legislazione speciale in materia di tutela
- NON è sottoposta ad alcun Vincolo alberghiero, di inalienabilità, indivisibilità (sussistente solo per la tipologia a blocco e a schiera.)
- Per quanto concerne il frazionamento nelle due possibilità - verticale e orizzontale - si specifica che per:
 - Divisibilità verticale dell'immobile staggito, restano ferme le disposizioni di cui all'art. 92/comma 8/lettera a) come integrato dall'art. 22/comma 2. Frazionamento
 - Divisibilità orizzontale restano ferme parimenti le disposizioni di cui all'art. 92/comma 8/lettera d)
- È **aliena** alla perimetrazione dell'AREA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO - come attesta lo stralcio allegato, estratto dalla **tav. 14**/Variante al P.R.G.- regolamentate dall'art. 58 N.T.A./Parte I/Disciplina generale Variante 2004 P.R.G., subordinante tutti gli interventi edilizi ai **piani cantinato, terra e primo** a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Provincia di Napoli e Caserta
- È interna alla perimetrazione del CENTRO ABITATO come delimitato dall'art. 171.765/1967 e successive normative
- NON è interessata da alcuna Disciplina D'Ambito PUA
- Non è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- Non è soggetta ad alcun ulteriore quadro vincolistico, oltre il suesposto prospetto

Attività trasformativa consentita per il cespite staggito sub 13/P.T
ai sensi della normativa comunale vigente e del quadro vincolistico operante

**Ai sensi dell'art. 92 /NTA Variante 2004 al PRG, come integrato dall'art. 96 medesima NTA/Parte II
e alla luce del quadro vincolistico vigente:**

Per lo specifico **sub 13** staggito sono ammessi interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** fino al **restauro e risanamento conservativo** come definiti dall'art. 3 comma 1. Lettere a), b) c) DPR 380/2001 e s.m.i., con **ESCLUSIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, ANCORCHÉ A PARITÀ DI VOLUME E SUPERFICIE**, come definita dall'art. 3 comma 1. **Lettera d)** DPR 380/2001 e s.m.i., e **tanto meno interventi di nuova costruzione** come definiti dall'art. 3, comma 1, **Lettera e)** DPR 380/2001 e s.m.i.

Con specifico riferimento agli illeciti rinvenuti,

non sono ammessi:

- **Variazione prospettica dei fronti prospettici interni** (e ancor meno dei fronti prospettici principali esterni) essendo prescritta la conservazione delle **aperture esistenti nel loro numero, forma, dimensione e posizione** - ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione -, mentre la modifica delle aperture è consentita solo ove si persegua il **recupero di assetti precedenti e riconoscibili e adeguatamente comprovati da ricostruzione storica e filologica**, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti - **ex art. 92, comma 4, lettera c,** NTA, Parte II, Disciplina del centro storico
- La variazione, nel caso di specie, non è consentita per i **fronti interni**, anche laddove si inquadrì l'unità edilizia nel *blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento*, la cui attività trasformativa - ulteriormente governata dalla *normativa tipologica* di cui all'**art. 96 NTA** - al **comma 2, lettera d)** consente la **modifica prospettica** sui *fronti interni* allo spazio pertinenziale, limitatamente ai *piani terra, rialzato e ammezzato*, purché **coerente** con il **complessivo assetto dei fronti interni**.

Sono consentiti - entro determinate prescrizioni -:

- **Frazionamenti interni**, purché in piena conformità con l'**art. 92/comma 8/lettera a)** NTA, Parte II, Disciplina del centro storico, come integrato dall'**art. 22/comma 1 e comma 2. /Frazionamento** NTA, Parte I, Disciplina generale
- **Modifica destinativa** in direzione commerciale x vendita al dettaglio - *esercizi commerciali al minuto* - in conformità con l'**art. 92/comma 10** NTA, Parte II, Disciplina del centro storico

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale

NON sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

Seguono:

- Artt. 92 - 96 - NTA, Parte II, Disciplina del centro storico
- Art. 22/comma 1 e comma 2. /Frazionamento NTA, Parte I, Disciplina generale
- Stralci grafici zonizzativi e vincolistici

N.T.A. articolo 92

Parte II - Disciplina per il Centro storico

Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione "a blocco"

Comma 1.

Per unità edilizia di base otto-novecentesca a blocco s'intende l'unità edilizia caratterizzata da:

- struttura di base otto-novecentesca costruita su lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi, connotata dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio, dalla presenza di piccoli cortili interni con funzione di illuminazione e areazione, prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo e dalla sequenza diretta: portone, androne, scala.

Con la dizione "originaria o di ristrutturazione" s'intende rispettivamente:

- l'unità edilizia non trasformata dalla sua edificazione, che conserva intatti i connotati planimetrici e di prospetto;
- l'unità edilizia con analoghi requisiti, frutto anche di più processi di ristrutturazione avvenuti in assenza di rispetto dell'originario modello di occupazione del suolo, ovvero con modifica del sedime originario, o che hanno dato luogo a una ricomposizione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando totalmente o parzialmente gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti (le trasformazioni subite impediscono il riconoscimento degli elementi planimetrici e di prospetto, propri dei tipi otto-novecenteschi)

Comma 2.

In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticali e orizzontali (sequenza portone-androne-scala) e al rapporto con il contesto urbano, l'unità otto-novecentesca - originaria o di ristrutturazione- a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati dagli artt. 93- 94- 95- 96- 97 -98

- Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento
- Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato
- Blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento
- Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento
- Blocco otto-novecentesco di sedime collinare
- Blocco novecentesco

Comma 3.

Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesca a blocco - originarie o di ristrutturazione -, indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche e le destinazioni d'uso consentite sono regolamentate dagli ulteriori commi dell'art. 92 - dal punto 4 al punto 10 - integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi - norme tipologiche - dall'art. 93 all'art. 98;

Comma 4.

Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:

Lettera a) La conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero;

Lettera b) La conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;

Lettera c) Il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

Lettera d) Il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

Lettera e) La conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

Lettera f) Il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

Comma 5.

Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

Comma 6.

La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

Comma 7.

L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

Comma 8.

Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

Lettera a) *In ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;*

Lettera b) *L'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;*

Lettera c) *Limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle "dimensioni" delle aperture esistenti sui prospetti interni;*

Lettera d) *L'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno ml 1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;*

Lettera e) *La riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertura a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la*

superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopralcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

Lettera f) L'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al precedente punto e);

Lettera g) L'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

Comma 9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

Comma 10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98;

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o comunque non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio di pertinenza.

N.T.A. articolo 96

Parte II - Disciplina per il Centro storico

Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento

Art. 96 (Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento)

Comma 1.

Per **blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento** si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere, nell'ambito dei processi di **nuova urbanizzazione** attuati a seguito sia del **piano di ampliamento**, sia di **ogni altro intervento di sviluppo urbano otto-novecentesco** avvenuto per lo più nelle parti collinari occidentali. L'unità occupa quota regolare dell'isolato, in conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella **scheda n. 37**.

Comma 2.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

Lettera a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

Lettera b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere nell'architettura dei prospetti;

Lettera c) la modifica delle **dimensioni** delle bucatore del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia connotato da sostanziale autonomia rispetto all'unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo originario; tali modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

Lettera d) la **modifica delle aperture sui prospetti interni allo spazio pertinenziale**, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati o ammezzati, purché coerente con il complessivo assetto dei fronti interni;

Lettera e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

Comma 3.

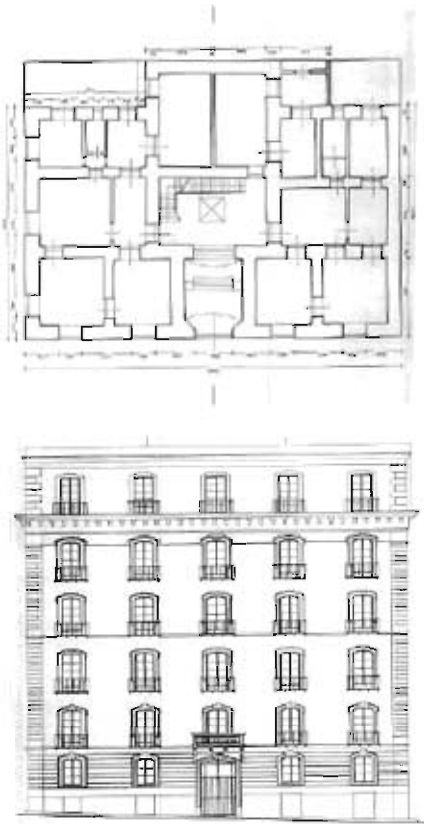
Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, centri commerciali al minuto, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo

consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 92, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

SCHEDE TIPOLOGICHE NN. 37 – BLOCCO OTTO-NOVECENTESCO DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

ARTT. 92 e 96 N.T.A. /PARTE II SCHEDE TIPOLOGICHE

Art. 92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art. 96	Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento	37
		
<ul style="list-style-type: none">- impianto distributivo: corpo di fabbrica generalmente di forma rettangolare o ad "L", corpi scala multipli; distribuzione di più alloggi per piano;- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia;- altezza di edificazione: 4 - 5 piani oltre piano terra e ammezzato;- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 5 a 7 con bucatore regolari e parietiche che non denunciano all'esterno la ripartizione degli alloggi interni; apparato decorativo con fasce marcapiano di rilievo ridotto e cornicione aggettante.		

Art. 92

(Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:
 - l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
 - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98:
 - blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento;
 - blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato;
 - blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento;
 - blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento;
 - blocco otto-novecentesco di sedime collinare;
 - blocco novecentesco.
3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98.
4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:
 - a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero;
 - b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;
 - c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle

aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonchè nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre

unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertura a

107

tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopportabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al precedente punto e);

g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucaure dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98; - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o comunque non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio di pertinenza.

Art. 96

(Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento)

1. Per blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere, nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati a seguito sia del piano di ampliamento, sia di ogni altro intervento di sviluppo urbano otto-novecentesco avvenuto per lo più nelle parti collinari occidentali. L'unità occupa quota regolare dell'isolato, in conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.37.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucaura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucaura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere nell'architettura dei prospetti;

c) la modifica delle dimensioni delle bucaure del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia comotato da sostanziale autonomia rispetto all'unitarietà dei fonti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo originario; tali modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

d) la modifica delle aperture sui prospetti interni allo spazio pertinenziale, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati o ammezzati, purché coerente con il complessivo assetto dei fronti interni;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, centri commerciali al minuto, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso

112

esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 92, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.



**Direzione centrale
Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco**

Testo coordinato dell'art. 22 delle norme della Variante generale modificato a seguito dell'approvazione con delibera di C.C. n. 24 del 20 aprile 2017 della variante normativa.

In corsivo il testo aggiunto e in corsivo sottolineato il testo aggiunto con emendamento del Consiglio.

Si ricorda, inoltre, la conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-83-86-92-99 consistente nell'aggiunta dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali...." della seguente specificazione: *"fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2"*.

Art. 22 (Frazionamento)

1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

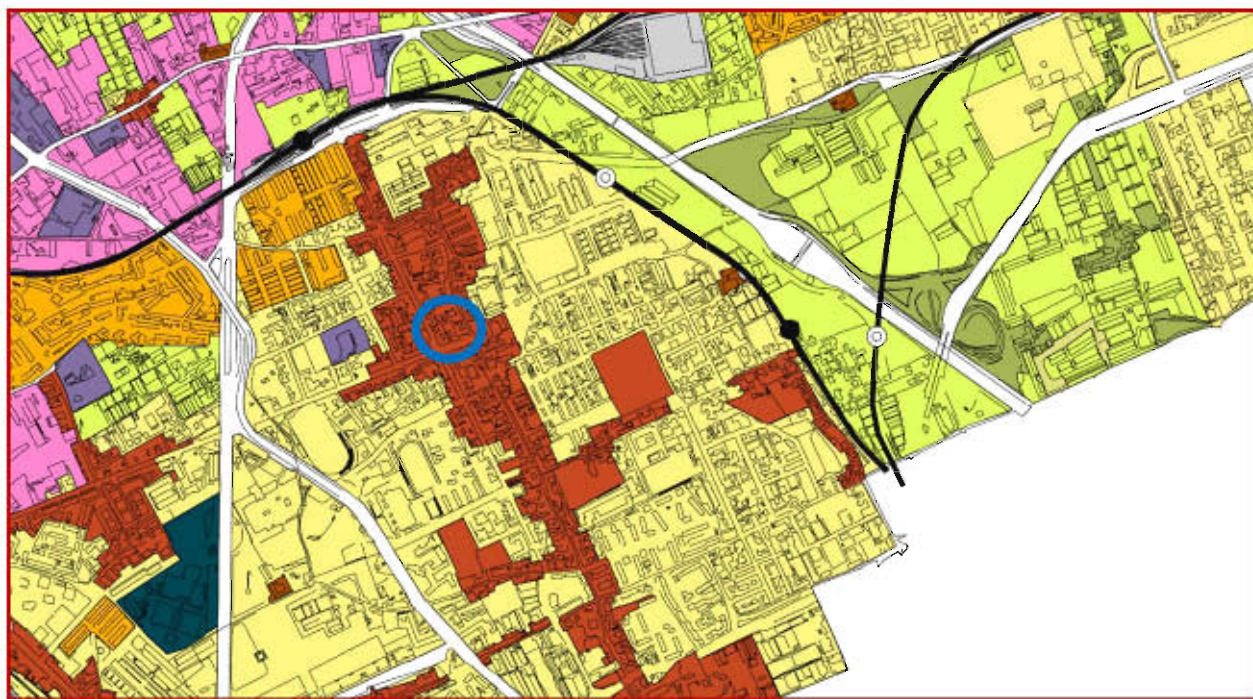
2. *Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizione degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni. Il frazionamento può essere effettuato una sola volta partendo dalla tipologia originaria del manufatto. Tale condizione deve essere riportata in un atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere trascritto nei pubblici registri a cura e spese del proprietario e trasmesso allo Sportello unico edilizia privata.*

STRALCI GRAFICI ZONIZZAZIONE E PROSPETTO VINCOLI VARIANTE 2004 AL PRG






ZONIZZAZIONE VARIANTE 2004 AL P.R.G. '72

approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

TAV. 6 - ZONA A - CENTRO STORICO - INSEDIAMENTI D'INTERESSE STORICO- ARTT. 25- 26 /PARTE I + ART. 63 PARTE II





Insediamenti di interesse storico	
	A - Insediamenti di interesse storico
	Aa - Strutture e manufatti isolati
	Ab - Siti archeologici
	Ac - Porto storico
	Ad - Agricolo in centro storico

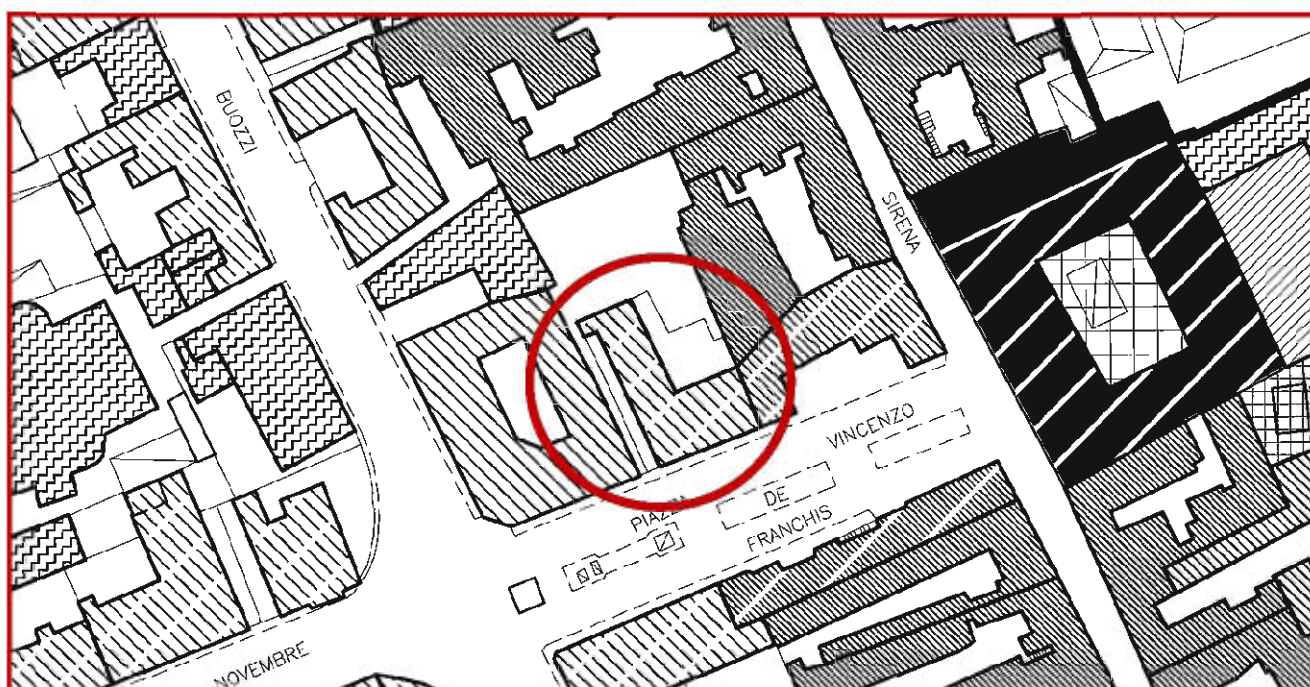
VARIANTE 2004 al P.R.G. 1972, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

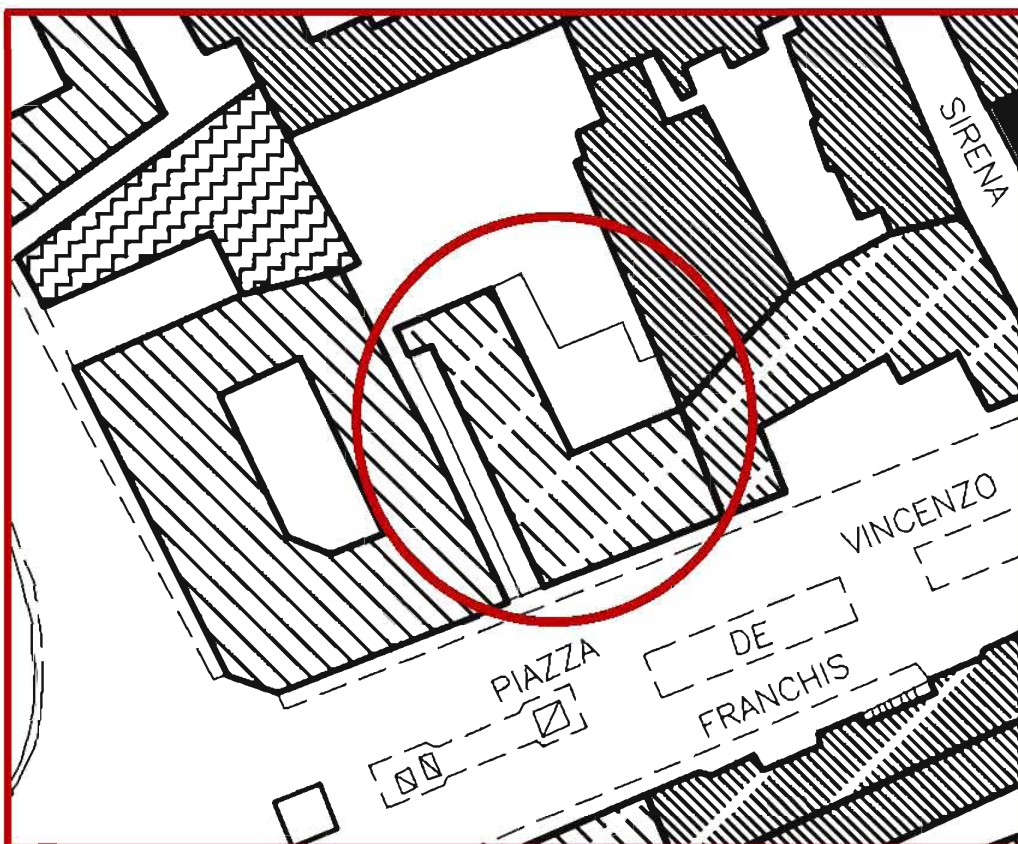
TAV. 7 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA CENTRO STORICO

FABBRICA: UNITÀ EDILIZIA DI BASE OTTO- NOVECENTESCA e NOVECENTESCA

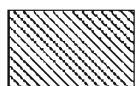
- ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE - A BLOCCO

ART. 92 - N.T.A / PARTE II / DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO

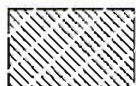




UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE
E NOVECENTESCHE



originarie o di ristrutturazione a corte






originarie o di ristrutturazione a blocco






originarie o di ristrutturazione
a struttura autonomo

classificazione centro storico




Unità edilizie di base preottocentesche

-  art. 64 - originarie o di ristrutturazione a corte
-  art. 69 - originarie o di ristrutturazione a blocco
-  art. 73 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma





Unità edilizie di base ottocentesche

-  art. 76 - originarie o di ristrutturazione a corte
-  art. 79 - originarie o di ristrutturazione a blocco
-  art. 83 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma





Unità edilizie di base otto/novecentesche

-  art. 86 - originarie o di ristrutturazione a corte
-  art. 92 - originarie o di ristrutturazione a blocco
-  art. 99 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma





Unità edilizie speciali preottocentesche originarie o di ristrutturazione

-  art. 102 - a struttura unitaria
-  art. 103 - a struttura modulare
-  art. 104 - a struttura modulare complessa
-  art. 105 - a impianto singolare o non ripetuto









Unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione

-  art. 106 - a struttura unitaria
-  art. 107 - a struttura modulare
-  art. 108 - a struttura modulare complessa
-  art. 109 - a impianto singolare o non ripetuto



Unità edilizie speciali otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione

-  art. 110 - originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria
-  art. 111 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare
-  art. 112 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
-  art. 113 - a impianto singolare non ripetuto

Unità di spazio scoperte concluse

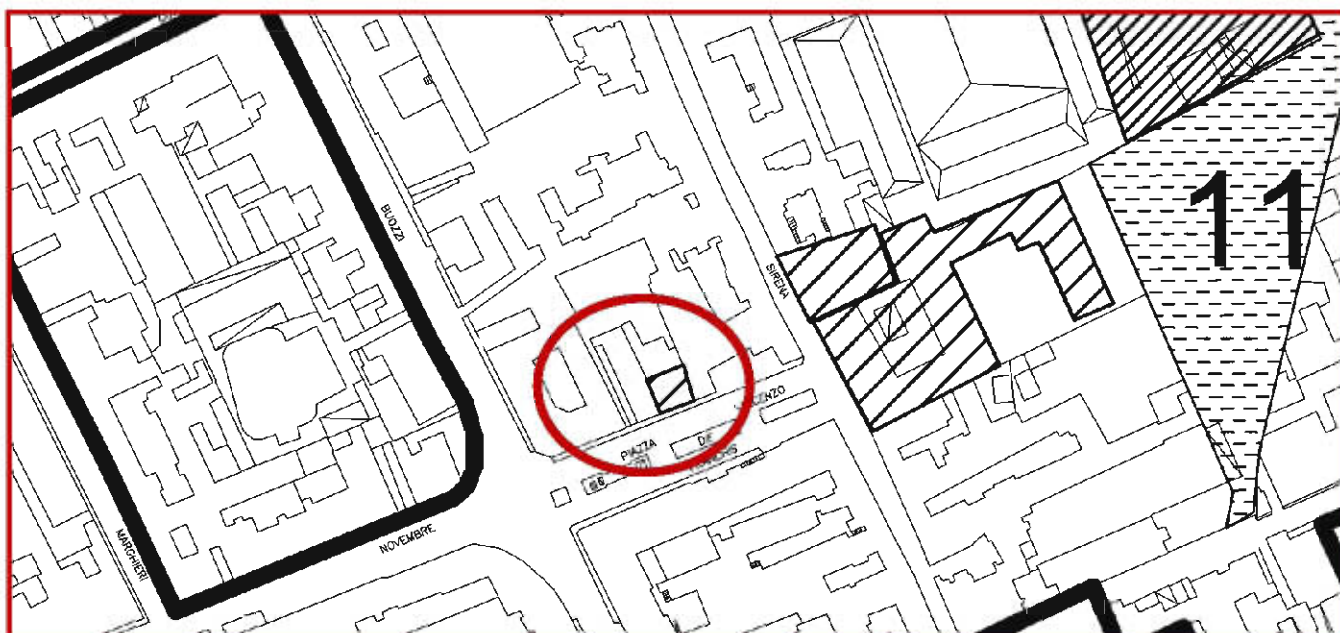
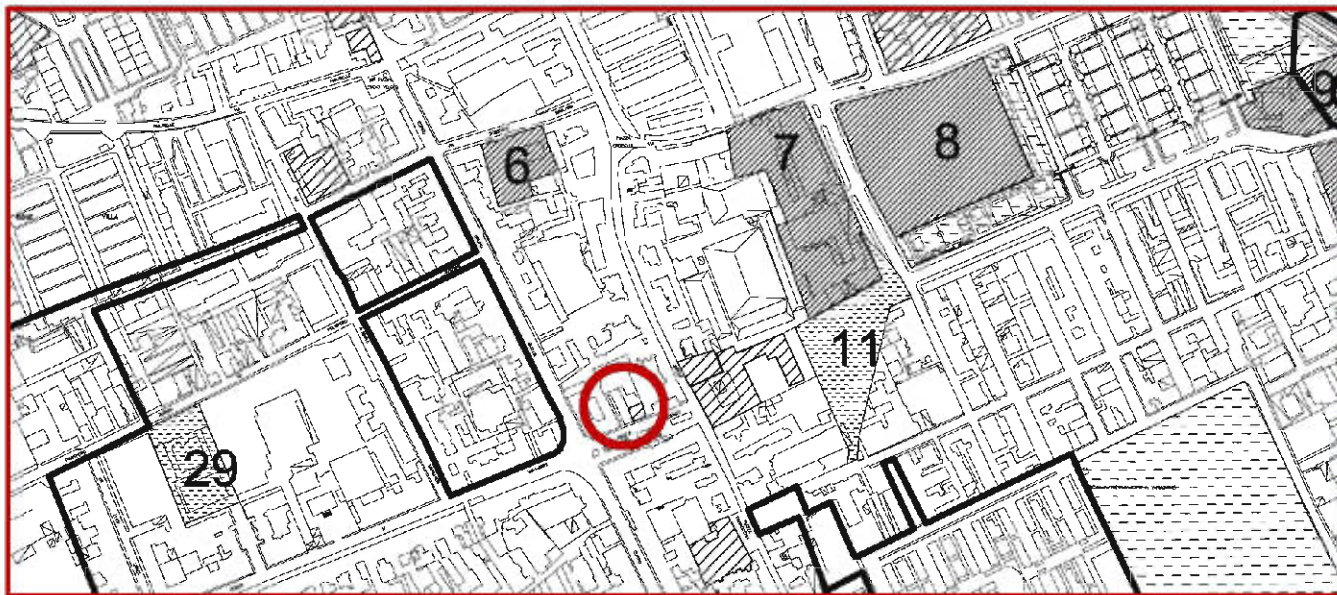
-  art. 114 - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti
-  art. 115 - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi
-  art. 116 - parchi e giardini a struttura autonoma
-  art. 117 - chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari
-  art. 118 - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari
-  art. 119 - spazi dell'originaria morfologia
-  art. 120 - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie
-  art. 121 - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare
-  art. 122 - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali

Altre unità di spazio

-  art. 124 - unità edilizie di recente formazione
-  art. 125 - ruderi e sedimi risultanti da demolizioni

P.LLA TERRENI PARZIALMENTE INTERESSATA DA SPECIFICAZIONI

NB. TUTTAVIA, LA PORZIONE DI PERTINENZA DEL SUB 13 STAGGITO È ALIENA AD ALCUNA SPECIFICAZIONE



immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi



immobili reperiți da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi

P.LLA ALIENA ALLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
di cui alla TAV 14 VARIANTE P.R.G. - ART. 58 N.T.A./PARTE I/DISCIPLINA GENERALE
subordinante tutti gli interventi edilizi ai **Piani Cantinato, Terra e Primo**, a Parere vincolante e preventivo della
Soprintendenza ai Beni Archeologici della Provincia di Napoli e Caserta

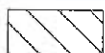


aree di interesse archeologico

P.LLA ALIENA ALLA PERIMETRAZIONE DEI:

VINCOLI PAESAGGISTICI EX L. 1497/39 - ORA D.LGS 42/2004 TAV. 13 VARIANTE AL P.R.G.

VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART. 142 DLGS 42/2004

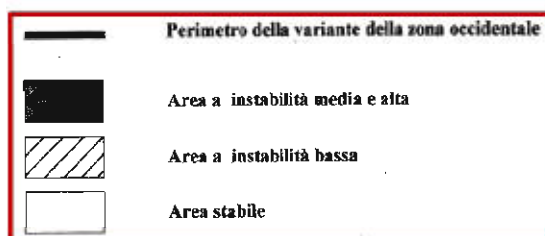
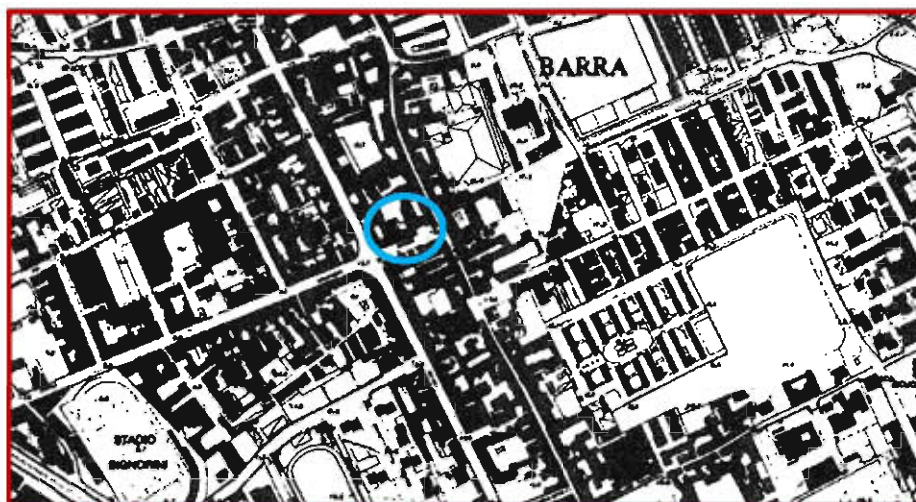


aree assoggettate ai vincoli della L. 497 del 29 giugno 1939

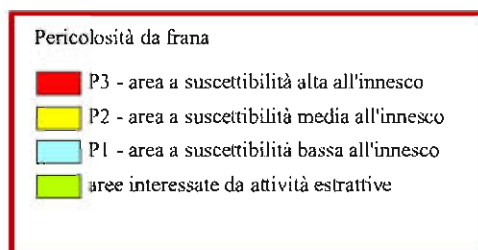


aree assoggettate ai vincoli dello L.431 del 8 agosto 1985

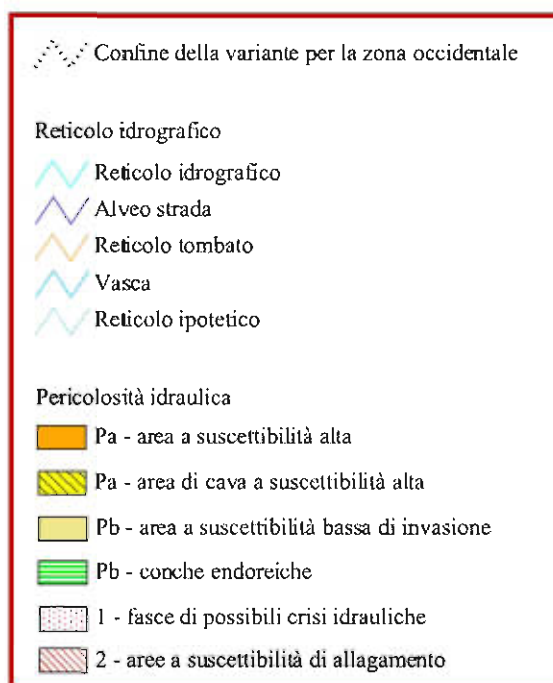
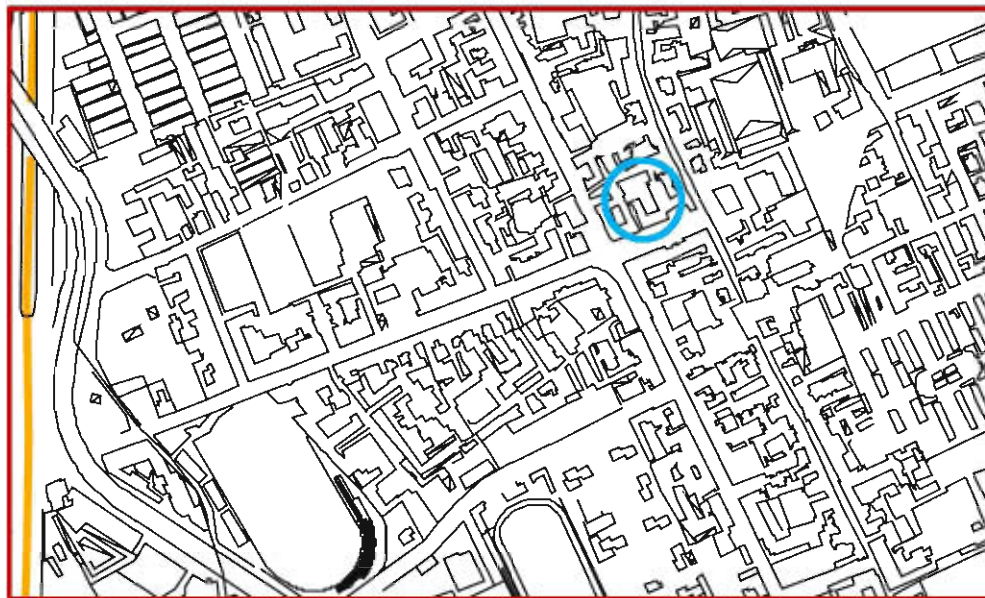
P.LLA ALIENA ALLA PERIMETRAZIONE DEI **VINCOLI GEOMORFOLOGICI**
AREA DI STABILITA' GEOMORFOLOGICA - TAV. 12 VARIANTE AL P.R.G



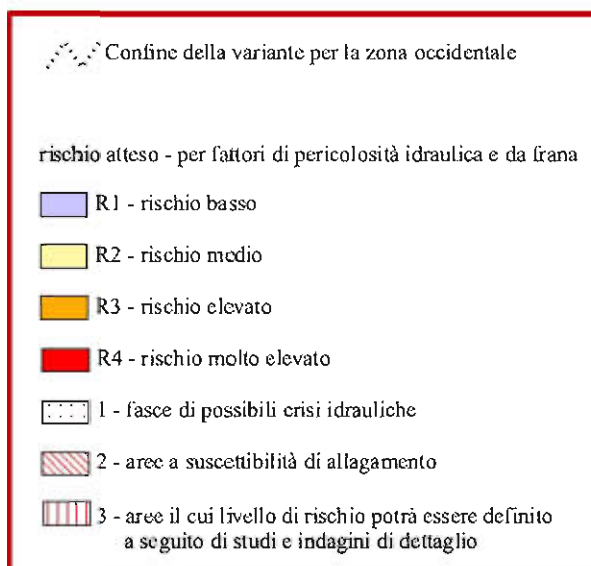
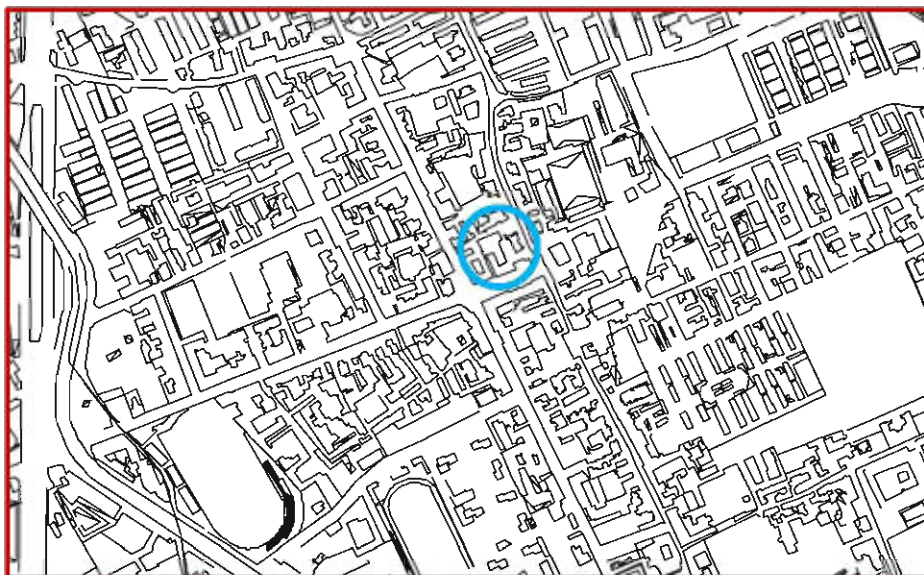
P.LLA ALIENA ALLA PERIMETRAZIONE DEI **VINCOLI IDROGEOLOGICI** DI CUI ALLA VARIANTE AL PRG
PERICOLOSITA' DA FRANA



P.LLA ESTERNA ALLA PERIMETRAZIONE DEI **VINCOLI IDRAULICI** DI CUI ALLA VARIANTE AL PRG – **PERICOLOSITA' IDRAULICA**
VINCOLO DI TUTELA DEL SUOLO E DELLE RISORSE IDRICHE - RISCHIO IDRAULICO PAI



P.LLA ESTERNA ALLA PERIMETRAZIONE DEL **RISCHIO ATTESO PER FATTORI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA E DA FRANA**



DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento del titolo di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro presso tutte le sezioni preposte al controllo dell'attività edilizia - Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Zonizzazione e classificazione tipologica in centro storico
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati al N.C.E.U. e NCT, con particolare riguardo ai dati catastali storici del bene staggito
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata

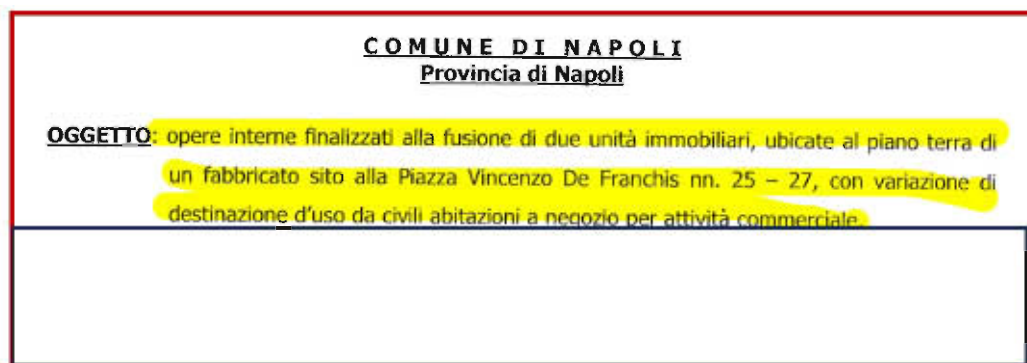
In primis: la piena legittimità edificatoria del nucleo originario del fabbricato, in ragione dell'antioriorità della sua edificazione:

- sia alla data spartiacque del 31 ottobre 1942 di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31, generando il primo termine spartiacque alla predetta data ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale e sancendo l'*irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum* sino ad allora strettamente interconnessi - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati (quale è la zona di appartenenza del cespite staggito /centro storico) o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2., alla **richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.**
- sia alla ulteriore data spartiacque del 1° settembre 1967 di entrata in vigore della Legge Ponte, il cui art. 10 - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 -, dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - *indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato* -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre **richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.**
- Nella fattispecie, il **complesso urbano** di **Piazza Vincenzo De Franchis, Corso Bruno Buozzi e Corso 4 Novembre** è frutto del **PROGETTO DI RISANAMENTO** che nel **1890** interessò l'allora **Comune di Barra**, sulla falsariga dell'imponente *Progetto di Bonifica e Risanamento dell'area orientale di Napoli.*

In secundis: esistenza di un iter urbanistico abilitativo ex ante di cui alla pratica SCIA n. 162/2011 per fusione dei subalterni terranei abitativi - sub 1/A5/vani 2 + sub 6/A4 /vani 6 - , e relativo cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale; il tutto, presentato a nome dei legittimi comproprietari e in conformità al progetto grafico e relazionale del geom., è parte integrante del titolo urbanistico in premessa

— Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione abitativa alla funzione commerciale è accompagnato da opere edili di adeguamento al nuovo impiego, che, per la specifica porzione urbana oggetto di pignoramento, **sub 13** sono limitate alla denuncia di:

- formazione di un piccolo *bagnetto con antibagno* nell'area di accesso dalla piazza
- realizzazione di una sorta di *rampa interna baricentrica* per il superamento del piccolo dislivello interno tra le due porzioni urbane fuse in un'unica realtà commerciale



In data **20.04.2011** con pratica n. NA 0382458 in atti dalla medesima data e causale denuncia di porzione di u.i.u., variazione di destinazione d'uso e toponomastica - n. 44160.1/2011, si provvede correttamente a corredare la predetta pratica urbanistica con la denuncia catastale dei nuovi subalterni derivati:

- **sub 13, cat. C1, classe 8, consistenza mq 49, sup. catastale totale mq 70 (ex sub 1/A5/vani 2)**
- **sub 14, cat. C1, classe 8, consistenza mq 62, sup. catastale totale mq 93 (ex sub 6/A4/ vani 6,5)**

Oltre il suesposto iter urbanistico per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato, per quel che concerne le modifiche interne e/o esterne del cespite staggito, si è accertata:

- **Inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante (PdC, Scia, Dia, Cila) o ex post in regime ordinario, giusta accertamento di doppia conformità ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (PdC in sanatoria, Scia in sanatoria, Dia in sanatoria, Cila in sanatoria) per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile, né alcuna richiesta e rilascio di licenza di abitabilità.**

Tutto ciò premesso,

ai fini della disamina dell'attuale condizione di legittimità urbanistica in cui l'immobile permane, dalla **sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi urbanistici**, a meno di talune approssimazioni grafiche - a parità di sagoma, perimetrazione e destinazione d'uso dichiarata -

si è rilevato:

Frazionamento materiale del sub 13 dal sub 14:

- In luogo della **dichiarata FUSIONE urbanistica** tra le due distinte porzioni urbane, l'accesso in situ ha attestato il **FRAZIONAMENTO materiale** tra le stesse, costituite catastalmente nella nuova destinazione commerciale ad aprile 2011.

NB. Il **frazionamento** in oggetto, in assenza di alcun titolo abilitativo preventivo, avviene esattamente in corrispondenza della *muratura trasversale* divisoria tra le predette **porzioni di UTU derivate - sub 13 e sub 14** - coincidente con l'**originaria maglia divisionale** tra gli **antefatti catastali** dei suddetti beni - **ex sub 1 e ex sub 6** - : sul piano *dimensionale*, la muratura divisoria si differenzia dalle restanti murature portanti - longitudinali e trasversali - per il **minor spessore**, ridotto **da cm 80 a cm 30 circa**.

NB. Come appena detto, con il predetto frazionamento di fatto rinvenuto, i **due beni derivati - da sempre autonomi sul piano dell'identificazione catastale oggettiva e soggettiva**, sin dalla permanenza in categoria abitativa - **sub 1 e sub 6** - che a seguito dell'adozione della funzione commerciale - **sub 13 e sub 14** - **ristabiliscono le originarie perimetrazioni**

Parziale variazione prospettica per:

- **Tamponatura dell'accesso interno afferente a N/E all'androne comune** preposto all'**accesso per disabili**: l'occlusione muraria è realizzata con fodere di tavelle su entrambi i fronti murari - interno e esterno - giusta eliminazione dell'originaria *porta/finestra* e occlusione del vano murario di passaggio, sicché in situ il predetto varco non risulta più riconoscibile

NB. La **variazione prospettica** sul fronte cortilizio in oggetto ha riguardato in forma sostanziale anche il **sub 14**, con il quale il sub 13 catastalmente e urbanisticamente risultava FUSO, e rispetto al quale oggi deve abilitarsi la divisione materiale in sanatoria ordinaria: **nello specifico il sub 14 ha trasformato, sine titolo, tutte le aperture da terra fronte corte in lumi ingredienti.**

Persistenza in situ della doppia finestra fronte S/W afferente la vialetto comune interno, in luogo della **tamponatura** denunciata dai grafici *stato di fatto e di progetto*: più esattamente l'inesistenza dei due vani luce è denunciata in qualità di **legittima preesistenza** dello *stato di fatto*, e conservata **invariata** nello *stato di progetto*. Inoltre, le corrispondenti nicchie interne vengono rappresentate a tutt'altezza, ovvero aperte già dal piano di calpestio

Viceversa, l'accesso in situ ha attestato

- la persistenza della doppia finestra nella fisionomia e tipologia originaria, in qualità di elemento prospettico coevo all'edificazione del fabbricato e a tutt'oggi visibile dall'esterno del fronte prospettico S/W
- l'occlusione muraria unicamente dagli interni dei vani luce, giusta apposizione di fodera muraria nella *mezzeria* circa dello spessore murario, alle spalle degli scuri, impiegando i vani tamponati in qualità di **nicchie espositive**
- la conservazione in situ della porzione muraria basamentale pertinenziale del primo vano finestrato/fronte S/W

Si conclude pertanto che:

- L'omissione del doppio vano luce nello *stato di fatto e di progetto* deriva esclusivamente da **mero errore grafico**
- Parimenti da **mero errore grafico** deriva l'eliminazione delle due murature interne basamentali: l'eliminazione di una di esse è frutto di *lieve trasformazione strutturale* oggetto di denuncia all'UTC e, prudenzialmente, al Genio Civile

— **Parziale tamponatura dell'accesso esterno afferente a S/E alla Piazza:** la parziale occlusione muraria è realizzata con una fodera di tavelle nella mezzeria circa dello spessore murario sul fianco sinistro dello stesso

NB. Si esclude, avvedutamente, che la stessa risulti da un'arbitraria trasformazione di un presunta finestra originaria in porta-finestra:

- sia perché i **dati toponomastici** di **visura storica dell'ex sub 1** - a far data dall'impianto meccanografico/1987 - attestano un **doppio accesso al bene:** dai civici 25 e 27 di Piazza De Franchis (ex Corso Umberto, ex Piazza Marianella)
- sia perché il prospetto fronte piazza denuncia **uniformemente aperture da terra**, in luogo di vani finestrati presenti, viceversa, lateralmente, sul fianco S/W afferente al vialetto comune interno

— **Formazione di un ampio gradino** di invito **fronte piazza**, per l'intera larghezza del vano architravato di accesso principale, in aggetto dal filo della fronte murario del fabbricato e in estroflessione sull'area comunale; anche tale elemento viene denunciato in qualità di **preesistenza legittima** e in quanto tale rappresentato invariabilmente nello *stato di fatto e di progetto*. La disamina delle caratteristiche fisiognomiche del prospetto ha attestato la natura verosimilmente illecita dell'**AGGETTO** del gradino sull'area comunale, **molto probabilmente "contenuto" originariamente nel filo della tamponatura esterna.**

NB. L'insieme delle predette *variazioni prospettiche*, successive all'acquisto del bene in favore della parte debitrice eseguita, oltre l'**illecito urbanistico**, hanno comportato anche un **illecito privatistico** derivante dall'assenza di *titolarità esclusiva* dei *fronti murari* su cui si consuma l'illecita variazione, **di proprietà condominiale ex art. 1117 cc.**

Parziali manomissioni dello schema strutturale in muratura portante per:

- **Apertura di una piccola nicchia interna**, nello spessore murario/fronte N/E divisorio dall'androne comune nell'area di pertinenza del bagnetto
- **Predetta eliminazione della muratura basamentale** /II nicchia fronte S/W

In merito alla **retrodatazione** delle suddette modifiche - subentrate all'acquisto del bene/2002 -, stante l'assenza di ulteriori elementi diversamente comprovanti, devono ricondursi necessariamente alla data successiva alla denuncia urbanistica e catastale del **2011**

Orbene

Sul piano urbanistico:

La **parziale variazione prospettica** in qualità di intervento di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001, pur senza implementazione di superficie utile e/o accessoria (*per alcuni declassato alla manutenzione straordinaria*) **NON rientra negli interventi ammissibili in zona A del PRG/2004, limitati - ex art. 63 NTA Parte II - al restauro e risanamento conservativo** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera c)** DPR 380/2001

Nello specifico, come anticipato in prefazione

non sono ammessi:

- **Variazione prospettica dei fronti prospettici interni** (e ancor meno dei fronti prospettici principali esterni) essendo prescritta la conservazione delle **aperture esistenti nel loro numero, forma, dimensione e posizione** - ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione -, mentre la **modifica delle aperture** è consentita solo ove si persegua il **recupero di assetti precedenti e riconoscibili e adeguatamente comprovati da ricostruzione storica e filologica**, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'inezienza dei suoi fronti - **ex art. 92, comma 4, lettera c,** NTA, Parte II, Disciplina del centro storico
- La variazione, nel caso di specie, non è consentita per i **fronti interni**, anche laddove si inquadri l'unità edilizia nel *blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento*, la cui attività trasformativa - ulteriormente governata dalla *normativa tipologica* di cui all'**art. 96 NTA** - al **comma 2, lettera d)** consente la **modifica prospettica** sui *fronti interni* allo spazio pertinenziale, limitatamente ai *piani terra, rialzato e ammezzato*, purché **coerente** con il **complessivo assetto dei fronti interni**.

Nel caso di specie, fermo restando la discrezionalità del giudizio di COERENZA della compagine architettonica interna, l'esponente ritiene la stessa del tutto INSUSSISTENTE, trattandosi di tamponatura arbitraria e avulsa dai caratteri architettonici e prospettici interni, scadenzati dall'apertura ritmica di vani luce sull'intero fronte N/E longitudinale, in una logica speculare delle opposte bucatore fronte S/W.

Sono consentiti - entro determinate prescrizioni -:

- **Frazionamento interno**, purché in piena conformità con l'**art. 92/comma 8/lettera a)** NTA, Parte II, Disciplina del centro storico, come integrato dall'**art. 22/comma 1 e comma 2.** /**Frazionamento** NTA, Parte I, Disciplina generale.

Orbene

il frazionamento in oggetto, come sopra anticipato, avviene:

- con certezza lungo la traiettoria dell'originaria maglia divisionale trasversale tra **ex sub 1** e **ex sub 6**, iterata pedissequamente nella divisione tra gli attuali sub 13 e sub 14: **in quanto tale recupera la perimetrazione degli originari subalterni, dalla costituzione catastale del fabbricato otto-novecentesco**

Inoltre,

premessa l'assenza di sopralluogo negli interni del **sub 14, alieno al pignoramento**, si è desunto lo spessore di **cm 30** della muratura divisionale in oggetto esclusivamente dalla seguente documentazione grafica agli atti:

- **dati grafici di scheda** di entrambi i subalterni - **13 e 14** - agli atti del NCEU
- **dati grafici stato di fatto e di progetto** di cui alla pratica SCIA n. 162/2011

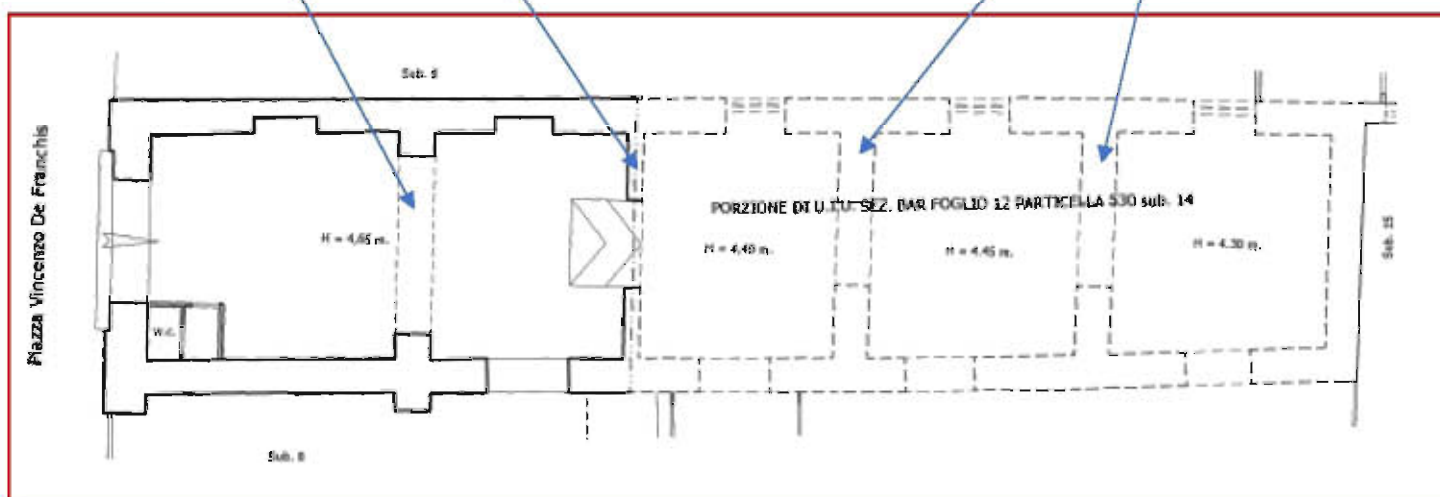
Orbene, dalle suddette analisi:

- **Dimensioni, direzione e ubicazione** della **muratura divisoria interna** preludono una funzione **COLLABORANTE** della stessa sul piano statico, in qualità di **ELEMENTO DI INCATENAMENTO** tra le due lunghe murature longitudinali, **ma non portante in senso pieno**

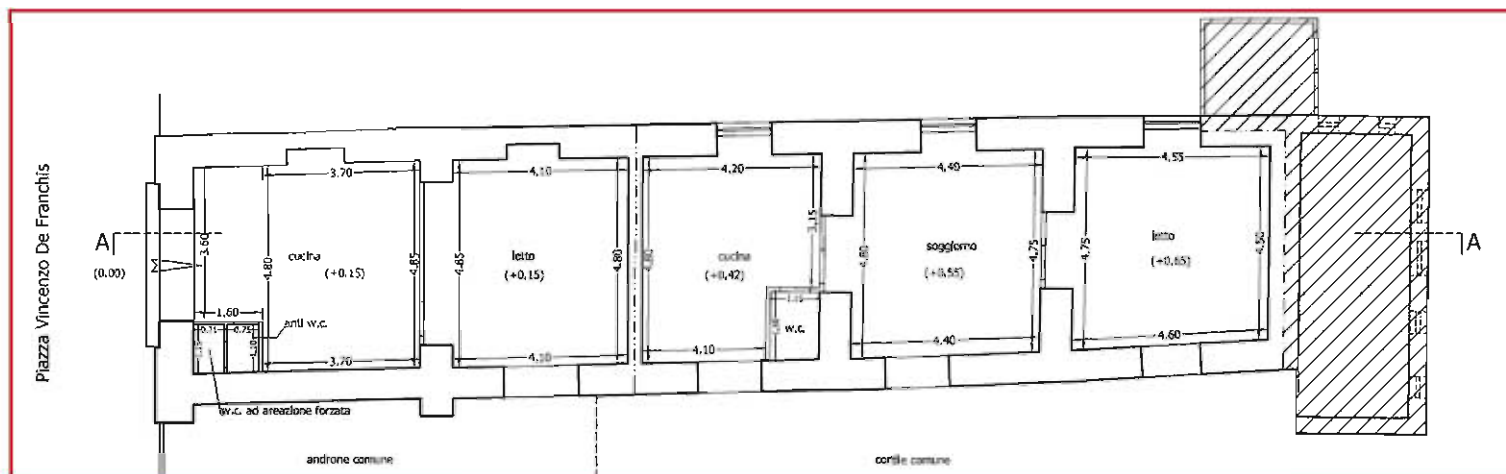
Da mera lettura della predetta documentazione grafica agli atti, le **lunghe murature perimetrali longitudinali dell'unità commerciale risultante dalla fusione del sub 13 e sub 14** – oltre il setto N/W terminale di chiusura del sub 14 e il setto S/E di accesso principale al sub 13 - sono **agganciate trasversalmente da due setti portanti di spessore cm 80, ricadenti nelle campate baricentriche del sub 14**, a loro volta bucati da vanti architravati per il collegamento interno tra le stesse.

Viceversa, la **muratura trasversale** di connessione tra le due campate del **sub 13** staggito è ridotta ad un **ampio portale architravato** – **Lu ml 3,79 * La ml 0,77 * H ml 4,65** - mentre la **muratura di giunzione** tra i due subalterni è un setto divisorio di **cm 30**.

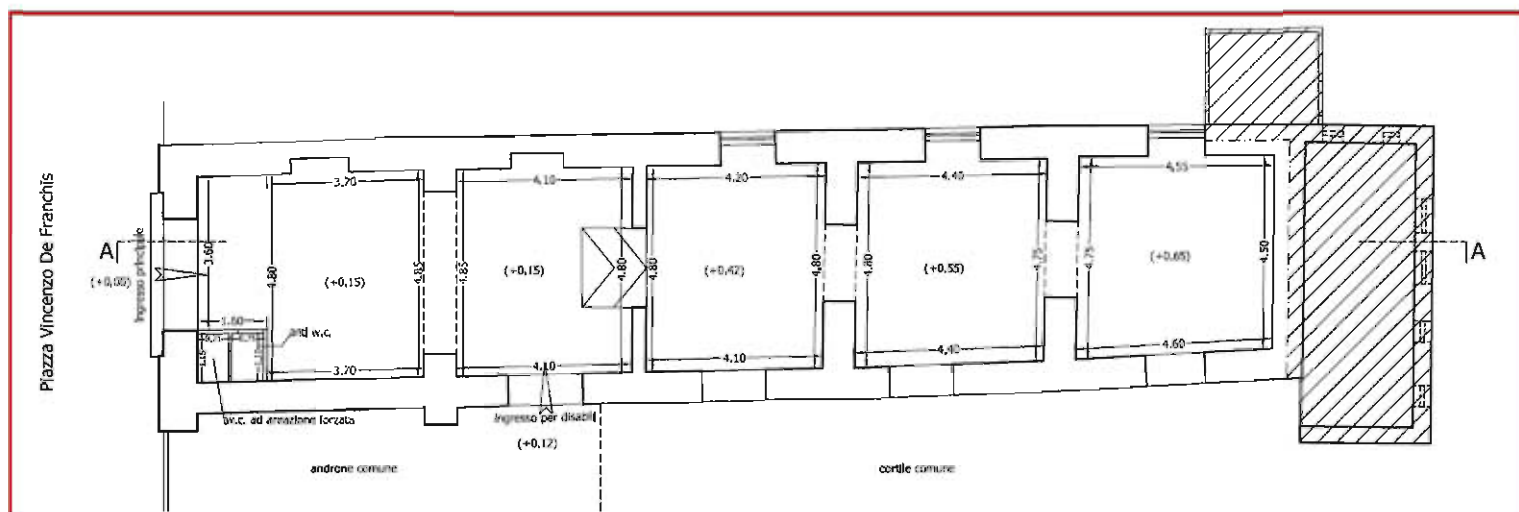
SCHEDA CATASTALE SUB 13/2011



STATO DI FATTO SCIA n. 162/2011



STATO DI PROGETTO SCIA n. 162/2011



Orbene,

demandando alla competenza specialistica di uno **strutturista** il **giudizio** sulla **natura statica** della muratura divisoria in corrispondenza della quale si realizza **di fatto** il frazionamento dell'unità commerciale **urbanisticamente indivisa**, **è indubbio che la divisione riscontrata:**

- **recuperi fedelmente l'originaria perimetrazione** delle unità terranee abitative - **ex sub 1 - ex sub 6** (come riscontrabile dalla scheda originaria del sub 6 - unica agli atti telematici) - coeve all'edificazione del fabbricato /primi '900, nonché **l'attuale perimetrazione** dei subalterni commerciali generati - **sub 13 e sub 14** - denunciati **autonomamente** sul piano catastale in qualità di **PORZIONI** di unità urbane commerciali
- **iteri la scansione strutturale dell'intero manufatto**, ritmato dalla sequenza di elementi trasversali di collegamento tra le opposte muraure longitudinali, divisori dell'intero impianto di base in 5 campate principali, **indipendentemente dalla natura primaria o secondaria della funzione statica assolta**

In conclusione:

- Indipendentemente dall'incertezza sulla natura portante o collaborante o solo divisoria della muratura trasversale separatoria in oggetto, si ritiene autorizzabile in sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 il frazionamento rinvenuto in qualità di "Recupero di legittima e originaria situazione progressa, coeva all'edificazione del fabbricato - unità a blocco otto-novecentesca"

Viceversa, a parere dell'esponente, **a fronte dell'inevadibilità della scheda originaria dell'ex sub 1/antefatto catastale del sub 13 staggito** (unica documentazione di legittimità originaria), si rende necessaria un'**approfondita indagine strutturale del sub 13**, considerata la *riduzione della muratura trasversale interna* di raccordo e aggancio tra le *due campate* in cui si articola il bene ad un mero *portale*, **stabilendo se la sua assenza sia compatibile con la struttura del fabbricato, e pertanto contestuale alla sua edificazione, o sia frutto di un'impavida quanto scellerata demolizione sine titolo.**

Per tale ragione, prudenzialmente, in sede estimativa si sono gravati gli oneri urbanistici di un costo aggiuntivo finalizzato alla **verifica statica della verticale di fabbricato S/W di pertinenza del cespite staggito**

Si rileva, infine, all'attenzione del GE e dell'aggiudicatario che,

a rigore:

la sanatoria del frazionamento ESIGE la piena legittimità di entrambi i beni oggetto di divisione, ovvero la piena liceità dell'unità indivisa, mentre come su accentato, la variazione prospettica sul fronte N/E cortilizio ha riguardato in forma sostanziale anche l'ex sub 6, trasformando - sine titolo - tutte le aperture da terra/ fronte corte in lumi ingredienti.

A rigore, pertanto, l'abilitazione ex post del frazionamento rilevato - conformemente alla perimetrazione catastale - è subordinata altresì alla **remissione in pristino dei legittimi luoghi prospettici del sub 14**, il quale tuttavia è alieno al pignoramento e alla piena titolarità della parte debitrice esecutata.

Tutto ciò premesso, in via prudenziale in fase estimativa,

si è computata con un'adeguata percentuale riduttiva la predetta **ALEA D'INCERTEZZA** derivante dalla discrezionalità del giudizio dell'ufficio tecnico comunale, in sede di *sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001* del frazionamento rinvenuto, circa:

- il diritto alla ripermetrazione dei beni nell'originaria configurazione catastale, in qualità di ripristino dei luoghi legittimi, contestuali all'edificazione dell'unità otto-novecentesca - a fronte di probabili obiezioni in merito alla natura strutturale non portante della *muratura divisoria* riscontrata in situ - separatoria tra sub 13 e sub 14 e, altresì, tra ex sub 1 e ex sub 6 –
- la subordinazione della sanatoria del frazionamento tra sub 13 staggito e sub 14 alieno al pignoramento e alla piena titolarità della parte debitrice esecutata, alla remissione in pristino dei legittimi luoghi prospettici del SUB 14

Infine:

- La **parziale variazione strutturale** riscontrata configura un'opera inquadrabile nella **manutenzione straordinaria** come definita dall'art. 3, comma 1, rispettivamente **lettera b)** DPR 380/2001 – **intervento ammissibile ex art. 63 e 92 NTA in zona A del PRG/2004**, previo **deposito sismico in sanatoria al Genio Civile** per la verifica di conformità delle variazioni strutturali alla normativa vigente in materia.

Pertanto, anche la predetta modifica è sanabile ex art. 37 DPR 380/2001, in quanto doppiamente conforme alla NTA della Variante al PRG vigente al 2011 (data di esecuzione dell'abuso) e all'attualità

Si garantisce, contestualmente l'impossibilità di invocazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

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

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di alcun vincolo d'inedificabilità relativa o assoluta a limitazione dell'attività edilizia

Di contro si rileva:

- Incongruenza temporale per anteriorità dei limiti temporali previsti dai tre condoni (1985-1994-2003) e la data di ultimazione degli illeciti in questioni retrodatabili alla data di accatastamento e oltre (dal 2011 alla data di accesso/2026)
- Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **31.05.2002** ai nn. 15638/2731 derivante da **atto di mutuo fondiario** del **30.05.2002** Rep. 63233 per notaio *Fiorella Covino in favore* di CREDITO ITALIANO SPA a **garanzia** delle obbligazioni contratte a **carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul negozio in oggetto

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB I3

Attesa l'insanabilità dell'illecito maggiore - **parziale variazione prospettica** - per le suesposte motivazioni:

- Sia in **regime ordinario** ex art. 36 DPR 380/2001 per insussistenza dei presupposti di cui all' **art. 36 DPR 380/2001** discriminanti per l'**accertamento di doppia conformità** degli illeciti rinvenuti alla normativa vigente sia all'epoca del compimento degli stessi (2011) che alla attualità 2025 (accesso in sopralluogo)

- Sia in **regime straordinario**, all'interno del presente processo esecutivo, ex art. 46, comma 5. D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione

Tutto ciò premesso

ai fini della regolarizzazione del bene, alla luce del quadro normativo suindicato, si computano i costi delle seguenti procedura abilitative obbligatorie, per complessivi € 15.000:

Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi urbanistici:

- **Richiesta di parere favorevole** alla Soprintendenza ai Beni Culturali - **stante la permanenza del bene in centro storico** - in merito alla demolizione degli **illeciti maggiori insanabili** (*variazioni prospettiche*) e al **ripristino dei luoghi di urbanistici** /2011 parzialmente conformi ai luoghi di scheda /2011, incluso il versamento degli **oneri di costruzione** di cui all'art. 33 comma 6. D.P.R. 380/3001
- **Comunicazione** della predetta demolizione e relativo ripristino all'ufficio Antiabusivismo e all'UTC di Napoli
- **Materiale demolizione** dell'illiceità maggiore in assenza di **titolo privatistico e urbanistico**, insanabile in regime ordinario ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85, e **pedissequa remissione in pristino dei luoghi catastali di cui alla perimetrazione e configurazione originaria dell'ex sub 1**

Accertamento di doppia conformità alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Napoli per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 .P.R. 380/2001, previo **accertamento di doppia conformità** di tutte le altre **difficoltà rilevate** (*frazionamento e parziali variazioni strutturali*) alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (2011), che all'attualità (2025-2026), incluso la sanzione amministrativa **a discrezione dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di destinazione non abitativa** -.

Deposito sismico in sanatoria al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n. 380/01, per le *variazioni strutturali* inerenti gli illeciti preservabili e sanabili in accertamento di doppia conformità, compreso diritti di segreteria: **verifica statica della verticale S/W del fabbricato di pertinenza del sub 13 staggito per la presunta eliminazione della muratura trasversale interna di raccordo tra le due campate strutturali in cui si articola il sub 13 e verifica delle nicchie interne;**

Adeguate percentuale riduttiva nella misura del **5%** del *più probabile valore di mercato* del cespite staggito, soppesante l'**ALEA D'INCERTEZZA** che consegue alla **DISCREZIONALITÀ** del giudizio dell' UTC/ufficio tecnico comunale, in sede di *sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001* del **frazionamento** rinvenuto, circa:

- il **diritto alla ripermetrazione dei beni nell'originaria configurazione catastale**, in qualità di ripristino dei luoghi legittimi, contestuali all'edificazione dell'unità otto-novecentesca - a fronte di probabili obiezioni in merito alla natura

strutturale non portante della *muratura divisoria* riscontrata in situ - separatoria tra sub 13 e sub 14 e, altresì, tra ex sub 1 e ex sub 6 –

— la *subordinazione della sanatoria del frazionamento tra sub 13 staggito e sub 14 alieno al pignoramento e alla piena titolarità della parte debitrice esecutata*, alla remissione in pristino dei legittimi *luoghi prospettici* del SUB 14

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

COMUNE DI NAPOLI

PROGETTO: Segnalazione certifica di inizio attività per le opere interne finalizzati alla fusione di due unità immobiliari, ubicate al piano terra di un fabbricato sito alla Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25 – 27, con variazione di destinazione d'uso da civili abitazioni a negozio per attività commerciale.

RELAZIONE TECNICA

Notaio Vincenzo Pulcini repertorio n. 47916 del 13/11/2008;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le unità immobiliari oggetto della presente, sono ubicate al piano terra di un fabbricato realizzato anteriormente al 1935. Esse ricadono interamente in Z.T.O. "A" del Piano Regolatore Generale.

INTERVENTI DI PROGETTO

Gli interventi di progetto consistono in lavori di opere interne finalizzati alla fusione delle due unità immobiliari con variazione di destinazione d'uso da civili abitazioni a negozio per attività commerciale.

I lavori da realizzare consistono precisamente in:

- nuova distribuzione degli ambienti interni con demolizione di tramezzi e parete divisoria tra le due unità immobiliari;
- rifacimento dei pavimenti interni in monocottura del tipo economico;
- rifacimento dell'impianto elettrico in conformità alle leggi vigenti;
- pittura interna del tipo lavabile di resina sintetica.

IMPIANTI TECNICI

IMPIANTO ELETTRICO: L'impianto riguarda utenze commerciali aventi potenza impegnata non superiore a 6 Kw e superficie non maggiore di 200 mq. L'impianto sarà realizzato con canaline e tubazioni in PVC a vista, cassette di derivazione e conduttori in rame con isolamento in PVC; l'impianto farà capo ad un quadro generale composto da un interruttore differenziale (salvavita) e quattro interruttori magnetotermici, a monte rispettivamente di quattro linee elettriche (prese, luci) e sarà realizzato in conformità alle leggi vigenti. Per lo stesso non vi è obbligo, ai sensi dell'art 5 del D.M. 22/01/2008 n. 37, della redazione del progetto dell'impianto da parte di professionista iscritto negli albi professionali.

IMPIANTO IDRICO: L'impianto di alimentazione/distribuzione di acqua calda e fredda è realizzato con tubazioni in rame e cassette di derivazione del tipo ad incasso, la raccorderia è in ottone. Tutti i componenti ed i materiali utilizzati sono conformi alla normativa vigente e proporzionati rispetto all'ambiente d'installazione. L'impianto è collegato con l'acquedotto comunale.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE: Le acque reflue attraverso collettori di piano,

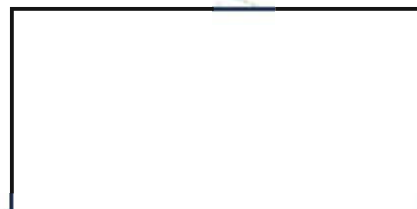
colonne di scarico e fognoli sub-orizzontali, confluiranno nel preesistente impianto di smaltimento delle acque reflue dell'intero fabbricato con recapito finale nella fognatura comunale.



- che le opere da realizzare, così come sopra descritte, sono conformi allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigenti, nonché alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie;
- che l'opera è stata progettata nel rispetto delle norme di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto del D.M. 14 giugno 1989 n. 236.

San Giorgio a Cremano, 21 marzo 2011

IL TECNICO

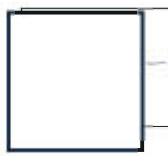


LUOGHI URBANISTICI/2011 - STATO DI FATTO

PROGETTO: Segnalazione certificata di inizio attività per le opere interne finalizzate alla fusione di due unità immobiliari, ubicate al piano terra di un fabbricato, con variazione di destinazione d'uso da civili abitazioni a negozio per attività commerciale.

UBICAZIONE: PIAZZA V. DE FRANCHIS nn. 23 - 25

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO



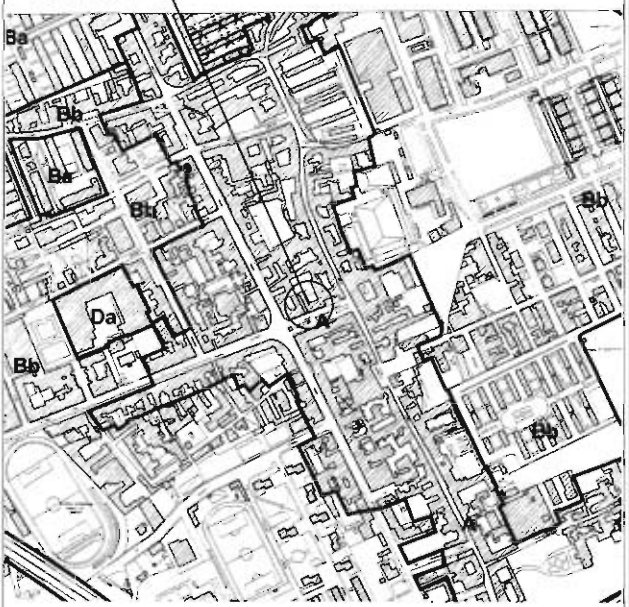
Scale: 1:4000/2000/1000

Data: 21/03/2011

TAVOLA
1/3

STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

SITO D'IMPIANTO

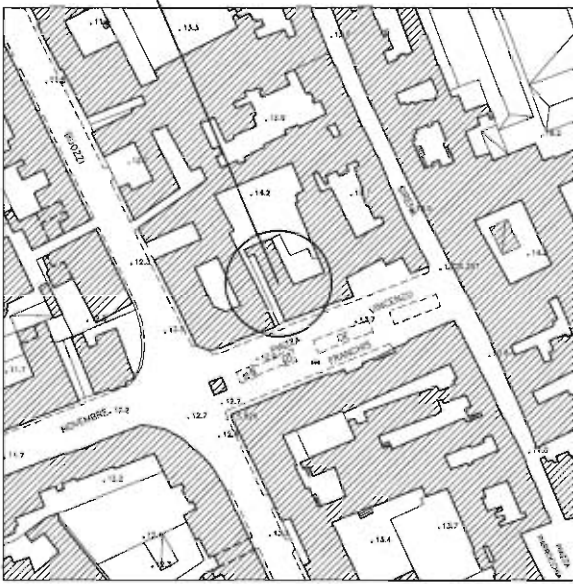


Z.T.O.: "A"

SCALA 1:4000

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO


SITO D'IMPIANTO



SCALA
Scala 1:1000

STRALCIO CATASTALE

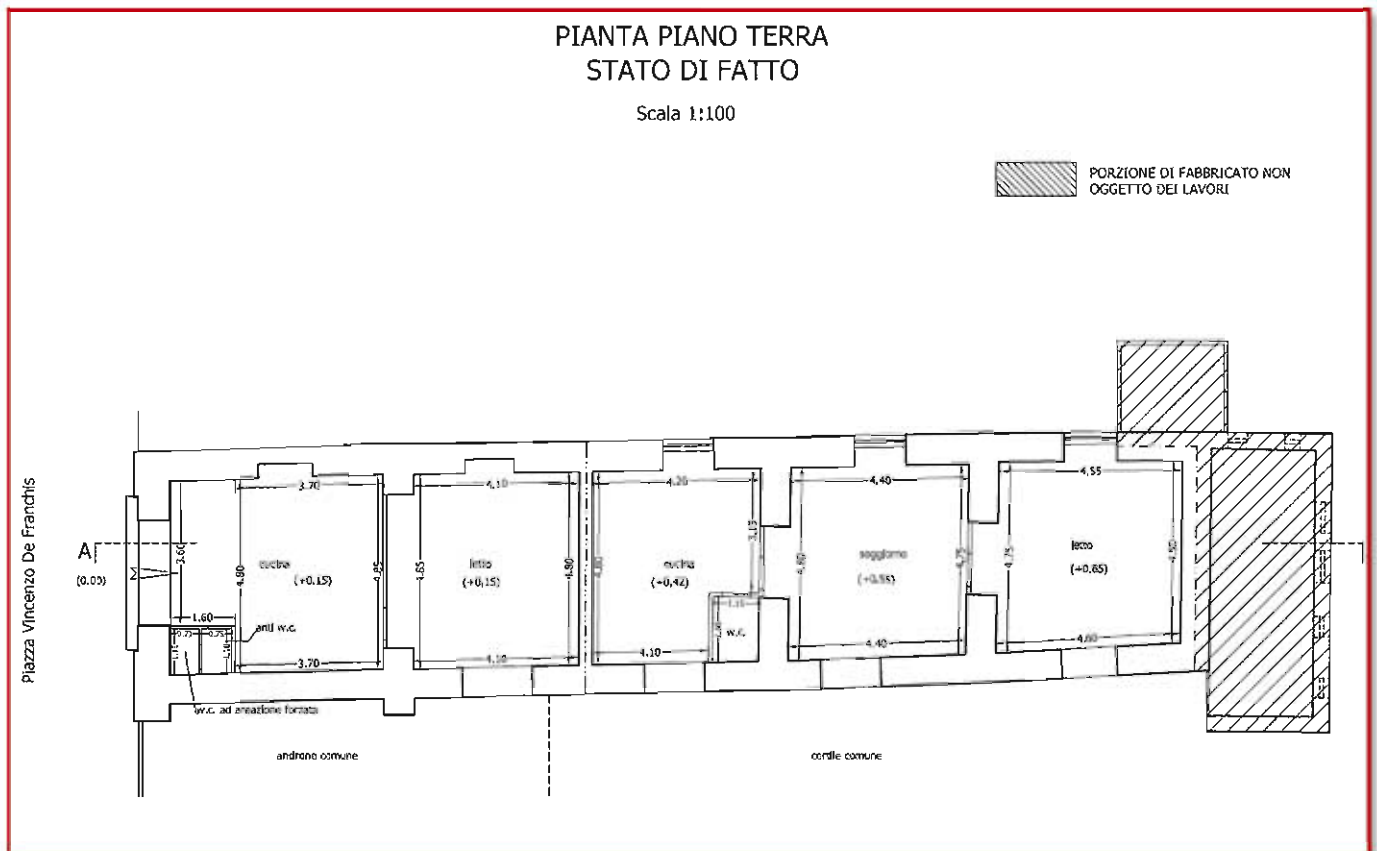
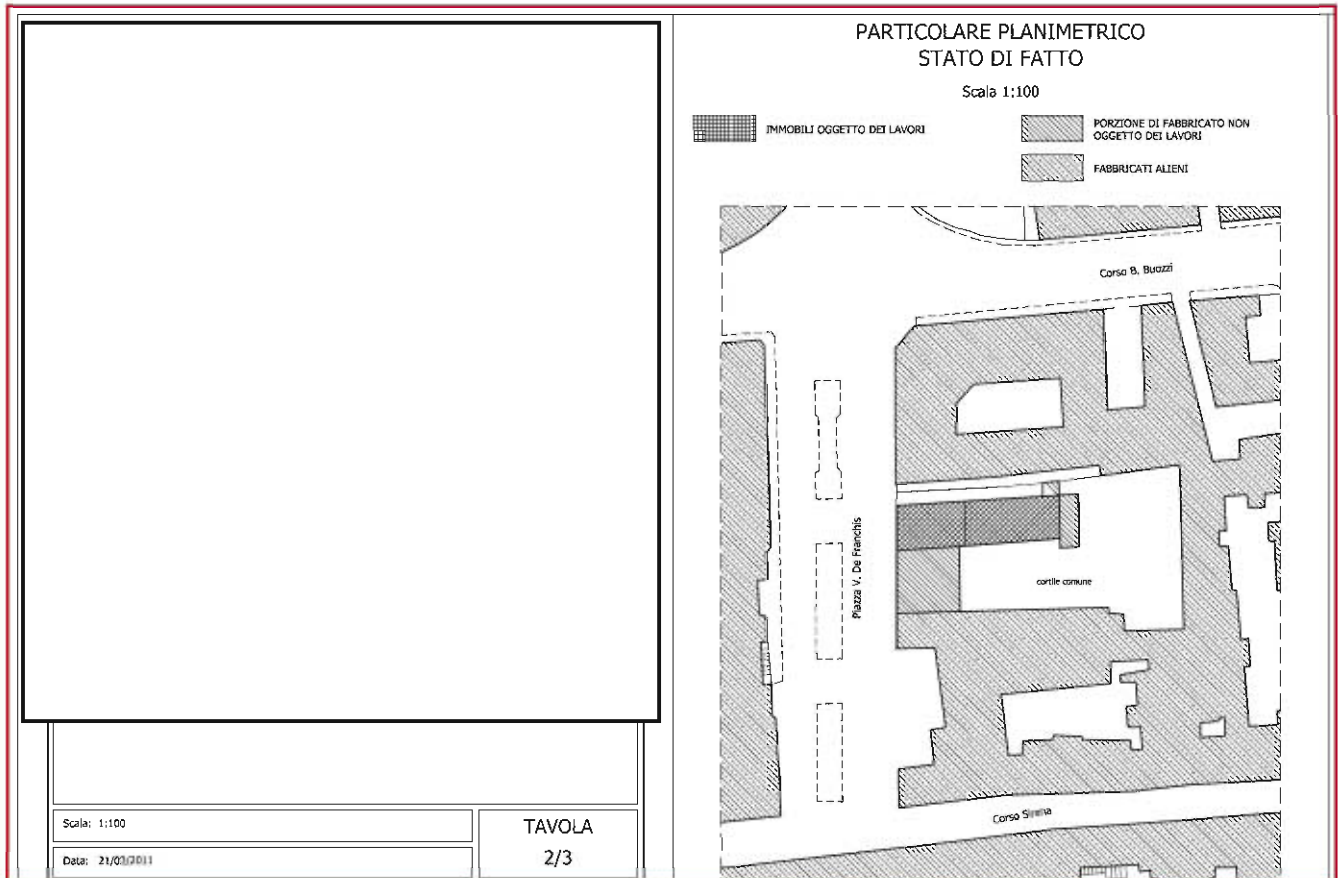
SITO D'IMPIANTO



N.C.T.: FOGLIO 171 PARTICELLA 543
N.C.E.U.: SEZ. BAR FOGLIO 12 PARTICELLA 530


SCALA 1:1000

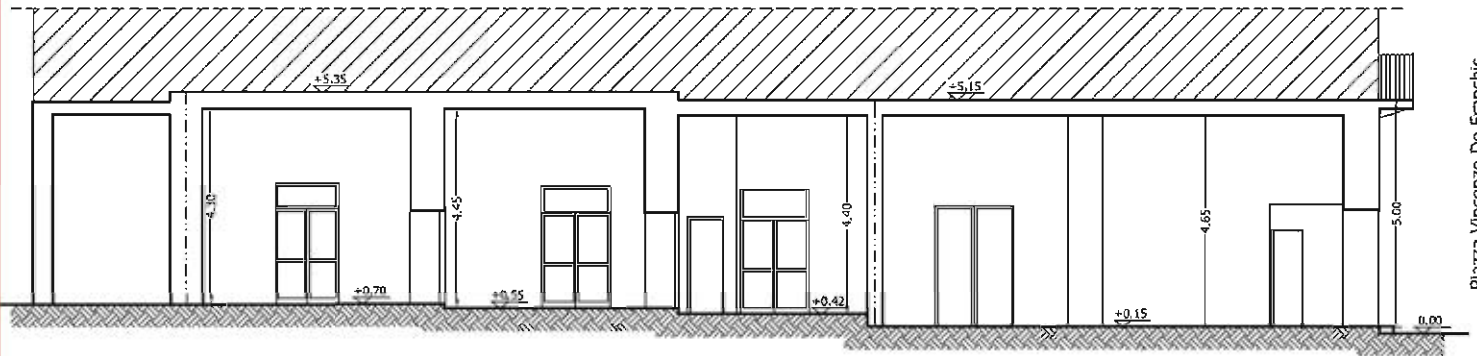
LUOGHI URBANISTICI/2011 - STATO DI FATTO



SEZIONE A - A STATO DI FATTO


Scala 1:100

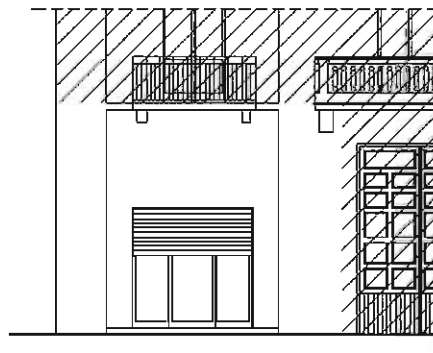
 PORZIONE DI FABBRICATO NON
OGGETTO DEI LAVORI



PROSPETTO PRINCIPALE STATO DI FATTO


Scala 1:100

 PORZIONE DI FABBRICATO NON
OGGETTO DEI LAVORI



SEZIONE A - A STATO DI PROGETTO


Scala 1:100

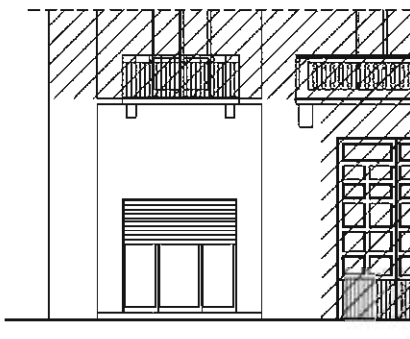
 PORZIONE DI FABBRICATO NON
OGGETTO DEI LAVORI



PROSPETTO PRINCIPALE STATO DI PROGETTO

Scala 1:100

 PORZIONE DI FABBRICATO NON
OGGETTO DEI LAVORI



QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

All'atto dell'accesso si riscontrava assenza di occupazione dell'immobile, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

Per tale ragione non si è provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) e commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

Parimenti, in sede ESTIMATIVA si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito, SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Parziali difformità urbanistiche

Parziali difformità catastali

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

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Il fondo p.lla terreni 543, f.llo terreni 171 di pertinenza del fabbricato Sez. urbana BAR, flio urbano 12, p.lla urbana 530, del comune di Napoli, di cui è parte il SUB 13 staggito, NON ricade su SUOLO DEMANIALE

QUESITO n. 9:

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

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

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

Il fondo p.lla terreni 543, f.llo terreni 171 di pertinenza del fabbricato Sez. urbana BAR, flio urbano 12, p.lla urbana 530, del comune di Napoli, di cui è parte il SUB 13 staggito, NON ricade su area gravata da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Da dichiarazione di parte debitrice esecutata (rappresentata in delega) NON risulta esistere alcuna amministrazione condominiale formalmente costituita

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

LOCALE COMMERCIALE TERRANEO.

PIAZZA VINCENZO DE FRANCHIS NN. 25 e 27, COMUNE DI NAPOLI/QUARTIERE BARRA

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critério di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella *funzione commerciale assentita*, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

V_{um} = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

K_i = coefficienti "correttivi" rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell'immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all'unità: K=1. L'applicazione di tali coefficienti -

ordinariamente “riduttivi” inferiori all’unità, o “accrescitivi” superiori all’unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell’immobile in oggetto.

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

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

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

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

- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**

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

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

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

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

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all’**unità** dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: *vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi,*

maggiormente favoriti. Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale*.

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

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

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

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

NB.

Banca dati quotazioni OMI

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Suburbana/BARRA% 20(Centro% 20Storico)
Codice zona: E45
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	570	L	1,2	2,3	L
Negozi	Normale	960	1950	L	4,8	9,7	

Come anticipato, tenendo presente che per la tipologia Negozi il giudizio **OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S)** è da intendersi riferito alla **posizione commerciale e non allo stato conservativo** dell'unità immobiliare, ciò premesso il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI negozi in condizioni conservative *normale*, ovvero **in zona commerciale normalmente appetibile nell'ambito della fascia E45**, è variabile da:

$$\text{min } 960 \text{ €/mq} / \text{max } 1.950 \text{ €/mq} = \underline{\text{medio } 1.455 \text{ €/mq}}$$

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

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

- **Posizione strategica** dell'unità in relazione al cuore del quartiere - semicentrale rispetto al centro di Napoli, ma centrale rispetto al quartiere di pertinenza - e per la specifica e singolare afferenza diretta all'ampia e prestigiosa Piazza Vincenzo de Franchis, attualmente a *carattere pedonale*
- **Natura storica del sito**: il vecchio quartiere di Barra, nell'area orientale di Napoli, è parte del cosiddetto **Miglio d'Oro** intendendosi per esso l'ampia area servita dalla regia **Strada delle Calabrie**, lambita dalla cornice paesaggistica del golfo di Napoli e dalla ricchezza storico/artistica delle 122 ville vesuviane edificate a partire dalla fine della I metà del '700 dall'aristocrazia e nobiltà borbonica al seguito dell'erigenda **reggia di Portici**. In quanto tale **Barra è parte di un contesto storico/artistico e paesaggistico di elevato pregio**, che insieme ai comuni di Portici, Ercolano, San Giorgio a Cremano e Torre del Greco, ha dato vita al complesso irripetibile delle **Ville Vesuviane** - *raffinatissime architetture in cui si fondono elementi tardo-barocchi con il codice espressivo e gli*

stilemi del nascente neoclassicismo, in cui hanno operato talenti del livello magistrale di Carlo e Luigi Vanvietelli, Ferdinando Fuga, Ferdinando Sanfelice, Domenico e Antonio Vaccaro, Mario Giuffredo

- **Ampia predisposizione e potenzialità progettuale** insita nel **maggior interpiano** rilevato, **H ml 4,65**, ai fini della formazione di una **legittima area soppalcata opportunamente posizionata sul piano plano-altimetrico** secondo le vincolanti prescrizioni di cui all' art. 92, comma 8, lettera d) NTA Parte II/Disciplina del centro storico /Variante 2004 al Prg 1972e all'art. 15 comma 2 e 4 RUEC vigente, come sopra esemplificato
- **Congruo inquadramento dell'unità in categoria commerciale C1/negozi** in ragione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche

Bilanciando tutti i predetti fattori

si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario lievemente maggiore del MAX per negozi in posizione commerciale "normalmente appetibile" nell'ambito della fascia E45, considerando che il sito di pertinenza – Piazza Vincenzo de Franchis - gode di una localizzazione privilegiata

Si ricorre altresì a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito.

Valore unitario di mercato per unità ad uso commerciale in posizione strategica Piazza Vincenzo De Franchis, Napoli/ Barra = €/mq 2.000
--

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

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

Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per *negozi in piazza De Franchis*, perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **1.940 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **2.000 €/mq** * il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 0,97**

STIMA NEGOZIO SUB 13

Alla luce di tutto quanto esposto nella disamina di legittimità urbanistica, del quadro normativo vigente e del prospetto d'insanabilità degli illeciti maggiori rinvenuti - si valuta il bene nella configurazione e destinazione legittima.

Il tutto come meglio schematizzato nel grafico allegato e opportunamente computato secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Quadratura commerciale interna = mq 60,99 al 100% della superficie residenziale = **mq 61,00**

Quadratura commerciale esterna esclusiva = **mq 0,00**

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

mq 60,99 approssimabile a mq 61,00

Valore immobiliare di mercato:

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

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

$V_{um} = 2.000 \text{ euro/mq} - \text{marzo } 2026$

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 61$

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

K_{mf} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Bilanciando tra il **sufficiente** stato di conservazione della *facciata esterna fronte piazza* del fabbricato, e la **miglior** condizione conservativa degli *interni cortilizi* - discutibile sul piano formale, dove il ricorso diffuso ad un rivestimento in gres ad opera incerta ha connotato i fronti interni in una logica estetica avulsa dalla natura originaria del fabbricato, *fine esempio di architettura déco* -; valutando altresì la proliferazione di superfetazioni storicizzate interne e il valore architettonico del fabbricato nel suo complesso, si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente men che unitario

$K_{mf} = 0,98$ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando l'assenza di amministrazione condominiale e la contestuale assenza di altri servizi accessori all'abitazione civile - servizio ascensore, cantinola, garage (anche comune) - ma sostanzialmente *ininfluenti* per l'attività commerciale, e valutando altresì il **doppio diritto di accesso** - esterni e interni cortilizi - , in relazione allo standard ricorrente si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente più che unitario

$K_{ms} = 1.01$ Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità

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

Considerando l’altezza di piano in relazione alla funzione commerciale legittimamente espletata si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

Kms = 1.00 Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell’unità rispetto al suolo

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

Il cespite staggito presenta tre fronti di affaccio : a N/E su area cortilizia comune, a S/E su piazza, a S/W su vialetto comune. Bilanciando *la pregevolezza di tutti gli affacci* e l’orientamento principale a S/E e S/W, si assume per tale coefficiente valore accrescitivo.

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

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione** e **finitura interna**, all’atto dell’accesso, risulta insoddisfacente stante lo stato rustico e di abbandono in cui permane.

Bilanciando il tutto, avendo computato a parte gli oneri urbanistici per la remissione in pristino dei luoghi legittimi, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente commisurato ai costi di risanamento e adeguamento necessari al corretto svolgimento della funzione commerciale, a seguito separazione dal sub 14

Kmu = 0,96 Coefficiente di manutenzione dell’unità

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

Kmf = 0,98

Ks = 1,01

Ka = 1,00

Ke = 1,02

Kmu = 0,96

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0,97

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = euro/mq 2.000 – marzo 2026

Sc = mq 61

Ki = 0,97

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 2.000 * \text{mq } 61 * 0,97$

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.940 * \text{mq } 61$

Vim = € 118.340 approssimabile a € 118.000

VALORE DIMERCATO NEGOZIO SUB 13 - PIANO TERRA

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

€ 118.000

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

applicando al VALORE DIMERCATO del SUB 13 = € 118.000

le DECURTAZIONIPARZIALI sommanti complessivamente = € 18.000

*si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA: **Vim = € 100.000***

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 13

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

€ 15.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 2.000 = € 18.000

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

ONERI URBANISTICI

Attesa l'insanabilità dell'illecito maggiore - **parziale variazione prospettica** - per le suesposte motivazioni:

- Sia in **regime ordinario** ex art. 36 DPR 380/2001 per insussistenza dei presupposti di cui all' **art. 36 DPR 380/2001** discriminanti per l'**accertamento di doppia conformità** degli illeciti rinvenuti alla normativa vigente sia all'epoca del compimento degli stessi (2011) che alla attualità 2025 (accesso in sopralluogo)
- Sia in **regime straordinario**, all'interno del presente processo esecutivo, ex art. 46, comma 5. D.P.R.380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione

Tutto ciò premesso

ai fini della regolarizzazione del bene, alla luce del quadro normativo suindicato, si computano i costi delle seguenti procedura abilitative obbligatorie, per complessivi **€ 15.000**:

Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi urbanistici:

- **Richiesta di parere favorevole** alla Soprintendenza ai Beni Culturali - **stante la permanenza del bene in centro storico** - in merito alla demolizione degli **illeciti maggiori insanabili (variazioni prospettiche)** e al **ripristino dei luoghi di urbanistici** /2011 parzialmente conformi ai luoghi di scheda /2011, incluso il versamento degli **oneri di costruzione** di cui all'art. 33 comma 6. D.P.R. 380/3001
- **Comunicazione** della predetta demolizione e relativo ripristino all'ufficio Antiabusivismo e all'UTC di Napoli
- **Materiale demolizione** dell'illeceità maggiore in assenza di **titolo privatistico e urbanistico**, insanabile in regime

ordinario ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85, e pedissequa remissione in pristino dei luoghi catastali di cui alla perimetrazione e configurazione originaria dell'ex sub 1

Accertamento di doppia conformità alla sezione edilizia privata dell'U.T.C. di Napoli per:

- Abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 P.R. 380/2001, previo accertamento di doppia conformità di tutte le altre **difficoltà rilevate** (frazionamento e parziali variazioni strutturali) alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (2011), che all'attualità (2025-2026), incluso la sanzione amministrativa a discrezione dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di destinazione non abitativa -.

Deposito sismico in sanatoria al Genio Civile ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. n. 380/01, per le variazioni strutturali inerenti gli illeciti preservabili e sanabili in accertamento di doppia conformità, compreso diritti di segreteria: verifica statica della verticale S/W del fabbricato di pertinenza del sub 13 staggito per la presunta eliminazione della muratura trasversale interna di raccordo tra le due campate strutturali in cui si articola il sub 13 e verifica delle nicchie interne;

Adeguate percentuale riduttiva nella misura del **5%** del più probabile valore di mercato del cespite staggito, soppesante l'**ALEA D'INCERTEZZA** che consegue alla **DISCREZIONALITÀ** del giudizio dell' UTC/ufficio tecnico comunale, in sede di sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 del **frazionamento** rinvenuto, circa:

- il diritto alla ripermetrazione dei beni nell'originaria configurazione catastale, in qualità di ripristino dei luoghi legittimi, contestuali all'edificazione dell'unità otto-novecentesca - a fronte di probabili obiezioni in merito alla natura strutturale non portante della muratura divisoria riscontrata in situ - separatoria tra sub 13 e sub 14 e, altresì, tra ex sub 1 e ex sub 6 –
- la subordinazione della sanatoria del frazionamento tra sub 13 staggito e sub 14 alieno al pignoramento e alla piena titolarità della parte debitrice eseguita, alla remissione in pristino dei legittimi luoghi prospettici del SUB 14

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al **Catasto Fabbricati** per parziale allineamento dei dati oggettivi di visura e grafici di scheda del **SUB 13** allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso il contributo del sub 13 alla rettifica dei dati catastali del **terreno p.lla 543**, giusta costituzione di un **nuovo tipo mappale** comprensivo dell'estroffessione sulla p.lla 542 limitatamente all'area di sedime del sub 15/P.T alieno al pignoramento; il tutto incluso i relativi diritti catastali ”

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: “Per assenza di locazione in favore di terzi”

ONERI CONDOMINIALI

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

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 2.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 2% di € 118.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l’uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “valore base d’asta” del **diritto di piena proprietà per la quota intera** sul **SUB 13 - locale commerciale** sito in Napoli - quartiere Barra -, Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, piano terra, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

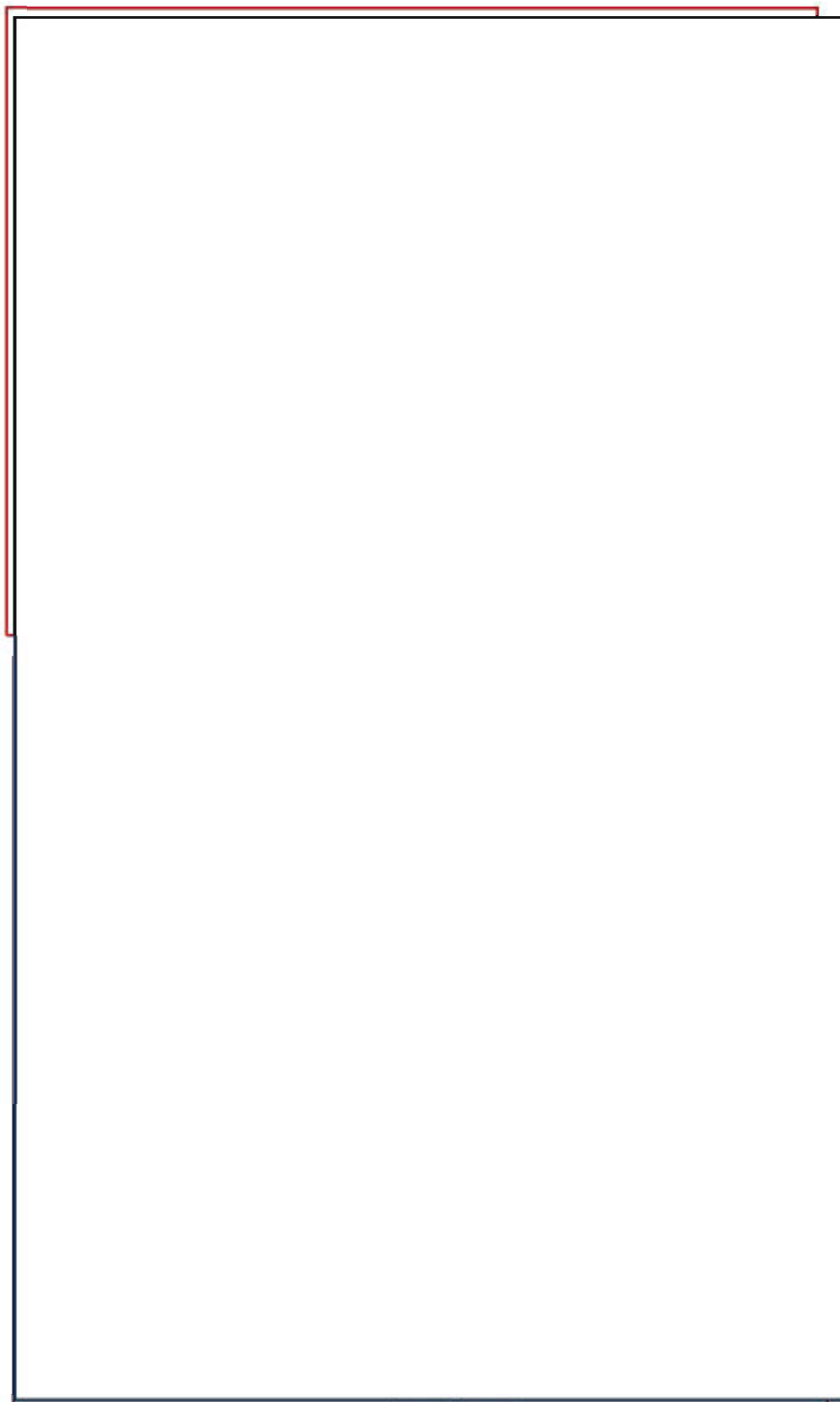
- **Sez. BAR, f.lio 12, p.lla 530, sub 13 (ex sub 1)**, zona censuaria 9 categoria C/1, classe 8, consistenza catastale **mq 49**, superficie totale **mq 70**, rendita catastale euro 1.346,30, Piazza Vincenzo De Franchis nn. 25-27, **piano terra**
- Mappali correlati: flio 171, p.lla 543

valutato nel mese di marzo 2026 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 100.000

INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti

la correttezza della predetta compravendita/2002 in favore dei germani -, acquirenti del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/2 dell'intero pro-capite sul bene attualmente staggito, in regime rispettivamente di nubilato e celibato



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

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

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

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

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

Napoli, li 15.03.2026

In fede
L'esperto stimatore
Arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità al Catasto Terreni tra estratto di mappa 2025 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2025** stampata in data 30.09.2025 prot. T224215/2025
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del **20.04.2011 prot. NA0382458**
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2025 ai grafici di **scheda catastale** del **20.04.2011 prot. NA0382458**
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Napoli

F.lio 171 p.lla 543

- Impianto terreni attuale stampato in data 30.09.2025 prot. T224215/2025
- Visura storica terreni - F.lio 171 p.lla terreni 543, Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Napoli

Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530

- Elenco Immobili - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530
- Accertamento della proprietà urbana - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 13/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 13/P.T del **20.04.2011 prot. NA0382458**

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Napoli

- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 1/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 1/P.T **INEVADIBILE**
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 6/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 6/P.T **EVADIBILE**
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 14/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 14/P.T **EVADIBILE**
- Visura storica fabbricati – Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 15/P.T
- Scheda planimetrica - Sez. BAR, F.lio 12, p.lla fabbricati 530, SUB 15/P.T **EVADIBILE**

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

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

ISPEZIONI MATRIMONIO

- - certificazione di stato libero - Ufficio *stato civile* comune di.....
- - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali - Ufficio *stato civile* del comune di

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Denuncia di successione per la morte ab intestato di registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 04.06.1963 Rep. n. 2387, Vol. 705

Denuncia di successione per la morte ab intestato di, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 25.01.1997 Rep. n. 540, Vol. 3900

Atto di compravendita del 30.05.2002 Rep. n. 63232 per notaio Fiorella Covino in Torre Annunziata (NA), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1. il 31.05.2002 ai nn. 15637/11452

Nota di trascrizione del 31.05.2002 ai nn. 15637/11452 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 30.05.2002 Rep. n. 63232 per notaio **Fiorella Covino** in Torre Annunziata

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **31.05.2002** ai nn. 15638/2731 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **30.05.2002** Rep. 63233 per notaio *Fiorella Covino* in Torre Annunziata

Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale del **17.05.2006** ai nn. 21349/8709 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo (ipoteca legale esattoriale)** del **19.04.2006** Rep. 5538

Nota d'iscrizione d'ipoteca giudiziale del **27.10.2009** ai nn. 40103/7089 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1./Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo (ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01)** del **19.10.2009** Rep. 122500/71

Nota di trascrizione di atto amministrativo del **18.10.2013** ai nn. 29042/21968 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 1., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da **atto amministrativo di delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile** del **13.09.1934** Rep. 4984 emesso dalla **Regione Campania** codice fiscale 80015780630

Nota d'iscrizione di rinnovazione d'ipoteca volontaria del **28.04.2022** ai nn. 12155/1775 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 1. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **30.05.2002** Rep. 63233 per notaio *Fiorella Covino* in Torre Annunziata, a rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria del **31.05.2002** ai nn. 15638/2731

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **13.05.2025** ai nn. 13895/10649 derivante da atto giudiziario del 08.05.2025 Rep. 6394/2025 emesso dalla Corte D'Appello di Napoli, richiesto dall'avv. PaoloAndrea Monticelli con studio in Napoli alla via F. Crispi n. 62

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **29.07.2025** ai nn. 23087/17616 derivante da atto giudiziario del 18.06.2025 Rep. 1634/2025 emesso dalla Corte D'Appello di Napoli, richiesto dall'avv. PaoloAndrea Monticelli con studio in Napoli alla via F. Crispi n. 62

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE E SOLLECITI PEC U.T.C. NAPOLI - SEZIONI - EDILIZIA PRIVATA, MUNICIPALITÀ PREPOSTA, CONDONO EDILIZIO, ANTIABUSIVISMO –
CERTIFICAZIONE PEC U.T.C. NAPOLI - SEZIONE EDILIZIA PRIVATA- MUNICIPALITÀ
INTERA DOCUMENTAZIONE SCIA N. 162/2011
DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

STRALCI GRAFICI - VARIANTE approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/06/2004:

- Tav. 6 - Zonizzazione Variante al P.R.G. 2004
- Tav. 7 - Classificazione tipologica per il Centro Storico - Variante al P.R.G. 2004
- Prospetto Vincoli redatto dall'esponente su base telematica

STRALCI NORMATIVI - VARIANTE approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/06/2004:

- Stralci dalle norme di attuazione della Variante 2004 al P.R.G. - PARTE II -Disciplina per il centro storico : artt. 63 – 92-96
- Stralci dalle norme di attuazione della Variante 2004 al P.R.G. - PARTE II - Scheda tipologica n 37

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: VALORE DI MERCATO X ABITAZIONI CIVILI ZONA E45 - Napoli -
Consultazione quotazioni Omi - Geopoi (osservatorio del mercato immobiliare): LOCALE COMMERCIALE

VERBALI DI ACCESSO