TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ANNAMARIA BUFFARDO

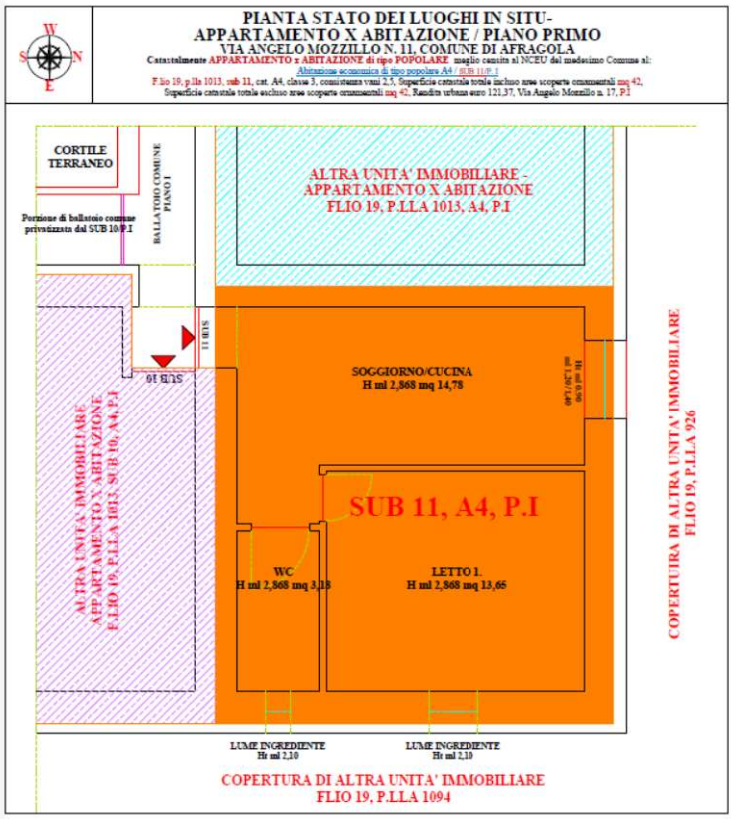
PROCEDURA **R.G.E. n. 172/2025**

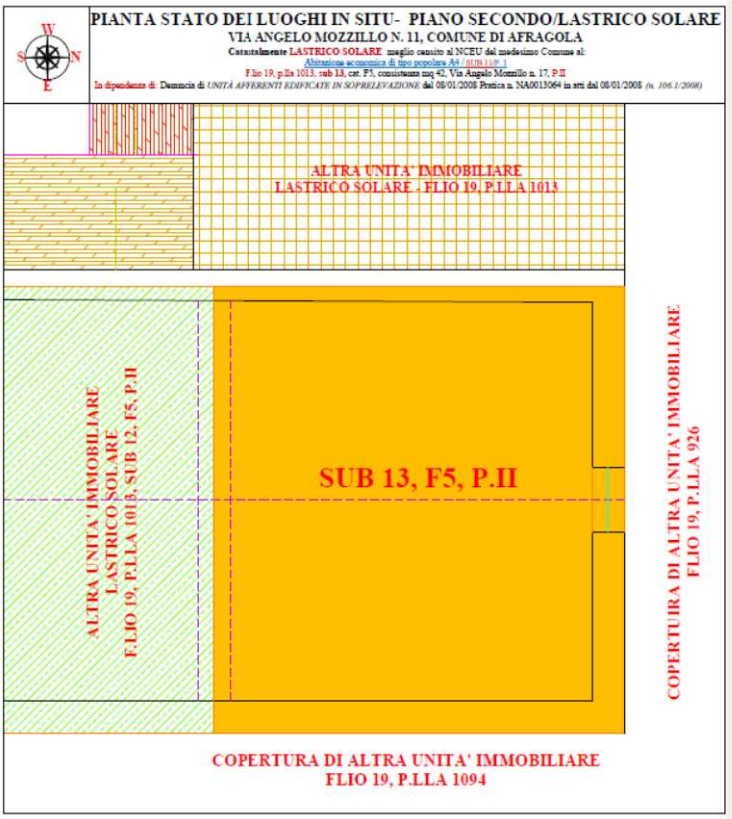
LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

COMPENDIO IMMOBILIARE IN VIA ANGELO MOZZILLO N. 17, COMUNE DI AFRAGOLA,

APPARTAMENTO POPOLARE: F.LIO 19, PART. 1013, SUB 11, CAT. A4, P.I.

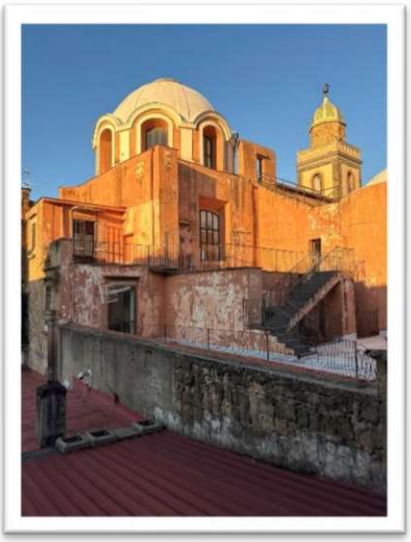
LASTRICO SOLARE: F.LIO 19, PART. 1013, SUB 13, CAT. F5, P.II



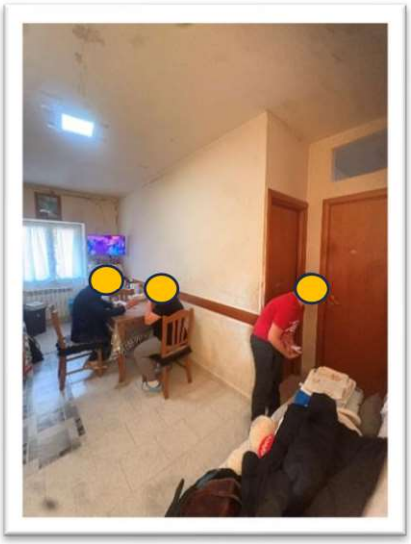
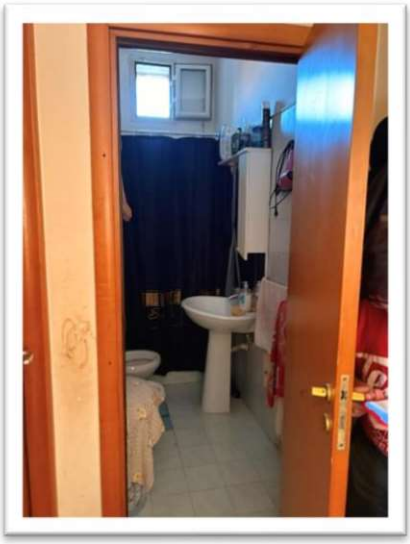
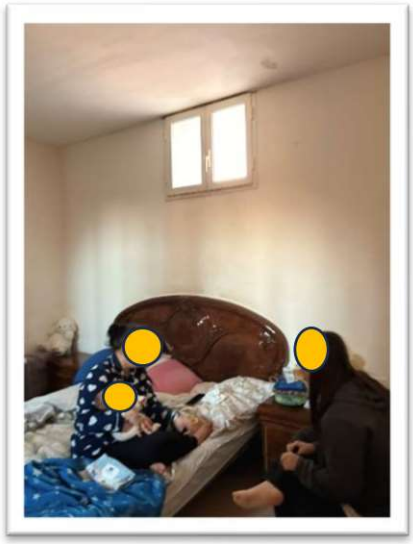








Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



CREDITORE PROCEDENTE

rappresentata e difesa - ai fini e per gli effetti del presente procedimento –

DEBITORE ESECUTATO

…….per il diritto di piena proprietà nella quota intera

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

CAPITOLO 1.
INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante R.G.E. n. 172/2025, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, **Dott.ssa Annamaria Buffardo,** provvedeva con ordinanza del **09.03.2025** 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 - 7599 n. iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, 10469 n. 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* è stato ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **13.11.2025** e in data **14.12.2025,** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **avv.to. Marco Casanova** - previo comunicazione alla parte debitrice esecutata regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente -, si recava presso il compendio immobiliare staggito in via Angelo Mozzillo n. 17 /comune di Afragola - appartamento popolare /P.I e sovrastante Lastrico solare /P.II- , in legittima proprietà della parte debitrice esecutata per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica
  Mappali Terreni Correlati : F.lio 19, p.lla 1013

In dipendenza di variazione del 03/01/2007 Pratica n. NA0002192 in atti dal 03/01/2007 in atti dal 08/01/2008 con causale *"divisione e diversa distribuzione degli spazi interni* - n. 151.1/2007- allorquando il bene era in proprietà esclusiva di …….. *(variazione preliminare alla compravendita del bene in favore della parte debitrice esecutata con atto del 06.02.2008)*

Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II
  Mappali Terreni Correlati : F.lio 19, p.lla 1013

In dipendenza di variazione del 08/01/2008 Pratica n. NA0013064 in atti dal 08/01/2008 con causale *"Unità afferenti edificate in sopraelevazione* - n. 106.1/2008 - allorquando il bene era in proprietà esclusiva di ……..*(variazione preliminare alla compravendita del bene in favore della parte debitrice esecutata con atto del 06.02.2008)*

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Gli accessi in premessa hanno 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 di ciascun 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 verbali di accesso redatti dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Catasto Urbano del comune di Afragola - Estratto mappa terreni, visure catastali, schede planimetriche, elenco immobili, eventuale elaborato planimetrico e accertamento della proprietà urbana

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del comune di Afragola rivolta al reperimento di:

- Sezione Edilizia Privata - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio 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-;
- Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo - eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il compendio staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri
- Prospetto vincoli e zonizzazione

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari e Archivio notarile di Napoli 2.: Copia atti ultraventennali incluso titoli in favore della debitrice esecutata, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni e eventuali annotazioni;

ISPEZIONI DIRETTE DI MERCATO per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

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

Non si è proceduto ad alcuna ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti dei beni staggiti nei confronti del condominio di appartenenza con raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc..) per mancata costituzione dell'Amministrazione condominiale

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

In data **13.02.2026,** la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale come sopra articolato, comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03.08.1998 n. 302, in data **21.05.2025** per notaio **Vincenzo Calderini** di SMCV (CE) con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al **20.05.2025**

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del compendio in un arco temporale **superiore** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **20.05.2025** ai nn. 25443/19713, derivante da atto giudiziario del 24.04.2025 Rep. 3867/2025 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

- Garantisce parzialmente la **continuità ultraventennale delle trascrizioni**, riallacciandosi **solo per la quota di 7/9 dell'intero di piena proprietà** al I titolo inter vivos a carattere traslativo, la cui trascrizione è superiore al ventennio dalla pubblicità del pignoramento (atto compravendita /2002 per notaio V. Vosa), mentre la restante **quota di 2/9 dell'intero** *non resta garantita ex art. 2650 c.c.* derivando da **atto mortis causa** - fenomeno dichiarativo e non traslativo in senso universale –

- Inoltre, non rileva la sussistenza di:

  - Ulteriore registrazione integrativa della **denuncia di successione "ab intestato**" presso l'Ufficio del Registro di Napol in data **24.05.2001** Vol. 4316 Rep. 4300 derivante dalla morte di **…… – NON TRASCRITTA** presso la Conservatoria di Napoli 2. *NB. La presente integrazione segue la registrazione - richiamata dalla certificazione in atti - del 10.03.1999 Vol. 1761 Rep. 4099/99 regolarmente trascritta il **09.06.2009** ai nn. 30863/20966.*

  - Ulteriore nota di accettazione tacita di eredità del **29.09.2023** ai nn. 46952/36502 presso la Conservatoria di Napoli 2, derivante da *atto di compravendita* del **26.09.2023** Rep. 4778 Racc. 4030 per notaio *Giorgio Sorbo* di Napoli, con cui la coerede **…….. accetta tacitamente l'eredità relitta** di …… e precisamente - ***inter alia*** **- il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 2/9 dell'intero *su tutto l'asse ereditario*** e specificamente su due beni alieni al pignoramento (e anche alla derivazione castale storica del compendio staggito

  - Ulteriori incompletezze *non discriminanti ex art. 2650 cc*. appresso meglio analizzate

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

— Nessuna incompletezza si rileva nell'elenco delle *formalità pregiudizievoli* a carico del compendio staggito, **A MENO** della:

- Omissione della **domanda di annotazione di beni** del 20.12.2007 ai nn. 82499/14351, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 17.07.2007 Rep. 38613 Racc. 6934 per notaio *Adriano Baratteri*, con cui si annota la restrizione dell'iscrizione ipotecaria del **21.07.2005** ai nn. 41517/13389 (derivante da **atto di mutuo fondiario** del **18.07.2005** Rep. 849 Racc. 533 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli), in favore del medesimo creditore ipotecario, a due beni alieni al pignoramento e alla derivazione catastale dei beni staggiti

Ciò premesso:

*L'originaria ipoteca del 21.07.2005 - che la certificazione notarile indica come formalità pregiudizievole ATTUALMENTE GRAVANTE sui beni staggiti - non è più esistente e non va richiamata quale "**gravame in essere**". La sua erronea inclusione in ogni caso **non limita** il pignoramento Rep. 3867/2025 per cui si agisce, il cui titolo legittimante è l'iscrizione d'ipoteca volontaria del 14.02.2008 ai nn. 8956/1630, derivante da atto di mutuo fondiario del 06.02.2008 Rep. Rep. 23834 Racc. 4887 per notaio Giulio Bonadies di Vico Equense.*

Punto 1.- Formalità a favore

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie cartacee dirette presso l'Archivio Notarile di Napoli con le ispezioni ipotecarie telematiche presso la Conservatoria di Napoli 2, e incrociando il tutto con le risultanze delle ispezioni catastali storiche dei beni staggiti, la scrivente sottopone all'attenzione del G.E. *una criticità sostanziale e talune precisazioni:*

Criticità sostanziale:

Atteso che, per la miglior comprensione di quanto appresso esposto, si consiglia di anteporre al presente paragrafo la lettura del quadro sinottico della provenienza approntato dall'esponente alle successive pagg. da 15 a 19 incluse, corredata dalla raccolta dei titoli allegati

Ciò premesso, si rileva:

- **Interruzione** della **continuità ultraventennale delle trascrizioni** - unicamente sulla quota di ***bene personale*** di **2/9 dell'intero** di **piena proprietà** a carico dei beni in premessa in favore di …….. - ad **atto mortis causa - successione ab intestato in morte del padre /……. - *fenomeno dichiarativo e non traslativo in senso universale –***

- Inoltre, sia le due trascrizioni di accettazione tacita di eredità/**luglio 2005** che la trascrizione di denuncia di successione/ **giugno 2009** sono **infra-ventennali** rispetto alla trascrizione di pignoramento/**aprile 2025,** mentre il decesso del de cuius/ **settembre 1998** ed entrambe le registrazioni successorie /**1999 e 2001** sono **ultraventennali**

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Orbene:

— **Atteso che** l'esponente, a mezzo ispezioni telematiche x soggetto sul nominativo del de cuius / ……., ha riscontrato - *in favore* di quest'ultimo - un solo atto di compravendita del '79 avente a oggetto l'acquisto di beni in Afragola, ***alieni ai dati catastali storici e attuali*** delle due unità staggite

— **Atteso che** il compendio perviene nel relitto ereditario del de cuius per la **quota intera di piena proprietà** - ovvero in qualità di **bene personale**

— **Atteso che** la raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali dei coniugi **……** presso il comune di **Pomigliano d'Arco** ha consentito di accertare che il matrimonio è celebrato in data **16.10.1954, *anteriormente alla riforma del diritto di famiglia e in assenza di annotazioni marginali*:** in forza del diritto di famiglia pre-riforma, pertanto, il matrimonio è contratto in regime di separazione patrimoniale.

Tale regime è poi transitato nella comunione legale - per assenza di annotazione di alcun atto notarile di convalida del precedente regime di separazione nel triennio previsto dalla Legge sulla riforma del diritto di famiglia del 19 maggio 1975, n. 151 (entrata in vigore 120 gg. dopo la pubblicazione sulla G.U. del 23 maggio 1975, n. 135) – ed esattamente nel periodo transitorio dal 20/09/1975 al 16/11/1976, poi prorogato sino al 15/01/1978)

COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO
PROVINCIA DI NAPOLI
c.a.p. 80038 Pomigliano d'Arco
P.E.C. servdemografici.pomigliano@asmepec.it
SERVIZI DEMOGRAFICI

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

L'ufficiale di Stato Civile

Visto l'art. 450 c. 2 C.C. e gli artt. 106 e 108 c. 1 D.P.R. 3/11/2000, n. 396
Visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune

CERTIFICA

che:

Atto di Matrimonio Anno 1954 Parte 2 Serie A N. 111 del Comune di POMIGLIANO D'ARCO
Atto Originale anno Parte Serie N. del comune di POMIGLIANO D'ARCO
Atto Trascritto: Anno Parte Serie N. del Comune di

Annotazioni:
NESSUNA

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (Art. 15, comma 1, lettera a, Legge 12 novembre 2011, n. 183)

Rilasciato in esenzione diritti ai sensi art. 7 legge n. 405 del 29/12/1990 ad uso del richiedente

POMIGLIANO D'ARCO, li 05/02/2026

L'ufficiale di Stato Civile
Luana Ciotola
Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Tutto ciò premesso, si conclude che:

l'acquisto del compendio attualmente staggito, con certezza effettuato dal solo ……, in qualità di bene personale, risale:

- O al periodo compreso tra il 16.10.1954 e il 20.09.1975 in regime di *separazione patrimoniale* (validità del regime prorogata sino al 15.01.1978)
- O anteriormente al 16.10.1954, in *stato celibe*.

Conclusioni:

- Ai fini della piena garanzia della continuità delle trascrizioni sui beni staggiti, l'indagine ipotecaria va integrata a mezzo consultazioni cartacee dirette per soggetto presso la Conservatoria di Napoli 2. sul nominativo del de cuius - ……. e ivi deceduto il 12.09.1998 - ***aprendo tutte le formalità rese pubbliche in favore dello stesso fino al 1978,*** sì da identificare il primo titolo inter vivos a carattere traslativo con cui il suddetto originario dante causa acquisisce il diritto di piena proprietà nella quota intera sul compendio staggito in qualità di **bene personale,** garantendo, per conseguenza, la continuità delle trascrizioni sulla quota di 2/9 dell'intero di piena proprietà in capo alla coerede, ……..., parte alienante dell'atto del 2005 per notaio Satta Flores in favore di ……..

  Viceversa, è ampiamente garantita ex art. 2650 cc. la restante **quota solidale di 7/9 (14/18) di piena proprietà** in capo a …….. in regime di **comunione legale,** alienata in favore di …….. - dante causa della debitrice esecutata - con atto del 2005 per notaio *F. Satta Flores)* , in quanto frutto della precedente *compravendita /2002* per notaio *V. Vosa* da potere dei tre coeredi ……..
  La predetta quota, pertanto, perviene nella piena contitolarità dei coniugi …….. a mezzo *titolo inter vivos a carattere traslativo, ultraventennale della trascrizione del pignoramento.*

I Precisazione:

Si rileva all'attenzione del G.E. che, all'esplicito trasferimento del lastrico solare sub 13/P.II, da potere di …… in favore di ……., con atto del 2008 per notaio G. Bonadies, *non corrisponde un altrettanto pregresso esplicito acquisto del medesimo bene in favore dell'alienante ……..*

Più esattamente:

- Con atto del 18.07.2005 Rep. 848 Racc. 532 per notaio *F. Satta Flores* trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505, i coniugi …….. in regime di comunione legale alienano in favore di ……. - acquirente in regime di separazione patrimoniale - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sull'**intera verticale orientale /porzione d'angolo N/E** della più ampia **p.lla urbana 1013 - piani terra e primo** - fabbricato in Afragola alla via Angelo Mozzillo 17, correttamente identificata attraverso i ***coevi dati catastali***

dei **3 subalterni abitativi** in essa ricadenti - **sub 3/P.T- sub 6/P.I - sub 7/P.I -**, **senza alcuna menzione dei due LASTRICI a copertura della predetta verticale**

— Questi ultimi saranno **costituiti catastalmente** dal predetto …….solo nel 2008 (propedeuticamente al trasferimento degli stessi, unitamente ai sottoposti beni principali) attribuendo a *ciascuna frazione* i seguenti identificativi catastali oggettivi:

- **sub 12/F5/P.II - frazione sovrastante il sub 10/P.I (ex sub 7/P.I)**
- **sub 13/F5, P.II - frazione sovrastante il sub 11/P.I (ex sub 6/P.I)**

Orbene:

- **Attesa** la natura *condominiale* della fabbrica in cui insistono i cespiti staggiti
- **Sebbene,** come noto, ai sensi dell'art. 1117 c.c., *il lastrico solare sia oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo o dal regolamento di condominio accettato da tutti i condomini.*
- **Ciò nonostante, non rientra nella presunzione di comunione** un **lastrico solare** che, nel contesto di un edificio di più unità immobiliari *disposte a schiera*, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. "**condominio orizzontale**" (*cfr.* Corte di Cassazione, II Sez. Civ., sentenza n. 22466 del 4 novembre 2010).

Pertanto:

- **Atteso che** l'orientamento dominante della giurisprudenza di legittimità e di merito esclude difatti la configurabilità della presunzione legale di condominialità del lastrico, nel caso in cui lo stesso *funga da copertura di uno o più locali di proprietà di un solo condomino;*
- **Considerato che,** nel caso di specie, l'intera verticale Nord/Est del fabbricato - al 2005/data di acquisto e al 2008/data di accatastamento - accoglie beni di esclusiva proprietà del …….. - **sub 8/P.T (ex sub 3) - sub 10/P.I (ex sub 7) - sub 11/P.I (ex sub 6)** -;
- **Ciò premesso,** i lastrici da costui costituiti - **sub 12/P.II e sub 13/P.II** - a copertura della predetta ala, ***non possono configurarsi in qualità di beni comuni ex art. 1117 c.c.***

In conclusione:

— Configurandosi una **realtà privatistica** assimilabile al **c.d. "condominio orizzontale"** - in quanto ciascun lastrico assolve la *funzione di copertura di immobili in proprietà di un solo condomino - e non anche di altri* - **viene meno la *destinazione comune* di cui all'art. 1117 c.c.**

— In quanto bene esclusivo, *a parere dell'esponente*, è pienamente legittimo il trasferimento del lastrico sub 13/P.II in favore della parte debitrice esecutata e, parimenti, il pignoramento in danno dello stesso

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

In merito all'accessibilità, viceversa, si nutrono fondati dubbi sulla legittimità dell'attuale accesso - a mezzo botola ritagliata nella tettoia in eternit a copertura del ballatoio comune, previo attraversamento di una porzione di lastrico aliena al pignoramento, sul fianco Ovest del lastrico staggito, di cui si ignora la natura della titolarità - *esclusiva o comune* –

Stante l'origine dell'acquisizione del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul lastrico in oggetto, l'esponente ritiene che non vi sia diritto di accesso transitando per *lastrici alieni*, ma unicamente dagli interni della sottoposta verticale, e nel caso di specie dagli interni del sub 11 staggito - *ulteriore motivazione per la formazione di un lotto unitario nella presente vendita giudiziale, come meglio innanzi specificato*

II Precisazione:

- Attesa la sussistenza di un'ulteriore **registrazione integrativa** del 24.05.2001 Vol. 4316 Rep. 4300 presso l'Ufficio del Registro di Napoli della **denuncia di successione** per la morte di **…….** - **non richiamata dalla certificazione in atti,** e altresì NON ISPEZIONABILE TELEMATICAMENTE in quanto NON TRASCRITTA - si rileva all'attenzione del G.E. che la **trascrizione di denuncia di successione** registrata in data 10.03.1999 Vol. 1761 Rep. 4099/99 presso l'Ufficio del Registro di Napoli e trascritta il 09.06.2009 ai nn. 30863/20966, NON denuncia la presenza *nell'asse ereditario* dell'unità abitativa meglio identificata al **f.lio 19, p.lla 1070, SUB 1, A5, vani 1, P.T, Via Pigna 51**, costituente uno dei 4 antefatti catastali del compendio staggito, che, ***FUSI nel 2005*** hanno dato vita all'unità abitativa su due livelli - terra e primo - SUB 8/P.LLA 1013/P.T-I graffato al SUB 3/P.LLA 1070 P.T-I, ***dal cui ulteriore successivo iter DIVISIONALE, nel 2007, si genererà, inter alia, il SUB 11/P.LLA 1013/P.I. staggito***

- La circostanza, tuttavia, non rileva ai fini della formazione del sub 11 e del sub 13 staggiti, in quanto i predetti beni non contengono, nella loro PERIMETRAZIONE, l'ingombro - anche solo parziale – del bene estromesso dalla predetta denuncia successoria - ex sub 1/p.lla 1070 (ex sub 3/p.lla 1070).

- Il suddetto vano terraneo, **f.lio 19, p.lla 1070, SUB 1,** infatti, appartiene ad un **diverso corpo di fabbrica - P.LLA 1070** - servito dalla medesima area cortilizia, e **solo catastalmente** aggraffato ai dati oggettivi di visura e scheda dell'unità abitativa ricadente nella p.lla urbana 1013/ P.T-I. Inoltre, si rileva che, contro la mancata menzione del bene nella denuncia di successione mortis causa di cui alla registrazione del '99, le successive due compravendite - 2002 e 2005- e le relative trascrizioni di accettazione tacita di eredità - 2005 – ne fanno esplicita menzione

III Precisazione:

La **raccolta** dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata – parallelamente alla raccolta dell'atto di acquisto dei beni in favore della stessa- ha consentito di accertare:

- **la correttezza della predetta compravendita del 2008** in favore di **……..,** acquirente del bene in regime di separazione personale, giusta Sentenza di separazione consensuale emessa dal Tribunale di Napoli in data **31.10.2002,** annotata a margine dell'estratto stesso in data **09.01.2003**

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Si rileva a riguardo che:

- Il matrimonio è contratto in Casoria in data **18.09.1980** in regime di comunione legale - *per assenza di originarie annotazioni a margine e in forza del diritto di famiglia postriforma del '75 –*
- In data **23.12.2011** gli ex coniugi ricorrono al Tribunale di Napoli per la cessazione degli effetti civili del matrimonio

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che:

- L'acquisto del compendio, e parimenti l'iscrizione di ipoteca - 2008 -, siano effettuati coerentemente in regime di separazione personale e il compendio appartenga alla debitrice esecutata in qualità di **bene personale**, con conseguente esattezza formale e sostanziale della trascrizione pignorativa



Comune di Casoria
Citta' Metropolitana di Napoli
UFFICIO DI STATO CIVILE
Tel. 081/7053287/281
P.E.C.: stato.civile@pec.comune.casoria.na.it

ESTRATTO PER RIASSUNTO

DELL'ATTO DI MATRIMONIO **N.45 P.II S.A ANNO 1980 vol.M Uff. ARPINO STATO CIVILE**

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che

il giorno **18-09-1980** alle ore **undici** e minuti **quindici**
hanno contratto matrimonio in **CASORIA (NA)**

COMUNE DI CASORIA
Protocollo Partenza N. 94524/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Copia Documento

Esente da bollo ai sensi art. 7 c.5, legge 29/12/1990, n. 405

CASORIA, li **18-12-2025**

L'Ufficiale di Stato Civile
(BUSTO ADRIANA)

p. IL SINDACO
L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
(Dott.ssa Adriana Busto)

COMUNE DI CASORIA
STATO CIVILE ARPINO

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

IV Precisazione:

Si rileva infine :

- La sussistenza di una **terza nota di accettazione tacita di eredità** - *omessa dalla certificazione in atti* - del 29.09.2023 ai nn. 46952/36502 presso la Conservatoria di Napoli 2, derivante da *atto di compravendita* del 26.09.2023 Rep. 4778 Racc. 4030 per notaio *Giorgio Sorbo* di Napoli, con cui la coerede ……. accetta tacitamente l'eredità relitta di …… e precisamente - *inter alia* - il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 2/9 dell'intero su *due beni alieni al pignoramento* (e anche alla derivazione castale storica del compendio staggito) e su *tutto l'asse ereditario*

Punto 2.- Formalità pregiudizievoli

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

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2025* dettagliatamente rubricate, **A MENO** unicamente della:

- Omissione della **domanda di annotazione di beni** del 20.12.2007 ai nn. 82499/14351, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 17.07.2007 Rep. 38613 Racc. 6934 per notaio *Adriano Baratteri*, con cui si annota la restrizione dell'iscrizione ipotecaria del **21.07.2005 ai nn. 41517/13389** (derivante da **atto di mutuo fondiario** del **18.07.2005** Rep. 849 Racc. 533 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli), in favore del medesimo creditore ipotecario, *a due beni alieni al pignoramento e alla derivazione catastale dei beni staggiti*

- L'originaria ipoteca del 21.07.2005 - che la certificazione notarile indica come formalità pregiudizievole ATTUALMENTE GRAVANTE sui beni staggiti - NON È PIÙ ESISTENTE e non va richiamata quale GRAVAME IN ATTO -

NB. L'erronea inclusione della predetta formalità nei gravami in essere a carico dei beni staggiti, in ogni caso non limita il pignoramento Rep. 3867/2025 per cui si agisce, il cui titolo legittimante è l'iscrizione d'ipoteca volontaria del 14.02.2008 ai nn. 8956/1630, derivante da atto di mutuo fondiario del 06.02.2008 Rep. Rep. 23834 Racc. 4887 per notaio Giulio Bonadies di Vico Equense

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Tutto ciò premesso, si conclude asserendo:

- *la parziale completezza della documentazione ipocatastale agli atti - ex art. 2650 cc - in merito alla provenienza della quota di 2/9 di piena proprietà a carico del compendio staggito*

- *la parziale completezza della documentazione ipocatastale agli atti in merito all'elencazione del quadro delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione di pignoramento/2025*

Seguono:

Schemi approntati dall'esponente:

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Elenco delle formalità in favore del compendio staggito

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

SUB 11 - SUB 13 / P.LLA 1013

- **Denuncia di successione "ab intestato**" registrata in data 10.03.1999 Vol. 1761 Rep. 4099/99 e poi integrata con nuova registrazione del 24.05.2001 Vol. 4316 Rep. 4300 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2. il **09.06.2009** ai nn. 30863/20966 derivante dalla morte di **……..**, con cui cade nel relitto ereditario del de cuius - *INTER ALIA* - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera 1/1** sulla **frazione N/E** del fabbricato in Afragola alla Via Pigna 51 / attuale via Angelo Mozzillo n. 17 all'epoca costituita da tre distinti subalterni autonomamente identificati al NCEU del medesimo comune al:

  - F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Pigna 51 P.T
  - F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I
  - F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I

in favore dei **legittimi chiamati all'eredità** - *coniuge superstite e n. 3 figli* - nelle quote stabilite OPE LEGIS, secondo il diritto successorio post - riforma del 1975 - *1/3 dell'intero al coniuge superstite e 2/3 dell'intero solidalmente ai 3 figli* -

- **……..** *(coniuge superstite)* per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 dell'intero = 1/3 dell'intero
- **……** - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero
- **……** - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero
- **……** - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero

NB. La denuncia di successione in oggetto NON rileva la presenza *nell'asse ereditario* dell'unità abitativa meglio identificata al f.lio 19, p.lla 1070, SUB 1, A5, vani 1, P.T, Via Pigna 51, **catastalmente** inserita nella DERIVAZIONE dell'unità abitativa su due livelli - terra e primo - SUB 8/P.LLA 1013/P.T-I graffato al SUB 3/P.LLA 1070 P.T-I - *generata da un iter di FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 92591.1/2005 del 07/07/2005 Pratica n. NA 0463641 in atti dal 07/07/2005 dei seguenti subalterni graffati, porzioni di p.lle graffate:*

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Pigna 51 P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I
- F.lio 19, **p.lla 1070, sub 1,** cat A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I

La circostanza non rileva ai fini della formazione dei sub 11 e 13 staggiti che non contengono, nella loro PERIMETRAZIONE, l'ingombro - anche solo parziale - dell'ex sub 3/p.lla 1070 (ex sub 1/p.lla 1070)

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Atto di compravendita del 15.06.2002 Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* del Distretto Notarile di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343 , con cui i coeredi

- …….. *(coniuge superstite)* per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 dell'intero = 1/3 dell'intero
- …….. - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero
- …….. - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero

ciascuno per i propri diritti e solidalmente per la quota di 7/9 dell'intero (14/18)
vendono in favore di

……
……

acquirenti in regime di comunione legale, ***INTER ALIA*** **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota solidale di 7/9 dell'intero (14/18)** sull'ala N/E del fabbricato in Afragola alla via Angelo Mozzillo, piani terra e primo - ***porzioni di differenti p.lle fabbricati*** **-** meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Mozzillo, P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo, P.I
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo P.I
- F.lio 19, **p.lla 1070, sub 1,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo, P.T

Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del **15.07.2005** ai nn. 40325/22912 presso la Conservatoria di Napoli 2 derivante da *atto di compravendita* del **15.06.2002** Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* di Napoli (trascritto il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343) con cui tre su quattro coeredi:

- …….. *(coniuge superstite)* per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 dell'intero = 1/3 dell'intero
- …….. - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero
- …….. - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero

accettano tacitamente l'eredità relitta di …….. (rispettivamente coniuge e padre), e precisamente - *inter alia* - solidalmente il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 7/9 dell'intero - *ripartito pro-capite secondo le quote di spettanza cadute in successione* – sull'ala N/E del fabbricato in Afragola alla via Angelo Mozzillo, piani terra e primo - ***porzioni di differenti p.lle fabbricati*** **-** meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Mozzillo, P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo, P.I
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo P.I
- F.lio 19, **p.lla 1070, sub 1,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo, P.T

Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del **21.07.2005** ai nn. 41515/23504 presso la Conservatoria di Napoli 2 derivante da *atto di compravendita* del **18.07.2005** Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli, (trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505) con cui la coerede:

- ..... - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dell'intero * 1/3 = 2/9 dell'intero

accetta tacitamente l'eredità relitta di …….. (padre), e precisamente - *inter alia* - il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 2/9 dell'intero sull'ala N/E del fabbricato in Afragola alla via Angelo Mozzillo, piani terra e primo - ***porzioni di differenti p.lle fabbricati*** - meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Mozzillo, P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo, P.I
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo P.I
- F.lio 19, **p.lla 1070, sub 1,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Mozzillo, P.T

Atto di compravendita del 18.07.2005 Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* del Distretto Notarile di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505 , con cui i *coniugi:*

……..

……..

ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero

vendono in favore di

……..

acquirente in regime di separazione legale, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1** sull'appartamento per abitazione in Afragola alla via Angelo Mozzillo n. 11 articolato su due livelli - terra e primo – ***costituito da due distinti corpi di fabbrica, catastalmente risultante dalla graffatura di distinte p.lle e subalterni*** - meglio unitariamente identificato al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare – A4 - SUB 8/P.LLA 1013/P.T-I graffato al SUB 3/P.LLA 1070 P.T-I

- F.lio 19, **p.lla 1013 graffata alla 1070, sub 8 graffato al sub 3,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 5, Rendita urbana euro 242,73 Via Angelo Mozzillo n. 11, P.T-I, Scala Unica

CATASTALMENTE l'unità compravenduta deriva da un iter denunciato dai coniugi …….. di FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 92591.1/2005 del 07/07/2005 Pratica n. NA0463641 in atti dal 07/07/2005 dei seguenti subalterni graffati, porzioni di p.lle graffate:

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Pigna 51 P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I

} porzioni del medesimo fabbricato

- F.lio 19, **p.lla 1070, sub 1,** cat A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I corpo separato, porzione di altro fabbricato

- unità ad uso civile abitazione, composta di due vani al piano terra ed accessori, sovrastanti due vani al primo piano e pertinente vano in corpo staccato.
Il tutto risulta identificato nel **C.F.** di detto Comune al **foglio 19:**
- particella 1013 sub. 8 e 1070 sub. 3 aggraffate (ex particelle 1013 sub. 3, sub. 6 e sub. 7 e particella 1070 sub. 1), via Angelo Mozzillo n.11, piano T-1, scala U, cat. A/4, cl. 3, vani 5, mq.169, R. C. Euro 242,73.

NB. L'anno successivo si rettifica d'ufficio il "classamento proposto" incrementando la consistenza da 5 a 6 vani e conseguentemente la rendita urbana

— F.lio 19, **p.lla 1013 graffata alla 1070, sub 8 graffato al sub 3,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 6, Rendita urbana euro 291,28 Via Angelo Mozzillo n. 11, P.T-I, Scala Unica

Atto di compravendita del 06.02.2008 Rep. 23833 Racc. 4886 per notaio *Giulio Bonadies* del Distretto Notarile di Vico Equense NA), registrato presso l'ufficio Atti Pubblici di Napoli il 12.02.2008 n. 1781. Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 14.02.2008 ai nn. 8955/5602 con cui:

……..
vende in favore di
……..

acquirente in regime di separazione personale *(come desumibile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del comune di Casoria)*, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera di 1/1** sul compendio immobiliare urbano - appartamento popolare /P.I e sovrastante Lastrico solare /P.II - in Afragola, Via Angelo Mozzillo n. 17, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

— F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

CATASTALMENTE derivante da un iter di DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI n. 151.1/2007 del 03/01/2007 Pratica n. NA0002192 in atti dal 03/01/2007 dell'appartamento x abitazione di tipo popolare/A4 - SUB 8/P.LLA 1013/P.T-I graffato al SUB 3/P.LLA 1070 P.T-I acquistato con atto del 2005, allorquando il compendio era in legittima proprietà delle predetta parte alienante, **……**, per la quota intera di piena proprietà.

NB. La *divisione catastale* - corredata urbanisticamente da DIA/2006 per divisione dell'appartamento unitario e ripristino della condizione pregressa - ripropone l'originaria divisione catastale dei beni conformemente al I accatastamento/1940 e alla denuncia di successione per la morte di …….

Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II

CATASTALMENTE derivante da denuncia di variazione del 08/01/2008 Pratica n. NA0013064 in atti dal 08/01/2008 con causale "UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE" - n. 106.1/2008 - *allorquando l'intera verticale N/E era in legittima proprietà delle predetta parte alienante,* **……** *per la quota intera di piena proprietà*

In merito alla legittimità urbanistica, la **parte alienante** dichiara che:

- l'intero fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 e al 1940
- per il recupero e il ripristino materiale della *situazione catastale pregressa al 2005* - in cui i subalterni erano distinti in unità autonome, fruibili singolarmente - la parte alienante, a novembre 2006, ha presentato DIA - Denuncia di Inizio Attività - avverso la quale non è stato emesso alcun provvedimento di sospensione o diniego.

Nota di accettazione tacita di eredità del **29.09.2023** ai nn. 46952/36502 presso la Conservatoria di Napoli 2, derivante da *atto di compravendita* del **26.09.2023** Rep. 4778 Racc. 4030 per notaio *Giorgio Sorbo* di Napoli con cui la coerede **…… accetta tacitamente l'eredità relitta** di **……** (padre), e precisamente - ***inter alia*** - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 2/9 dell'intero** su due beni alieni al pignoramento (e anche alla derivazione castale storica del compendio staggito) e su tutto l'asse ereditario

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento del **20.05.2025** ai nn. 25443/19713, derivante da atto giudiziario del **24.04.2025** Rep. 3867/2025 emesso dal Tribunale di Napoli Nord - e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato a carico del compendio in premessa - attestano che, alla data della stesura della presente relazione le due unità staggite risultano libere da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

FORMALITÀ' NON GRAVANTE:

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **21.07.2005** ai nn. 41517/13389 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **18.07.2005** Rep. 849 Racc. 533 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli

in favore di:

— **Meliorbanca S.P.A**. con sede a Milano (MI)*Codice fiscale* 00651540585 *(creditore ipotecario)*

contro:

— ..... - parte debitrice e datrice di ipoteca

— ..... - parte debitrice, non datrice di ipoteca

a garanzia

— delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 150.000 oltre interessi e spese per un totale € 300.000 al tasso d'interesse annuo 3,94%, da restituire in anni 25 con importi variabili

a carico

— del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera in regime di separazione patrimoniale sull'appartamento per abitazione in Afragola alla via Angelo Mozzillo n. 11 articolato su due livelli - **terra e primo** – ***costituito da due distinti corpi di fabbrica, catastalmente risultante dalla graffatura di distinte p.lle e subalterni*** **-** meglio unitariamente identificato al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare – A4 - SUB 8/P.LLA 1013/P.T-I graffato al SUB 3/P.LLA 1070 P.T-I

— F.lio 19, **p.lla 1013 graffata alla 1070, sub 8 graffato al sub 3,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 5, Rendita urbana euro 242,73 Via Angelo Mozzillo n. 11, P.T-I, Scala Unica

CATASTALMENTE l'unità ipotecata deriva da un iter di FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 92591.1/2005 del 07/07/2005 Pratica n. NA0463641 in atti dal 07/07/2005 dei seguenti subalterni graffati, porzioni di p.lle graffate:

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Pigna 51 P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I } porzioni del medesimo fabbricato
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I
- F.lio 19, **p.lla 1070, sub 1,** cat A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I corpo separato, porzione di altro fabbricato

Domanda di annotazione di beni del 20.12.2007 ai nn. 82499/14351 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 17.07.2007 Rep.38613 Racc. 6934 per notaio *Adriano Baratteri*, con cui si annota la **restrizione dell'iscrizione ipotecaria del 21.07.2005 ai nn. 41517/13389** (derivante da atto di mutuo fondiario del 18.07.2005 Rep. 849 Racc. 533 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli), in favore del medesimo creditore ipotecario, *a due beni alieni al pignoramento e alla derivazione catastale dei beni staggiti* -

TITOLO LEGITTIMANTE

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **14.02.2008** ai nn. 8956/1630 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **06.02.2008** Rep. Rep. 23834 Racc. 4887 per notaio *Giulio Bonadies* di Vico Equense

in favore di:

— **Meliorbanca S.P.A**. con sede a Milano (MI)*Codice fiscale* 00651540585 *(creditore ipotecario)*

contro:

— …….. - parte debitrice e datrice di ipoteca

a garanzia:

— delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 100.000 oltre interessi e spese per un totale € 200.000 al tasso d'interesse annuo 7,631%, da restituire in anni 30 con importi variabili

a carico:

— del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera in regime di separazione personale sull'immobile urbano - appartamento popolare /P.I e sovrastante Lastrico solare /P.II - in Afragola, Via Angelo Mozzillo n. 17, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

— F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica

Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **16.08.2012** ai nn. 35918/28126 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 26.06.2012 Rep. 1273/2012 emesso dal Tribunale di Napoli e richiesto dallo studio legale Manzato del foro di Milano

in favore di:

— **Meliorbanca S.P.A**. con sede a Milano (MI)*Codice fiscale* 00651540585

contro:

— **……**

a carico:

— del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera in regime di separazione personale sul compendio immobiliare urbano - appartamento popolare /P.I e sovrastante Lastrico solare /P.II - in Afragola, Via Angelo Mozzillo n. 17, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

— F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica

Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **20.05.2025** ai nn. 25443/19713, derivante da atto giudiziario del **24.04.2025** Rep. 3867/2025 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

in favore di:

— **BRENTA SPV S.R.L**. con sede in Roma (RM) *codice fiscale* 16405591005,

contro:

— **……..**

a carico:

— del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera in regime di separazione personale sul compendio immobiliare urbano - appartamento popolare /P.I e sovrastante Lastrico solare /P.II - in Afragola, Via Angelo Mozzillo n. 17, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

— F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica

Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

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

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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 ½; quota di ½ 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà

immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del bene staggito si prospetta la composizione di un **lotto unitario** coincidente con i due subalterni oggetto di pignoramento

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Motivazioni:

Sebbene il compendio in Afragola sia articolato in due unità urbane **autonome sul piano catastale,**

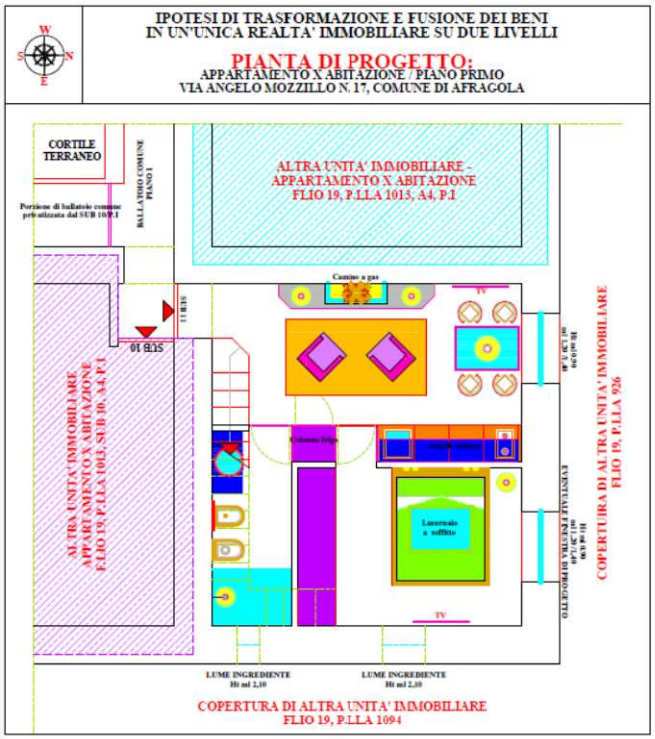
tenuto conto di:

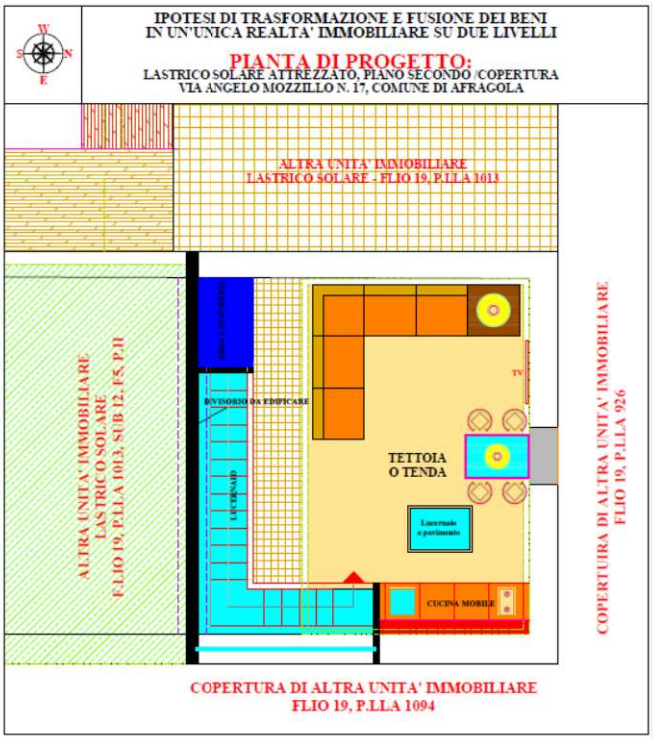
- Dubbio diritto di accesso al lastrico/sub 13 dall'attuale lastrico attiguo /fronte Ovest: è assai probabile che, in ragione della sua origine *privatistica e catastale*, l'accesso al lastrico solare in oggetto sia legittimabile solo dagli interni del sottoposto appartamento /sub 11 staggito

- Inflessibilità destinativa del lastrico in centro storico, come avanti dettagliatamente evidenziato: gli interventi edilizi in centro storico - protraibili ex artt. 36/NTA PUC/2024 sino alla ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 comma 1. Lettera d) DPR 380/2001 - non consentono alcun *ampliamento plano-volumetrico* al di là di un adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico. In tal senso l'area del lastrico non può essere impiegata per l'ampliamento dell'unità principale, ma può accogliere una struttura leggera/ tipo pergotenda, per la creazione di un'area attrezzata out-door in copertura, fruibile dagli interni staggiti

- Potenziale valorizzazione di entrambi i beni nell'unione degli stessi all'interno di un'unica realtà immobiliare che dia *respiro - reale e virtuale - e maggiore luminosità* alla modestia dei sottoposti interni abitativi, costretti in una esigua quadratura, asfittica e scarsamente illuminata, e nel contempo consenta un'agevole e motivata fruizione del sovrastante lastrico, direttamente dagli interni abitativi, laddove viceversa la scomodo accesso attuale – *di dubbio diritto, attraverso il lastrico alieno, e, in ogni caso, senza scala di adduzione diretta* - destina con certezza il lastrico alla mancanza di godimento e fruizione e alla conseguente inappetibilità di mercato.

Pianta di progetto – Ipotesi di fusione dei beni





- In tale ottica si propone un'ipotesi trasformativa del compendio staggito subordinata alla revisione complessiva dell'attuale impianto distributivo, giusta formazione di scala rampante in struttura leggera aderente ai fianchi S e E, preferibilmente coperta da lucernaio e afferente al terrazzo esclusivo in direzione W; a sua volta quest'ultimo sarà attrezzato con *pergotenda* a protezione di una piccolo barbecue mobile, area pranzo/soggiorno out-door, come meglio rappresentato nell'allegata schematizzazione

— Si ipotizza altresì l'apertura di una seconda finestra in favore della camera da letto di progetto/ lato nord, dove sono consentiti *affacci diretti* sul piano meramente privatistico, in considerazione dell'insufficiente illuminazione attuale a mezzo modesto lume ingrediente aperto sul fianco Est, il tutto subordinatamente alla previa autorizzazione dell'UTC laddove la modifica prospettica sia inquadrata nell'ambito della *manutenzione straordinaria, o si inserisca nel contesto di una più ampia ristrutturazione edilizia dell'intera p.lla 1013.*

In alternativa può ipotizzarsi l'apertura di un lucernaio sul solaio di copertura / ovvero sul piano di calpestio del lastrico solare /sub 13, in proprietà esclusiva.

Ciò premesso

si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO,

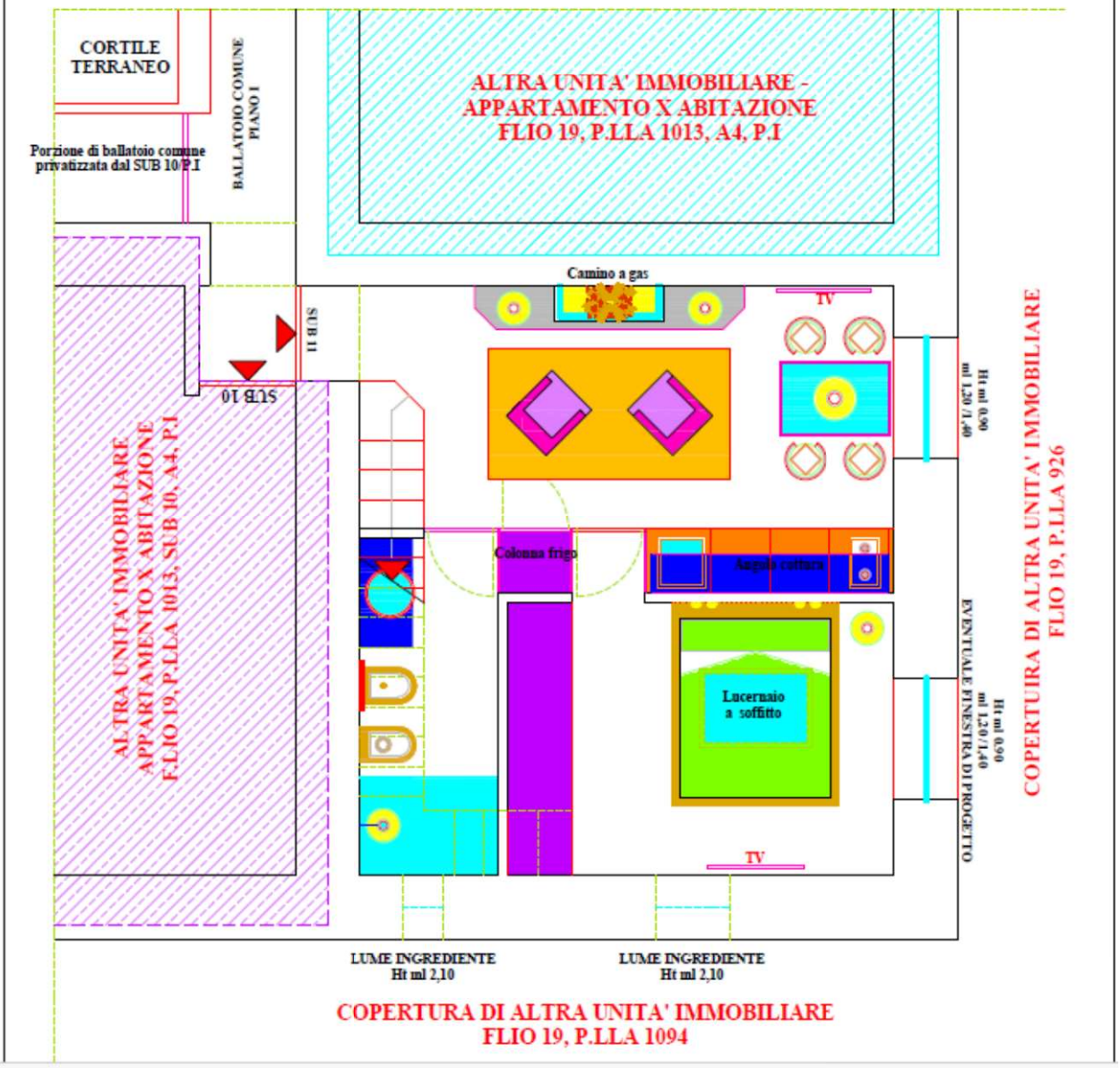
alla luce di una strategia di recupero e reciproca valorizzazione delle unità pignorate

Segue schematizzazione singole piante di progetto – Ipotesi di fusione dei beni

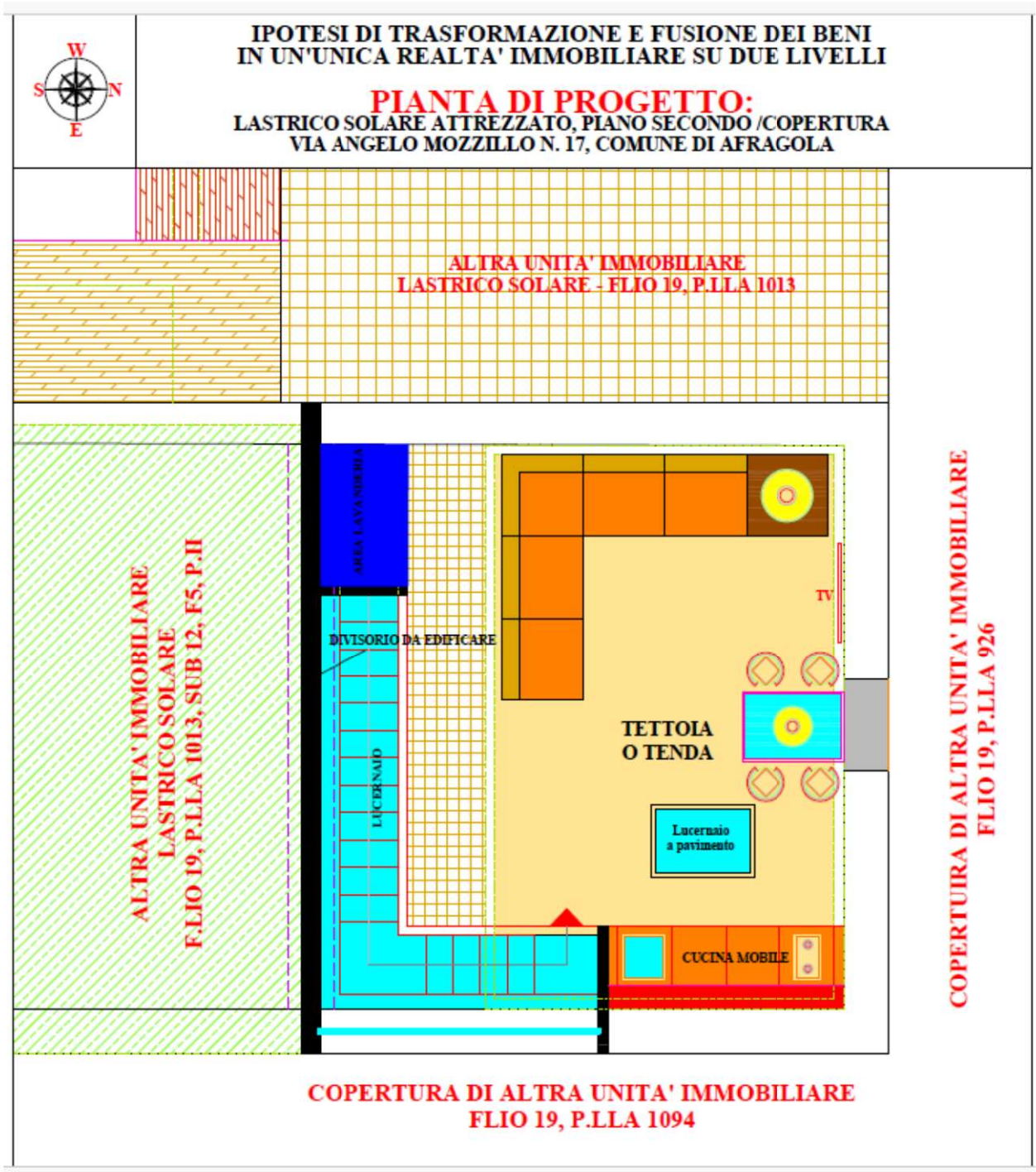
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE E FUSIONE DEI BENI IN UN'UNICA REALTA' IMMOBILIARE SU DUE LIVELLI

PIANTA DI PROGETTO:
APPARTAMENTO X ABITAZIONE / PIANO PRIMO
VIA ANGELO MOZZILLO N. 17, COMUNE DI AFRAGOLA



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

Si è così approntato per entrambi i cespiti staggiti :

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2025 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2025 stampata in data 31.10.2025 prot. T51865/2025
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: - SUB 11/P.I Sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 03.01.2007 n. 0002192

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: - SUB 13/P.II Sovrapposizione stato di fatto all'elaborato planimetrico del 08.01.2008 Prot. NA 0013064
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2025 ai grafici urbanistici allegati alla DIA a SANATORIA n. prot. 28014 del 28.11.2006 - pianta sezioni e prospetti -
- 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
- **Pianta di progetto – Ipotesi di fusione dei beni**

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

Comune di Afragola:

— **Terreno**: f.lio 19, p.lla 1013
— **Fabbricato**: f.lio 19, p.lla 1013
— **Appartamento per abitazione di tipo civile**: f.lio 19, p.lla 1013, sub 11, cat. A/4, P.I
— **Lastrico solare**: f.lio 19, p.lla 1013, sub 13, cat. F5, P.II

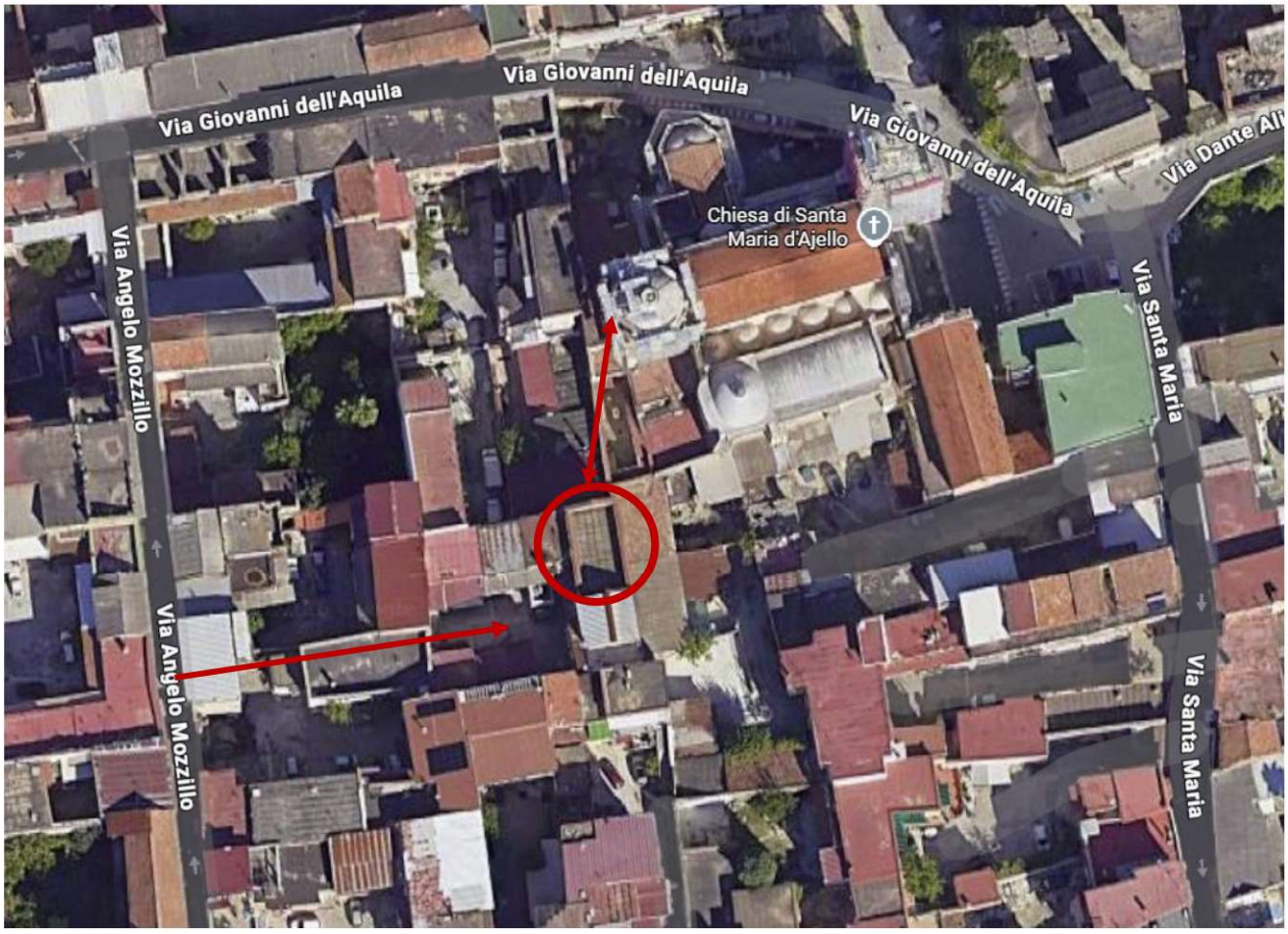
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

COMUNE DI AFRAGOLA

TERRENO F.LIO 19, P.LLA 1013 - FABBRICATO F.LIO 19, P.LLA 1013

Caratteristiche del sito e del compendio staggito,

Comune di Afragola /Centro storico





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

— Sul **piano orografico,** il sito è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e /o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità

— Sul **piano zonizzativo/urbanistico,** la p.lla terreni 1013, f.lio 19 per quanto innanzi meglio specificato, è porzione della **ZONA A/ NUCLEO STORICO** del PUC vigente dal 2024 la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 36 NTA riportato in allegato.

— Sul più ampio piano **vincolistico,** non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i sulla specifica p.lla fabbricati che resta pertanto aliena anche all'art. 38 NTA PUC vigente a regolamentazione dell'attività edilizia su immobili soggetti a vincolo e di particolare valore ambientale. Parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né vincolo archeologico, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, *assoluta o relativa,* all'attività edificatoria, come meglio innanzi esposto, a meno della normativa comunale per la ZONA A del PUC vigente

— Sul **piano morfologico** la p.lla terreni 1013 - e la conforme e aderente p.lla fabbricati 1013 sulla stessa impiantato - presenta **forma a L** approssimabile all'intersezione di due rettangoli; la fabbrica in oggetto è parte di un **vecchio complesso cortilizio di tipo rurale pre-novecentesco** di più ampia consistenza, risultante dall'accostamento di molteplici p.lle urbane afferenti alla **corte baricentrica**, autonomamente identificata con mappale 1069, rispetto alla quale la p.lla urbana 1013 occupa l'angolo N/E-N/W.

NB. L'antico complesso edilizio di origine rurale su due livelli - terra e primo -, caratterizzato da ampie arcate basamentali a sostegno di ballatoi perimetrali al P.I serviti da scala scoperte estroflesse dall'impianto del corpo di fabbrica, ha visto letteralmente stravolti i connotati prevalenti del tipo edilizio attraverso l'insorgenza devastante di superfetazioni, amputazioni, inglobamenti e tamponature con avocazioni indebite della maggior parte delle aree comuni - ad entrambi i livelli - alla proprietà esclusiva delle unità servite.

Più esattamente

— La maggior parte delle arcate basamentali sono state tamponate e inglobate *sine titulo* negli interni abitativi o, più prudentemente, nelle pertinenze eslcusive ornamentali delle unità abitative terranee, a mezzo delimitazione delle stesse con bassi muretti e interdizione dell'accesso con cancelletti metallici;

— I ballatoi comuni perimetrali al piano primo, in sovrapposizione alle arcate basamentali e circuenti l'impianto cortilizio, ***come facilmente evincibile dall'estratto di mappa,*** sono stati prevalentemente interclusi e avocati alle pertinenze esclusive delle unità servite, previo salvaguardia dell'accesso a tutte le unità

— In tale ottica, il ballatoio al P.I della p.lla 1013, dall'originario sviluppo ad L conformemente alla morfologia del corpo di fabbrica servito, è stato interamente avocato alle pertinenze eslcusive delle unità dominanti a meno unicamente di un **breve segmento** al servizio *inter alia* del sub 11 staggito e del sub 12 alieno al pignoramento

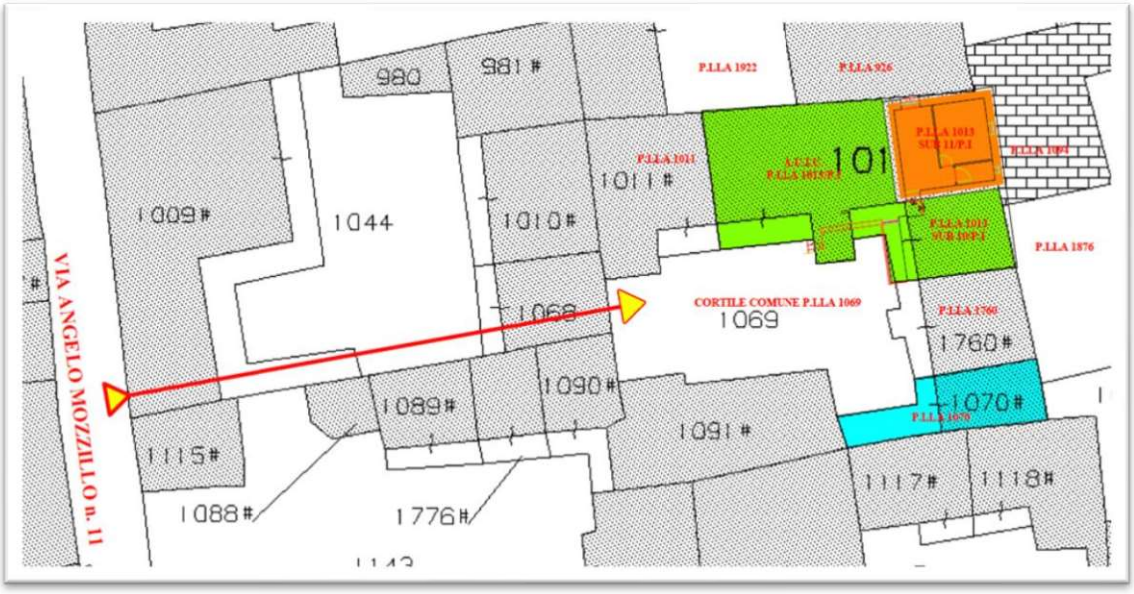
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

— Parimenti alterato e snaturato risulta l'originario sistema di copertura del ballatoio angolare in oggetto**,** su ordito principale e secondario di travi lignee a supporto di un originario **tetto angolare,** verosimilmente in tegolato di coppi di terracotta, e maldestramente sostituito, *in epoca non recente*, da un ordito di profilati metallici a integrazione delle fatiscenti travi lignee, a sostegno di una lunga tettoia in eternit a copertura del ramo parallelo al fianco Nord della corte; solo la svolta angolare (in affaccio sul fianco Est delle corte e inglobato nelle pertinenze esclusive del sub 12) risulta coperto da lamiere sandwich

— In stato di incompletezza, infine, si presenta il lastrico solare del ramo orientale della p.lla fabbricati 1013, dove si rileva l'assenza del tetto a doppio spiovente, a fronte della presenza in situ di vecchie murature tufacee longitudinali a delimitazione dei fianchi Est e Ovest e dei due timpani trasversali a delimitazione dei fianchi Nord e Sud. È molto probabile che originariamente - a coronamento dell'unità sul fronte orientale in oggetto - preesistesse un lungo tetto con relativo sottotetto in tegolato di coppi di terracotta su ordito ligneo - in continuità con l'esistente tetto e sottotetto a copertura delle p.lle attigue 1760 e 1070 - , e che, una volta *crollato o demolito* verosimilmente per fatiscenza, non sia stato più ricostruito.

- Sul **piano dell'accessibilità** l'ingresso al fabbricato/p.lla 1013 è consentito da Ovest/Via Angelo Mozzillo, previo attraversamento di una prima realtà cortilizia / p.lla 1044, *area urbana passante* immettente nella successiva corte p.lla 1069 di pertinenza, inter alia, della p.lla urbana 1013

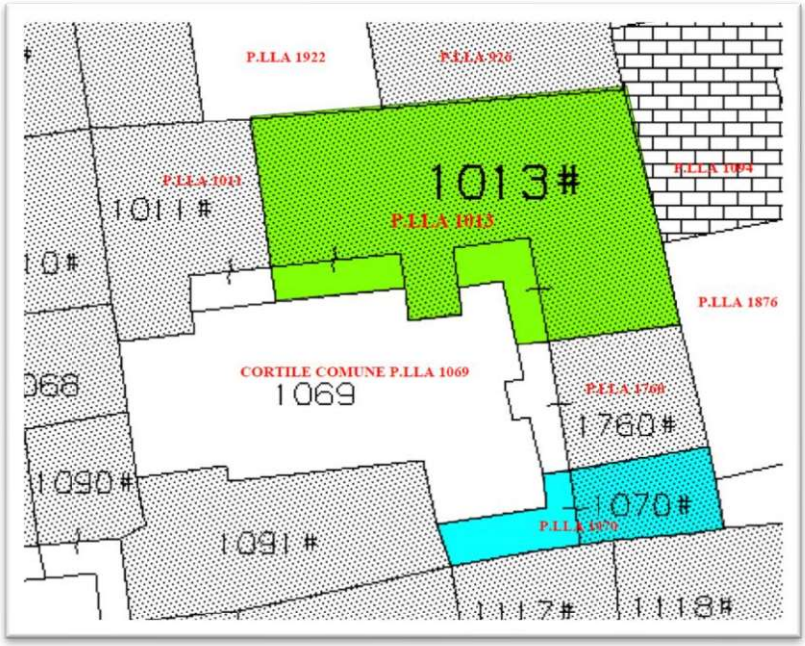
— Quest'ultima a sua volta serve sulla sinistra un **corpo scala scoperto** dalla morfologia quadrata, estroflesso dall'impianto del fabbricato e accogliente uno **scomodo rampante** *approssimativamente elicoidale,* immettente, al P.I, in ciò che residua dall'inglobamento pressoché totale del ballatoio comune, come suddetto dall'originaria configurazione ad L, a perimetrazione dei fianchi Nord e Est della corte, a sormonto delle arcate basamentali, e di fatto ridotto ad **un solo segmento, a destra dello smonto**, al servizio del sub 11 staggito e del sub 12 alieno al pignoramento



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

— Sul **piano destinativo,** la p.lla fabbricati 1013, unitamente al complesso cortilizio di cui è porzione, presenta destinazione abitativa, uniformemente e coerentemente in categoria popolare A4

ESTRATTO DI MAPPA/2025



Confini p.lla urbana e fondiaria 1013

- A N per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni/fabbricati 1922 e 926 /f.lio 19
- A E per aderenza e affaccio indiretto con p.lle terreni/fabbricati 1094 e 1876 /f.lio 19
- A S per sola aderenza orizzontale con p.lla terreni fabbricati 1760/f.lio 19 (porzione del medesimo impianto cortilizio)
- A W per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area cortilizia p.lla 1069/f.lio 19, per sola aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati 1011/flio 19 (porzione del medesimo impianto cortilizio

- Sotto il profilo **statico**, il fabbricato e l'intero compendio cortilizio di pertinenza - in ragione della sua antica edificazione ante-novecentesca - è concepito con sistema in muratura tufacea portante, solai piani verosimilmente lignei e/o latero-cementizi di sostituzione

- Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** lo stabile è predisposto in *forma approssimativa* alla destinazione abitativa, in particolare sul piano dell'apporto di luce e areazione degli ambienti. E'sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano e di amministrazione condominiale

- Sotto il profilo della **manutenzione delle parti comuni esterne,** la condizione conservativa del compendio abitativo è insoddisfacente e in stato di manifesta fatiscenza

Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

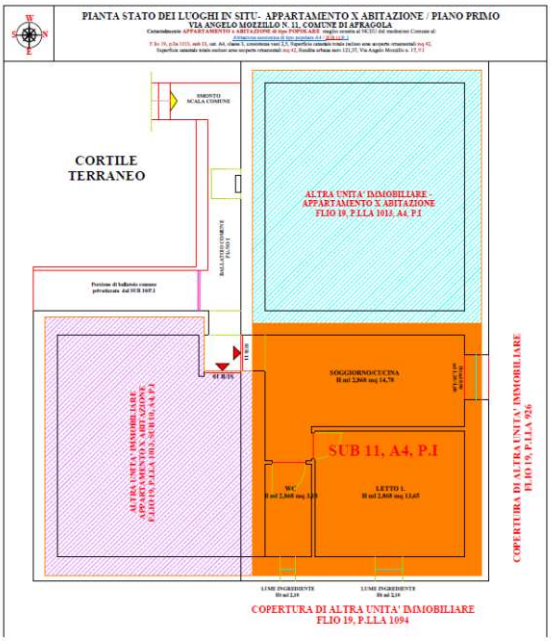
Compendio immobiliare in via Angelo Mozzillo n. 17 /comune di Afragola - appartamento popolare /P.I e sovrastante Lastrico solare /P.II - meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

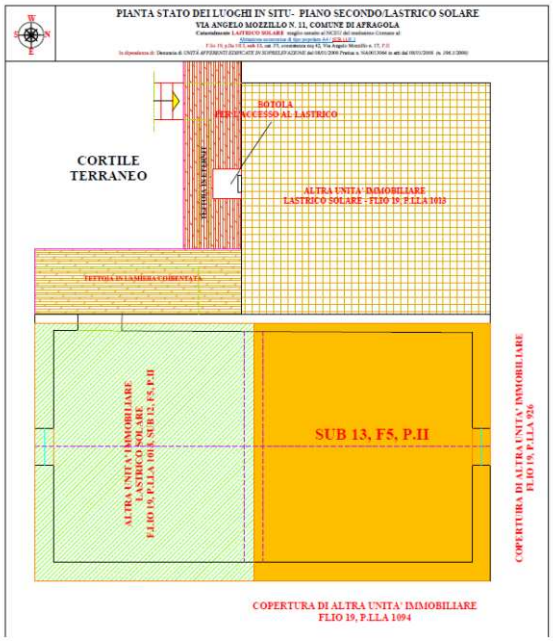
Appartamentino x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

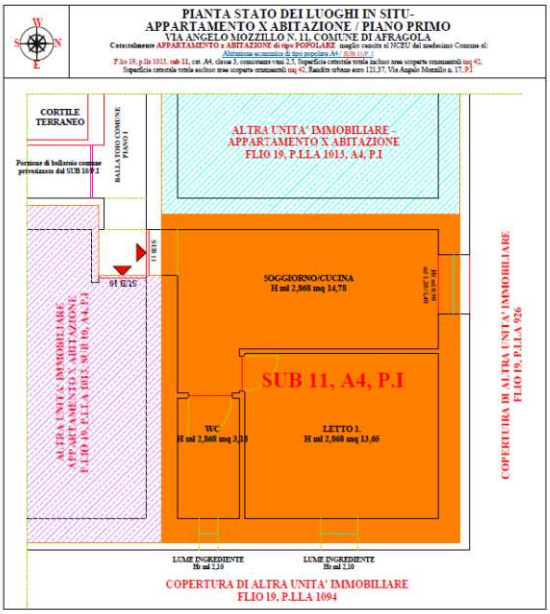
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica

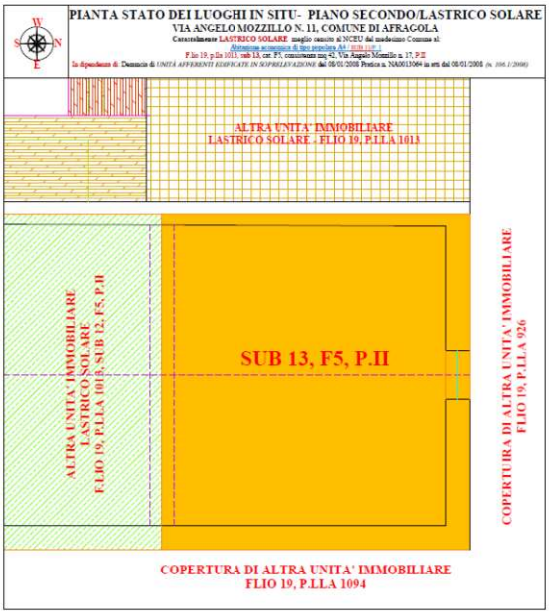
Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II







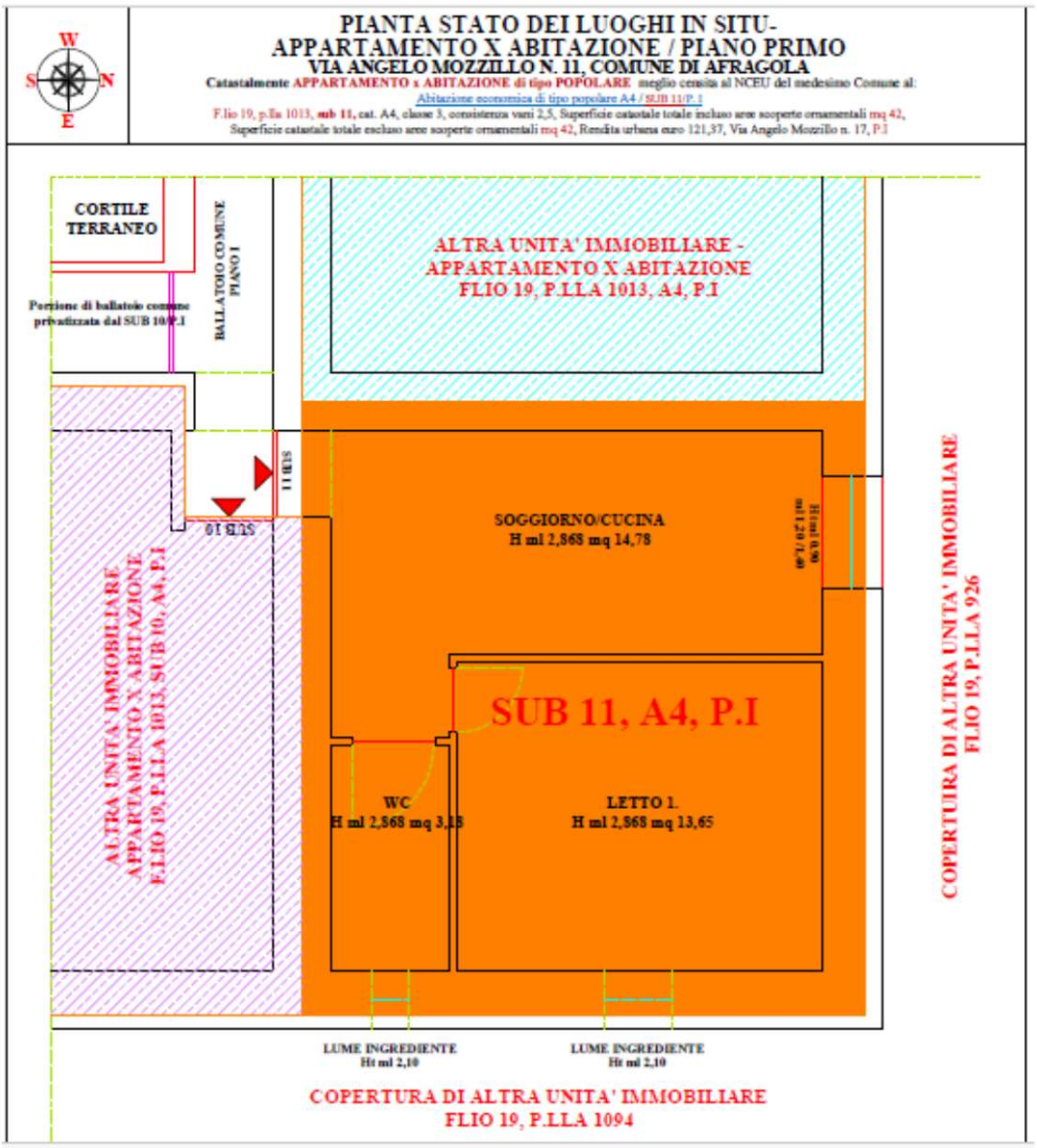


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Descrizione appartamento per abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

Appartamentino x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica



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)

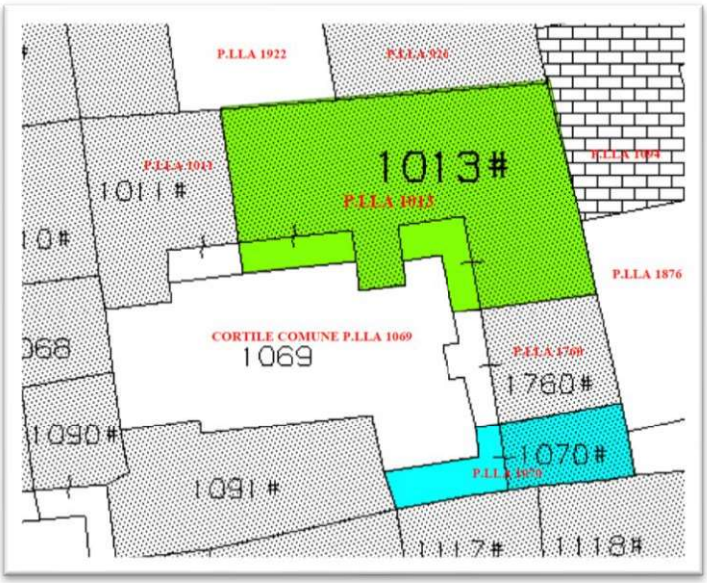
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

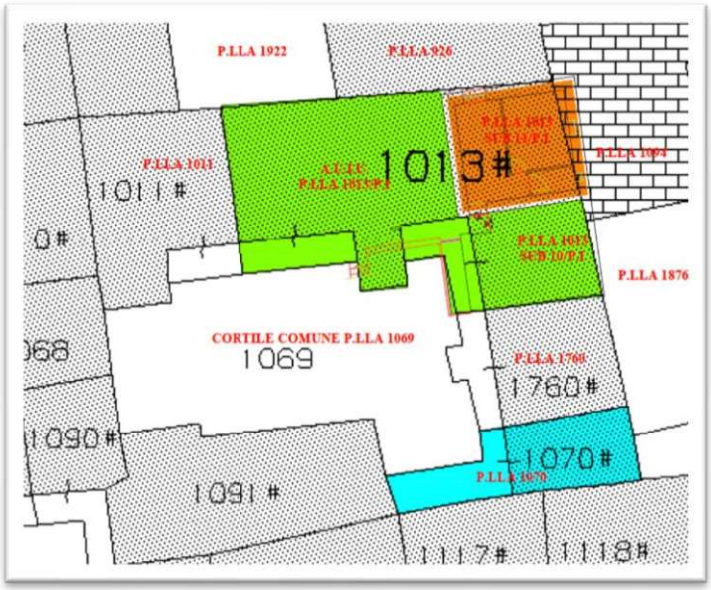
Confini SUB 11/P.I

- *a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con copertura di altra unità immobiliare f.lio 19, p.lla 926,*
- *a Est per aderenza verticale e affaccio indiretto con altra unità immobiliare f.lio 19, p.lla 1094*
- *a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con pianerottolo comune di accesso f.lio 19, p.lla 1013, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare abitativa f.lio 19, p.lla 1013, sub 10, P.I, A4,*
- *a Ovest per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare f.lio 19, p.lla 1013*

ESTRATTO DI MAPPA/2025



INSERIMENTO SUB 11/P.I IN VAX 2025



L'unità staggita è ubicata nell'area nord/orientale del lotto di terreno, esattamente nella **porzione d'angolo N/E-N/W** in cui si intersecano i due rami fabbricati della p.lla fabbricati 1013; la cassa scala comune, con invito a sinistra dell'area cortilizia terranea ed estroflessa dalla volumetria del fabbricato, smonta al piano primo in un piccolo segmento di ballatoio comune in affaccio sull'area cortilizia, di cui il ramo Ovest originario, a sinistra dello smonto, si presenta intercluso da un cancelletto metallico (frutto di privatizzazione sine titulo) mentre il ramo Est, a destra dello smonto, culmina in un modesto *passetto* al servizio contestuale:

- lateralmente a sinistra, in direzione Nord, al sub 11/P.I (ex sub 6) oggetto di pignoramento
- frontalmente, in direzione Est, al sub 12 /P.I (ex sub 7) alieno al pignoramento

Come già anticipato, anche la svolta angolare in direzione sud del segmento di ballatoio in oggetto, a parziale perimetrazione del fianco Est della corte, è inglobato *sine titulo* nelle porzione esclusive del sub 12, alieno al pignoramento

L'intero ramo longitudinale del ballatoio (porzione comune e porzione privatizzata) si presenta maldestramente coperta da una vecchia tettoia in eternit su ordito misto di fatiscenti travi lignee e profilati metallici

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Il piccolo appartamento presenta impianto di base pressoché quadrato, in cui sono ricavati:

- un modesto soggiorno/cucina afferente a Nord con vano finestrato (unico affaccio diretto dell'immobile)
- una camera da letto e un bagno disimpegnati da un piccolo passetto, entrambi indirettamente illuminati da *lumi ingredienti* afferenti al fronte Est del fabbricato, dove, evidentemente, sono vietati affacci diretti

Il tutto è privo di aree ornamentali esclusive a livello

Il cespite, articolato su un unico livello, presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- mq 32,19 netti interni abitativi
- mq 42 lordi interni abitativi
- mq 0,00 netti ornamentali
- mq 42,00 legittimi commerciali globali oggetto di stima
- Altezza netta d'interpiano H ml 4,20 al lordo della controsoffittatura rilevata in situ, che, molto probabilmente, cela l'intradosso del vecchio solaio ligneo a sostegno dell'originario tetto e sottotetto

Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livello **insoddisfacente,** necessitando almeno di un *intervento manutentivo ordinario*, protraibile alla manutenzione straordinaria giusta: revisione dell'impianto distributivo degli interni abitativi, formazione di collegamento diretto al sovrastante lastrico (venduto unitamente all'appartamento in oggetto) e sistemazione dello stesso, nell'ottica di un serrato dialogo rinnovativo tra le due componenti - abitativa e ornamentale - quale elemento discriminante di rivalutazione dei luoghi staggiti e selettivo nella formazione del valore di mercato unitario.

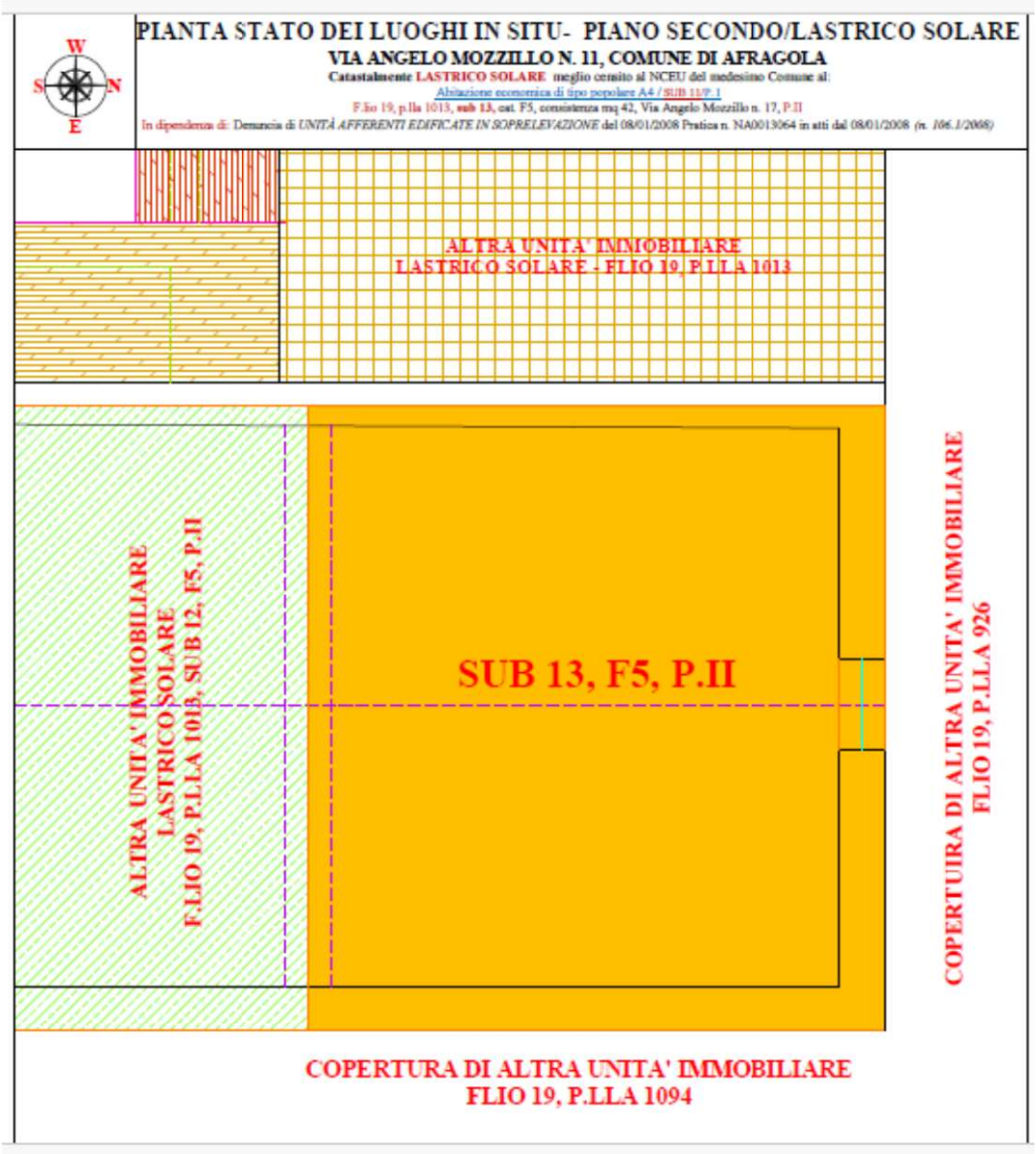
All'uopo si è predisposta un'ipotesi trasformativa del compendio, finalizzata, specificamente, al risalto della potenzialità modificativa dei luoghi staggiti nella connessione tra i due livelli, rivisitati singolarmente e nella loro relazione biunivoca (paragrafo 2)

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Descrizione lastrico solare F5 / SUB 13/P.II:

Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II

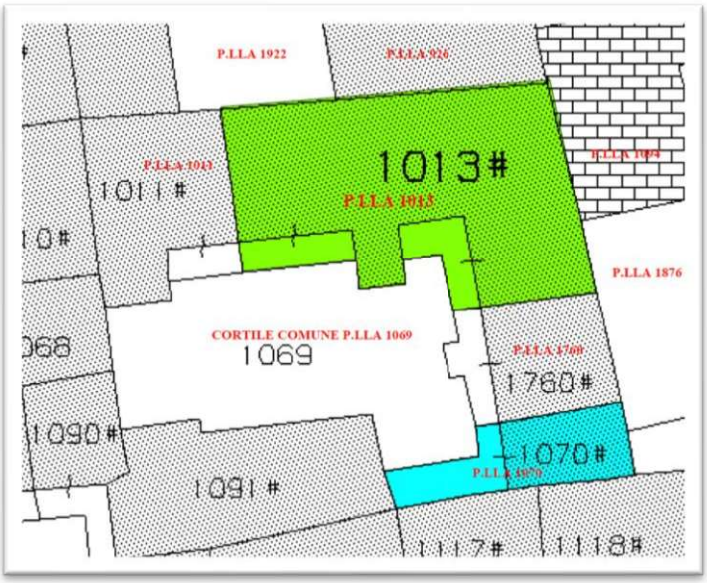


Confini SUB 13/P.II

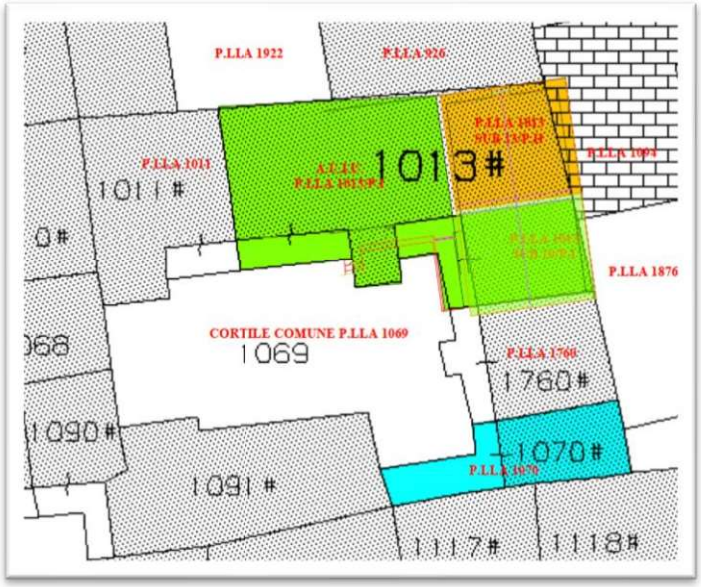
- *a Nord per aderenza verticale e affaccio indiretto con copertura di altra unità immobiliare f.lio 19, p.lla 926,*
- *a Est per aderenza verticale e affaccio indiretto con altra unità immobiliare f.lio 19, p.lla 1094*
- *a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con altro lastrico solare alieno f.lio 19, p.lla 1013, sub 12, P.II, F5*
- *a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio indiretto con altro lastrico solare alieno f.lio 19, p.lla 1013, P.II, F5*

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ESTRATTO DI MAPPA/2025



INSERIMENTO SUB 13/P.I IN VAX 2025



Il lastrico staggito insiste sulla perimetrazione della sottoposta abitazione sub 11/P.I, alla quale pertanto corrisponde pienamente sul piano plano- altimetrico; come quest'ultima, pertanto, è ubicato nell'area nord/orientale del lotto di terreno, esattamente nella **porzione d'angolo N/E-N/W** in cui si intersecano i due rami fabbricati della p.lla fabbricati 1013.

L'unità - delimitata sui fianchi longitudinali opposti Est e Ovest da alte murature tufacee e sul fianco Nord da un consistente timpano in muratura di tufo - NON presenta alcun diaframma trasversale divisorio dall'attiguo sub 12/F5/P.II; pertanto, all'atto dell'aggiudicazione del lotto unitario, il confine divisionale andrà apposto - *su indicazione catastale di cui all'elaborato planimetrico e su indicazioni ipotecarie di cui all'atto di compravendita del 2008 per notaio Bonadies* - in corrispondenza della mezzeria della sottoposta muratura portante, divisoria dall'attiguo sub 12, generando un'unità dalla morfologia pressoché quadrata di dimensioni nette interne mq netti 35,85 circa, al netto dello spessore murario di frazionamento/cm 20

Più esattamente l'accesso in situ attesta:

- Formazione di timpano in muratura di tufo sul fronte Nord perimetrale (parimenti ripetuto sull'opposto fronte Sud a delimitazione terminale del sub 12 alieno da altro sottotetto), bucato nella porzione baricentrica, dove si rileva la formazione di un vano architravato, a mezzo piattabanda lignea, pressoché quadrato, alla quota di circa H ml 1,70 da terra
- Formazione di muratura perimetrale di recinzione di H circa ml 2,00 - ml 2,20 sugli opposti fronti longitudinali E e W, coronata da tegolato in coppi di terracotta
- Tamponatura di un pregresso originario vano luce architravato /fronte Ovest, al confine con lastrico alieno
- Realizzazione di un ulteriore vano luce/ medesimo fronte Ovest cortilizio nell'area di pertinenza del sub 12 alieno, replicante, simmetricamente, il vano tamponato di pertinenza del sub 13
- Assenza di muratura divisionale dall'attiguo sub 12/P.II

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

L'**accesso in situ,** inoltre, denota la vetustà della tessitura muraria e il ricorso alla tecnica costruttiva tradizionale - dall'adozione della vecchia pietra strutturale in tufo, all'architrave ligneo a sormonto del vano baricentrico aperto nel timpano stesso, alla messa in opera di conci sagomati per la formazione del timpano -.

Attualmente il bene è **accessibile maldestramente**, attraversando una rudimentale botola aperta nella tettoia in eternit, a copertura del segmento di ballatoio comune al Piano I, previo attraversamento di una porzione di lastrico aliena al pignoramento, sul fianco Ovest del lastrico staggito, di cui si ignora la natura della titolarità - *esclusiva o comune* –

Pertanto, una volta attraversata la botola in premessa con l'ausilio di una *scala mobile*, ci si immette nella predetta porzione di lastrico alieno, su cui prospetta il fianco W del sub 13 staggito, e, scavalcando la muratura divisoria da quest'ultimo, ci si immette nella perimetrazione del bene staggito.

Stante l'origine dell'acquisizione del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul lastrico in oggetto, l'esponente ritiene che non vi sia diritto di accesso transitando per *lastrici alieni*, ma unicamente dagli interni della sottoposta verticale, e nel caso di specie dagli interni del sub 11 staggito - *ulteriore motivazione per la formazione di un lotto unitario nella presente vendita giudiziale*

Si ritiene avvedutamente:

— Che lo **stato dei luoghi rinvenuto** sia **coevo all'edificazione del fabbricato pre-novecentesco,** di cui ripete materiali strutturali, sezioni, tecnica costruttiva e vetustà, e in quanto tale legittimo sul piano urbanistico, stante l'anteriorità della sua edificazione al 31.10.1942 - data di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17.10 1942 -; pertanto sia il **timpano** con relative bucature che i **fronti longitudinali** con le caratteristiche altimetriche riscontrate in situ sono da preservare in situ, quali **connotati del tipo edilizio** e elementi architettonici testimoniali della peculiare tipologia storica di copertura

Che il fabbricato fosse coronato da **tetti a spiovente e sottotetti** insistenti nel **ramo orientale** - area di sedime degli attuali lastrici - sub 12 e 13 /p.lla 1013 -, non risvoltati tuttavia nel **ramo settentrionale.** La contestuale inesistenza di alcuna scala di adduzione qualifica con certezza la porzione nord di copertura della p.lla 1013 *attigua al fianco ovest del sub 13 staggito* in qualità di lastrico solare impraticabile

— Che la tipologia di coronamento - tetto a doppia falda in tegolato di coppi di terracotta - ricorre a tutt'oggi nell'impianto del più ampio fabbricato cortilizio di cui la p.lla 1013 è porzione N/E terminale e nel sistema di copertura delle antiche fabbriche di zona

Sul piano conservativo, esterni esclusivi e murature di recinzione presentano un grado di finitura e conservazione di livello **soddisfacente.** Il lastrico si presenta privo di pavimentazione e protetto unicamente da guaina bituminosa impermeabile

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

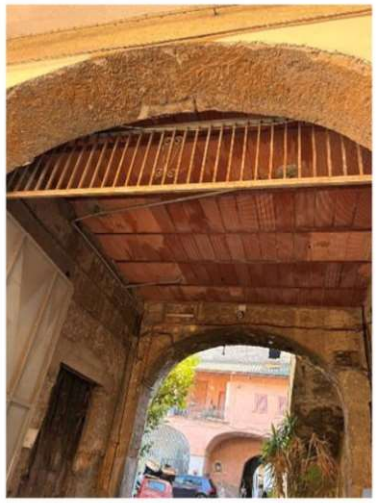
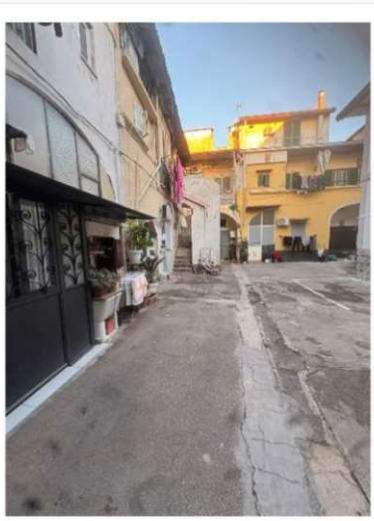
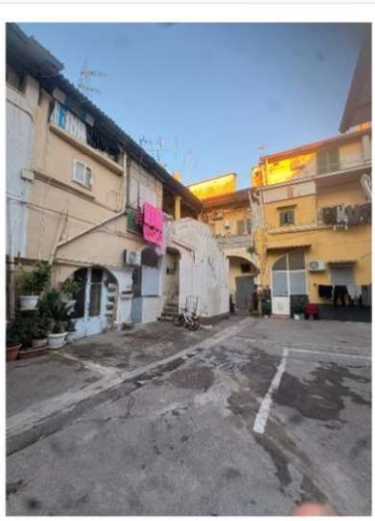
Nell'ottica di un'auspicata riunione materiale del bene al sottoposto appartamento, in qualità di pertiennza ornamentale esclusiva, si ipotizza la formazione di un collegamento diretto interno a mezzo scala metallica rampante in aderenza al fianco S/E de sub 11 /P.T staggito, con smonto in direzione W, nonché di manutenzione e attrezzatura del lastrico in oggetto, nell'ottica di un serrato dialogo rinnovativo tra le due componenti - abitativa e ornamentale - quale elemento discriminante di rivalutazione dei luoghi staggiti, come meglio esemplificato nella summenzionata proposta trasformativa

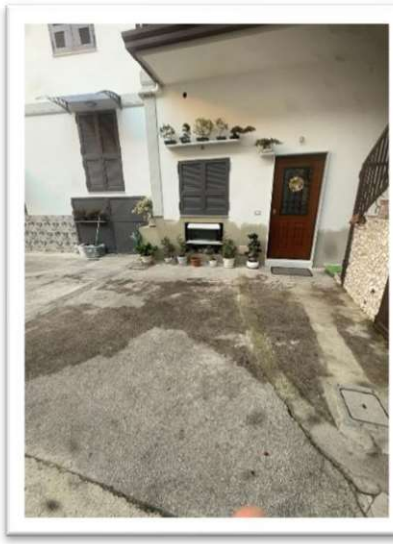
.

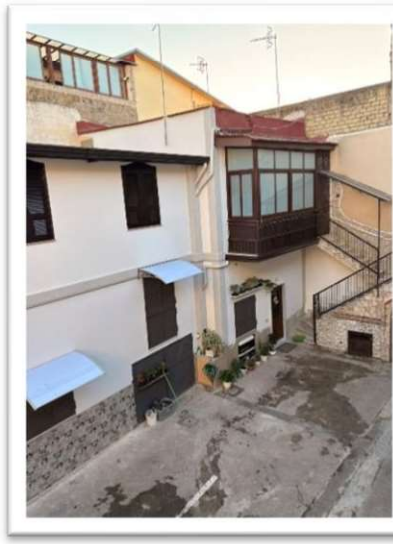
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



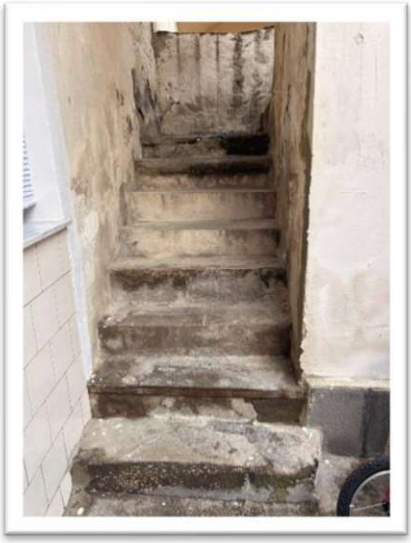
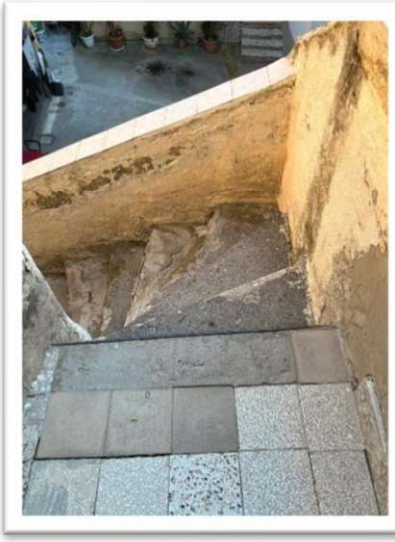
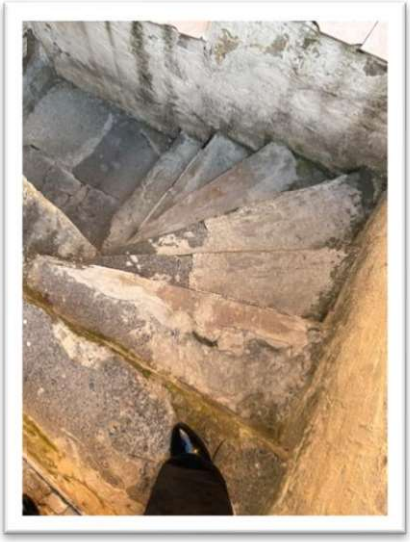
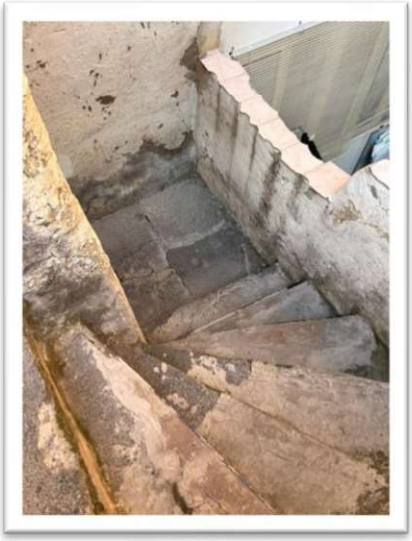
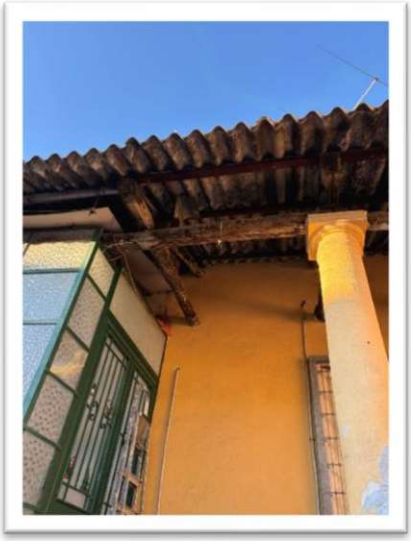






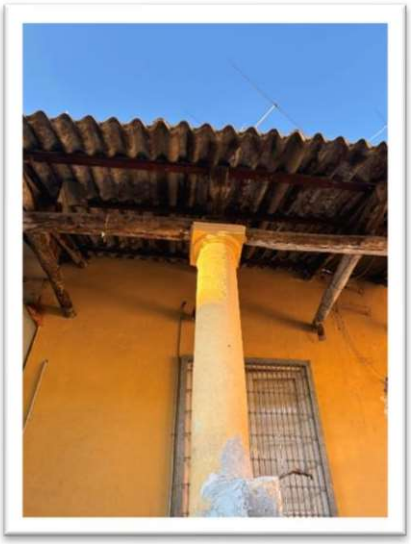


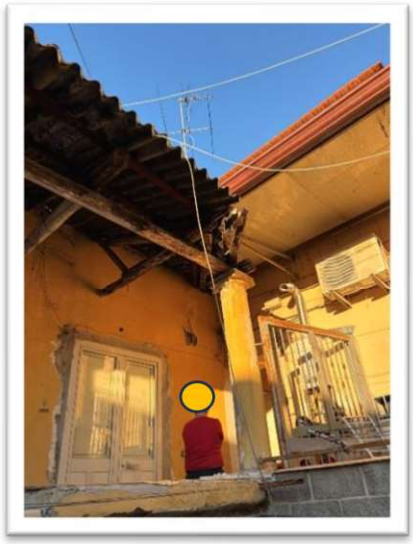
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

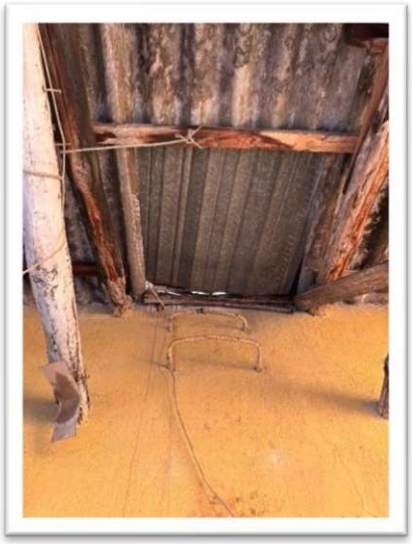



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

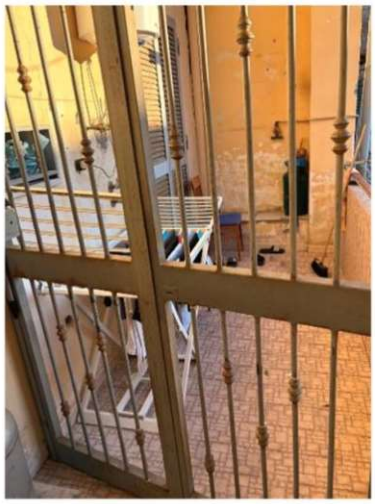




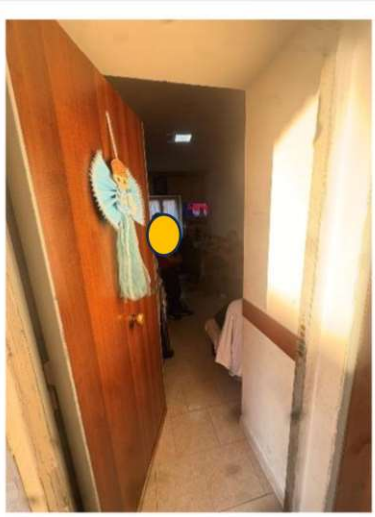
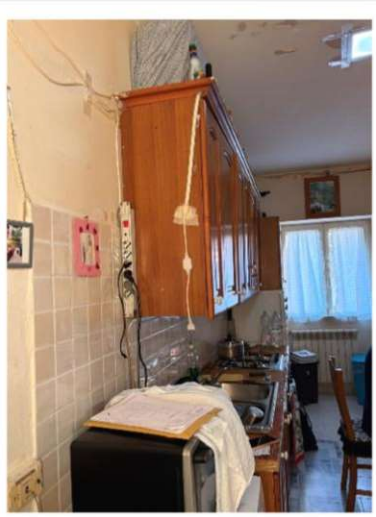



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

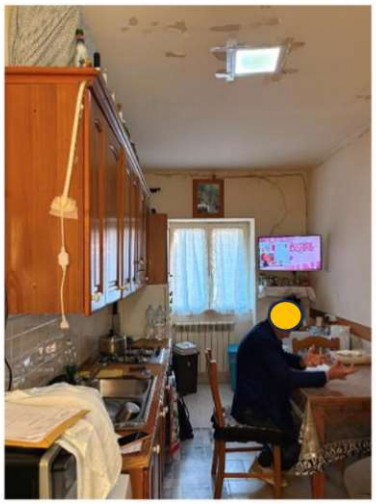
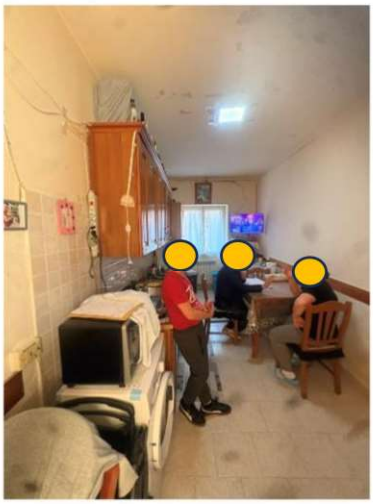



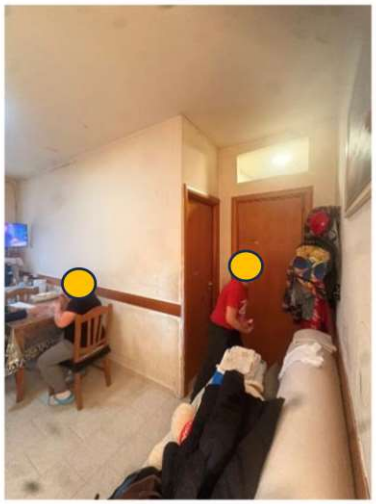




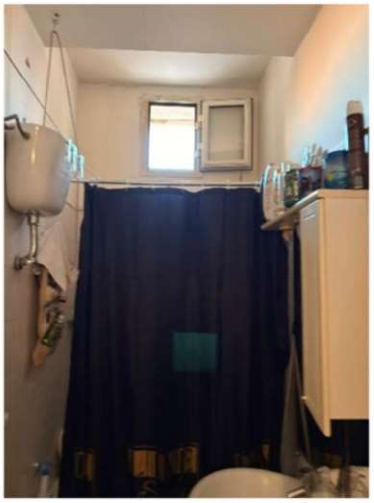



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

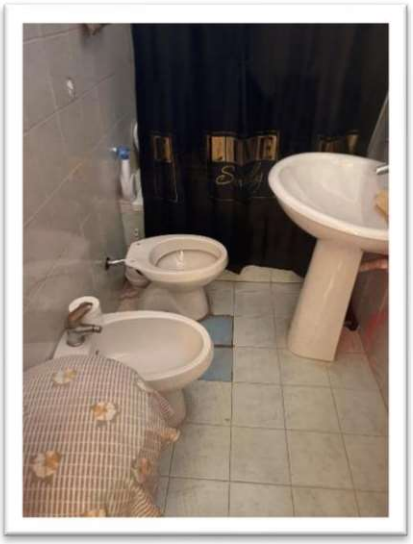





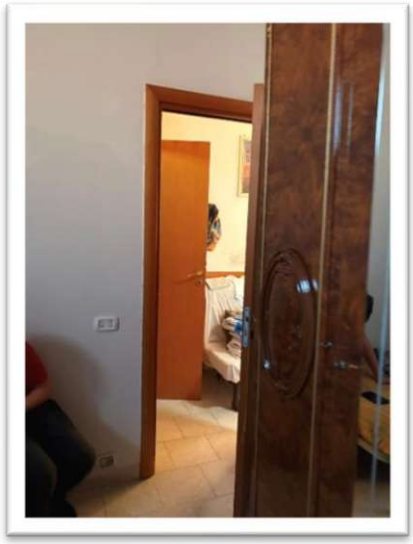


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

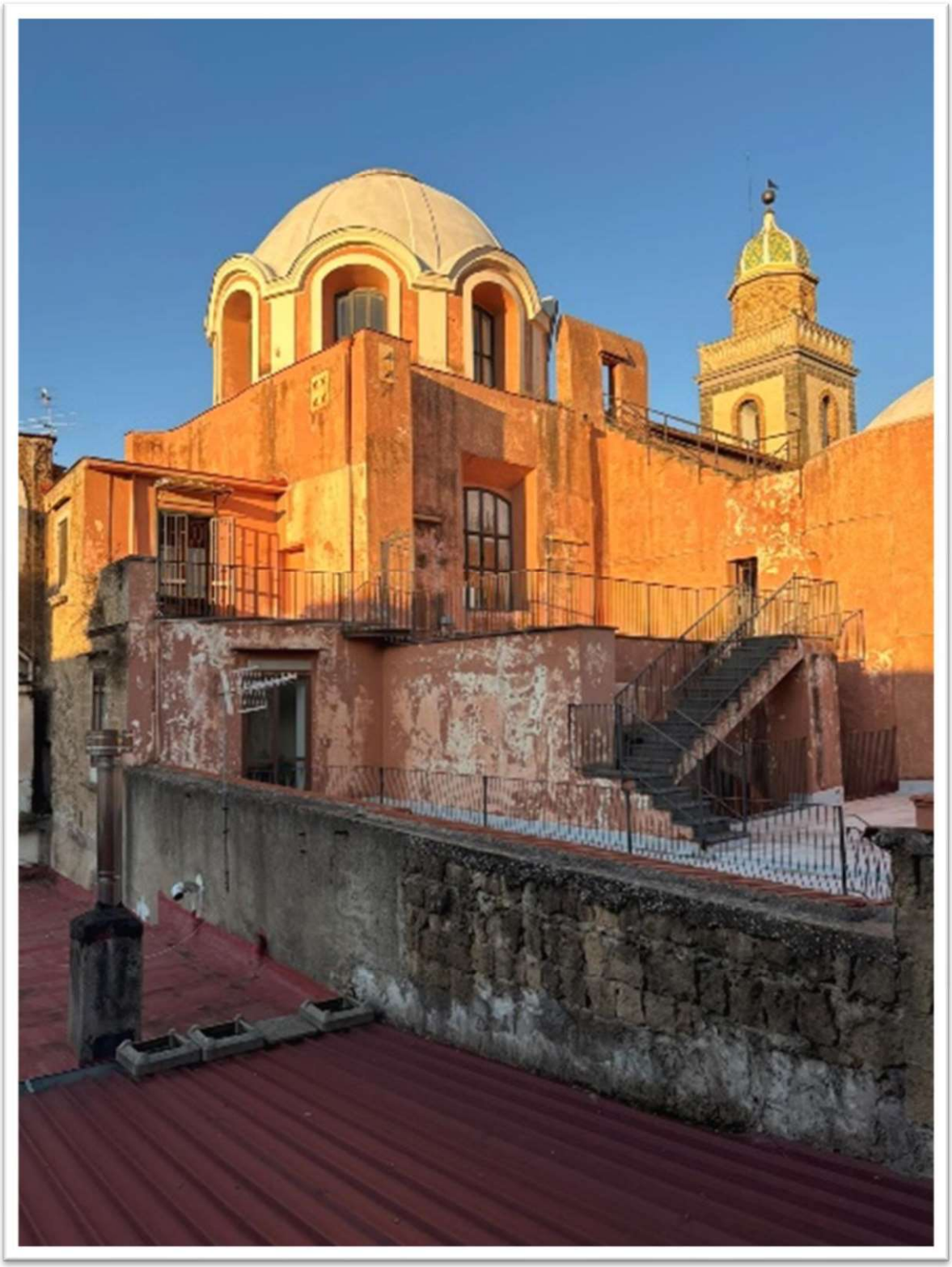




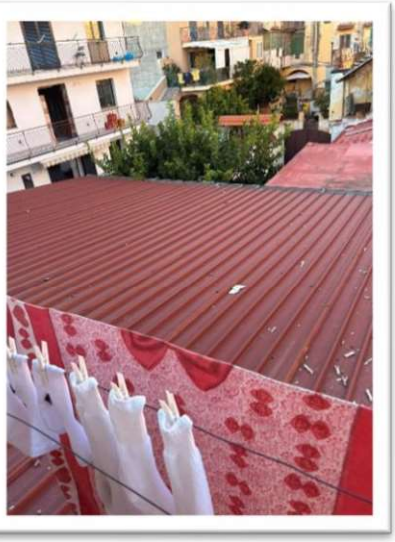
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

UNICO AFFACCIO DIRETTO FRONTE NORD DALLA FINESTRA DELLA CUCINA

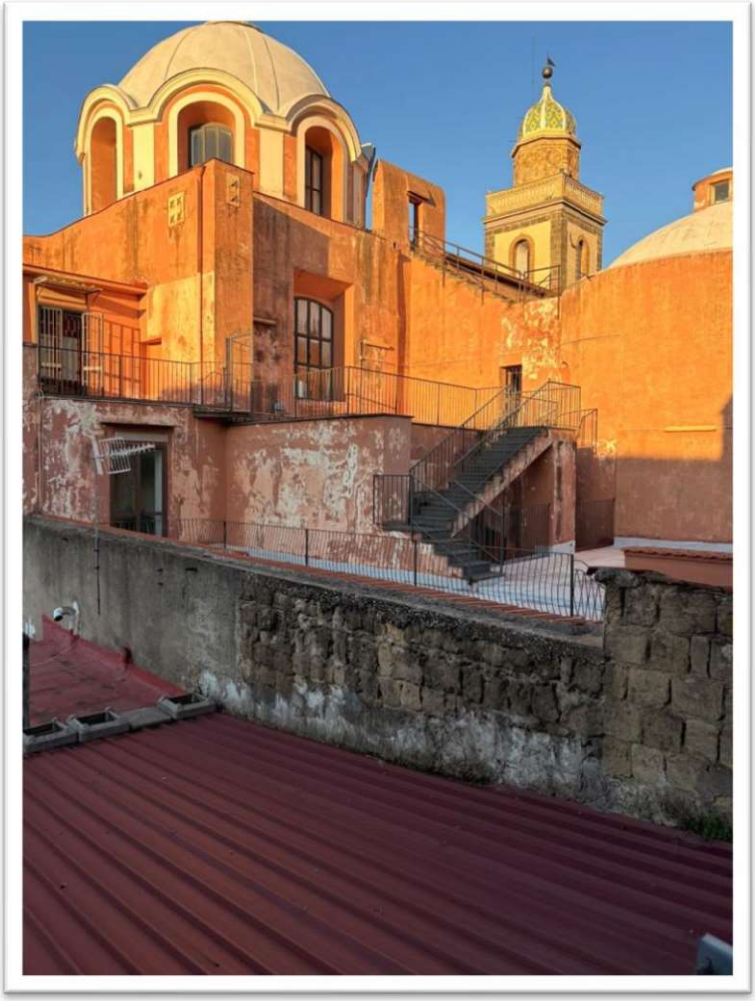


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



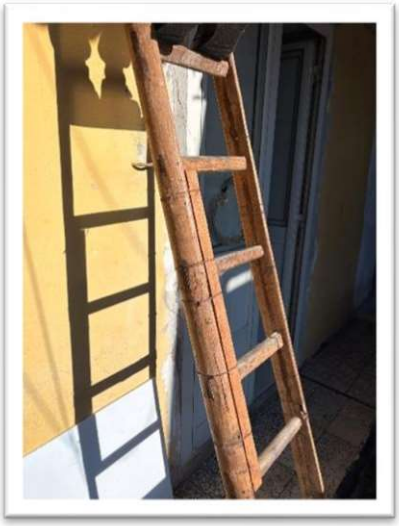


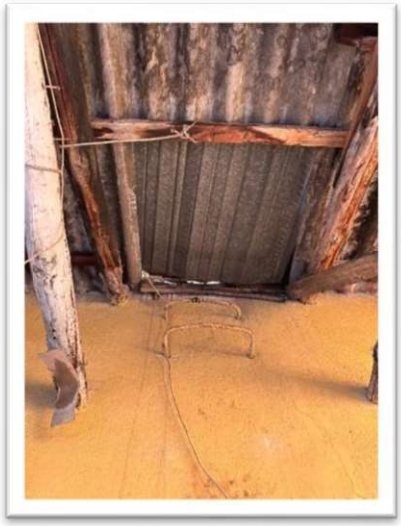


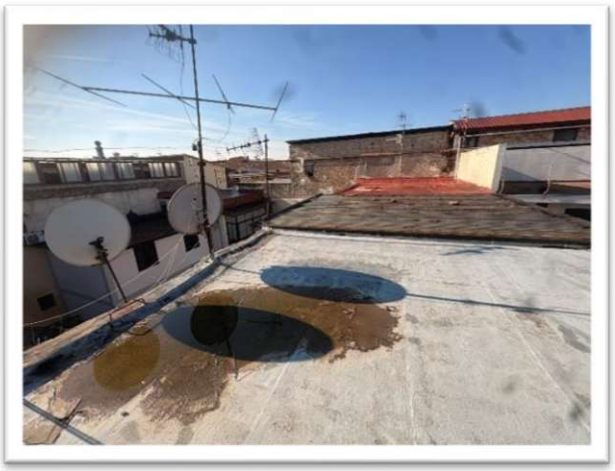
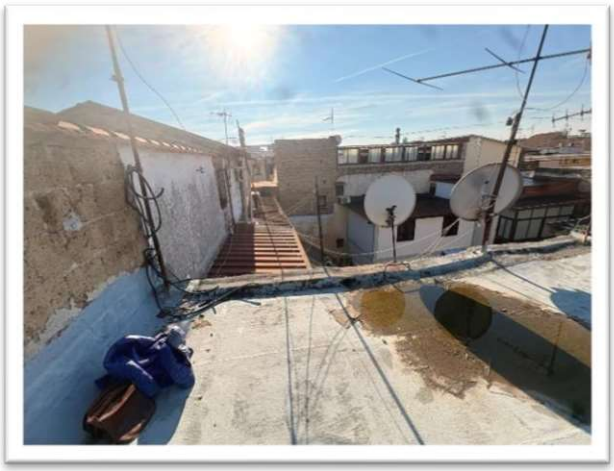


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

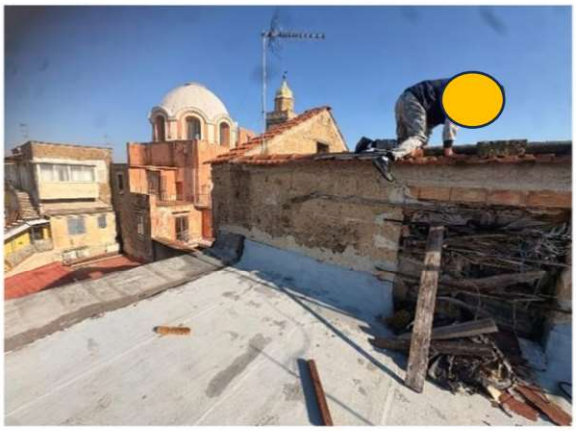
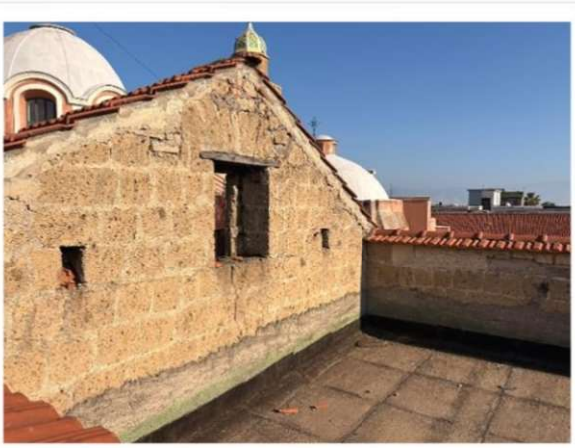
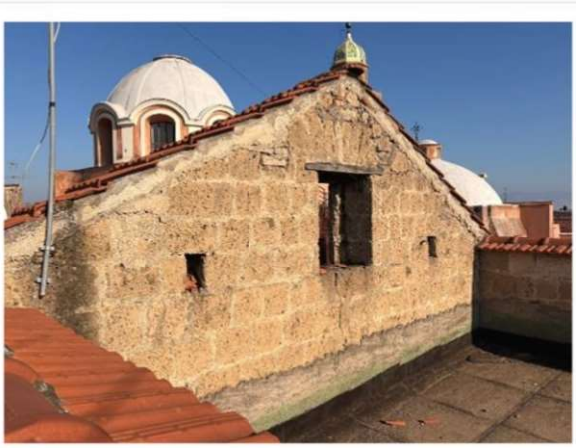
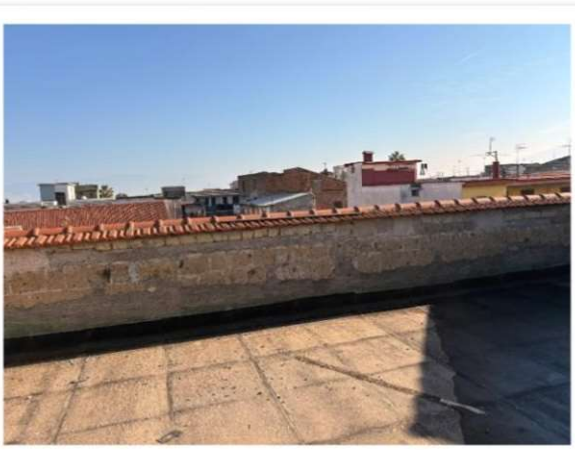
ACCESSO AL LASTRICO DAL BALLATOIO COMUNE





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

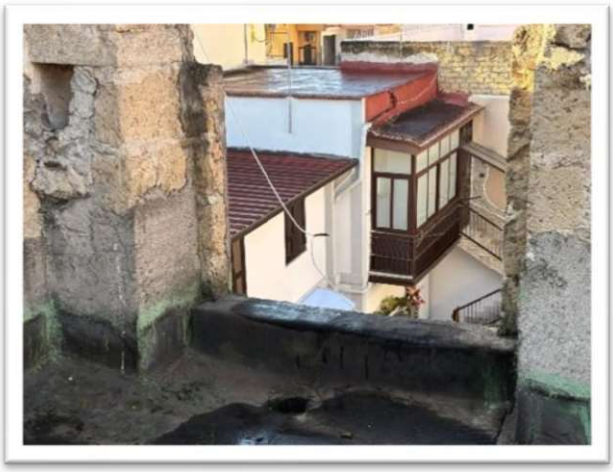







Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it









Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Analisi di Conformità al Catasto Terreni e al Catasto Urbano del comune di Afragola tra:

Dati catastali attuali e *stato dei luoghi rinvenuti in situ*

INDAGINI CATASTALI - SUBALTERNI STAGGITI

CATASTO TERRENI - Comune di Afragola

F.lio 19 p.lla terreni 1013

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 31.10.2025 prot. T51865/2025
- Visura storica terreni - **F.lio 19, p.lla fabbricati 1013,** Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

- Elenco Immobili - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 11/P.I**
- Scheda planimetrica - **f. .lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 11/P.I** scheda catastale del 03.01.2007 n. 0002192
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 13/P.II**
- Elaborato planimetrico - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 13/P.II** del 08.01.2008 Prot. NA 0013064

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE - SUBALTERNI ORIGINARI

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1070, SUB 3/P.T** Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 6/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 6/P.I** scheda catastale del 1940
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 7/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 7/P.I** scheda catastale del 1940
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1070, SUB 1/P.T**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 8/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1070 sub 1/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 8/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1080 sub 1/P.T**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 9/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1070 sub 4/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 9/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1070 sub 4/P.T**

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

DISAMINA CATASTO TERRENI - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013**

P.LLA 1013

- Assenza di dati soggettivi storici in Visura identificativi della titolarità del terreno/p.lla 1013 in ragione dell'anteriorità dell'acquisto del terreno alla data di meccanizzazione- edificazione pre- novecentesca
- 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 2025, in merito a: *foglio, p.lla, qualità (ente urbano)*

- Sostanziale conformità oggettiva in VAX:
  Sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX della *configurazione storica* del fabbricato il quale - a meno di un lieve approssimazione nella rappresentazione grafica dell'impianto – è correttamente rappresentato da una sagoma ad L corredata dalla pertinenzialità delle aree comuni sui fronti cortili. *Attualmente* le predette aree sono state quasi completamente assorbite nelle pertinenze eslcusive delle unità abitative ai due livelli

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 11 PIANO PRIMO

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 parte debitrice esecutata e dei titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento
  Altrettanto correttamente sono indicati i titoli privatistici con cui il bene viene trasferito dagli originari danti causa all'attuale titolare

- Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:
  Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati, rendita, toponomastica e civico n. 17

  Si rileva inoltre la corretta denuncia di tutti i principali passaggi catastali del bene, ampiamente esposti in prefazione e nella disamina di legittimità urbanistica, che qui si intendono interamente richiamati e ripetuti

SUB 11/P.I Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2025 e scheda catastale del 03.01.2007 n. 0002192

A parità di accesso, sagoma, perimetrazione interna, superficie abitativa, altezza di piano, altezza d'interpiano, relazione con ballatoio e impianto ballatoio comune, relazione con le unità aliene ai confini, si rileva unicamente :

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- impropria rappresentazione prospettica dei due vani luce fronte Est, erroneamente rappresentati in qualità di *affacci diretti* in luogo della natura di lumi ingredienti. In quanto affacci indiretti, la corretta rappresentazione è con linea tratteggiata
- approssimativa identificazione oggettiva dei confini
- inesatto orientamento

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 13 PIANO SECONDO

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 parte debitrice esecutata e del titolare del bene /……. a cui va ricondotta la I denuncia del bene in banca dati catastali nel 2008
  Altrettanto correttamente è indicato il titolo privatistico con cui il bene viene trasferito all'attuale debitrice esecutata
- Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:
  Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria, consistenza catastale in mq, toponomastica e civico n. 17

  Si rileva inoltre la corretta denuncia della genesi del bene, ampiamente esposta in prefazione e nella disamina di legittimità urbanistica, che qui si intendono interamente richiamate e ripetute

SUB 13/P.II- Disamina dati grafici di elaborato planimetrico

Confronto tra luoghi in situ/2025 e elaborato planimetrico del 08.01.2008 Prot. NA 0013064

A parità di sagoma, perimetrazione, superficie catastale lorda, altezza di piano e confini, si rileva unicamente la limitatezza della rappresentazione grafica all'*elaborato planimetrico*, tipologia rappresentativa schematica e scarna, aliena alle caratteristiche dimensionali delle murature perimetrali - spessore e altezze -

Stante la necessità di radicare la derivazione del bene alla presunta preesistenza di tetto e sottotetto, si rende necessaria l'immissione in banca dati di una scheda planimetrica del bene corredata da ogni specifiche dimensionali in merito alle caratteristiche plano-altimetriche delle ***murature perimetrali***

ONERI CATASTALI

€ 1.500: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati unicamente per:

— SUB 11/P.I: Parziale aggiornamento dei luoghi di scheda limitatamente alla corretta rappresentazione *in tratteggio* dei due lumi ingredienti, in qualità di affacci indiretti (in luogo del ricorso alla *linea continua*, propria degli *affacci diretti*), all'esatta identificazione oggettiva dei confini e alla rettifica dell'orientamento, compreso diritti catastali"

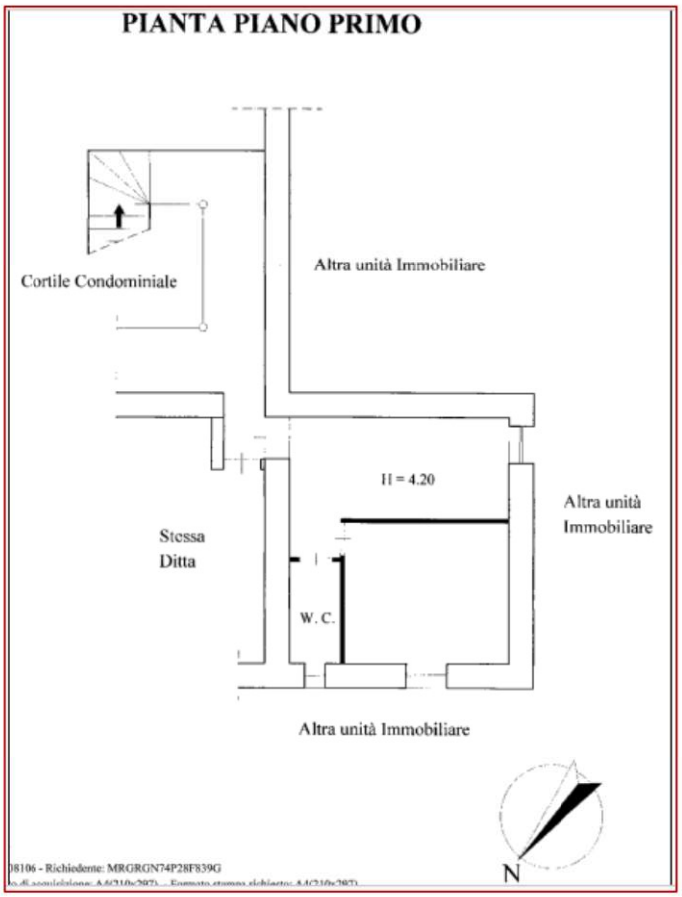
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

— SUB 13/P.II: Inserimento in banca dati dei luoghi di scheda planimetrica del lastrico solare corredata dalle caratteristiche dimensionali plano-altimetriche delle murature perimetrali e dall'identificazione oggettiva dei confini (stante la limitatezza della relativa rappresentazione all'elaborato planimetrico dei subalterni della p.lla 1013 in proprietà …….dal 2005 al 2008), compreso diritti catastali"

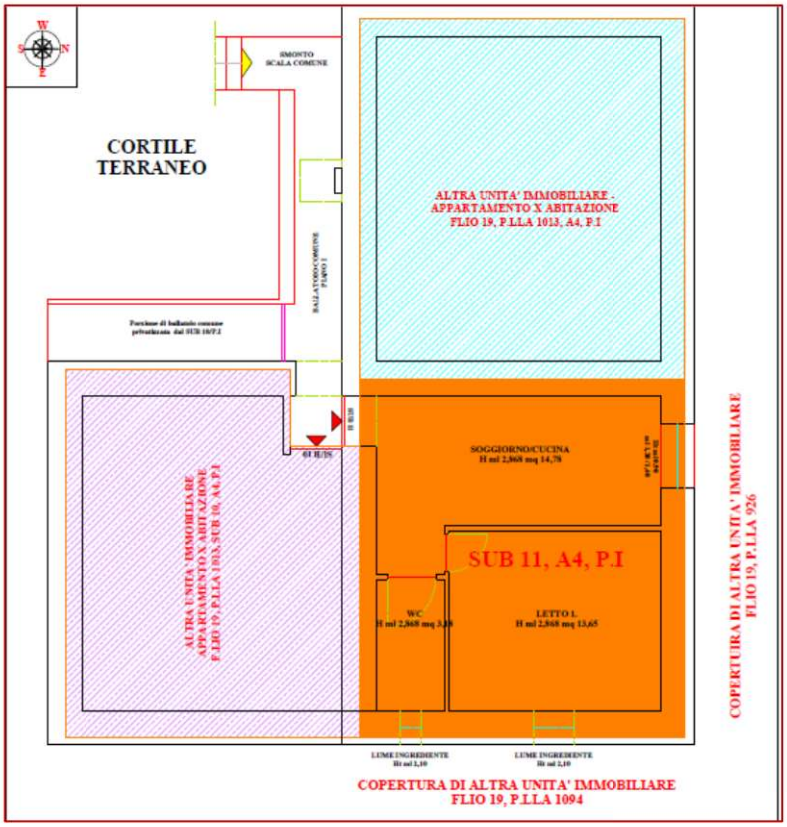
I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SUB 11/P.I - LUOGHI DI SCHEDA/2007

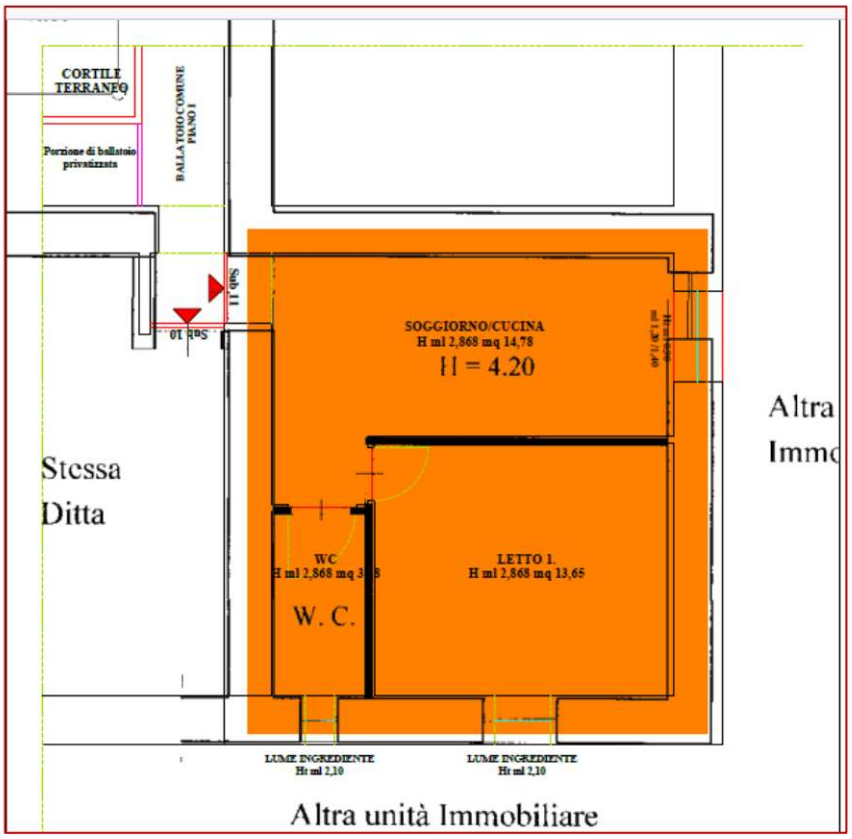


SUB 11/P.I - LUOGHI IN SITU /2025

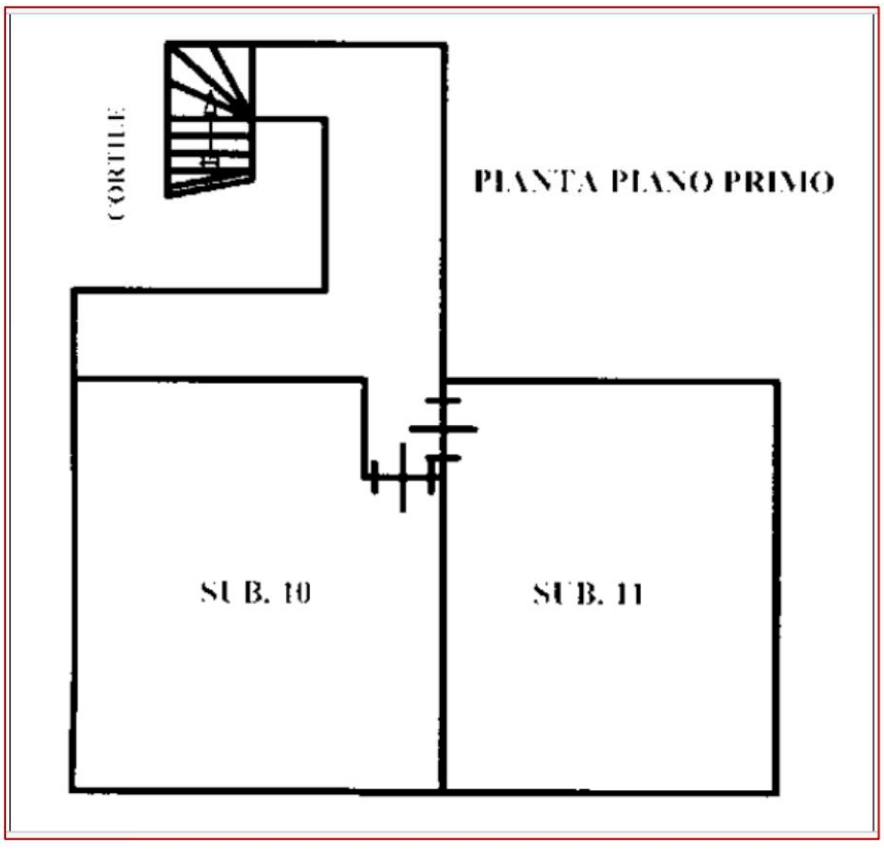


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SUB 11/P.I – SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2025 AI LUOGHI CATASTALI /2007

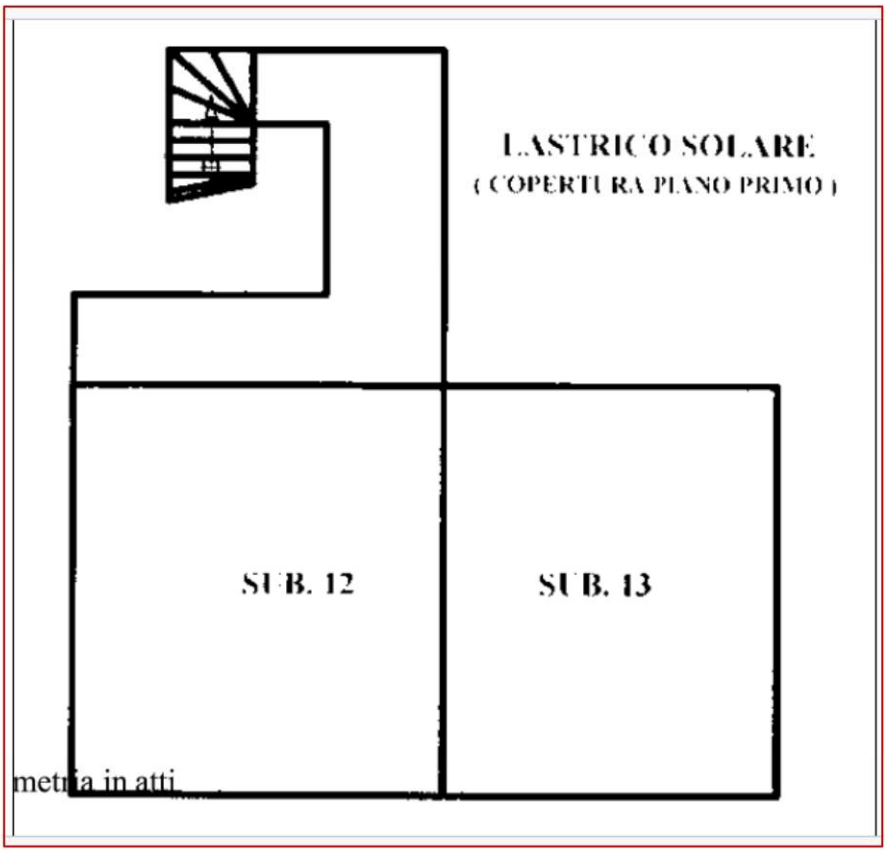


SUB 11/P.I - LUOGHI DI ELABORATO PLANIMETRICO/2008

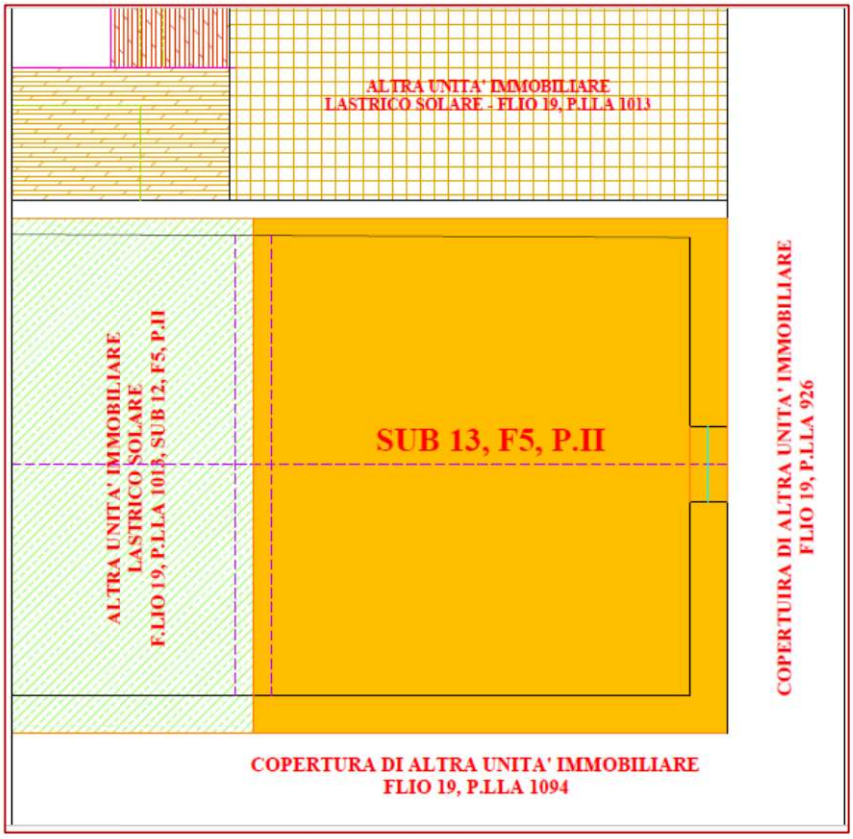


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SUB 13/P.II - LUOGHI DI ELABORATO PLANIMETRICO/2008

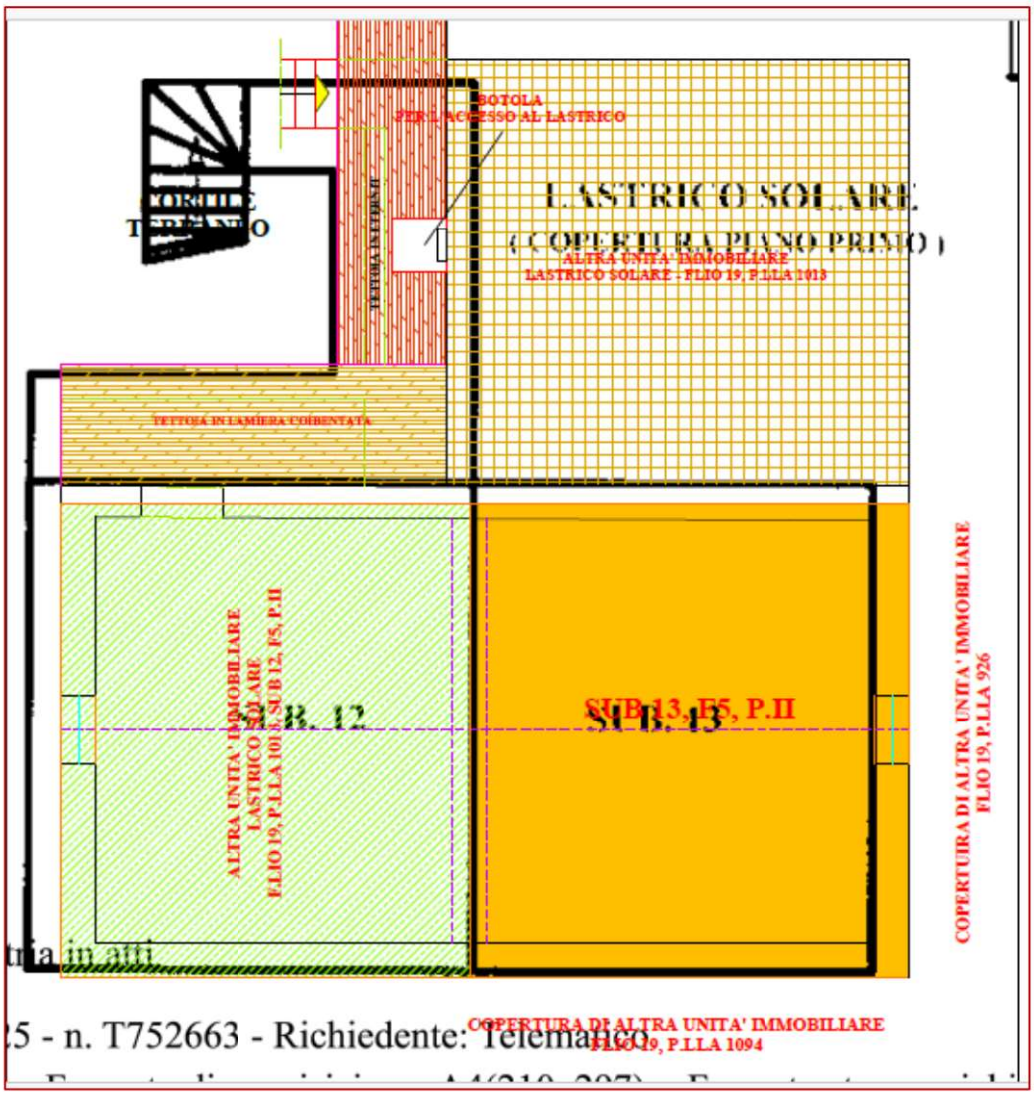


SUB 13/P.II - LUOGHI IN SITU /2025



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SUB 13/P.II – SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2025 AI LUOGHI DI ELABORATO PLANIMETRICO/2008



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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 denunzia 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.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

QUESITO n. 5:

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

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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*

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendo urbano staggito ricade nel **nucleo storico** del comune di **Afragola** di formazione pre-novecentesca *a carattere residenziale /I nucleo abitativo* - come delimitato dal DGC n. 36 del 23.02.1999 e conformemente rappresentato nella tav. C05 del PUC

A livello pianificativo comunale

ATTUALE ZONIZZAZIONE PUC/2024

- Dal 20.08.2024 a tutt'oggi, in base al P.U.C. vigente, redatto ai sensi della Legge Regione Campania n. 16 del 22. 12.2004 e del suo Regolamento n. 5/2011 e ss.mm.ii., adottato nel Comune di Afragola con Deliberazione della Giunta Comunale n. 78/2023 del 20.07.2023 - e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25.07.2024 pubblicato sul BURC n. 57 del 19.08.2024 e reso esecutivo dal giorno successivo - il TERRENO di pertinenza del compendio staggito ricade in:

  — ZONA TERRITORIALE OMOGENEA – ZTO A – AREA DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, AMBIENTALE normata dagli artt. 36-37 :*"Parte di territorio di più antica formazione, qualificabile di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che, per il valore storico testimoniale espresso, deve essere tutelata e conservata".*

  In base alla tav. C05 del PUC vigente avente a oggetto la pianificazione del "Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche e architettoniche", il terreno di pertinenza del compendio staggito, come sopra accennato, ricade in CENTRO URBANO e non è soggetto ad alcun quadro vincolistico

PREGRESSA ZONIZZAZIONE PRG/1977

- Dal 20.06.1977 – in forza dell'integrazione della Variante generale del 18.11.1987 (entrata in vigore ad aprile 1988) sino al 20.08.2024 - in base PREGRESSO P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania n. 3032 del 20.06.1977, integrato dalla Variante generale, in adeguamento al Piano Territoriale dei cinque Comuni,

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

approvata con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 426 del 02.09.2010 - DPGP n. 426/2010 - il TERRENO di pertinenza del compendio staggito ricade in:

— ZONA TERRITORIALE OMOGENEA– ZTO B1 – EDIFICATE DA RISTRUTTURARE normata dalla relativa NTA * ZTO B1, ammettente sinteticamente interventi fino alla *ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie* come definiti dall'art. 3 comma 1. Lettera d) DPR 380/2001; interventi di entità maggiore fino alla demolizione e ricostruzione sono consentiti solo all'interno di Piani Particolareggiati

In base alla vigente pianificazione di cui al PUC/2024:

— In zona territoriale omogenea ZTO A – AREA DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, AMBIENTALE - l'attività consentita normata dagli artt. 36 -37 riportati in allegato, ammette *interventi trasformativi finalizzati alla tutela e alla conservazione della tessitura insediativa*

— In zona A sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 3 comma 1. Lettera c) DPR 380/2001, anche con cambio di destinazione d'uso in direzione *turistico-ricettiva, commerciale e culturale, e non altresì, in direzione residenziale.*

— Per immobili i cui processi trasformativi legittimi ne abbiano stravolto i caratteri storico-artistici, o per immobili diruti sono ammessi interventi di:

— ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, *senza incrementi plano-volumetrici utili*, sino alla demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti e caratteristiche tipologiche, *purché si garantiscano allineamenti delle quinte architettoniche sulla strada pubblica, le distanze di cui all'art. 9 del Dim 1444/1968, le disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi.*

— Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, garantendo gli eventuali incrementi volumetrici giustificati esclusivamente dalle normative dinanzi richiamate, *sempre che sia salvaguardata la ricomposizione morfologica e urbanistica del sito.*

Modalità procedurali d'intervento in Zona A:

— L'edificazione protratta sino alla ristrutturazione edilizia come sopra definita si attua attraverso intervento edilizio diretto PdC - *Permesso di costruire* - o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc *Permesso di costruire convenzionato* - così come definiti dalla legislazione statale e regionale vigente e richiamati nel Ruec

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Destinazioni ammesse:

— Le **destinazioni d'uso ammesse ex art. 36 NTA PUC** spaziano dalla funzione residenziale di ogni genere all'attività turistico-ricettiva nella tipologia alberghiera e extralberghiera (affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi, alberghi diffusi ecc…), all'attività commerciale (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi - bar, ristoranti, pub e locali notturni), all'attività terziaria (direzionale privato, studi professionali etc), produttiva (artigianato, studi di artista etc…purché contenute nei limiti d'inquinamento compatibili con la residenza), centri culturali, servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico, aree verdi

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale sussiste il quadro pianificativo di livello superiore dettato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP- , prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo, al quale il PUC si è pienamente allineato.

Quadro vincolistico vigente:

— Sul più ampio piano **vincolistico,** non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i sulla specifica p.lla fabbricati, *che resta pertanto aliena anche all'art. 38 NTA PUC vigente* a regolamentazione dell'attività edilizia su immobili soggetti a vincolo e di particolare valore ambientale.

— Parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né vincolo archeologico, né alcuna ulteriore limitazione specifica, *assoluta o relativa,* all'attività edificatoria, non è fatto alcun obbligo di acquisizione preventiva e vincolante di parere favorevole di Enti Territoriali per interventi ristrutturativi inerenti porzioni esterne e/o interne e/o demolitivo e costruttivi ex novo in ragione dell'assenza di alcun vincolo apposto con Legge Statale, a meno della normativa comunale di cui all'art. 36 per la ZONA A del PUC vigente e dell'appartenenza alla perimetrazione delle aree interessate da cavità nel sottosuolo

---

Sintesi zonizzazione e prospetto vincoli:

La p.lla terreni 1013/f.lio 19/Comune di Afragola
ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico

- Dal 20.08.2024 a tutt'oggi, in base al **P.U.C.** vigente, redatto ai sensi della Legge Regione Campania n. 16 del 22.12.2004 e del suo Regolamento n. 5/2011 e ss.mm.ii., **adottato** nel Comune di Afragola con **Deliberazione della Giunta Comunale n. 78/2023** del **20.07.2023, approvato** con **Delibera di Consiglio Comunale** n. 46 del 25.07.2024 pubblicato sul BURC n. 57 del 19.08.2024 e reso esecutivo dal giorno successivo - il TERRENO di pertinenza del compendio staggito ricade in:

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

— ZONA TERRITORIALE OMOGENEA – ZTO A – AREA DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, AMBIENTALE normata dagli artt. 36-37

—

— In base alla tav. C05 del PUC vigente avente a oggetto la pianificazione del "Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche e architettoniche", il TERRENO di pertinenza del compendio staggito, come sopra accennato, ricade in **CENTRO URBANO**

—

— NON rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico generico
— NON è interessata da vincolo geomorfologico
— NON è interessata da vincolo idrogeologico – di frana e/o idraulico
— Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:
  - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D. Lgs 42/2004
  - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D. Lgs 42/2004 – Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
  - Pertanto, l'area NON è soggetta a vincoli paesaggistici – **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. Del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zona protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge – Parte III/Beni Paesaggistici – Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 –
  - ricade in area interessata da cavità nel sottosuolo

— La *p.lla fabbricati* di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i**. in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
— La p.lla terreni ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02.02.1974 n. 64: «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella "Gazzetta Ufficiale" del 21 marzo 1974, n. 76)
— La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
— La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
— La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

In sintesi, la p.lla terreni/fabbricati NON è interessata da alcuno specifico **regime vincolistico** a limitazione *relativa e/o assoluta* dell'attività edificatoria, ma unicamente dai limiti normativi di cui alla NTA/PUC per la ZONA omogenea di appartenenza

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Segue:

- ZONIZZAZIONE e NTA PUC/2024 vigente-
- ZONIZZAZIONE e NTA PRG/1977 integrato dalla VARIANTE/ 1988

ADOZIONE E APPROVAZIONE PUC

N° PAP-02172-2023
Il presente atto viene affisso all'Albo Pretorio on-line dal 21/07/2023 al 05/08/2023
L'incaricato della pubblicazione CLEMENTINA DE CICCO

Comune di Afragola
Città metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 78/2023 del 20/07/2023

OGGETTO: Adozione del Piano Urbanistico Comunale - PUC 2023 - ai sensi della Legge Regione Campania n. 16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii e del relativo Regolamento n. 5/2011 e ss.mm.ii.

Il giorno 20/07/2023 alle ore 19:00, in Afragola e nella sede del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

		PRESENTI	ASSENTI
Prof.	ANTONIO PANNONE	P	
On.le Dott.ssa	GIUSEPPINA CASTIELLO	P	
Rag.	MAURO DI PALO	P	
P.I.	ANIELLO SILVESTRO	P	
Dott.ssa	GELSOMINA TERRACCIANO	P	
Dott.ssa	CLAUDIA CARRIERI		A
Avv.	GIUSEPPE CATALANO	P	
Dott.	ERNESTO SALZANO	P	

Presenti: 7 Assenti: 1
Assiste: MARIO NUNZIO ANASTASIO - Segretario Generale
Presiede: ANTONIO PANNONE - Sindaco

Verificato il numero legale, ANTONIO PANNONE - Sindaco, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto, sulla quale i responsabili dei servizi interessati hanno espresso i pareri richiesti ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Esito: Approvata con immediata eseguibilita'

Documento di Consultazione

Comune di Afragola
Città metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Adozione del Piano Urbanistico Comunale - PUC 2023 - ai sensi della Legge Regione Campania n. 16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii e del relativo Regolamento n. 5/2011 e ss.mm.ii.

Il Dirigente del SETTORE URBANISTICA a norma degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Afragola, 20/07/2023

Documento di Consultazione

NUNZIO BOCCIA 20.07.2023 10:49:38 UTC

DelG N° 00078/2023 del 20/07/2023 16

Oggetto: COMUNE DI AFRAGOLA (NA) C.F. 80047540630 – SETTORE URBANISTICA
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.07.2024, avente ad oggetto: "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle elaborazioni integrative, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica (VAS), ai sensi della Legge Regione Campania n.16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011 e ss.mm.ii."

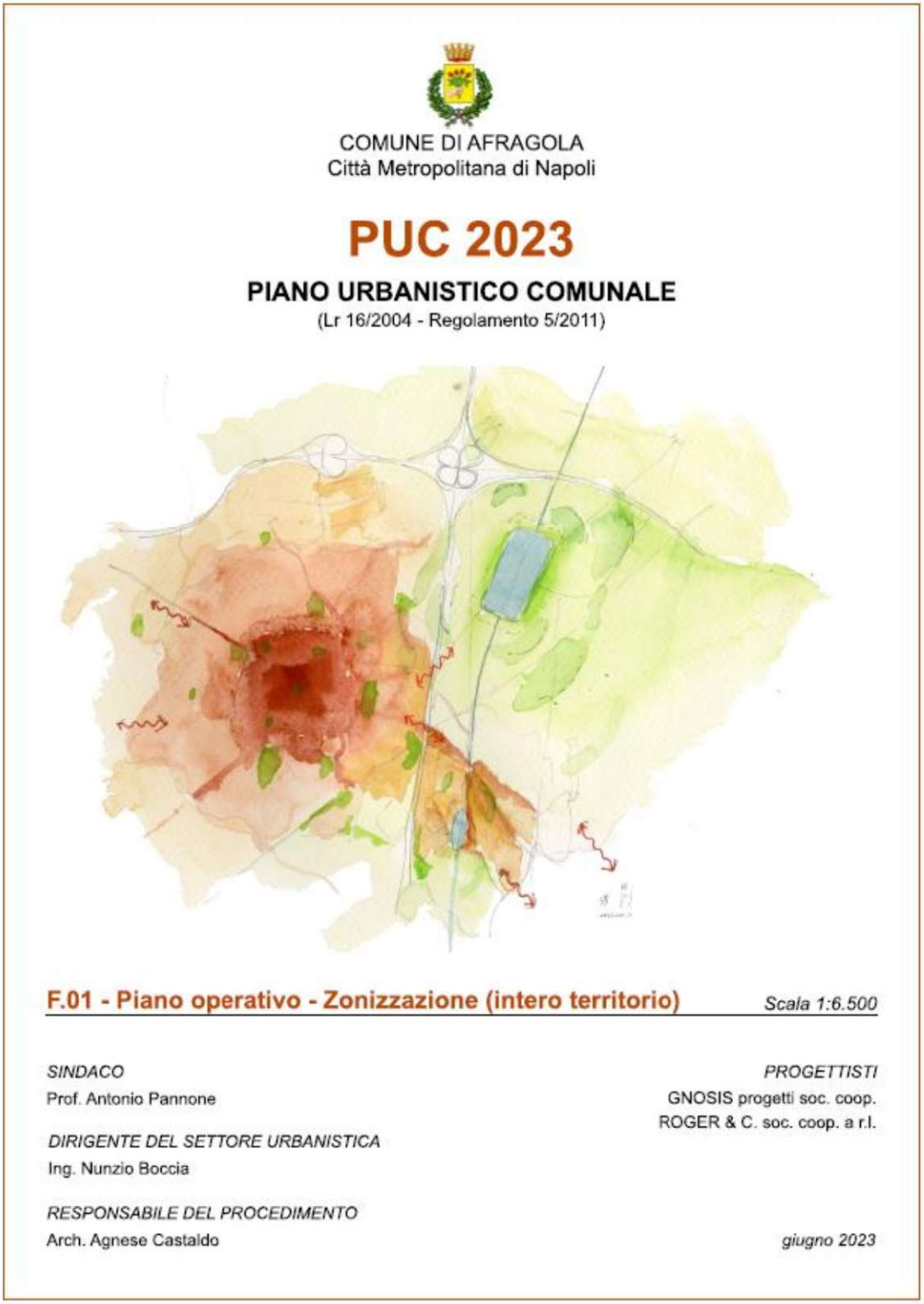
SI RENDE NOTO

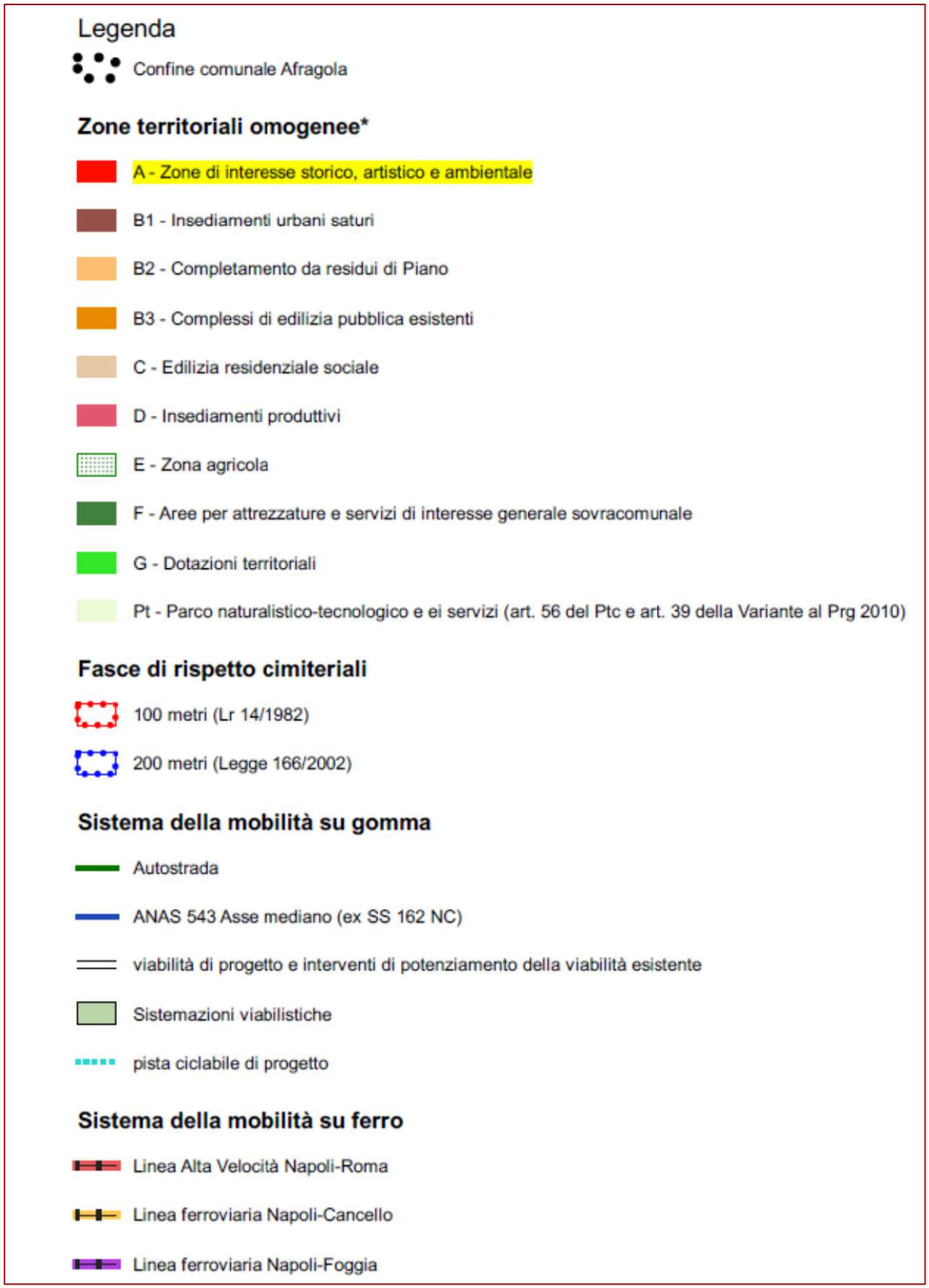
che, ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011, con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2024 é stato approvato il Piano Urbanistico Comunale, comprensivo della Normativa di Attuazione (NTA), del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, e degli altri studi specialistici e settoriali collegati;
che ai sensi dell'art. 3 comma 6. del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, il Piano approvato è pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'amministrazione procedente;
che ai sensi dell'art. 3 comma 7. del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, il PUC approvato è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC;
che il PUC, comprensivo di tutti gli elaborati e allegati, è consultabile sul sito web istituzionale dell'Ente all'indirizzo: www.comune.afragola.na.it nell'apposito link dedicato.

Il Sindaco
Prof. Antonio Pannone

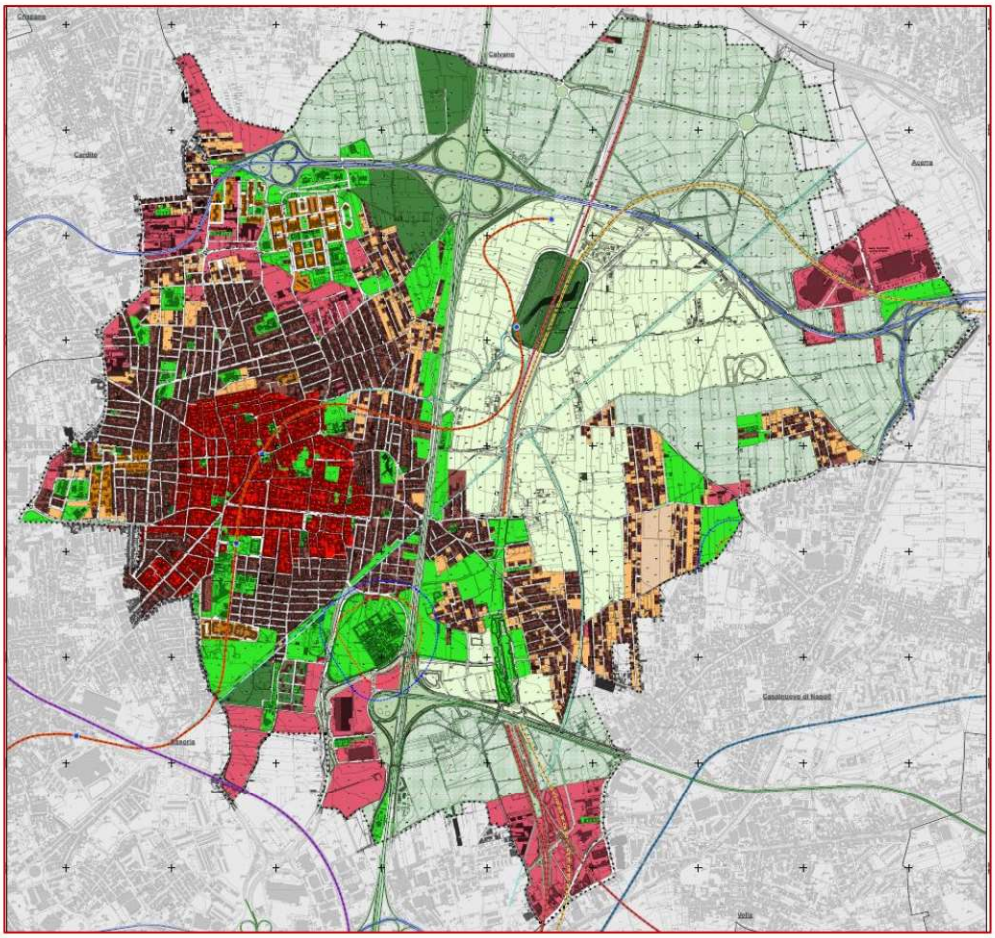
ANTONIO PANNONE
05.08.2024
13:58:53

P.U.C. vigente, redatto ai sensi della Legge Regione Campania n. 16 del 22. 12.2004 e del suo Regolamento n. 5/2011 e ss.mm.ii., **adottato** nel Comune di Afragola con **Deliberazione della Giunta Comunale n. 78/2023** del **20.07.2023** - e **approvato** con **Delibera di Consiglio Comunale** n. 46 del 25.07.2024 pubblicato sul BURC n. 57 del 19.08.2024 e reso esecutivo dal giorno successivo





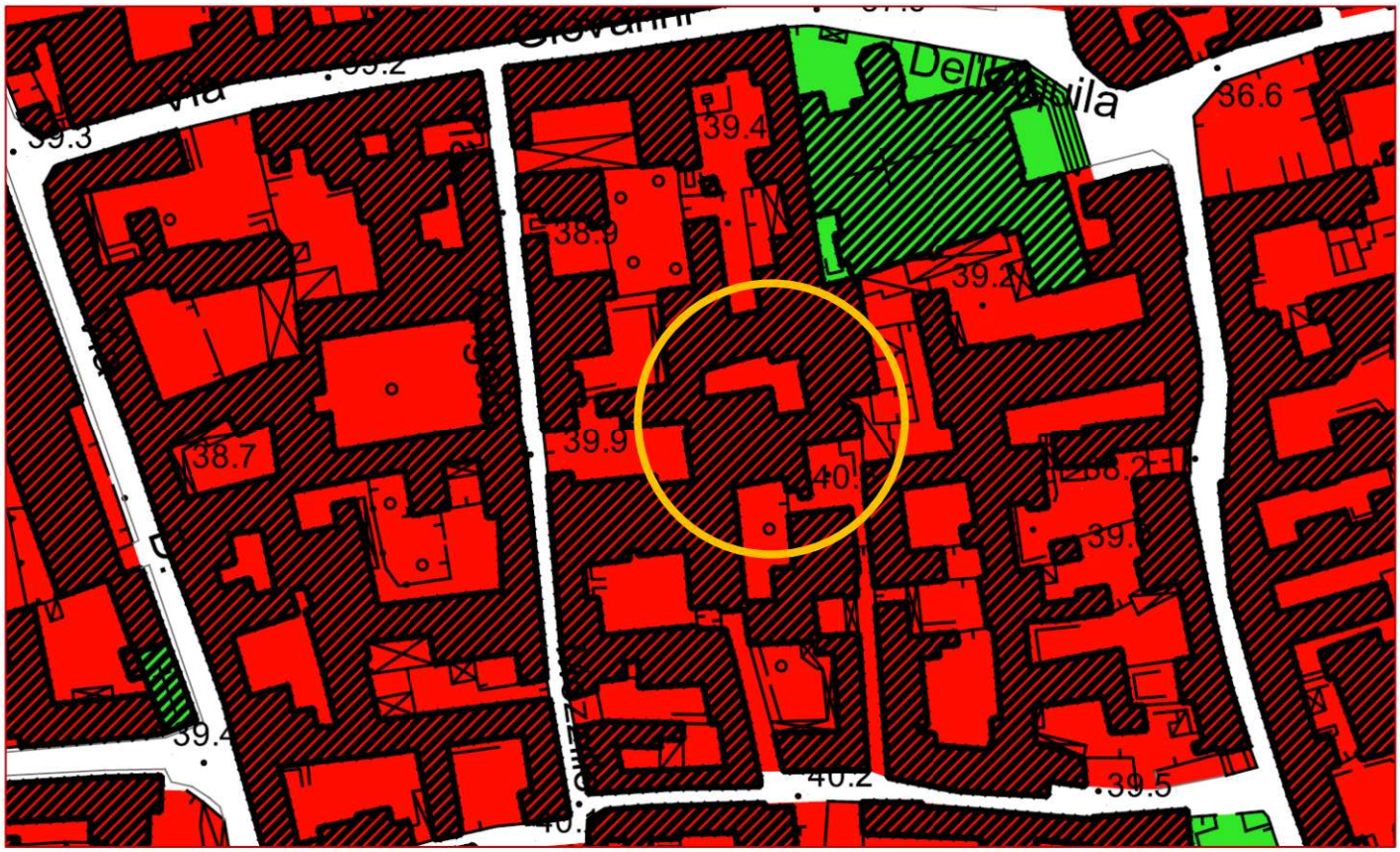
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ATTUALE ZONIZZAZIONE PUC/2024 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

ZTO A - ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO AMBIENTALE - ART. 36- 37

COMUNE DI AFRAGOLA
Città Metropolitana di Napoli

PUC 2023

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)



N.01 - Norme tecniche d'attuazione

SINDACO
Prof. Antonio Pannone

DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
Ing. Nunzio Boccia

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Agnese Castaldo

PROGETTISTI
GNOSIS progetti soc. coop.
ROGER & C. soc. coop. a r.l.

giugno 2023

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC

Art. 36- Zto A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale

1. La Zto A corrispondente alla parte di territorio di più antica formazione, qualificabile di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che, per il valore storico-testimoniale espresso, deve essere tutelata e conservata.
2. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, sono classificate di categoria A secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (esercizi di vicinato, così come definiti dalla normativa vigente in materia), turistico-ricettive – compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso – artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. 33
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. Per gli edifici ricadenti in tale Zto, ad esclusione di quelli vincolati dal DLgs 42/2004, è consentita la riconversione delle unità abitative poste al piano terra fronte strada che non godono dei requisiti di legge collegati all'abitabilità, recuperando spazi utili tali da contribuire alla rivitalizzazione del centro storico con categorie funzionali diverse, quali quelle di cui al precedente comma 3, oltre che con box per parcheggi auto pertinenziali.
6. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
7. Per gli edifici ricadenti in tale Zto sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, nonché della ristrutturazione edilizia per i casi previsti dalla legge e dalle presenti Nta, così come definite dalla legislazione vigente in materia e richiamate nel Ruec.
8. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
9. Per i giardini storici caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere,

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.

10. Nell'ambito di tale zona, qualsiasi tipologia di intervento, sia pubblico che privato, riguardante gli immobili di interesse storico architettonico, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, cui andranno preventivamente trasmessi i relativi progetti per il parere di competenza.
11. Per gli edifici non vincolati che sono già stati oggetto di titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano fatto perdere i caratteri architettonici originari, così come appositamente documentato dall'Utc, sono, altresì, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, superfice utile, prospetti e caratteristiche tipologiche, purché a parità di volume e con il mantenimento degli allineamenti delle quinte architettoniche sulla strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, devono, in ogni caso, essere rispettate le distanze di cui all'art. 9 del Dim 1444/1968, le disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, garantendo gli eventuali incrementi volumetrici giustificati esclusivamente dalle normative dinanzi richiamate, sempre che sia salvaguardata la ricomposizione morfologica e urbanistica del sito. 34
12. Per gli edifici di cui al precedente comma sono ammesse le riconversioni di volumi a piano terra non residenziali esistenti in box auto privati. È, altresì, consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali, laddove sia stata trasformata una area permeabile.
13. Gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione potranno essere ricostruiti nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, di tutti gli aspetti originari del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli di provenienza, titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.
14. Per gli edifici la cui struttura sia di accertata e documentata inidoneità statica e non sia

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

recuperabile con interventi di consolidamento è consentita la demolizione e la successiva demolizione, secondo le modalità di cui al precedente comma 11, o, qualora di interesse storico, nel rispetto di tutti gli aspetti originario del fabbricato, garantendo l'armonico inserimento nel contesto del tessuto circostante.

15. Gli edifici diruti individuati nell'elaborato grafico "F.03-Disciplina del centro storico" sono oggetto di demolizione, a cura e spese del soggetto proprietario, e ricostruzione al di fuori del lotto su cui insistono, in aree della medesima proprietà ricadenti in Zto B2, previa cessione al Comune dell'area di sedime del fabbricato demolito e delle relative pertinenze scoperte. La ricostruzione dovrà avvenire, senza alcun onere a carico del Comune, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi della Zto B2, ad eccezione del Rut che non dovrà in ogni caso essere maggiore di 1,5 m^2/m^2. La Slp massima realizzabile nella Zto B2 a seguito della demolizione degli edifici diruti di cui al presente comma è data dalla somma della Slp demolita e della Slp ottenibile dall'applicazione al lotto di atterraggio del Rut di cui all'Art. 41, comma 1.
16. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari degli edifici di cui al precedente comma 15, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi esperendo le relative procedure di legge. La Slp acquisita al patrimonio comunale, una volta demolita, genera un credito edilizio, utilizzabile nelle Zto B2 secondo le modalità di cui al precedente comma 15, che può essere oggetto di procedure di alienazione a norma di legge ed essere incluso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali quale parte integrante del Documento unico di programmazione (Dup). 35
17. L'Ac dispone annualmente, attraverso apposita Delibera di Giunta Comunale, l'aggiornamento dell'elaborato grafico "F.03-Disciplina del centro storico", ai fini dell'individuazione di eventuali ulteriori edifici diruti di cui al precedente comma 15, anche a seguito di richieste pervenute da parte dei privati proprietari degli edifici stessi, opportunamente motivate allegando una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale, stato di proprietà e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della Slp esistente.
18. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla Zto A, come quelle acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualificate come aree attrezzate polifunzionali di uso pubblico per il gioco e lo sport, il verde pubblico, i parcheggi e le isole ecologiche

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

di quartiere.

19. L'uso pubblico resta vincolante per tali aree anche quando le stesse, a seguito di procedure di alienazione, diventano di proprietà privata. In tal caso apposita convenzione tra il soggetto privato e l'Ac regolerà le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura.
20. Gli spazi scoperti privati permeabili devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, e le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
21. Negli spazi scoperti privati, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è, altresì, consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili. 36
22. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dalla legislazione statale e regionale vigente e richiamati nel Ruec.

Art. 37- Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A

1. Le trasformazioni consentite nella Zto A, così come specificate nell'articolo precedente, devono attuarsi utilizzando tipologie, materiali e tecniche costruttive tali da garantire l'armonico inserimento nel contesto urbano del tessuto storico circostante.
2. Per qualsiasi tipologia di intervento sugli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 non sono ammessi gli usi di tecniche costruttive, di materiali e finiture diversi da quelli preesistenti tradizionali e originali.
3. Ove sia obbligatorio il restauro, eventuali tecniche diverse da quelle tradizionali e originali, possono essere adottate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.
4. Nella Zto A, al fine di salvaguardare, tutelare e valorizzare i caratteri dominanti degli

edifici, gli interventi sulla colorazione di facciate esterne sono disciplinati da apposito Piano del Colore.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

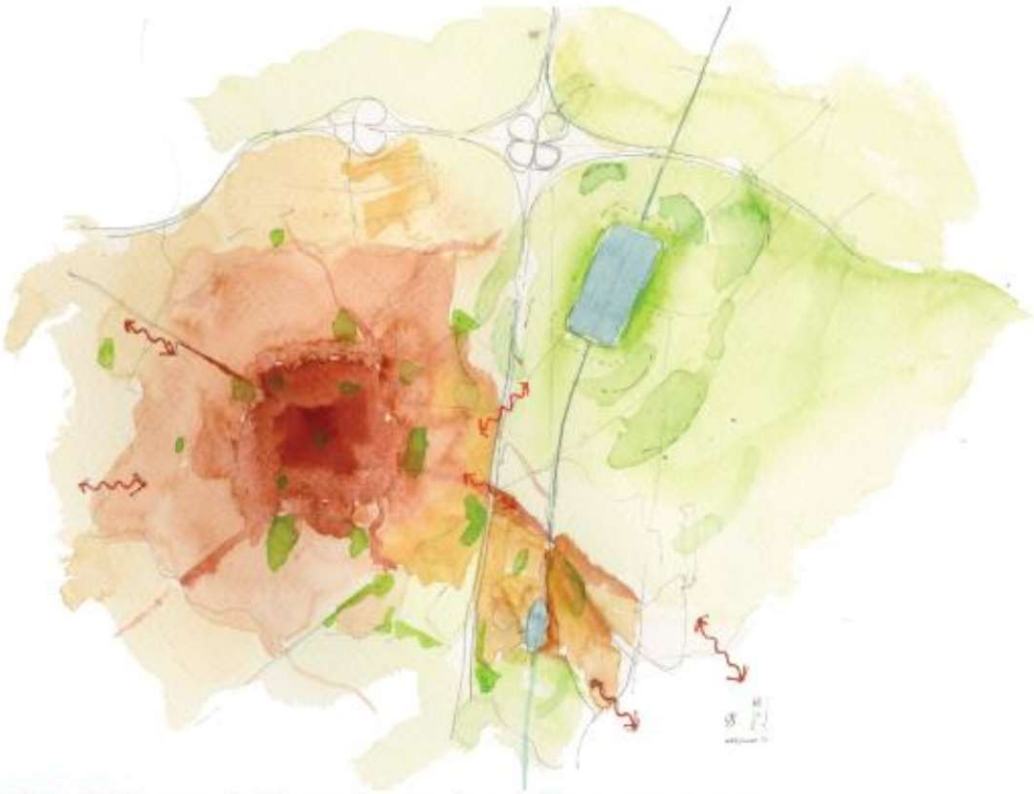
SISTEMA DELLE PROTEZIONI E DELLE EMERGENZE

COMUNE DI AFRAGOLA
Città Metropolitana di Napoli

PUC 2023

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)



C.05 - Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche

Scala 1:6.500

SINDACO
Prof. Antonio Pannone

DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
Ing. Nunzio Boccia

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Agnese Castaldo

PROGETTISTI
GNOSIS progetti soc. coop.
ROGER & C. soc. coop. a r.l.

giugno 2023

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

NUCLEO STORICO – CENTRO ABITATO- AREA INTERESSATA DA CAVITA' NEL SOTTOSUOLO

ASSENZA DI VINCOLO MONUMENTALE PER LA P.LLA URBANA 1013- EDIFICO NON SOGGETTO A TUTELA





centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999)

Edifici sottoposti alle disposizioni di tutela (D.Lgs 42/2004)

Aree vincolate di interesse archeologico (art. 10-13 e 15 DLgs 42/2004)

1 - Località Masseria Saggese: battuto stradale e nucleo sepolcrale V-VI sec. d.C.
2 - Località Marziasepe: insediamento risalente all'età del Bronzo Antico

SISTEMA DELLE EMERGENZE

centro storico

emergenze architettoniche

aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo

emergenze ambientali - siti da bonificare

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

PREGRESSO PRG MODIFICATO CON VARIANTE APPROVATA CON DPGP n. 426/2010

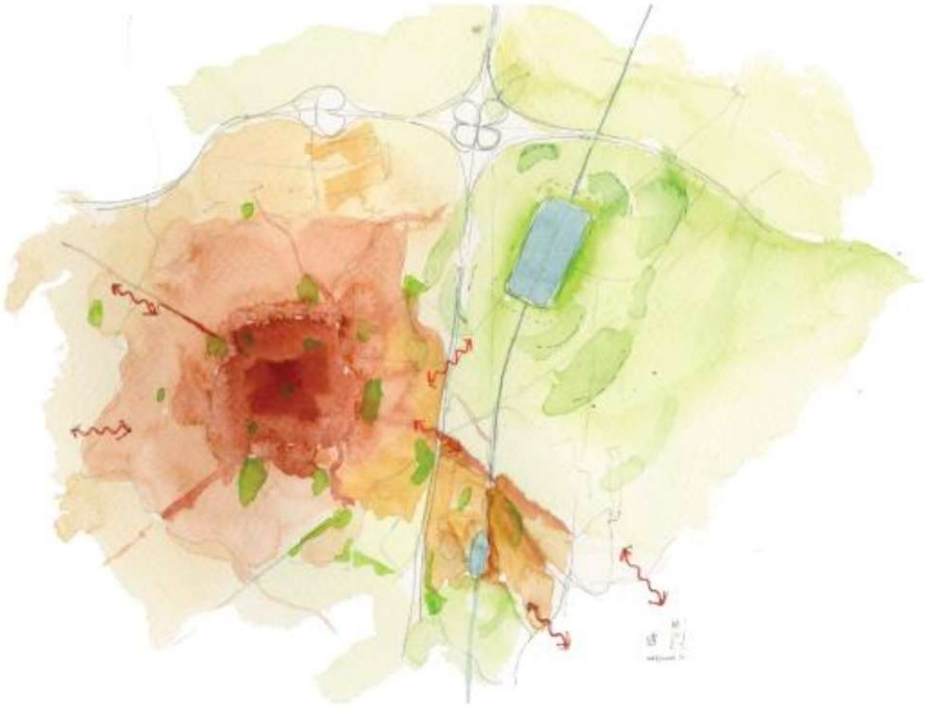
VIGENTE SINO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PUC/2024

COMUNE DI AFRAGOLA
Città Metropolitana di Napoli

PUC 2023

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)



C.06 - Pianificazione vigente *Scala 1:6.500*

SINDACO
Prof. Antonio Pannone

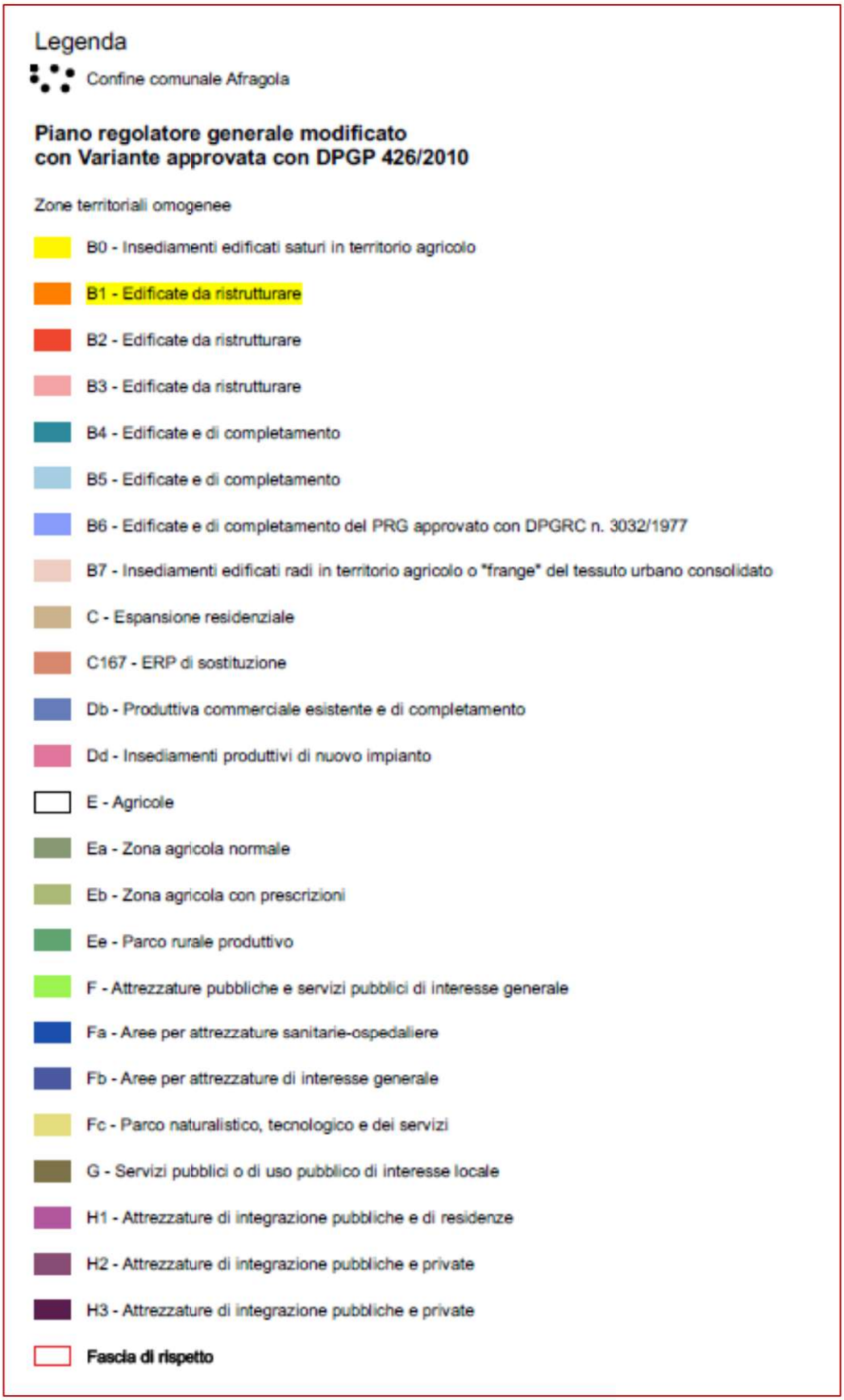
DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
Ing. Nunzio Boccia

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Agnese Castaldo

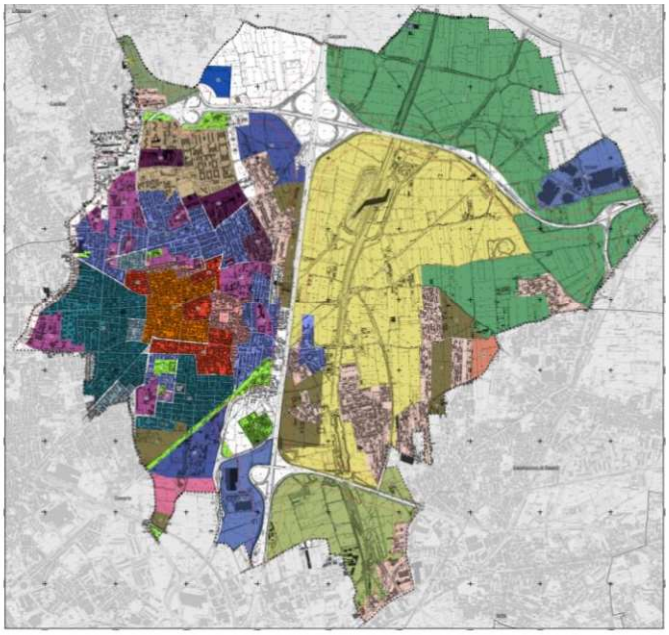
PROGETTISTI
GNOSIS progetti soc. coop.
ROGER & C. soc. coop. a r.l.

giugno 2023

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it







PREGRESSA NTA - PRG MODIFICATO CON VARIANTE APPROVATA CON DPGP n. 426/2010

ART. 2 – NORMATIVA DI ZONA

B1 – Zona edificata da ristrutturare (v. prescrizioni dell'Ufficio Urbanistico di Napoli parere n. 105006 – del 5.4.76).
- Destinazione d'uso:
Residenza, attrezzature pubbliche, attività terziarie.
-Strumenti attuativi:
Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata-
Area minima di intervento:
Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e.
- Indice di Fabbricabilità territoriale:
(riferito all'intera superficie del comparto) 2,50 mc/mq. comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano.
Indice di Fabbricabilità fondiaria:

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'interno comparto non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale nell'intero comparto, compreso anche le volumetrie esistenti che si conservano;

-Aree per urbanizzazione secondaria:

(standards urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

Mq. 6,00 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.

N.B. – Viene prescritto il minimo inderogabile stabilito dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

- Altezze dei fabbricati, distanza tra i fabbricati re dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato od della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da:

1- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;

2- conservare la viabilità di contorno ai comparti secondo l'andamento esistente curando che la nuova viabilità sia di penetrazione e non di attraversamento;

3- individuare e rispettare per quanto possibile le caratteristiche spaziali dell'edilizia esistente, come per es: quinte stradali continue, ampi cortili, etc..;

4- ottenere l'accorpamento delle aree previste per le attrezzature pubbliche realizzando inoltre il collegamento pedonale con le altre aree simili dei comparti limitrofi.

In assenza dei Piano Particolareggiati e delle Lottizzazioni Convenzionate sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici compresa inoltre la ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento nell'ultraventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico-edilizia del comune di Afragola: Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati: NCEU e NCT, con ricostruzione dell'intera vicenda catastale del compendio staggito dal 1940 ad oggi
- Ricerche dirette in situ con rilevo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertato

In primis: Anteriorità dell'edificazione del nucleo originario del fabbricato alla I data spartiacque del 31 ottobre 1942

- Termine di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui art. 31 - generando il primo termine spartiacque del 31 ottobre 1942 (data della relativa entrata in vigore) ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul *piano normativo nazionale* e sancendo l'irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum (sino ad allora strettamente connessi) - obbligava qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei *centri abitati* – quale è la zona di appartenenza del compendio staggito - 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

In secundis: esistenza di un iter urbanistico abilitativo in sanatoria, articolato in:

DIA A SANATORIA pratica n. 227/2006, protocollo n. 28014 del 28.11.2006 ex art. 37 DPR 380/2001 intestata a …….. *(originario proprietario dell'intera verticale)* finalizzata al:

- recupero di *situazione catastale pregressa* di autonoma identificazione catastale dei subalterni componenti la predetta verticale
- diversa distribuzione di spazi interni in ciascun subalterno costituito

Il tutto conformemente alla documentazione grafica e descrittiva sottoscritta dal geom. ……., che ne forma parte integrante.

Premessa:

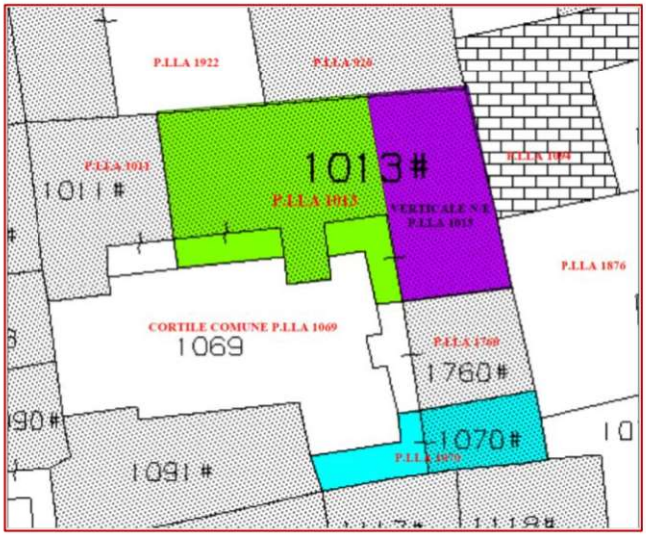
Atteso che i coniugi …… dal 2002 al 2005 erano legittimi contitolari dell'*intera verticale N/E* del fabbricato in Afragola alla Via Angelo Mozzillo n. 17, **p.lla 1013/ sub 3 - 6 – 7, piani terra e primo,** e di un *ulteriore bene* porzione di altro fabbricato, **p.lla 1070/sub 1/piano terra** servito dalla medesima area cortilizia/p.lla 1069/angolo S/E della stessa; **il tutto** meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 3,** cat. A5, consistenza vani 2, Via Pigna 51 P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 6,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 7,** cat. A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I

} porzioni del medesimo fabbricato

- F.lio 19, **p.lla 1070, sub 1,** cat A5, consistenza vani 1, Via Pigna 51 P.I corpo separato, porzione di altro fabbricato
-



Atteso che:

- Nel 2005, solo catastalmente, con denuncia di fusione, diversa distribuzione di spazi interni e variazione toponomastica dei predetti subalterni - n. 92591.1/2005 del 07/07/2005 Pratica n. NA0463641 in atti dal 07/07/2005 -*previo soppressione degli stessi* - i summenzionati coniugi costituiscono un'unica entità immobiliare abitativa su *due livelli* costituita dai predetti due distinti corpi di fabbrica, senza tuttavia provvedere all'unificazione materiale dei beni sovrapposti all'interno della p.lla 1013 e senza supportare la diversa distribuzione interna con preposto titolo abilitativo sul piano urbanistico

- **Catastalmente** la nuova unità risulta dalla graffatura di:
  - F.lio 19, **p.lla 1013 graffata alla 1070, sub 8 graffato al sub 3,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 5, Rendita urbana euro 242,73 Via Angelo Mozzillo n. 11, P.T-I, Scala Unica

Atteso che:

- nel 2005 …….. acquista il bene unitario, come sopra catastalmente identificato
- nel 2007, propedeuticamente all'alienazione di parte della predetta unità alla debitrice esecutata, …….provvede - con preposta pratica catastale assistita da DIA A SANATORIA protocollo n. 28014 del 28.11.2006 ex art. 37 DPR 380/2001- al **nuovo smembramento catastale del bene e alla sanatoria per via ordinaria sia dell'unificazione pregressamente denunciata che della difformità distributiva rinvenuta**;
- Sul piano catastale, con causale "divisione e diversa distribuzione di spazi interni n. 151.1/2007" del 03/01/2007 Pratica n. NA0002192 in atti dal 03/01/2007, giusta soppressione dell'unità indivisa, si costituiscono i seguenti beni:

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- F.lio 19, p.lla 1013 aggraffata alla p.lla 1070, **sub 9 aggraffato al sub 4 ,** cat. A4, P.T
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 10,** cat. A4, P.I
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, P.I

In tale denuncia viene riproposta l'originaria divisione catastale delle unità, conformemente al I accatastamento/1940 e, per quel che concerne la p.lla 1013, fedelmente alla denuncia di successione per la morte di ……, mentre diversa è la distribuzione interna

La denuncia del lastrico solare SUB 13 /P.II, viceversa, è assistita da denuncia di variazione del 08/01/2008 Pratica n. NA0013064 in atti dal 08/01/2008 con causale "unità afferenti edificate in sopraelevazione - n. 106.1/2008" - *allorquando l'intera verticale N/E era in legittima proprietà delle predetta parte alienante,* ***……..,*** *per la quota intera di piena proprietà*

Per le specifiche unità staggite, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

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

---

Disamina urbanistica

Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** del compendio staggito e delle trasformazioni subite, il temine di confronto è tra:

- Grafici di DIA A SANATORIA pratica n. 227/2006, protocollo n. 28014 del 28.11.2006 ex art. 37 DPR 380/2001- a firma del geom. ……..
- Grafici stato dei luoghi in situ/2025 prodotti dall'esponente

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di sanatoria,
a meno di talune difformità rappresentative per approssimazione di rilievo grafico:

Per il sub 11/P.I. non si rileva alcun illecito - né maggiore, né minore - a meno unicamente di:

- rappresentazione planimetrica del *vano finestrato* pertinenziale della camera da letto in qualità di *affaccio diretto,* in luogo del *lume ingrediente* rinvenuto in situ

  A riguardo - incrociando i dati catastali storici del sub 6/P.I / antefatto catastale storico ante '42 del sub 11 staggito, in atti dal 1940-, con la configurazione prospettica dei luoghi in situ - si ritiene trattasi di *sommaria rappresentazione*

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

grafica, in quanto i dati di scheda/1940 denunciano ineccepibilmente l'apertura di un *lume ingrediente* e l'accesso in situ la presenza di soli *affacci indiretti* sulla verticale orientale in oggetto

- denuncia grafica dell'apertura del lume ingrediente pertinenziale del vano wc, *non dichiarata* tuttavia nella *causale DIA e relativa relazione,* limitata al recupero della situazione catastale pregressa e alla denuncia in sanatoria della sola difformità distributiva interna, in luogo della contestuale *parziale variazione prospettica*.

Si ritiene in ogni caso **ineccepibile** la denuncia grafica della predetta modifica prospettica, accompagnata dalla didascalia identificativa della natura dell'*affaccio indiretto* in qualità di *lume ingrediente*: in quanto tale ampiamente sanata in regime ordinario, per conformità alla NTA dell'epoca - di cui al PRG/1977 - per la **ZONA B1** di pertinenza – Edificata da ristrutturare

Per il lastrico solare sub 13/P.II, viceversa, si rileva in situ:

- Formazione di timpano in muratura di tufo sul fronte Nord perimetrale (parimenti ripetuto sull'opposto fronte Sud a delimitazione terminale del sub 12 alieno da altro sottotetto), bucato nella porzione baricentrica, dove si rileva la formazione di un vano architravato, a mezzo piattabanda lignea, pressoché quadrato, alla quota di circa H ml 1,70 da terra
- Formazione di muratura perimetrale di recinzione di H circa ml 2,00 - ml 2,20 sugli opposti fronti longitudinali E e W, coronata da tegolato in coppi di terracotta
- Tamponatura di un pregresso originario vano luce architravato /fronte Ovest, al confine con lastrico alieno
- Realizzazione di un ulteriore vano luce/ medesimo fronte Ovest cortilizio nell'area di pertinenza del sub 12 alieno, replicante, simmetricamente, il vano tamponato di pertinenza del sub 13
- Assenza di muratura divisionale dall'attiguo sub 12/P.II

NB. Sebbene la peculiare natura della muratura di recinzione e tutti i particolari costruttivi appena descritti non siano rappresentati nei **grafici plano-altimetrici** di **sanatoria** – denuncianti unicamente la preesistenza di un parapetto murario di spessore circa ml 0,60 e H circa ml 1,00 a perimetrazione del lastrico indiviso (a copertura dei neo costituiti sub 10 e 11/P.I) - l'**accesso in situ** denota la vetustà della tessitura muraria e il ricorso alla tecnica costruttiva tradizionale - dall'adozione della vecchia pietra strutturale in tufo, all'architrave ligneo a sormonto del vano baricentrico aperto nel timpano stesso, alla messa in opera di conci sagomati per la formazione del timpano -.

Si ritiene avvedutamente:

- Che lo **stato dei luoghi rinvenuto** sia **coevo all'edificazione del fabbricato pre-novecentesco,** di cui ripete materiali strutturali, sezioni, tecnica costruttiva e vetustà, e in quanto tale legittimo sul piano urbanistico, stante l'anteriorità della sua edificazione al 31.10.1942 - data di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17.10 1942 - pertanto sia il **timpano** con relative bucature che i **fronti longitudinali** con le

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

caratteristiche altimetriche riscontrate in situ sono da preservare in situ, quali **connotati del tipo edilizio** e elementi architettonici testimoniali della peculiare tipologia storica di copertura

- Che la tipologia di coronamento - tetto a doppia falda in tegolato di coppi di terracotta - ricorre a tutt'oggi nell'impianto del più ampio fabbricato cortilizio di cui la p.lla 1013 è porzione N/E terminale e nel sistema di copertura delle antiche fabbriche di zona

- Dall'analisi delle caratteristiche fisiognomiche dei luoghi in situ, con particolare riguardo alla verticale orientale dell'intero *fabbricato cortilizio* in sui ricadono *inter alia* i lastrici della p.lla 1013 / sub 13 staggito e sub 12 alieno -, si ritiene che la stessa fosse interamente sormontata da un lungo tetto a doppia falda con sviluppo longitudinale N/S a copertura delle contigue p.lle urbane 1013 - 1760 - 1070 - *di cui, attualmente, persiste in situ solo la porzione a sormonto dei mappali 1760 -1070* (attigua al sub 12/p.lla 1013) impiegata - con molta probabilità - in direzione residenziale

- **Si esclude il risvolto del tetto** sulla verticale settentrionale della **p.lla 1013** stante l'inesistenza in situ degli elementi murari perimetrali a sostegno dello stesso - murature longitudinali e timpani terminali -: su tale ala si rileva, viceversa, il taglio delle murature perimetrali alla quota di calpestio della copertura
  La contestuale inesistenza di alcuna scala di adduzione qualifica con certezza la **porzione nord di copertura della p.lla 1013** ***attigua al fianco ovest del sub 13 staggito*** in qualità di lastrico solare impraticabile

Per tutto quanto detto:

Sebbene non consentita alcuna implementazione volumetrica in centro storico, oltre un commisurato incremento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, ciò nonostante, corredando la ricerca con adeguato materiale fotografico storico risalente agli anni '40 - aerofotogrammetrie e/o altro - e supportati da una fondata analisi tecnica sui materiali e le caratteristiche fisiognomiche dei luoghi in situ, NON si esclude il diritto alla ricostruzione del tetto, con impiego rigoroso del sottotetto ad unità tecnica di isolamento termico, verosimilmente all'interno di un più ampio intervento di *ristrutturazione edilizia* coinvolgente l'intera unità edilizia pre-novecentesca /p.lla urbana 1013.

In conclusione:

- *Attesa l'inesistenza di illeciti maggiori e/o minori su entrambi i beni staggiti*
- *Attesa regolarità dell'iter di sanatoria ex post ordinaria per il recupero della pregressa situazione catastale e òa regolarizzazione ex post della difformità distributiva rinvenuta*
- *Attesa la peculiare situazione dei luoghi rinvenuti sul lastrico solare*
- *La contestuale esigenza di garantire un comodo e legittimo accesso allo stesso dagli interni del sub 11 staggito anche a fronte dell'inesistenza della scala di adduzione*
- *Attesa la normativa vigente per la Zona A /PUC di pertinenza e la contestuale inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta e/o relativa ex art. 33 e 32 L 47/85 e s.m.i.*

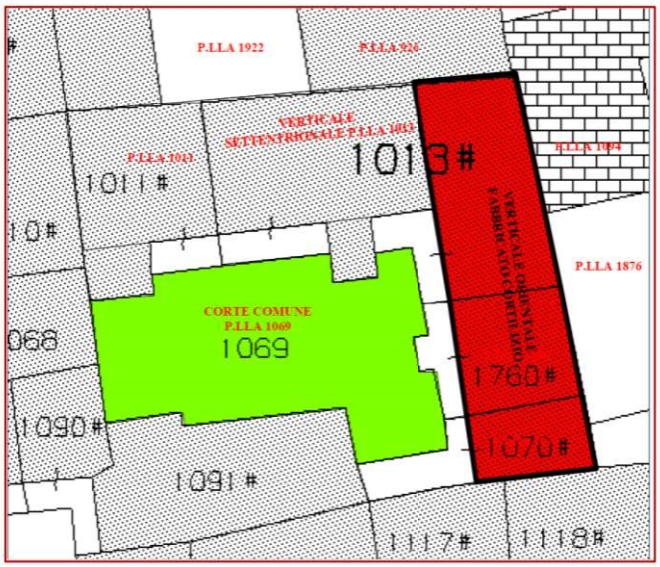
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

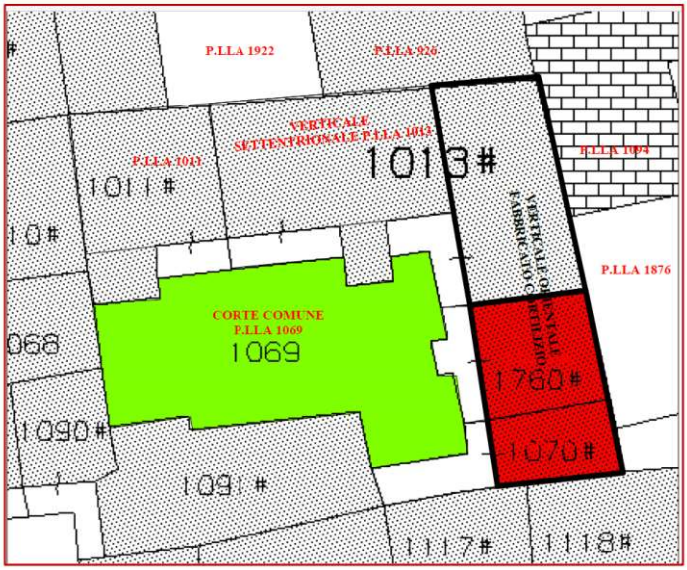
si prevedono unicamente

costi per la stesura di una pertinente e completa perizia tecnico-descrittiva tesa alla ricostruzione storico-filologica dei luoghi staggiti, corredata da opportuno materiale fotografico storico risalente agli anni '40 – aerofotogrammetrie e/o altro-, materiale catastale storico dei beni staggiti e alieni, porzioni del medesimo impianto cortilizio - per la legittimazione dell'istanza ricostruttiva del tetto e relativo sottotetto.

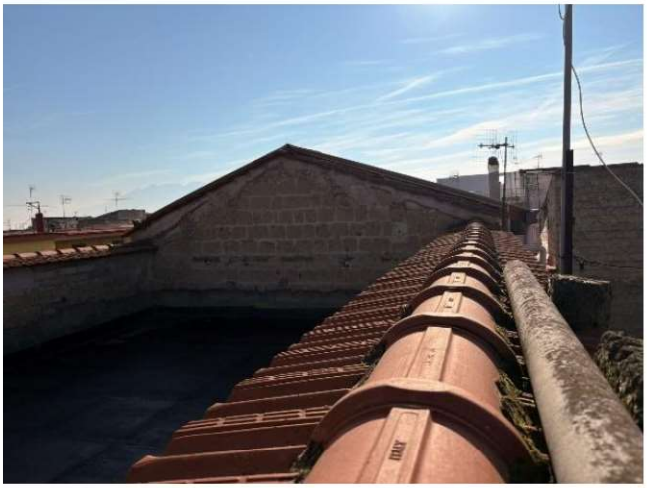
Prudenzialmente, in sede estimativa si valuta il lastrico senza diritto alla ricostruzione del tetto e sottotetto, ma unicamente come pertinenza della sottoposta abitazione con diritto di accesso diretto e plausibilità di installazione di un pergo-tenda (intervento attualmente classificato in "edilizia libera")

Il prezzo unitario di mercato risentirà di tale predisposizione e della funzione dallo stesso svolta in qualità di spazio ornamentale accessorio ad un piccolo appartamento, di cui implementa, esponenzialmente, il livello di gradimento e vivibilità.









Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





ONERI URBANISTICI

€ 4.000: "Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti comprensivo di:

Stesura pratica tecnica all'UTC di Afragola finalizzata alla legittimazione dell'istanza ricostruttiva del tetto e relativo sottotetto, corredata da:

- documentazione grafica e fotografica attuale
- documentazione fotografica pregressa /anni '40 - aerofotogrammetrie e/o altro -
- documentazione catastale storica dei beni staggiti e alieni, porzioni del medesimo impianto cortilizio - schede '39-'40, modelli 5
- relazione tecnico-descrittiva e relazionale
- diritti di segreteria e marche da bollo

tesa alla:

- corretta e aderente rappresentazione dei luoghi in situ, con estensione del rilievo anche ai tetti adiacenti del ramo orientale, a copertura delle p.lle 1760 e 1070
- ricostruzione storico-filologica dei luoghi ante '42, inerenti i sub 12 e 13 e la verticale orientale del fabbricato cortilizio

Si garantisce infine:

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

Attesa l'inesistenza di illeciti maggiori e/o minori per entrambi i beni staggiti, per quel che concerne l'eventuale legittimazione ex post dello stato dei luoghi rinvenuti sul lastrico sub 13 - *laddove non riconosciuti quali elementi storici coevi alla nascita del fabbricato, ma alla stessa sopraggiunti in assenza di autorizzazione e, pertanto, illegittimi* - si assevera l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

art. 40, comma 6. L. 47/85 per la sanatoria degli illeciti sopraggiunti alla domanda di condono ex 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 **tre condoni** (mc 750)
- Piena conformità ai limiti temporali previsti dagli ultimi **tre condoni**
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità assoluta o relativa imposto antecedentemente o anche successivamente agli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

— Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con l'iscrizione d'ipoteca volontaria del **14.02.2008** ai nn. 8956/1630 derivante da atto di mutuo fondiario del 06.02.2008 Rep. Rep. 23834 Racc. 4887 per notaio *Giulio Bonadies* in favore di Meliorbanca S.P.A. contro …… a garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera in regime di separazione personale sul compendio staggito

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del compendio staggito - l'ONERE della suindicata richiesta urbanistica

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

CERTIFICAZIONE RILASCIATA ALL'ESPONENTE DALL'UTC DI AFRAGOLA,

A SEGUITO ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI

CITTA' DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI
Settore Urbanistica

Arch. Paola Miraglia
P.co Comola Ricci n°122
Napoli (NA)
Pec: *miraglia.paola@archiworldpec.it*

Oggetto: Istanza di Accesso agli atti procedura RGE n°172/2025 Tribunale di Napoli Nord. Immobile alla via Angelo Mozzillo n.17 - Fg.19, p.lla 1013.

Riscontro Vs. nota del 05/11/2025, prot.63949/2025.

Si riscontra la Vs. richiesta dagli estremi riportati in oggetto per la quale, a seguito di consultazione effettuata dai registri cartacei e digitali dell'edilizia privata, condono edilizio e antiabusivismo edilizio, relativamente all'immobile in questione ed ai nominativi indicati, risulta rinvenuta la seguente pratica edilizia:

- D.I.A. a *"sanatoria"* prot.0028014 del 28/11/2006 (pratica n.227/06), presentata dal sig. [redacted] ai sensi dell'art.37 del DPR n.380/01 per il recupero della situazione pregressa e la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni dei cespiti del piano terra e primo posti in verticale tra loro e l'accorpamento catastale delle originarie unità immobiliari identificate con il subalterno3-6 e 7 del fg.19, p.lla 1013.

Non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.
Non risultano presentati e/o rilasciati ulteriori titoli edilizi (P.D.C./D.I.A./SCIA/CILA, ecc.).

Per quanto attiene la Destinazione Urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile indicato, si comunica che la particella 1013 del foglio 19 è assoggettata alla seguente prescrizione urbanistica vigente:

Foglio n.	Particella n.	*Destinazione da PUC vigente*
19	1013	***zona A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale***

Foglio n.	Particella n.	*Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche (Tav.COS)*
19	1013	***Centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999).*** ***Rientra all'interno del perimetro del centro storico.*** ***Rientra nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo.***

Si allega:

- Copia integrale del fascicolo della D.I.A. 227/06;
- stralcio delle relative N.T.A. del fg.19, p.lla 1013 del PUC vigente;

Cordiali saluti.

Afragola, 20/01/2026

Il Tecnico istruttore
Geom. Vincenzo De Liso

Il Dirigente
Ing. Valerio Esposito

PRINCIPALI ATTI DELL'ITER ABILITATIVO DI SANATORIA N. 227/2006 EX ART. 37 DPR 38072001

AL DIRIGENTE TECNICO DEL COMUNE DI AFRAGOLA

Ufficio Tecnico

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività " **A Sanatoria** " per Recupero di situazione pregressa ed una diversa distribuzione degli spazi interni, alle unità poste rispettivamente al Piano Terra e Primo in verticale tra loro e facenti parte di un più vasto comprensorio di corpi di fabbrica in Afragola (Napoli) alla via Mozzillo n° 17 già via Pigna, di proprietà del Signor Tuccillo Raffaele ai sensi e per gli effetti **dell'articolo 37 del D. P. R. 06 giugno 2001 n° 380**.

delle unità immobiliari di cui all'oggetto con la presente,

Comune di AFRAGOLA
Protocollo Generale in arrivo
0029014 - 29/11/2006

D E N U N C I A

Il recupero della situazione pregressa e la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi (opere interne), in quanto il sottoscritto ha eseguito solo ed esclusivamente l'accorpamento catastale delle originarie unità immobiliari identificate con il **subalterno 3 – 6 e 7**, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 37 del D. P. R. n° 380 del 06 giugno 2001, ai cespiti di Piano Terra e Primo in verticale tra loro, destinati ad Abitazione e facenti parte di un più vasto comprensorio di corpi di fabbrica in Afragola (Napoli) alla via Mozzillo n° 17, distinti in catasto al Foglio 19, Particella 1013, subalterno 8 e particella

COMUNE DI AFRAGOLA

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

1070, subalterno 3 – Categoria A/4 – Classe 3 – Vani 5,0 – Rendita Catastale Euro 242,73. Ricadente secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Afragola, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 3032 del 20.06.1977 in zona **" B/1 " – Edificata da Ristrutturare - .**

A tal fine dichiara

- Che le opere di cui sopra sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente;
- Che risultano rispettate le norme di sicurezza ed igienico – sanitarie vigenti;
- Che l'immobile in parola non risulta assoggettato alle disposizioni di cui :

1) Alla legge 1 giugno 1939, n° 1089 in materia di tutela delle cose d'interesse artistiche o storiche;
2) Alla legge 29 giugno 1939, n° 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali ; alla legge 6 dicembre 1991, n° 394 in materia di tutela delle aree protette;
3) Alle disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o dei piani urbanistico – territoriali, comunque denominati, redatti ed approvati dalla Regione, ai sensi dell'articolo 1 bis del Decreto Legge 27 giugno 1985, n° 312 convertito, con modificazioni, dalla Legge 08 agosto 1985, n° 431 in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale;

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

4) Alla legge 18 maggio 1989, n° 183 in materia di riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;

a) Che l'immobile non è comunque assoggettato dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati a discipline espressamente volte alla tutela delle proprie caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico – archeologiche, storiche – artistiche, storico – architettoniche e storico – testimoniali;

b) Che l'immobile in questione non risulta oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e che gli interventi progettati non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

Si allega alla presente :

- N° 2 Perizie asseverate (complete di documento d'identità);
- N° 2 Grafici dello stato pregresso e dello stato dei luoghi ;
- Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi;
- Certificazione catastale con Planimetria catastale attuale;
- Versamento di €. 516,64 + Euro 51,64 per diritti d'istruttoria;
- Fotocopia Titolo di proprietà;
- Dichiarazione resa dal tecnico rilevatore.

Afragola (Napoli) novembre 2006

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Versamenti



CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 15368806

di Euro 51,65

IMPORTO IN LETTERE CINQUANTUNO|65

INTESTATO A TESORERIA COMUNE DI AFRAGOLA

CAUSALE

DIRITTI D'ISTRUTTORIA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÁ "A SANATORIA" IMM. VIA MOZZILLO 17

|40/403 03 25-11-06 R1|
|0121 €*51,65*|
|VCY 0781 €*1,00*|
C/C 15368806



CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 15368806

di Euro 517,00

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTO DICIASETTE|00

INTESTATO A TESORERIA COMUNE DI AFRAGOLA

CAUSALE

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ "A SANATORIA" IMMOBILE ALLA VIA MOZZILLO 17

|40/403 03 25-11-06 R1|
|0122 €*517,00*|
|VCY 0782 €*1,00*|
C/C 15368806

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA ASSEVERATA

(ai sensi dell'articolo 37 del D. P. R. 06.06.2001 n° 380)

Oggetto : Denuncia di Inizio Attività **" A Sanatoria "** per il Recupero di situazione pregressa ed una diversa distribuzione degli spazi interni , (opere interne) alle unità poste rispettivamente al Piano Terra e Primo in verticale tra loro e facenti parte di un più vasto comprensorio di corpi di fabbrica in Afragola (Napoli) alla via Mozzillo n° 17 già via Pigna, ai Sensi **dell'articolo 37 del D. P. R. 06 giugno 2001 n° 380.**

Descrittiva asseverata in adempimento all'articolo 37 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, nella qualità di proprietario delle unità immobiliari di piano terra e primo, di cui all'oggetto segnato;

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

elemento relativo all'espletamento dell'incarico, ed ha redatto quanto segue :

Il Fabbricato, ove sono poste le unità oggetto della presente, è ubicato in Afragola (Napoli) alla via Mozzillo n° 17, si compone di un unico corpo di fabbrica a conformazione irregolare, costituito da un Piano Terra, Primo e Secondo, avente la struttura portante in muratura di tufo d'idonea sezione con solai in poutrelle e tavelloni. Le unità immobiliari, oggetto della presente, sono state realizzate in data antecedente al 1942 come si evince dalle vecchie planimetrie catastali.

Le unità in questione, risultano censite in catasto al foglio 19, particella 1013, subalterno 8 e particella 1070, subalterno 3.

Le stesse, attualmente sono tre unità come da situazione pregressa e per effetto di una diversa distribuzione degli spazi interni (opere interne), infatti l'accorpamento degli originari subalterni 3 - 6 e 7 è avvenuta solo catastale, il tutto meglio identificato e specificato nell'allegato rilievo.

I Lavori eseguiti, riguardano solo ed esclusivamente una diversa distribuzione degli spazi interni (opere di manutenzione ordinaria) (vedi rilievo dello stato dei luoghi allegato). L'area sulla quale insiste il fabbricato, ove sono situate le unità immobiliari, oggetto della presente denuncia di inizio attività " **A Sanatoria** " ricade, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Afragola, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

n° 3032 del 20.06.1977 **in zona B/1 – Edificata da Ristrutturare -**

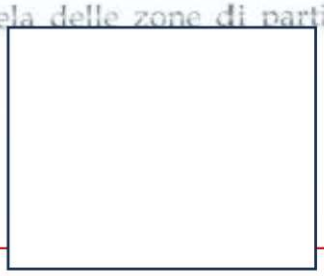
A tal fine dichiara

- Che la presente è relativa al recupero di una situazione pregressa con opere interne di manutenzione ordinaria e più precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Che la richiesta di cui sopra è conforme agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed al regolamento edilizio vigente, risultando opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , richiesta a sanatoria compatibile;
- Che risultano rispettate le norme di sicurezza ed igienico – sanitarie vigenti;
- Che l'immobile in parola non risulta assoggettato alle disposizioni di cui :

01) alla legge 1 giugno 1939, n° 1089 in materia di tutela delle cose d'interesse artistiche o storiche;

02) alla legge 29 giugno 1939, n° 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali; alla legge 06 dicembre 1991, n° 394 in materia di tutela delle aree protette;

03) alle disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o dei piani urbanistico – territoriali, comunque denominati, redatti ed approvati dalla Regione, ai sensi dell'articolo 1bis del Decreto Legge 27 giugno 1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 08 agosto 1985, n° 431 in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale;



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

04) alla legge 18 maggio 1989, n° 183 in materia di riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;

05) che l'immobile non è comunque assoggettato dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati a discipline espressamente volte alla tutela delle proprie caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico – archeologiche, storiche – artistiche, storico – architettoniche e storico – testimoniali;

06) che l'immobile in questione non risulta oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e che gli interventi rilevati non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati;

07) che gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in virtù dell'atto di Compravendita per Notar Fabrizia Satta Flores di Napoli del 18 luglio 2005 - Repertorio n° 848 - e registrato a Napoli il 20 luglio 2005 al n° 6384.

Per tutto quanto non espressamente riportato nella presente, si rimanda agli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla Denuncia di Inizio Attività " A Sanatoria ".

Tanto dovevo per l'incarico commessomi.

Afragola (Napoli) lì novembre 2006

IL TECNICO

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONI
Ai sensi dell'articolo 76 D. P. R. n° 380/2001

n° 6017, visto l'area riportata in zona B/1 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Afragola, relativa alla Denuncia di Inizio Attività " A Sanatoria " per il recupero della situazione pregressa ed una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alle unità immobiliari di piano terra e primo in verticale tra loro e facenti parte di un più vasto comprensorio di copri di fabbrica in Afragola (Napoli) alla via Mozzillo n° 17, avanzata dal Signor Tuccillo Raffaele,

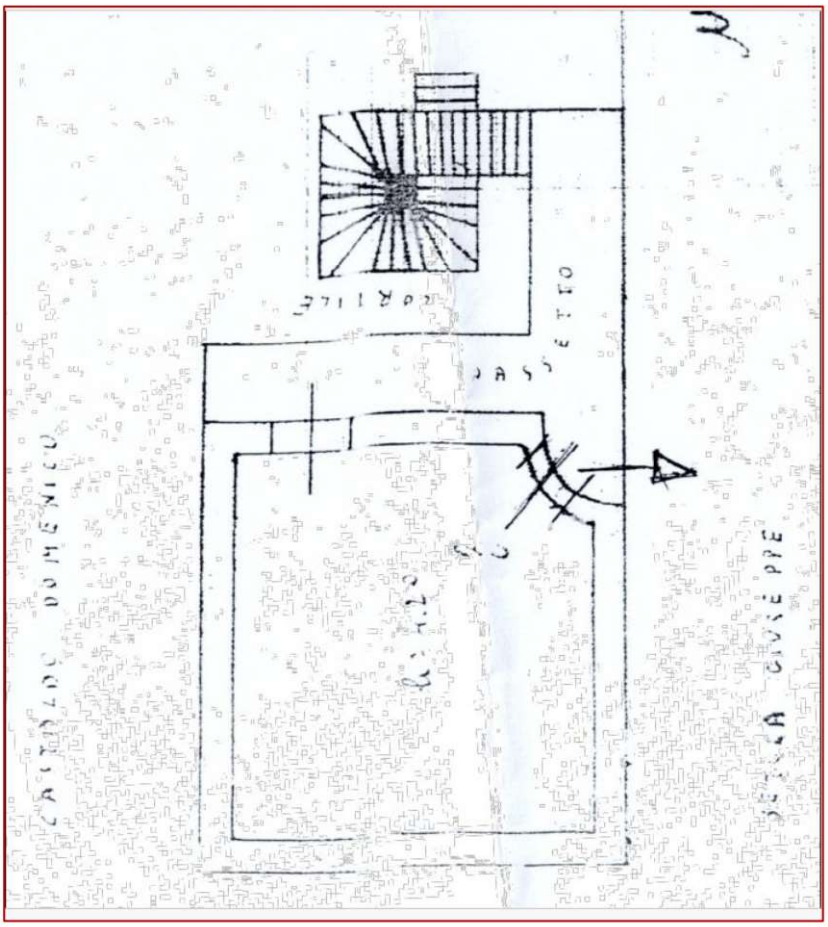
D I C H I A R A

- Che le unità immobiliari poste rispettivamente al Piano Terra e Primo, facenti parte di un più vasto comprensorio di corpi di fabbrica in Afragola (Napoli) alla via Mozzillo n° 17, sono state realizzate in **data antecedente al 1942, come si evince dalle vecchi planimetrie (data di accatastamento 17 gennaio 1940).**

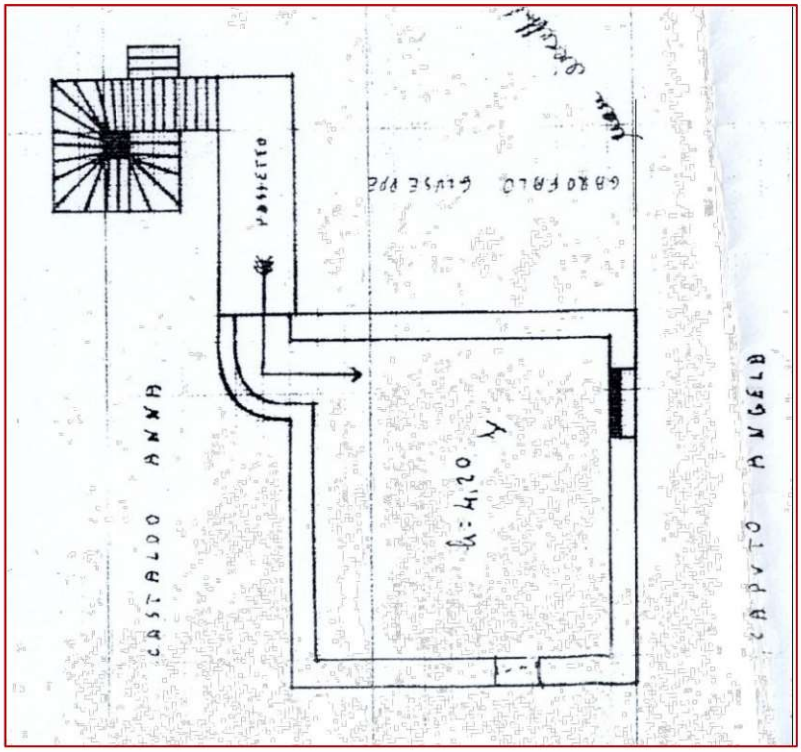
Afragola (NA) novembre 2006

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SCHEDA CATASTALE STORICA /1940 EX SUB 7/P.I - ATTUALE SUB 10/P.I ALIENO AL PIGNORAMENTO



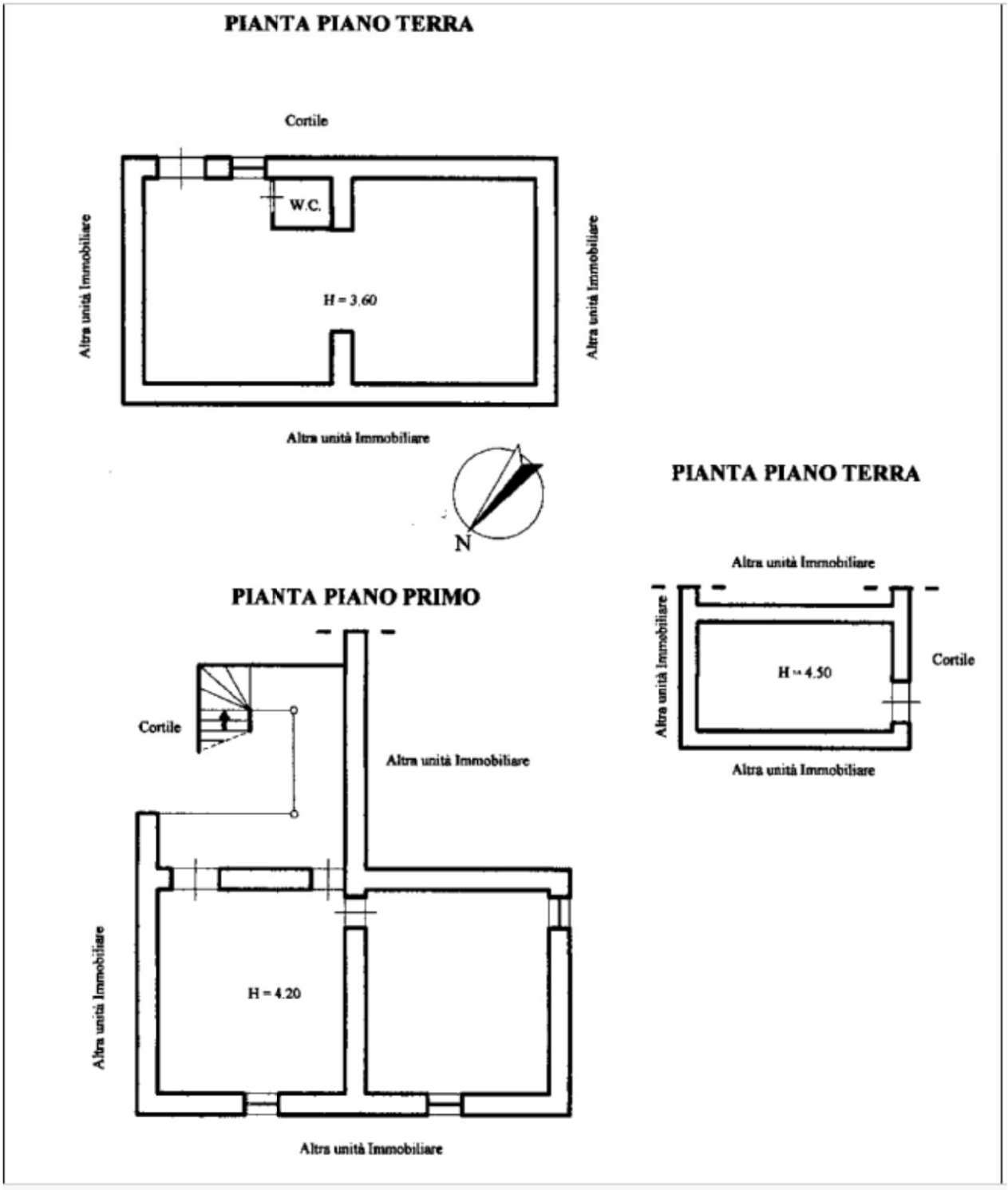
SCHEDA CATASTALE STORICA /1940 EX SUB 6/P.I - ATTUALE SUB 11/P.I OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SCHEDA CATASTALE 2005 - BENE UNITARIO

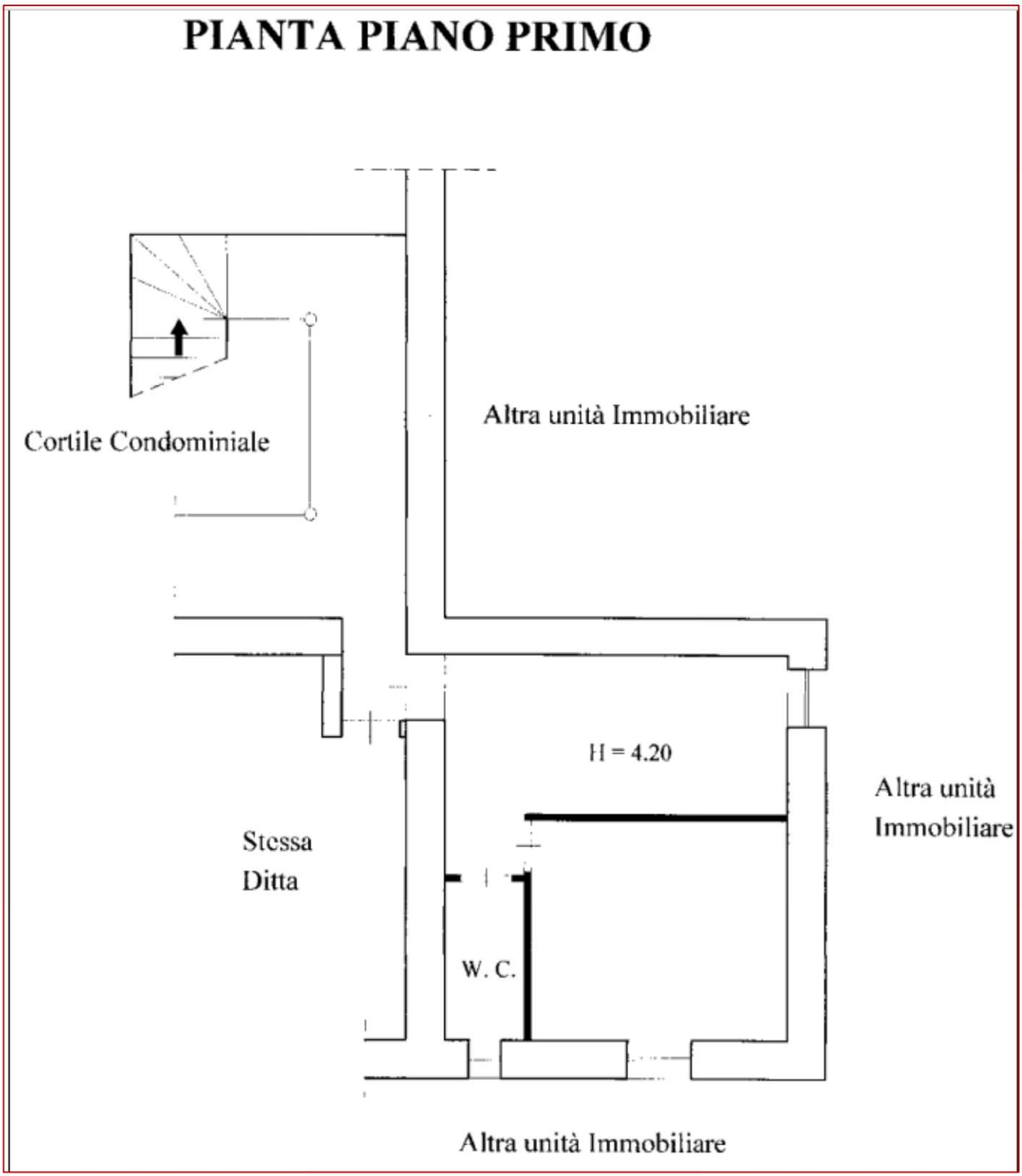
P.LLA 1013 AGGRAFFATA ALLA P.LLA 1070 – SUB 8/P.I AGGRAFFATO AL SUB 3/ P.T



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SCHEDA CATASTALE 2007 - A TUTT'OGGI IN ATTI - SUB 11 STAGGITO - P.I

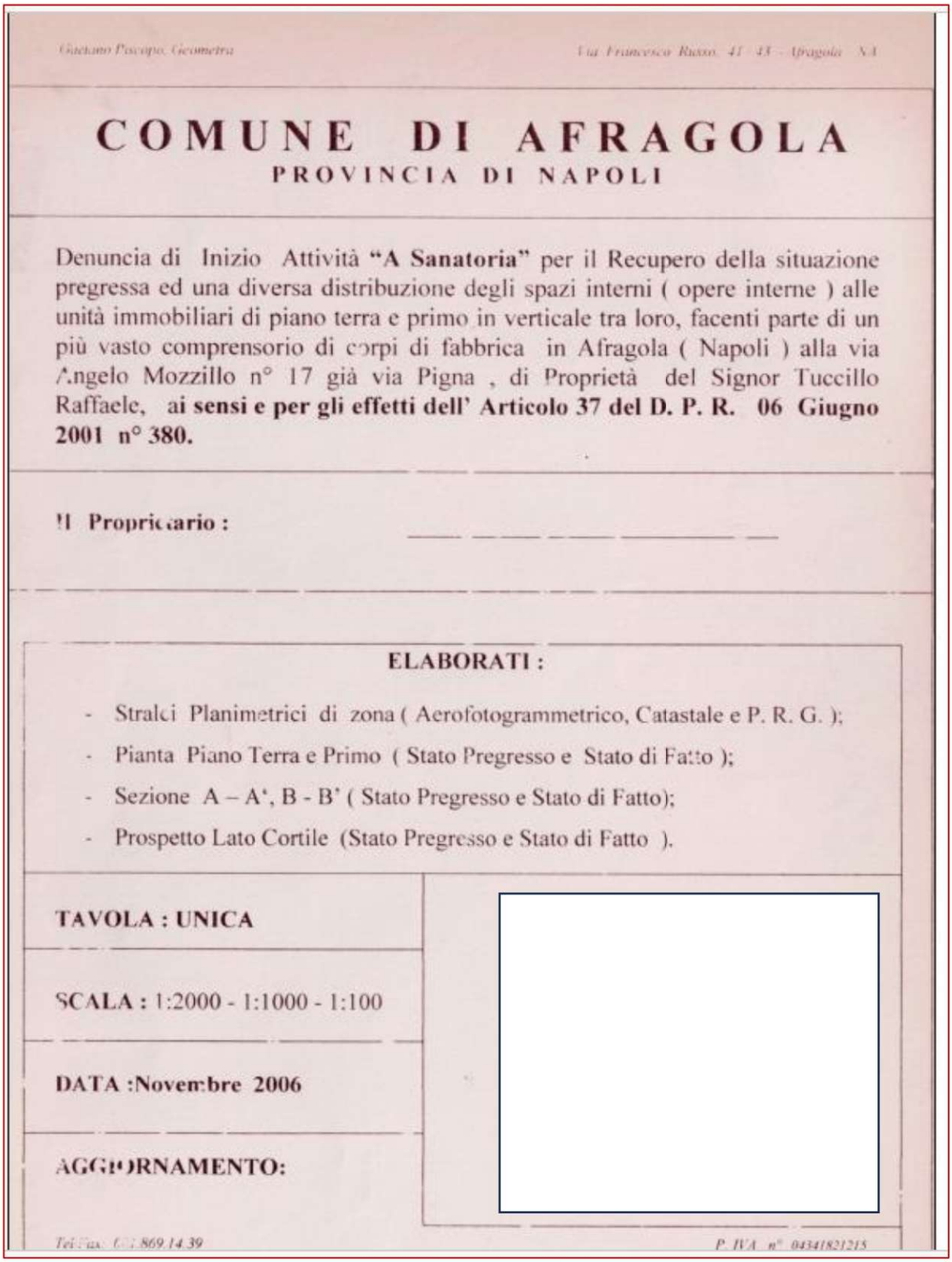
PIANTA PIANO PRIMO



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

GRAFICI DIA A SANATORIA

pratica n. 227/2006, protocollo n. 28014 del 28.11.2006 ex art. 37 DPR 380/2001



Giacomo Pascapo, Geometra — Via Francesco Russo, 41 - 43 – Afragola NA

COMUNE DI AFRAGOLA
PROVINCIA DI NAPOLI

Denuncia di Inizio Attività **"A Sanatoria"** per il Recupero della situazione pregressa ed una diversa distribuzione degli spazi interni (opere interne) alle unità immobiliari di piano terra e primo in verticale tra loro, facenti parte di un più vasto comprensorio di corpi di fabbrica in Afragola (Napoli) alla via Angelo Mozzillo n° 17 già via Pigna , di Proprietà del Signor Tuccillo Raffaele, **ai sensi e per gli effetti dell' Articolo 37 del D. P. R. 06 Giugno 2001 n° 380.**

Il Proprietario : _____

ELABORATI :

- Stralci Planimetrici di zona (Aerofotogrammetrico, Catastale e P. R. G.);
- Pianta Piano Terra e Primo (Stato Pregresso e Stato di Fatto);
- Sezione A – A', B - B' (Stato Pregresso e Stato di Fatto);
- Prospetto Lato Cortile (Stato Pregresso e Stato di Fatto).

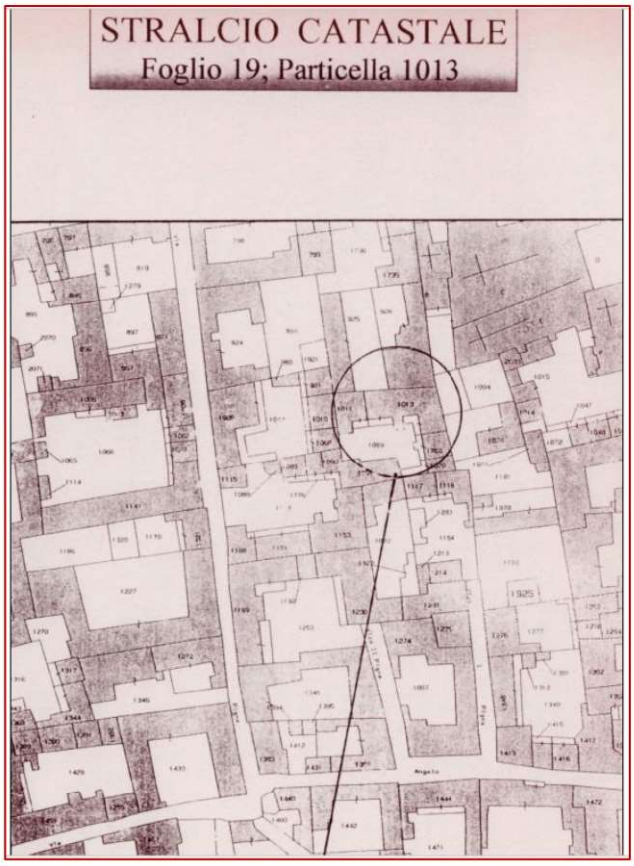
TAVOLA : UNICA

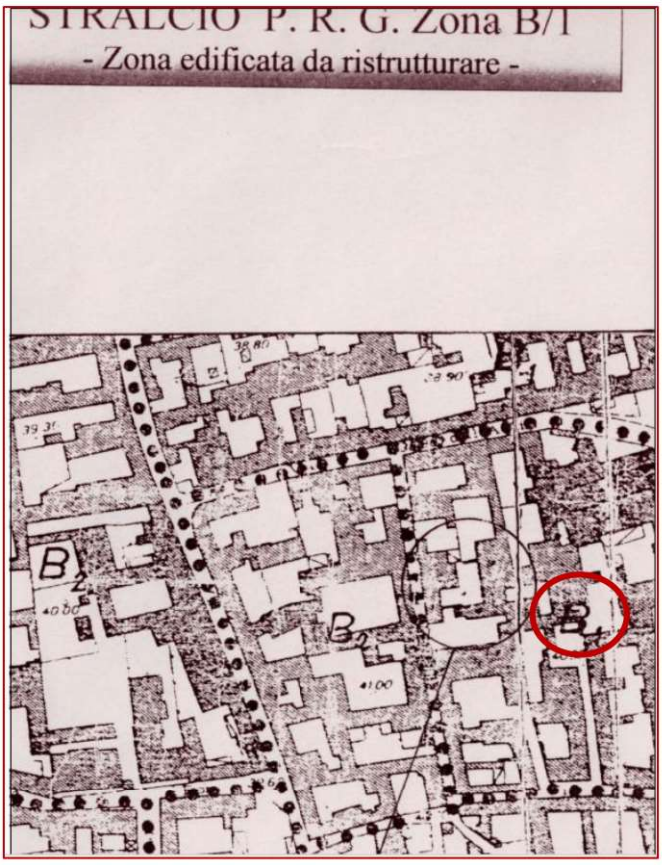
SCALA : 1:2000 - 1:1000 - 1:100

DATA :Novembre 2006

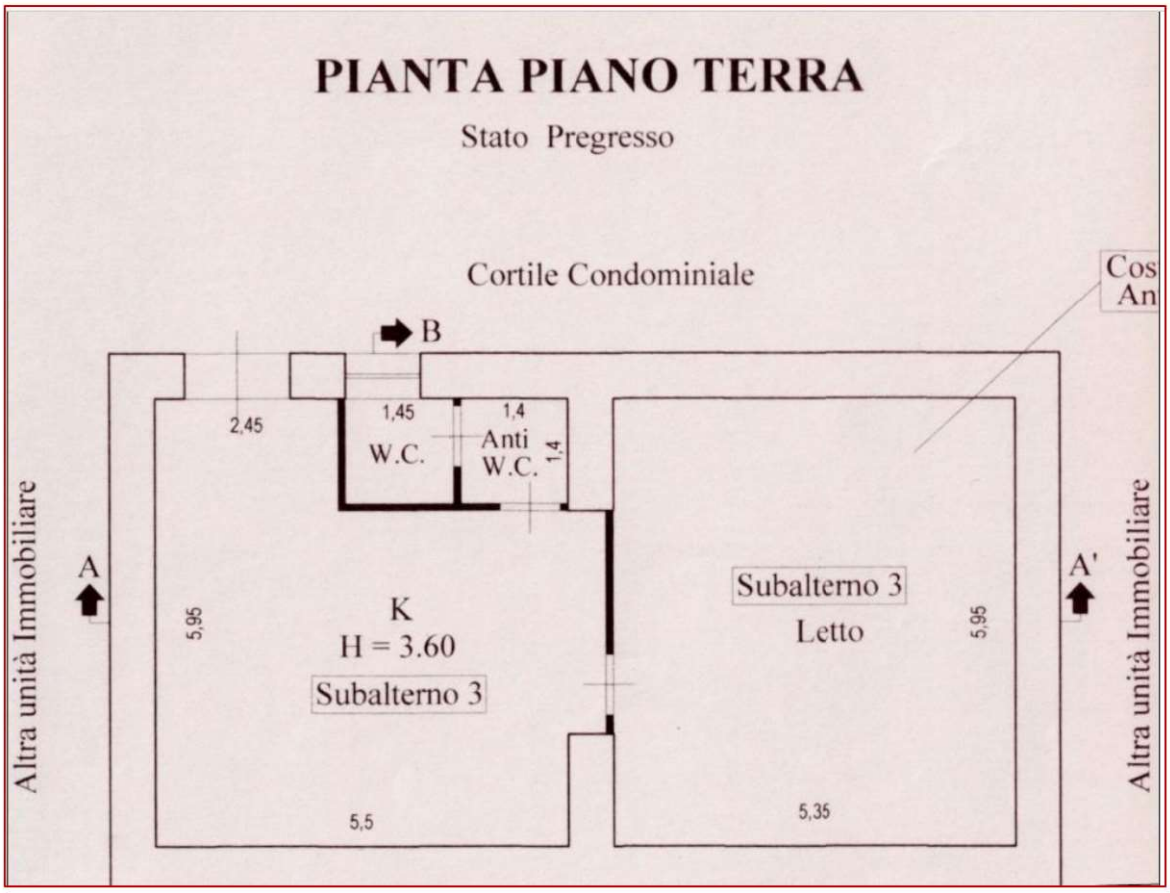
AGGIORNAMENTO:

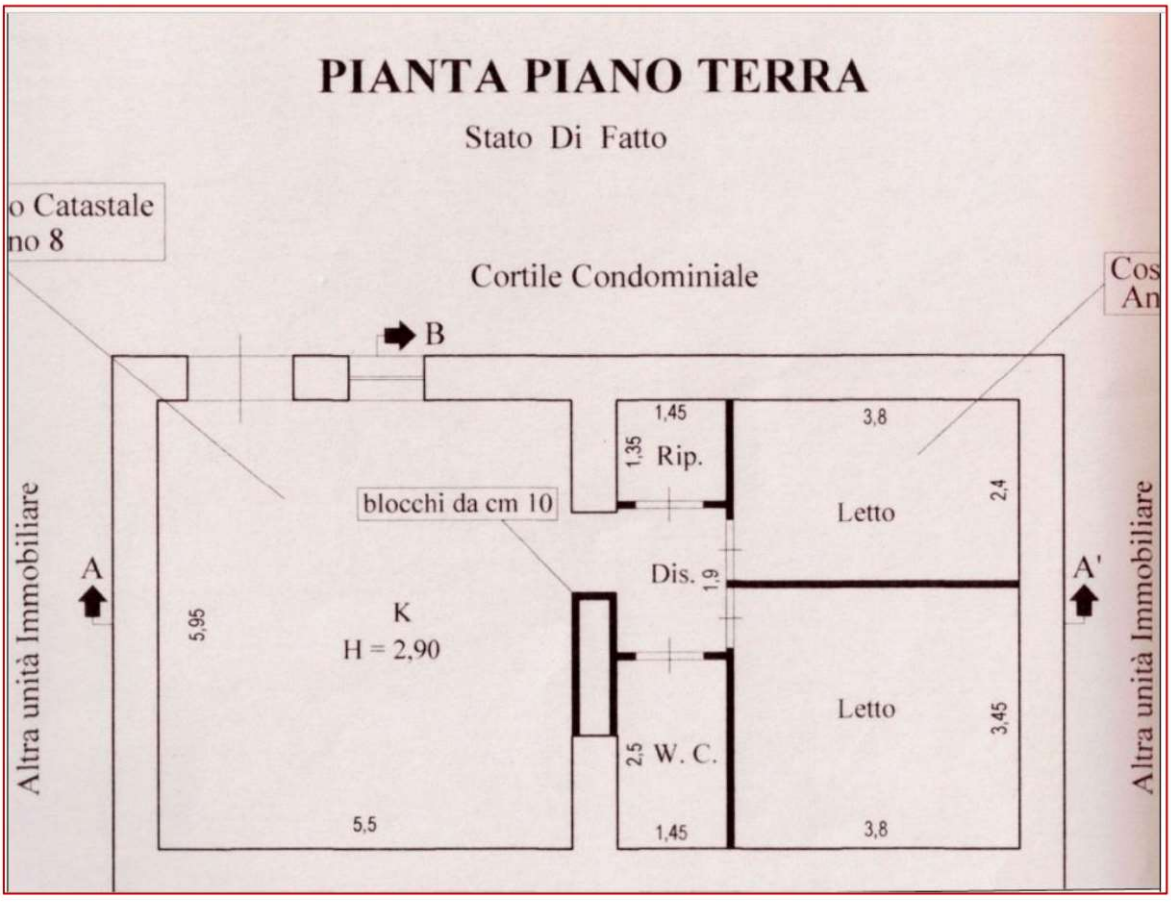
Tel./fax. (...) 869.14.39 — P. IVA n° 04341821215



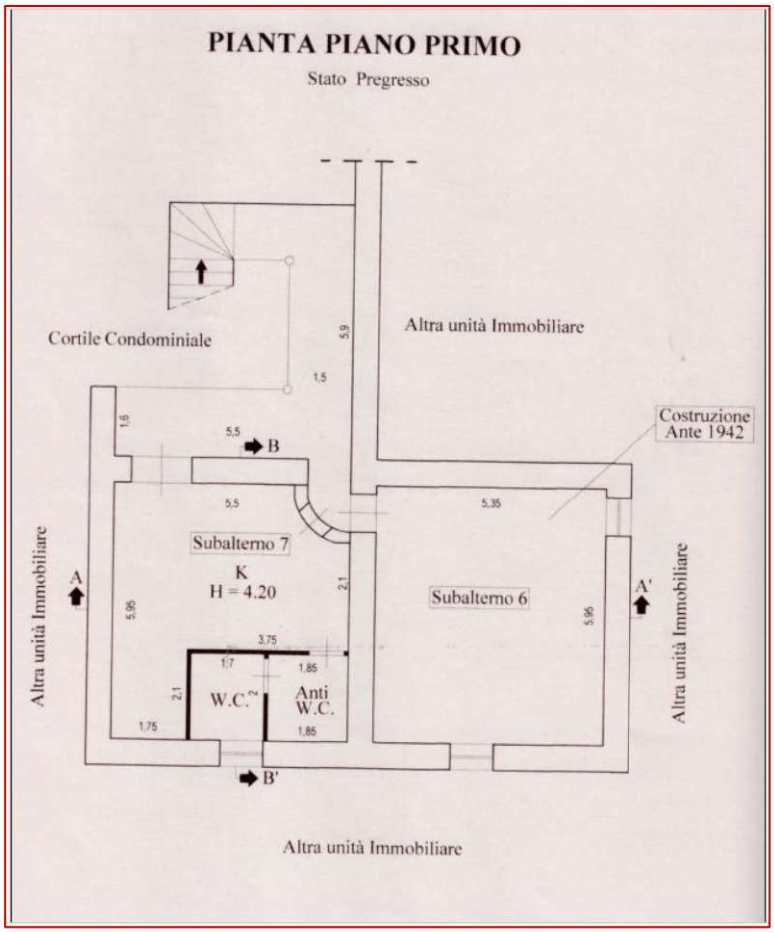


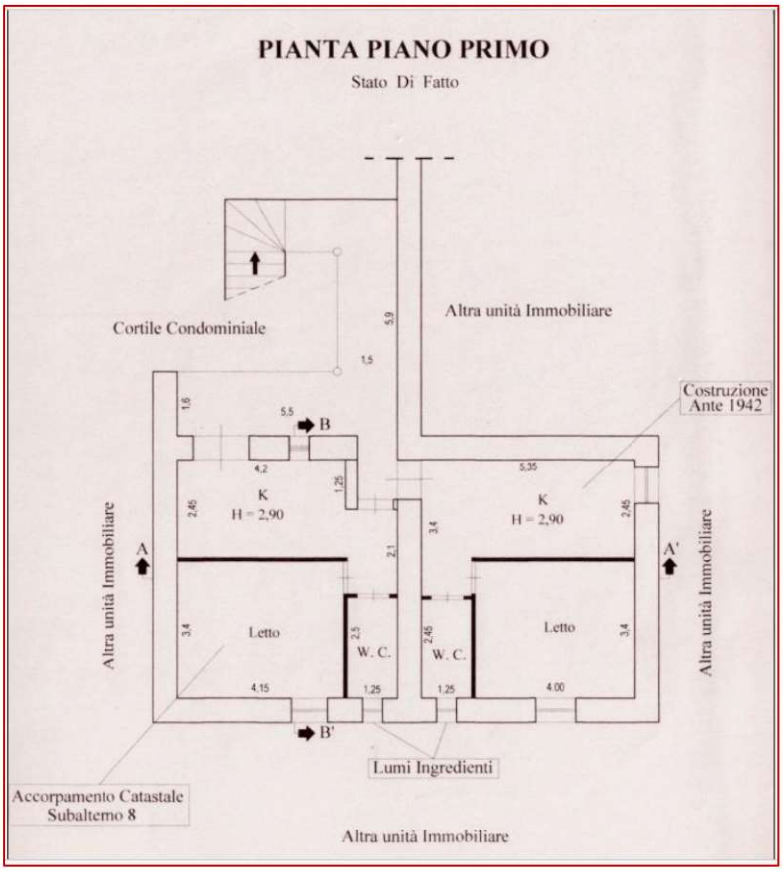
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



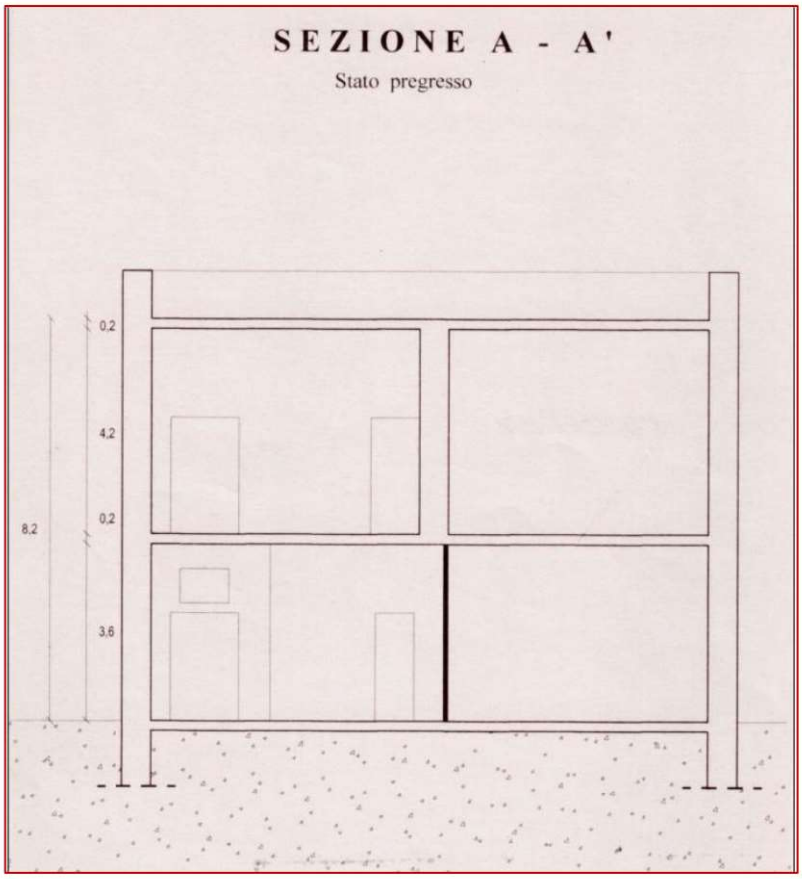


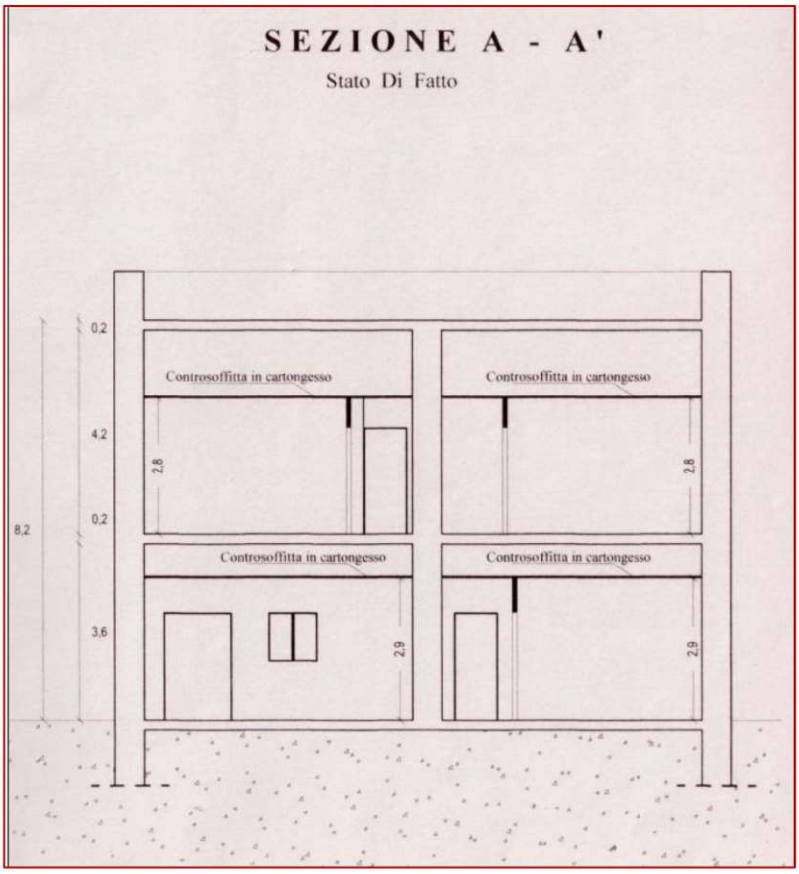
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it



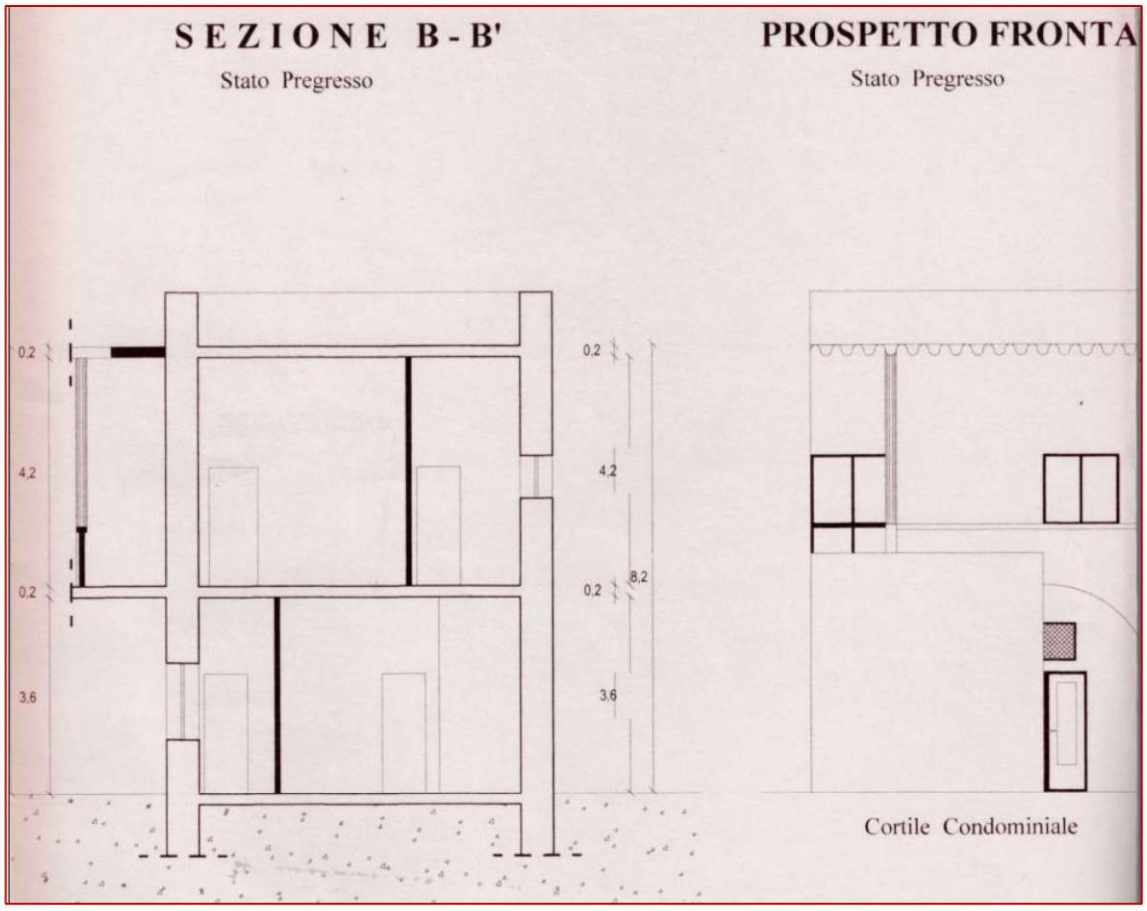


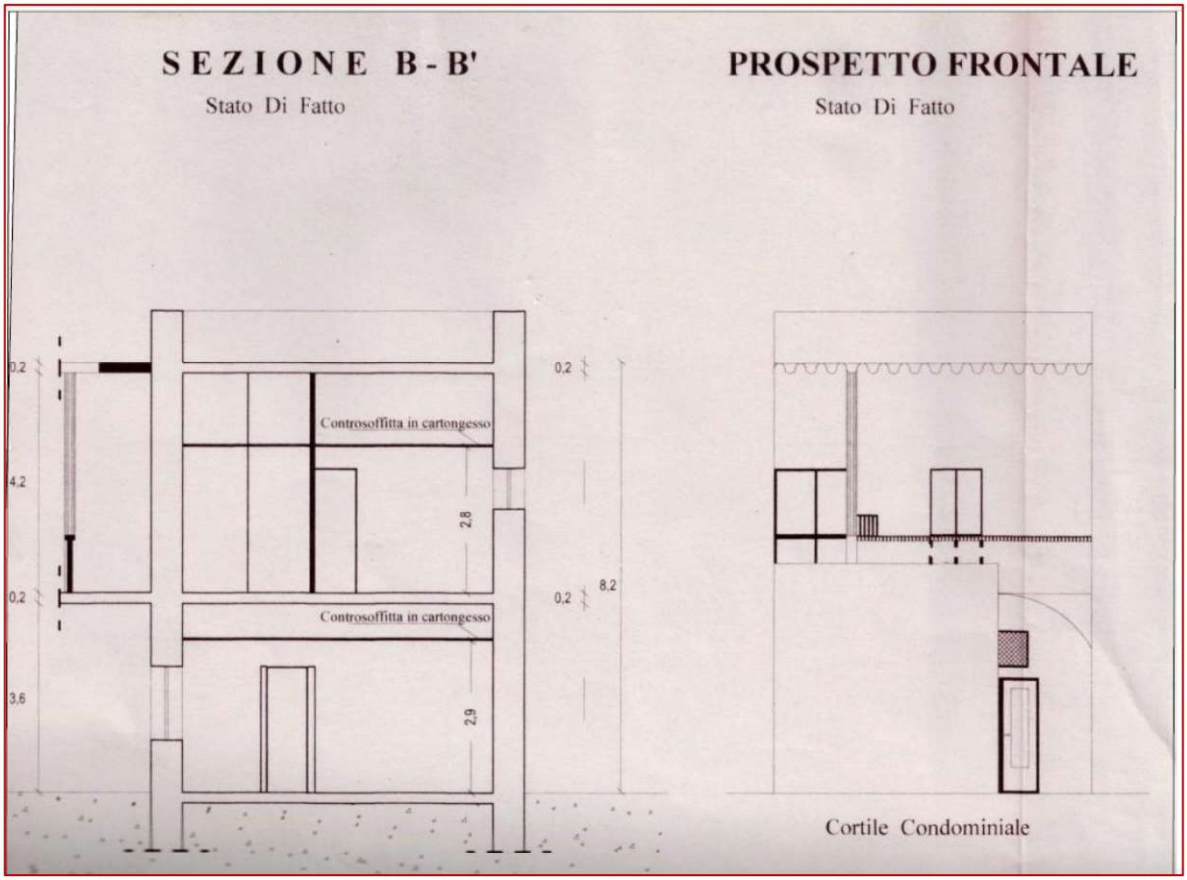
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





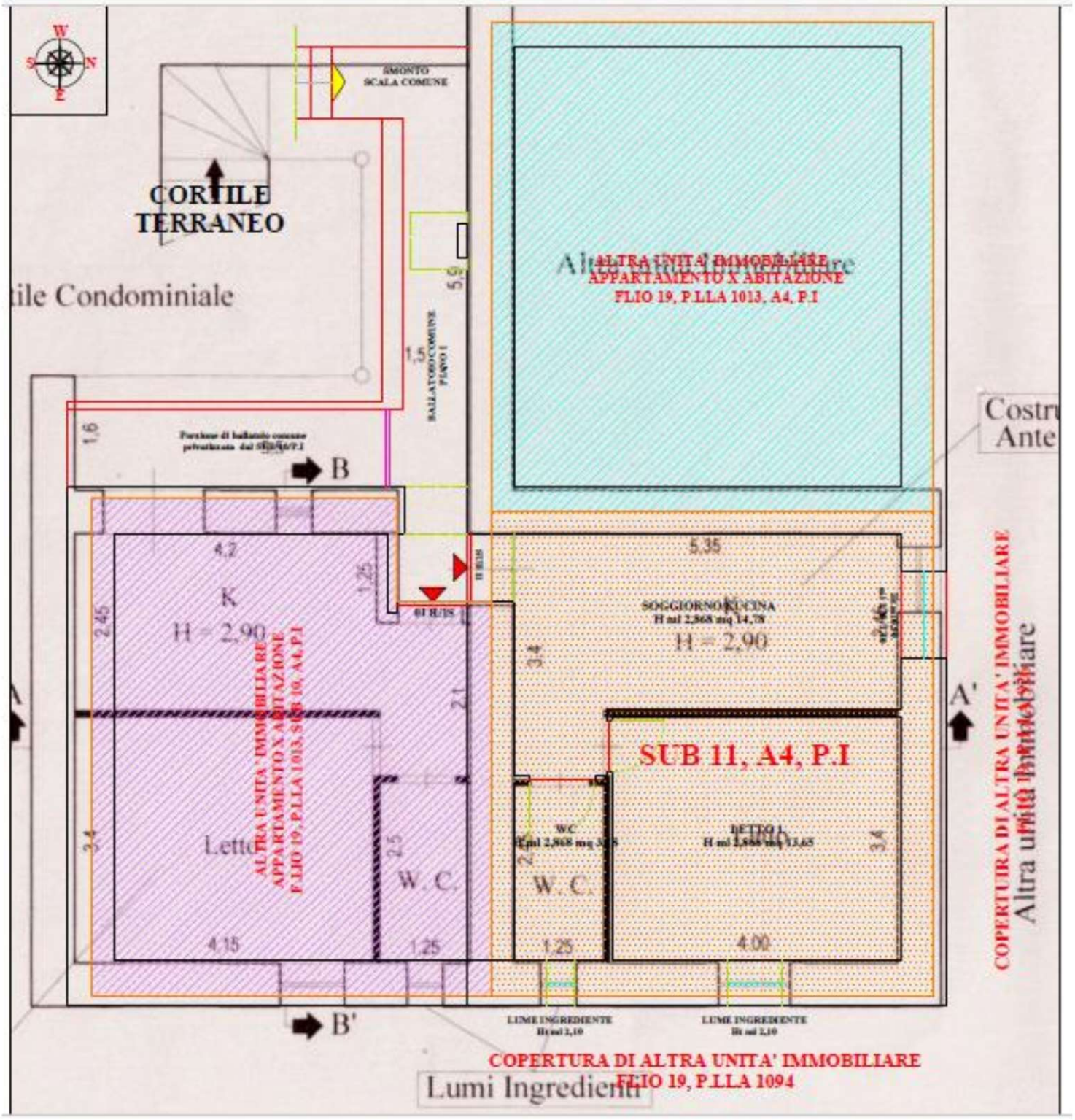
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it





Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2025 AI LUOGHI DI SANATORIA/2006



Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione *sine titulo* del solo appartamento sub 11/P.I in favore di terzi, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario, in assenza di contratto regolarmente registrato

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

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 dell'assenza di contratto e della conseguente disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

Ai fini della valutazione dell'indennità di occupazione si rileva:

- In linea di mero principio, a differenza della valutazione del più probabile *valore di mercato* del medesimo bene - per la cui stima si computano esclusivamente le ***superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso*** al netto dei

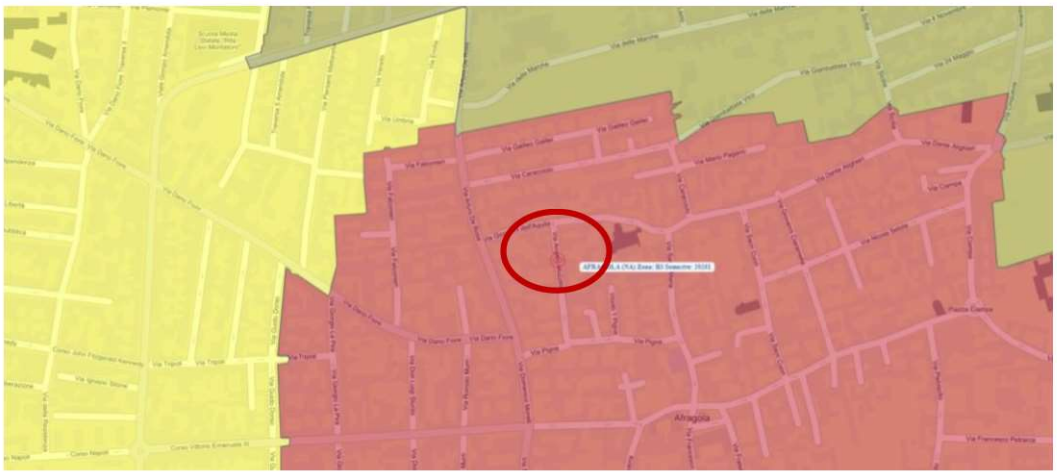
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

costi di regolarizzazione di tutti gli abusi rinvenuti-, viceversa per la definizione dell'*indennità di occupazione* si computano ***tutte le superficie rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto riscontrate***

- Conformemente alle allegate rilevazioni OMI, la valutazione della superficie convenzionale oggetto di locazione coincide con la *superficie lorda commerciale globale* (a sua volta coincidente con la superficie catastale complessiva dichiara nei dati di visura del bene) *e giammai con la superficie netta;*
  La predetta superficie lorda commerciale complessiva coincide con la sommatoria delle *superfici commerciali interne e accessorie + superfici nette ornamentali rinvenute in situ e opportunamente omogeneizzate.*

VALORE DI LOCAZIONE X ABITAZIONI ECONOMICHE IN AFRAGOLA - VIA ANGELO MOZZILLO N. 17
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
CODICE DI ZONA - B3- I SEMESTRE 2025- CENTRALE - PREVALENZA ABITAZIONI CIVILI





Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: AFRAGOLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2300	L	5	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1550	L	3,3	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	680	1050	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	870	1350	L	3,6	5,6	L

Il range di VALORI UNITARI DI LOCAZIONE fornito dalle valutazioni OMI per *immobili abitativi di tipo economiche* in fascia B3 CENTRALE è variabile da:

Abitazioni economiche in condizioni conservative normali

Min. 3,3 €/mq mese / max 5,2 €/mq mese = medio 4,25 €/mq mese

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 e del FABBRICATO dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- *Localizzazione centrale del sito*
- *Natura residenziale di zona*
- *Edificazione pregressa al '900*
- *Diffuso degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Scadenti condizioni conservative del fabbricato*
- *Insufficiente quadratura interna*
- *Inesistente quadratura esterna*
- *Insoddisfacente condizione conservativa degli interni staggiti*
- *Scarsa luminosità, compensata dall'altezza di piano - primo livello abitativo*
- *Scomoda fruibilità della scala comune*

si assume

il parametro unitario di mercato locativo *inferiore alla media* per abitazioni economiche

in condizioni conservative normali

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Valore unitario di locazione per unità ad uso abitativo di tipo economico e in condizioni conservative normali
Afragola, Via Angelo Mozzillo n. 17 = **4,00 €/mq mese**

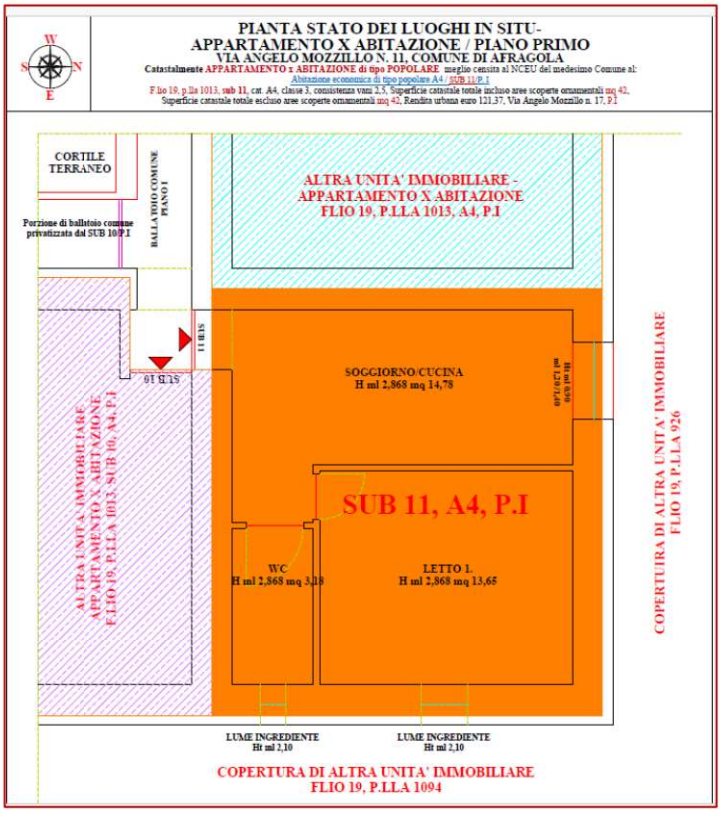
parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona

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

Valore locativo = V unitario locazione x S convenzionale

SUPERFICI COMMERCIALI OGGETTO DI STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

Ai fini del calcolo della quadratura commerciale complessiva oggetto di locazione, si computano ***le superfici legittime e illegittime sul piano urbanistico, nella congruente destinazione abitativa****, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio*



- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 41,94 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 41,94
- Quadratura non residenziale accessoria: mq 0,00
- Quadratura netta esterna esclusiva a livello = 0,00

Quadratura commerciale globale oggetto di stima del valore di locazione =

mq 41,94 approssimabile a mq 42,00

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogenizzate = **mq 42**
V Unitario Locazione = **4,00 euro mensile /mq** – febbraio 2026

V locativo = V unitario di locazione x S convenzionale

V locativo = 4,00 € mese/ mq * mq 42 = 168 €/mese

Il più probabile **canone di locazione** del SUB 11 staggito ***come rinvenuto in situ*** - catastalmente e di fatto ad uso abitativo -, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **168 €/mese**

La più probabile **indennità di occupazione** del SUB 11 ***come rinvenuto in situ - giusta applicazione di una percentuale decurtativa nella misura del 15% del valore di locazione -,*** è **€/mese 142,80** *approssimabile a* **€/mese 140**

€/mese 168 * 0,85% = €/mese 140

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

*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

NON SUSSISTONO AD OGGI:

Difformità urbanistiche – ma unicamente richieste di ripristino dei luoghi storici originari
Difformità catastali – ma unicamente aggiornamento dei luoghi di copertura sub 13/P.II

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo al foglio 19, p.lla terreni 1013 del NCT del comune di Afragola, né tantomeno il fabbricati di pertinenza del compendio staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 19, p.lla 1013- ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

---

Né il fondo al foglio 19, p.lla terreni 1013 del NCT del comune di Afragola, né tantomeno il fabbricati di pertinenza del compendio staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 19, p.lla 1013 - ricadono su area gravata da **censo, livello o uso civico.**

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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.*

Come risulta da verbale di accesso si rileva la dichiarata inesistenza di amministrazione condominiale formalmente costituita

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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;*

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

STIMA LOTTO UNICO:
APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO DI TIPO POPOLARE/PIANO PRIMO
CORREDATO DA SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO/PIANO SECONDO
COMUNE DI AFRAGOLA (NA) VIA ANGELO MOZZILLO N. 17

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

Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

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

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

Vim = Vum x Sc x Ki

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

Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione

territoriale **GEOPOI** - *framework* cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa

Ulteriori riferimenti sono:

- **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;

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Coefficienti correttivi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- **Ka** = **Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo**

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

- **Ke** = **Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità**

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

- **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità**

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

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

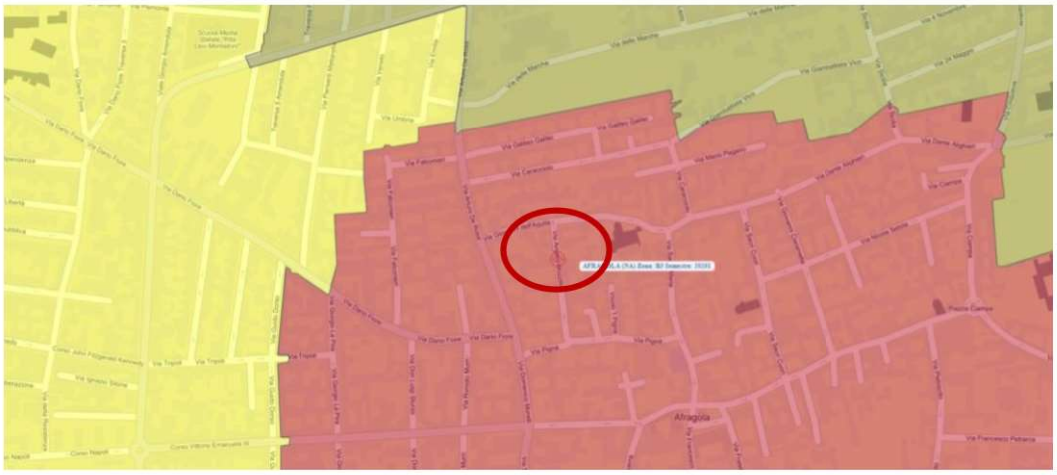
Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni manutentive del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo e dipenderà dalla condizione manutentiva di riferimento, distinguendo tra:

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

VALORE DI MERCATO X ABITAZIONI ECONOMICHE IN AFRAGOLA - VIA ANGELO MOZZILLO N. 17
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
CODICE DI ZONA - B3- I SEMESTRE 2025- CENTRALE - PREVALENZA ABITAZIONI CIVILI





Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: AFRAGOLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO
Codice zona: B3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2300	L	5	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1550	L	3,3	5,2	L

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Abitazioni di tipo economico	Scadente	680	1050	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	870	1350	L	3,6	5,6	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per *immobili abitativi di tipo economiche* in condizioni conservative normali e in fascia B3 CENTRALE è variabile da:

Abitazioni economiche in condizioni conservative normali
min 1.000 €/mq / max 1.550 €/mq = medio 1.275 €/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 e del FABBRICATO dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- *Localizzazione centrale del sito*
- *Natura residenziale di zona*
- *Edificazione pregressa al '900*
- *Diffuso degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Scadenti condizioni conservative del fabbricato*
- *Insufficiente quadratura interna*
- *Corredo di quadratura esterna in copertura, con potenziale accesso diretto dagli interni staggiti*
- *Scarsa luminosità - con potenziale miglioramento per variazione prospettica - nell'ottica di un intervento di ristrutturazione edilizia esteso all'intera p.lla fabbricati - e/o apertura di lucernai limitatamente al compendio staggito*
- *Scomoda fruibilità della scala comune*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa popolare A4 in ragione delle caratteristiche del fabbricato, del livello socio-economico di zona e delle caratteristiche intrinseche del cespite staggito*
- *Congruo inquadramento del sovrastante lastrico in categoria F5 in ragione delle attuali caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite staggito, con potenziale modifica in C2 /deposito tecnico /sottotetto non abitativo nell'eventualità di concessione dell'autorizzazione alla ricostruzione del tetto e sottotetto*

Bilanciando i predetti fattori, e considerando in particolare la corrispondenza plano-altimetrica dell'appartamento con il sovrastante lastrico solare, si assume quale riferimento di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MEDIO per abitazioni ECONOMICHE in condizioni normali, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al complesso, al fabbricato e al compendio staggito.

Valore unitario di locazione per unità ad uso abitativo di tipo economico e in condizioni conservative normali
Afragola, Via Angelo Mozzillo n. 17 = **1.275 €/mq**

parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona

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 complesso, del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

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

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

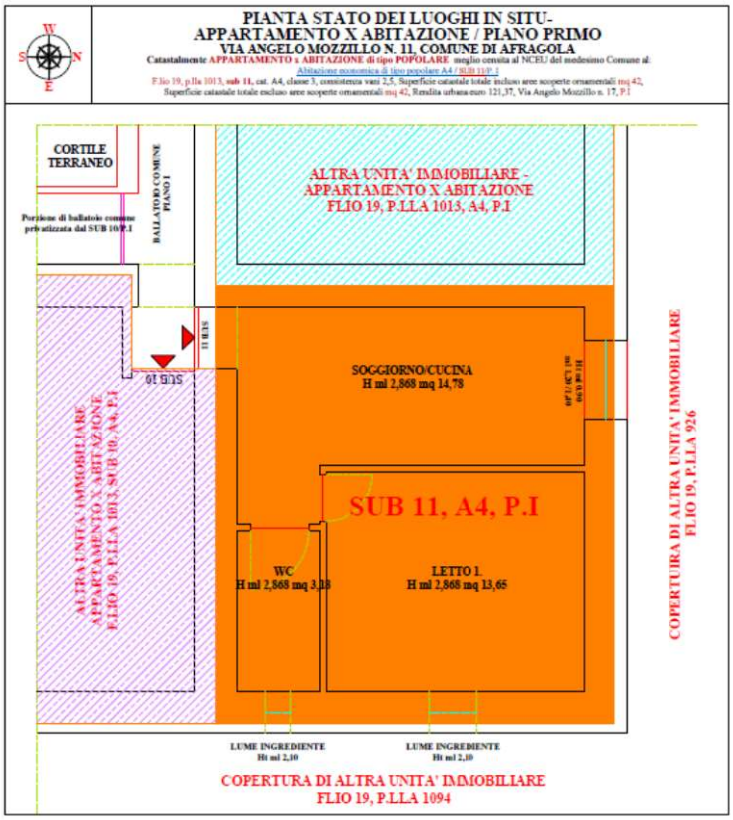
- ***1.122 €/mq****, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato* ***1.275 €/mq*** *x il coefficiente correttivo globale specifico pari a* ***Ki = 0,88***

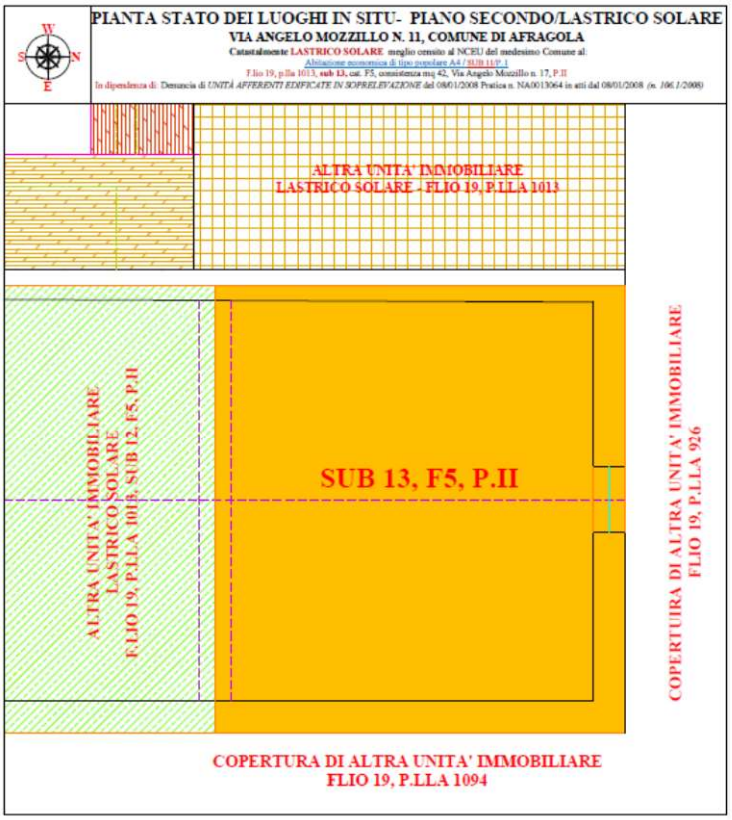
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

STIMA APPARTAMENTO + LASTRICO SOLARE - SUB 11/P.I + SUB 13/P.II

Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano le superfici interne ed esterne legittime sul piano urbanistico, opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA





- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 41,94 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 41,94
- Quadratura ornamentale esclusiva/lastrico solare: mq netti 35,85
- Quadratura commerciale esterna esclusiva dislivellata *omogeneizzata agli interni abitativi* = mq 35,85 al 50% della superficie residenziale = mq 17,92, in ragione del *potenziale apporto qualitativo e quantitativo* degli spazi ornamentali esclusivi alla vivibilità degli interni

NB. NON si valuta il lastrico con diritto alla ricostruzione del tetto e sottotetto, ma unicamente come area ornamentale pertinenziale della sottoposta abitazione, alla quale può essere direttamente collegato a mezzo scala interna di nuova edificazione; si valuta altresì il diritto alla regolare installazione di una pergo-tenda (intervento attualmente classificato di "edilizia libera"), e, parimenti, si pesa adeguatamente il dislivello esistente.

Il coefficiente di omogeneizzazione agli interni abitativi della superficie ornamentale in oggetto riflette, in particolare, la peculiare corrispondenza plano-altimetrica delle due unità quale presupposto discriminante per il miglioramento della condizione abitativa del piccolo appartamento in termini funzionali e quale fattore di amplificazione della luminosità interna per la potenziale apertura di lucernai.

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Quadratura commerciale globale oggetto di stima del valore di mercato =

mq 41,94 +mq 17,92 = mq 59,86 *approssimabile a* mq 60,00

Valore immobiliare di mercato:

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

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = 1.275 euro/mq – febbraio 2026

Sc = (Si x Ki) + (Sp x Kdp) + (Sa x Kda) = superficie convenzionale vendibile = **mq 60**

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

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato cortilizio di cui di cui è parte il compendio staggito, considerando l'insoddisfacente stato di conservazione delle porzioni comuni - *facciate e cassa scala* -, la presenza di *tettoia di eternit* a copertura del *ballatoio comune* di smonto della scala di adduzione al P.I,- di cui si prevede la rimozione tramite ASL, con opportuno smaltimento presso le discariche pubbliche autorizzate, bilanciando con la notevole proliferazione di superfetazioni, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente

Kmf = 0,95 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Considerando il corredo di area cortilizia comune, valutando, altresì, l'assenza di ascensore e amministrazione condominiale, si assume per il coefficiente in oggetto valore adeguatamente decrescente

Kms = 0,97 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Ka = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

In relazione all'ubicazione del cespite al piano primo e ultimo dell'impianto cortilizio, la sufficiente profondità e ariosità dell'unico affaccio a settentrione, beneficiato dall'altezza di piano, valutando altresì la posizione defilata nell'impianto cortilizio, il mancato riflesso sull'altezza di piano dell'assenza di sistema meccanizzato di risalita al piano - particolarmente discriminante per i piani superiori al primo (nel caso di specie inesistenti) -, la maggio privacy rispetto alle unità terranee dove si implementano le interferenze visive, la maggior luminosità nonché la maggior difficoltà d'intrusione, considerando come unico fattore di svantaggio la scomodità della scala di accesso *vagamente elicoidale*, **bilanciando** i predetti fattori si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario, stimando - nel caso di specie - la prevalenza dei vantaggi sugli svantaggi

Ka 1,02 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

Ke = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il cespite staggito presenta un unico fronte di *affaccio frontale e diretto* a Nord sul paesaggio urbano e *lateralmente* sulla suggestiva architettura storica della chiesa di Santa Maria d'Ajello, nonché un fronte di *affaccio indiretto* a mezzo due lumi ingredienti sul fianco est, dove evidentemente non sono consentiti affacci diretti. Considerando altresì la

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

perimetrazione del lastrico con le vecchie murature di sostegno del tetto *non consententi affacci diretti,* e valutando altresì l'ampio soleggiamento del lastrico, si assume per tale coefficiente valore più che unitario

Ke = 1,02 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione** e **finitura interna**, all'atto dell'accesso, risulta di livello **insoddisfacente,** necessitante almeno di un *intervento manutentivo ordinario*, protraibile alla manutenzione straordinaria giusta: revisione dell'impianto distributivo degli interni abitativi, formazione di collegamento diretto al sovrastante lastrico e sistemazione dello stesso, nell'ottica di un dialogo serrato e rinnovativo tra le due componenti - abitativa e ornamentale - quale elemento discriminante di rivalutazione dei luoghi staggiti e selettivo nella formazione del valore di mercato unitario. *All'uopo si è predisposta un'ipotesi trasformativa del compendio, finalizzata, esattamente, al risalto della potenzialità modificativa dei luoghi staggiti nella connessione tra i due livelli, rivisitati singolarmente e nella loro relazione biunivoca*

Valutando unicamente l'attuale condizione conservativa, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente.

Kmu = 0,92 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 0,95

Ks = 0,97

Ka = 1,02

Ke = 1,02

Kmu = 0,92

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0,88

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

Vim = Vum x Sc x Ki

Vum = euro/mq 1.275 – febbraio 2026

Sc = mq 60

si ottiene:

Vim = €/mq 1.275 * mq 60 * 0,88

Vim = €/mq 1.122 * mq 60

Vim = € 67.320 *approssimabile a* **€ 67.000**

Valore di mercato piena proprietà per la quota 1/1

compendio immobiliare – appartamento sub 11 /P.T + lastrico SUB 13/P.II = € 67.000

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

applicando al ***valore di mercato*** *compendio staggito =* ***€ 67.000***

le ***decurtazioni parziali*** *sommanti complessivamente =* ***€ 7.000***

si ottiene il ***prezzo base d'asta****:* ***Vim = € 60.000***

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 11+ SUB 13

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

€ 4.000 + € 1.500 + € 0,00 + € 0,00 + € 1.500 = € 7.000

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

ONERI URBANISTICI

€ 4.000: **"Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti comprensivo di:**

Stesura pratica tecnica all'UTC di Afragola finalizzata alla legittimazione dell'istanza ricostruttiva del tetto e relativo sottotetto, corredata da:

- documentazione grafica e fotografica attuale
- documentazione fotografica pregressa /anni '40 - aerofotogrammetrie e/o altro -
- documentazione catastale storica dei beni staggiti e alieni, porzioni del medesimo impianto cortilizio - schede '39-'40, modelli 5
- relazione tecnico-descrittiva e relazionale
- diritti di segreteria e marche da bollo

tesa alla:

- corretta e aderente rappresentazione dei luoghi in situ, con estensione del rilievo anche ai tetti adiacenti del ramo orientale, a copertura delle p.lle 1760 e 1070
- ricostruzione storico-filologica dei luoghi ante '42, inerenti i sub 12 e 13 e la verticale orientale del fabbricato cortilizio

ONERI CATASTALI

€ 1.500: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati unicamente per:

- SUB 11/P.I: Parziale aggiornamento dei luoghi di scheda limitatamente alla corretta rappresentazione *in tratteggio* dei due lumi ingredienti, in qualità di affacci indiretti (in luogo del ricorso alla *linea continua*, propria degli *affacci diretti*), all'esatta identificazione oggettiva dei confini e alla rettifica dell'orientamento, compreso diritti catastali"

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

— SUB 13/P.II: Inserimento in banca dati dei luoghi di scheda planimetrica del lastrico solare corredata dalle caratteristiche dimensionali plano-altimetriche delle murature perimetrali e dall'identificazione oggettiva dei confini (stante la limitatezza della relativa rappresentazione all'elaborato planimetrico dei subalterni della p.lla 1013 in proprietà Tuccillo dal 2005 al 2008), compreso diritti catastali"

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: "Per inesistenza di contratto opponibile alla procedura"

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: "Per inesistenza di amministrazione condominiale"

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.500: "Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **1,5%** di **€ 67.000**, compensativa dell'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile "**valore base d'asta** del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1** sul compendio staggito articolato in un appartamentino x abitazione popolare al piano primo di un vecchio fabbricato cortilizio, corredato da sovrastante lastrico solare (elemento verosimilmente residuale dalla demolizione del tetto) in Afragola (Na), alla via Angelo Mozzillo n. 17, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

Appartamento x abitazione di tipo popolare - A4 / SUB 11/P.I:

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11,** cat. A4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 42, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 42, Rendita urbana euro 121,37, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.I, Scala Unica
  Mappali Terreni Correlati : F.lio 19, p.lla 1013

Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13,** cat. F5, Superficie catastale mq 42, Via Angelo Mozzillo n. 17, P.II
  Mappali Terreni Correlati : F.lio 19, p.lla 1013

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

Vim = € 60.000

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

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

QUESITO n. 12:

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

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

IL CASO IN OGGETTO,
NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì Certificato della Camera di Commercio.

La **raccolta** dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali della parte debitrice esecutata – parallelamente alla raccolta dell'atto di acquisto dei beni in favore della stessa- ha consentito di accertare:

- **la correttezza della predetta compravendita del 2008** in favore di **……..,** acquirente del bene in regime di separazione personale, giusta Sentenza di separazione consensuale emessa dal Tribunale di Napoli in data **31.10.2002,** annotata a margine dell'estratto stesso in data **09.01.2003**

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Si rileva a riguardo che:

- Il matrimonio è contratto in Casoria in data **18.09.1980** in regime di comunione legale - *per assenza di originarie annotazioni a margine e in forza del diritto di famiglia postriforma del '75 –*
- In data **23.12.2011** gli ex coniugi ricorrono al Tribunale di Napoli per la cessazione degli effetti civili del matrimonio

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che:

- L'acquisto del compendio, e parimenti l'iscrizione di ipoteca - 2008 -, siano effettuati coerentemente in regime di separazione personale e il compendio appartenga alla debitrice esecutata in qualità di **bene personale**, con conseguente esattezza formale e sostanziale della trascrizione pignorativa

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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- Aversa, lì 13.02.2026

In fede
L'esperto stimatore
Arch. Paola Miraglia

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI - SUB 11/P.I - SUB 13 /P.II

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2025 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2025 stampata in data 31.10.2025 prot. T51865/2025
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: - SUB 11/P.I Sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 03.01.2007 n. 0002192
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: - SUB 13/P.II Sovrapposizione stato di fatto all'elaborato planimetrico del 08.01.2008 Prot. NA 0013064
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2025 ai grafici urbanistici allegati alla DIA a SANATORIA n. prot. 28014 del 28.11.2006 - pianta sezioni e prospetti -
- 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
- **Pianta di progetto – Ipotesi di fusione dei beni**

INDAGINI CATASTALI - SUBALTERNI STAGGITI

CATASTO TERRENI - Comune di Afragola

F.lio 19 p.lla terreni 1013

- Impianto terreni attuale stampato in data stampata in data 31.10.2025 prot. T51865/2025
- Visura storica terreni - **F.lio 19, p.lla fabbricati 1013,** Ente Urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

- Elenco Immobili - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013**
- Accertamento della proprietà urbana - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 11/P.I**
- Scheda planimetrica - **f. .lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 11/P.I** scheda catastale del 03.01.2007 n. 0002192
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 13/P.II**
- Elaborato planimetrico - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 13/P.II** del 08.01.2008 Prot. NA 0013064

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE - SUBALTERNI ORIGINARI

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1070, SUB 3/P.T** Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 6/P.I**
- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 6/P.I** scheda catastale del 1940
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 7/P.I**

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013 SUB 7/P.I** scheda catastale del 1940
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1070, SUB 1/P.T**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 8/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1070 sub 1/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 8/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1080 sub 1/P.T**
- Visura storica fabbricati - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 9/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1070 sub 4/P.T**
- Scheda planimetrica - **f.lio 19, p.lla fabbricati 1013, SUB 9/P.T aggraffata alla p.lla fabbricati 1070 sub 4/P.T**

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: ……..
- Ispezione ipotecaria x soggetto: …….
- Ispezione ipotecaria x soggetto: …….
- Ispezione ipotecaria x soggetto: ……..
- Ispezione ipotecaria x soggetto: ……
-

ISPEZIONI MATRIMONIO

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Pomigliano d'Arco/ …….
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali/Comune di Casoria: …….

- PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Nota di trascrizione di denuncia di successione "ab intestato"** registrata in data 10.03.1999 Vol. 1761 Rep. 4099/99 e poi integrata con nuova registrazione del 24.05.2001 Vol. 4316 Rep. 4300 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2. il **09.06.2009** ai nn. 30863/20966 derivante dalla morte di **……**

- **Atto di compravendita** del 15.06.2002 Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* del Distretto Notarile di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343

- **Nota di trascrizione** del 19.06.2002 ai nn. 25334/19343 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del 15.06.2002 Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* da Napoli

- **Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del **15.07.2005** ai nn. 40325/22912 presso la Conservatoria di Napoli 2 derivante da **atto di compravendita** del **15.06.2002** Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* di Napoli (trascritto il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343)

-

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

- **Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del **21.07.2005** ai nn. 41515/23504 presso la Conservatoria di Napoli 2 derivante da **atto di compravendita** del **18.07.2005** Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli, (trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505)

- **Atto di compravendita** del 18.07.2005 Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* del Distretto Notarile di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505

- **Nota di trascrizione** del 21.07.2005 ai nn. 41516/23505 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del 18.07.2005 Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* da Napoli

- **Atto di compravendita** del 06.02.2008 Rep. 23833 Racc. 4886 per notaio *Giulio Bonadies* del Distretto Notarile di Vico Equense NA), registrato presso l'ufficio Atti Pubblici di Napoli il 12.02.2008 n. 1781. Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 14.02.2008 ai nn. 8955/5602

- **Nota di trascrizione** del 14.02.2008 ai nn. 8955/5602 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del 06.02.2008 Rep. 23833 Racc. 4886 per notaio *Giulio Bonadies* da Vico Equense (NA)

- **Nota di accettazione tacita di eredità** del **29.09.2023** ai nn. 46952/36502 presso la Conservatoria di Napoli 2, derivante da *atto di compravendita* del **26.09.2023** Rep. 4778 Racc. 4030 per notaio *Giorgio Sorbo* di Napoli

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **21.07.2005** ai nn. 41517/13389 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **18.07.2005** Rep. 849 Racc. 533 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli

Domanda di annotazione di beni del 20.12.2007 ai nn. 82499/14351 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 17.07.2007 Rep.38613 Racc. 6934 per notaio *Adriano Baratteri*, con cui si annota la **restrizione dell'iscrizione ipotecaria del 21.07.2005 ai nn. 41517/13389** (derivante da atto di mutuo fondiario del 18.07.2005 Rep. 849 Racc. 533 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli)

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **14.02.2008** ai nn. 8956/1630 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **06.02.2008** Rep. Rep. 23834 Racc. 4887 per notaio *Giulio Bonadies* di Vico Equense

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **16.08.2012** ai nn. 35918/28126 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 26.06.2012 Rep. 1273/2012 emesso dal Tribunale di Napoli e richiesto dallo studio legale Manzato del foro di Milano

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Afragola - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo –* DIA A SANATORIA Pratica N. 227/2006, Protocollo N. 28014 Del 28.11.2006 Ex Art. 37 DPR 380/2001 – Intera Pratica

Disamina grafica: sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di sanatoria - grafici di pianta, sezione e prospetto

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- ZONIZZAZIONE e NTA PUC/2024 vigente-
- ZONIZZAZIONE e NTA PRG/1977 integrato dalla VARIANTE/ 1988

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2025/ I Semestre/Comune Afragola/Appartamenti economici - ZONA B3 CENTRALE

VERBALI DI ACCESSO

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it