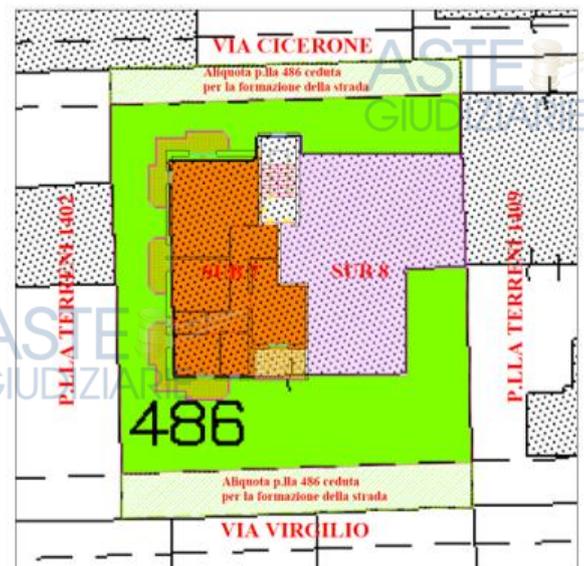
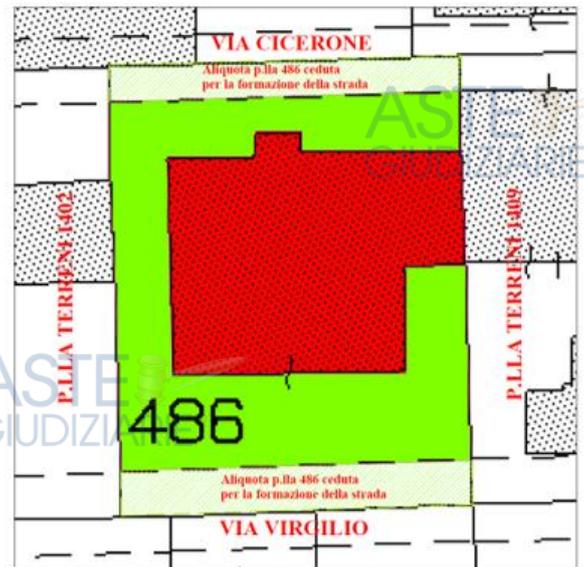


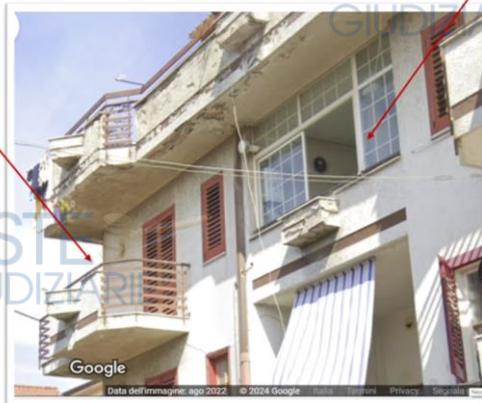
LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CIVILE / PIANO SECONDO

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA, VIA CICERONE N. 13: F.LIO 6, PART. 486, SUB, CAT. A2, P.II



FRONTE SUD SUB 7 STAGGITO: VEDUTA SATELLITARE AGOSTO 2021
PREGRESSA AI LAVORI DI RISANAMENTO DEL FABBRICATO E ALLO SMANTELLAMENTO DELLA VERANDA



FRONTE AFFERENTE A VIA CICERONE



FRONTE AFFERENTE A VIA VIRGILIO



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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE
PROCEDURA R.G.E. n. 168/2023

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma (RM) codice fiscale 09339391006 rappresentata e difesa - ai fini e per gli effetti del presente procedimento - presso lo Studio legale **Cantore & Sarnelli** alla via Cesario Console n. 3, 80132, Napoli.

pec:



DEBITORE ESECUTATO



.....
.....
.....



INDICE:



Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

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



Capitolo 3.

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



CAPITOLO I.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante R.G.E. n. 168/2023, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, **Dott.ssa Margherita Lojodice**, provvedeva con ordinanza del **30.06.2024** 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 l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **Dott.ssa Fabiana Collicelli** - previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente -, si recava presso i luoghi staggiati, e precisamente:

Appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Cicerone n° 13, **piano II**, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 6, part. 486, SUB 7**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 148, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, Rendita urbana euro 340,86, Via Cicerone n. 13, Piano II

Mappali correlati: **F.lio 6, part. 486**

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

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

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

Al verbale di accesso redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

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

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

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Gricignano di Aversa 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 Condonò 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 di SMVC e Archivi notarili di NAPOLI e SMCV: Copia atti ultraventennali incluso titoli in favore della debitrice eseguita, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni e eventuali annotazioni;

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del compendio staggito nei confronti del condominio di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc.);

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

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

In data **09.12.2024**, 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.

CAPITOLO 2.

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

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

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

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03.08.1998 n. 302, in data **05.06.2023** per notaio **Maria Landolfo** di Napoli, con termine di **aggiornamento** del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al **30.05.2023**

Incrociando le risultanze delle consultazioni **ipotecarie cartacee dirette** presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di Napoli e SMCV con le ispezioni **ipotecarie telematiche**, la scrivente ha desunto **una criticità sostanziale nell'atto e trascrizione di pignoramento (formalità pregiudizievole a carico del bene) da sottoporre all'attenzione del G.E.**, mentre **NON** ha rilevato alcuna criticità nella concatenazione ultraventennale della provenienza (formalità in favore)

Premesso che:

- Il bene oggetto di pignoramento Rep. 4464/2023 perviene alla parte debitrice esecutata – **B.....** - *rispettivamente madre e germani del de cuius* - da **successione mortis causa ab intestato** di
- Con **trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 07.04.2015** ai nn. 9883/7787 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV derivante da **atto giudiziario** emesso dal **Tribunale di Napoli Nord** del 18.03.2015 Rep. 869/2015, i predetti *tre soggetti successibili ex lege* **accettano con beneficio d'inventario** la **quota intera di piena proprietà** loro spettante solidalmente *ope legis* sull'appartamento per abitazione di tipo civile, porzione del fabbricato alla Via Cicerone 13, comune di Gricignano di Aversa, attuale oggetto di pignoramento
- **NB.** Sebbene non specificate dalla suddetta nota pubblicitaria, le **single quote pro-capite spettanti ex art. 571 cc.** ai **legittimi successibili** consistono in:
 - **1/2 dell'intero alla madre**
 - **1/2 dell'intero solidalmente ai due fratelli**
 - **1/2 * 1/2 = 1/4 dell'intero a ciascun fratello**

Orbene, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione (pienamente allineati) sottopongono ERRONEAMENTE a esecuzione:

QUOTA MINORE di quanto legittimamente spettante alla **madre del de cuius** /.....

- **1/3 dell'intero** attribuito dal pignoramento < 1/2 dell'intero alla stessa legittimamente spettante ex art. 571 c.c.

QUOTA MAGGIORE di quanto legittimamente spettante a **ciascun germano del de cuius** -

- **1/3 dell'intero pro-capite** attribuito dal pignoramento > 1/4 dell'intero pro-capite legittimamente spettante ex art. 571 c.c.



STRALCIO ATTO DI PIGNORAMENTO

che, a norma dell'art.555 c.p.c., la Istante Banca intende sottoporre ad esecuzione forzata il seguente cespite immobiliare in comproprietà pro quota dei Sigg.ri



quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Gricignano di Aversa (CE), Via Cicerone n.13 N.C.E.U. fg.6, p.lla 486, sub.7, nat.A2, vani 5,5, p.2.



STRALCIO NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 09339391006
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 01/10/17.02.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 167.337,31 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.



Pertanto, **LIMITATAMENTE ALLE QUOTE PRO-CAPITE** di piena ed esclusiva proprietà attribuite a ciascun coerede, l'atto di pignoramento e la relativa nota pubblicitaria risultano sostanzialmente **ERRONEI**



Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,
si distingue tra:

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

Punto 1.

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del bene in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **30.05.2023** ai nn. **21105/16605** - derivante da atto giudiziario del **02.05.2023** Rep. **4464/2023** emesso dal Tribunale di Napoli Nord
- Garantisce la **continuità delle trascrizioni in favore del bene staggito**, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, riallacciandosi a ritroso a due titoli inter vivos a carattere traslativo, le cui trascrizioni sono ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento:

Atto di donazione e cessione di quota a titolo oneroso del **15.03.1985** Rep. 8766, per notaio **Ennio De Rosa** di Trentola Ducenta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV in data 11.04.1985 ai nn. 7820/7029, con cui:

- , legittimo titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'appezzamento di **terreno** in agro di Gricignano di Aversa meglio censito al NCT del medesimo comune al **f.l. 6, p.lla 486, mq 709**, **DONA** sul predetto fondo:
 - ai propri **n. 6 figli maschi** - - la quota indivisa **pro-capite** di $10/84 = 5/42$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà, ovvero la quota **solidale** di $60/84 = 5/7$ dell'intero
 - alle proprie **n. 2 figlie femmine** - la quota indivisa **pro-capite** di $6/84 = 1/14$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà, ovvero la quota **solidale** di $12/84 = 1/7$ dell'intero

Pertanto, con il presente atto:

- Il **padre (donante)** **dona** la quota di $72/84 = 6/7$ dell'intero di piena proprietà e resta titolare della quota residua di $1/1 - 72/84 = 1/7$ dell'intero
- gli **8 figli (donatari)** - (n. 6 maschi e n. 2 femmine) - **accettano solidalmente** in comune e pro-indiviso la quota di $72/84 = 6/7$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà

Con medesimo atto, infine, le sorelle - vendono, sul predetto terreno, in favore dei 6 fratelli, i propri diritti di piena ed esclusiva proprietà nella **quota solidale** di $12/84 = 1/7$ dell'intero

Pertanto, con l'atto in oggetto, i 6 predetti fratelli maschi - - diventano titolari della:



- **quota solidale** di $5/7 \times \text{donazione} + 1/7 \times \text{compravendita} = 6/7 \text{ dell'intero}$ diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno in premessa
- **quota pro-capite** di $6/7 * 1/6 = 1/7 \text{ dell'intero}$ diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno in premessa

Atto di divisione, donazione e cessione di quota a titolo oneroso del 24.07.1987 per notaio *Gennaro Fiordiliso* di Sessa Aurunca, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV in data 07.08.1987 ai nn. 16648/ 13873 (variata in data 26.11.2004), con cui i **7 legittimi contitolari** (*padre e 6 figli maschi*) **del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera di 1/1** - ovvero per la **quota pro-capite comune e indivisa di 1/7 cadauno** - sul **fabbricato** alla via Cicerone n. 13, comune di Gricignano di Aversa, realizzato *in accessione* sul terreno censito al NCT del medesimo comune al f.l. 6, p.l. 486, mq 709, volendo procedere allo scioglimento della comunione dei diritti di proprietà, e riconoscendo il valore equipollente dei n. 7 appartamenti di cui si compone il fabbricato, con il consenso di tutti e a tacitazione dei diritti vantanti da ciascuno, si attribuiscono la **piena proprietà per la quota intera su un appartamento pro-capite**, unitamente ai diritti di **1/7 dell'intero** cadauno sul deposito al P.III e sul cantinato seminterrato, entrambi autonomamente identificati al NCEU al f.l. 6, p.l. 486, rispettivamente **sub 10 e sub 11**.

Nella fattispecie a si attribuisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento per civile abitazione al **P.II** del fabbricato, meglio identificato al f.l. 6, p.l. 486, **sub 7**, unitamente ai diritti di **1/7 dell'intero e sul deposito sub 10/P.III e sul cantinato seminterrato sub 11/P.S1**

NB. Con il medesimo atto il padre,, **dona** ai propri **8 figli** - n. 6 maschi e n. 2 femmine - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sull'appartamento **sub 9/P.III**, unitamente ai *relativi diritti di comproprietà 1/7 dell'intero* sul deposito al P.III/sub 10 e sul cantinato seminterrato/sub 11

Pertanto, ciascun figlio diviene legittimo titolare della **quota indivisa pro-capite di 1/8 dell'intero** di piena proprietà, sull'appartamento **sub 9/P.III** e contitolare del diritto di piena proprietà per la **quota solidale di 1/7 dell'intero** su deposito e cantinato, ovvero nella **quota indivisa pro-capite di $1/7 * 1/8 = 1/56 \text{ dell'intero}$** sui **sub 10 e 11**

Sempre con medesimo atto, 5 degli 8 germani contitolari - - solidalmente vendono agli altri 3 germani - - i propri diritti pari a $1/8 * 5 = 5/8 \text{ dell'intero}$ sul **sub 9** in premessa, unitamente ai diritti di comproprietà su **deposito e cantinato** pari a $1/56 * 5 = 5/56 \text{ dell'intero}$ di piena proprietà

In tal modo i *tre fratelli acquirenti*, sommando la quota di comproprietà personale - $1/8 \text{ dell'intero}$ - con la quota appena acquistata dai 5 germani - $5/24 \text{ dell'intero}$ -, diventano titolari:



- sul **sub 9** della quota solidale di $1/1 = 1/3 * 3 = 1/1$
- sui **sub 10 e 11** della quota solidale di $1/7 \text{ dell'intero} = 3/56 + 5/56 = 8/56 = 1/7 \text{ dell'intero}$



Ciò premesso, con i due predetti **atti inter vivos a carattere traslativo, ultraventennali dal pignoramento,** si garantisce la continuità ultraventennale delle trascrizioni sull'intero diritto di piena proprietà a carico del **sub 7** in favore del de cuius, dante causa della parte debitrice esecutata.

Precisamente si garantisce:

- sia la **quota di 6/7 dell'intero di piena proprietà in favore dei 6 figli maschi** (tra cui, dante causa di Vincenzo Scarano) - di cui 5/7 dell'intero per **donazione** da potere del padre e 1/7 dell'intero per **compravendita** contro le due sorelle - a loro volta **donatarie** da potere del padre (atto di donazione e compravendita del 15.03.1985 Rep. 8766, per notaio *Ennio De Rosa*, trascritto l'11.04.1985 ai nn. 7820/7029)
- **sia per la quota di 1/7 dell'intero di piena proprietà in favore del padre donante**,, in primis oggetto di **divisione** a favore e contro i **6 figli maschi**, poi oggetto di **donazione** in favore degli **8 figli** e infine oggetto di **compravendita** da potere dei **5 germani** contitolari in favore degli altri **3 fratelli** /tra cui (atto di divisione, donazione e compravendita del 24.07.1987 per notaio *Gennaro Fiordiliso* di Sessa Aurunca, trascritto il 07.08.1987 ai nn. 16648/13873)

Con **atto di compravendita del 10.10.2006 Rep. 152337, Racc. 21978** per notaio *Alessandra Del Balzo* in Napoli, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.10.2006** ai nn. 61722/30476, **vende a**, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul sub 7 /P.II**

NB. Nella compravendita del sub 7 in favore di **NON** trasferisce alcun diritto sul cantinato seminterrato sub 11/P.S1 e sul deposito in sottotetto sub 10/P.III, che pertanto permangono nella titolarità pro-quota dell'alienante

La **parallela ricerca** in merito allo **stato civile** della parte acquirente,, presso i comuni di **Cesa, Aversa, Gricignano di Aversa, Napoli**, di cui si allega corrispondenza pec e relative certificazioni rilasciate, hanno attestato l'**inesistenza di annotazioni di matrimonio** e la conseguente sussistenza del regime di **celibato** sia all'atto della **compravendita/ 2006** che alla **data di morte/ 2009**

Infine, con **trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario** del **07.04.2015** ai nn. 9883/7787 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV derivante da **atto giudiziario** emesso dal **Tribunale di Napoli Nord** del 18.03.2015 Rep. 869/2015, proveniente dalla morte ab intestato di i **tre soggetti successibili ex lege:**

- - **madre del de cuius**
- - **fratello del de cuius**
- **Scarano Luca** nato ad Aversa (CE) il 07/01/1992 SCRLCU92A07A5120 - **fratello del de cuius**

accettano, con beneficio d'inventario, la quota intera di piena proprietà loro solidalmente spettante sul predetto appartamento per abitazione sub 7/P.II

Come sopra esposto, la presente *formalità in favore* del bene **NON** riporta le **QUOTE PRO-CAPITE** di diritto reale accettato, ma - CORRETTAMENTE - la **QUOTA SOLIDALE** di 1/1 di piena proprietà accettata con beneficio dai tre legittimi successibili .

La ripartizione in quote pro-capite è viceversa oggetto dell'atto e trascrizione di pignoramento

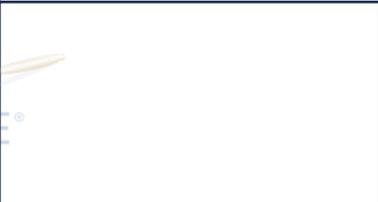
Tuttavia, **erroneamente**, entrambe le predette formalità pregiudizievoli ripartiscono la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà caduta nel relictum del de cuius, in quote parziali NON CONFORMI a quanto spettante ai singoli coeredi, **ex art. 571 cc. : ...**”*Se coi genitori o con uno soltanto di essi concorrono fratelli e sorelle, germani del defunto, tutti sono ammessi alla successione del medesimo per capi, purché in nessun caso la quota in cui succedono i genitori o uno di essi, SIA MINORE DELLA METÀ...*”

CERTIFICAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI CESA

**COMUNE DI CESA**
PROVINCIA DI CASERTA
Piazza A. De Gasperi, 1
PEC: anagrafe@pec.comune.cesa.ce.it

Ufficio dello Stato Civile
ESTRATTO per RIASSUNTO dal REGISTRO degli ATTI di MORTE
L'Ufficiale dello Stato Civile,
dal registro degli atti di morte di questo Comune,
Anno 2009 Numero 1 parte II serie B

certifica che



Era residente a CESA (CE)
Era CELIBE

ANNOTAZIONI
Nessuna

Rilasciato con modalità: Esente
Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L.n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000
CESA (CE), 02-12-2024
Ora 13:23

**L'UFFICIALE DI STATO CIVILE**
D'Orazio Michalina

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

CERTIFICAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI AVERSA

CITTA' DI AVERSA

Area Servizi al cittadino
Ufficio di Stato Civile
Piazza Municipio 81031 AVERSA (CE)

Oggetto: Riscontro a Vs. PEC assunta al prot. comunale n. 62832 del 29/11/2024.

Alla c.att.ne dell'Avv. Paola Miraglia

[Redacted] di verifica nell'atto
non risultano
annotazioni di matrimonio/decesso.

Cordiali saluti.

L'impiegato dell'ufficio stato civile
Marino Vincenzo
Firma autografa omissa ai sensi dell'art. 3 DLgs n.39/1993

Comune di Aversa, P.zza Municipio, 81031 Aversa (CE)

Codice fiscale/P. IVA: 81000970616 / 00359560612

PEC: protocollo@pec.comune.aversa.ce.it

Centralino unico: (+39) 081 5049111

CERTIFICAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

OGGETTO: SCARANO VINCENZO-AVERSA 28/12/1982-

ATTESTAZIONE

-Visto l'archivio anagrafico;

-esaminati gli atti d'uff [Redacted] ata

NON ha mai avuto residenza in questo Comune-

Non risulta alcuna annotazione matrimonio o morte-

Gricignano di Aversa (CE) lì, 02/12/2024

L'Ufficiale d'Anagrafe

Comune di Gricignano di Aversa
Provincia di Caserta

AREA ANAGRAFICA DEL COMUNE
UFFICIO DEM. AN.

Il Responsabile del Procedimento
[Redacted]



Punto 2.

La certificazione in atti garantisce:

- la **completezza dell'elenco delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali** dalla trascrizione del pignoramento Rep. 4464/2023 dettagliatamente rubricate
- la **conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento** per:
 - identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito
 - estremi identificativi della parte debitrice eseguita
 - identificazione di **quota** e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione, laddove, *come appresso esposto*, le **quote di comproprietà staggite non corrispondono a quanto il legittima titolarità della parte debitrice eseguita**



Riepilogando, si accerta:

- **Garanzia di continuità delle trascrizioni** sul diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul sub 7 staggito, nell'ultraventennio dal pignoramento /2023, per corretta chiusura a ritroso della catena traslativa con *due atti inter vivos a carattere traslativo* entrambi ultraventennali rispetto al pignoramento
- **Correttezza della compravendita del 2006** in favore di, al quale il diritto di piena proprietà per la quota intera sul sub 7 perviene in qualità di *bene personale*
- **Correttezza dell'iscrizione ipotecaria del 2006** contro a carico del sub 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà in qualità di *bene personale*
- **Erroneità sostanziale dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione** contro i legittimi successibili di (madre e due fratelli), limitatamente alle **QUOTE DI COMPROPRIETÀ** attribuite a ciascun coerede e oggetto di pignoramento
- **Parziale completezza della documentazione ipo-catastale agli atti**

Seguono:

Schemi approntati dall'esponente:

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



Elenco delle formalità a favore

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

SUB 7/ P.LLA 486/ F.LIO 6

Atto di donazione e cessione di quota a titolo oneroso del 15.03.1985 Rep. 8766, per notaio *Ennio De Rosa* di Trentola Ducenta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV in data 11.04.1985 ai nn. 7820/7029, con cui:

- , legittimo titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'appezzamento di **terreno** in agro di Gricignano di Aversa meglio censito al NCT del medesimo comune al **f.l.io 6, p.lla 486, mq 709, DONA** sul predetto fondo:

- ai propri **n. 6 figli maschi** la quota indivisa **pro-capite** di $10/84 = 5/42$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà, ovvero la quota **solidale** di $60/84 = 5/7$ dell'intero
- alle proprie **n. 2 figlie femmine** la quota indivisa **pro-capite** di $6/84 = 1/14$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà, ovvero la quota **solidale** di $12/84 = 1/7$ dell'intero

Pertanto:

-
-
-
-
-

accettano in donazione, da potere del loro comune genitore, la quota solidale di $60/84 = 5/7$ dell'intero diritto di piena proprietà, ovvero la quota pro-capite di $10/84 = 5/42$ dell'intero cadauno

-
-

accettano in donazione, da potere del loro comune genitore, la quota solidale di $12/84 = 1/7$ dell'intero diritto di piena proprietà, ovvero la quota pro-capite di $6/84 = 1/14$ dell'intero cadauna

Pertanto, con il presente atto

Il donante dona la quota di $72/84 = 6/7$ dell'intero di piena proprietà e resta titolare della quota residua di $1/1-72/84 = 1/7$ dell'intero

- gli **8 figli donatari** - germani (n. 6 maschi e n. 2 femmine) - accettano solidalmente in comune e pro-indiviso la quota di $72/84 = 6/7$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà

Con medesimo atto, infine, le sorelle – **vendono**, sul predetto **terreno**, in favore dei 6 fratelli - -, il proprio diritto di piena ed esclusiva proprietà nella **quota solidale** di **12/84 = 1/7 dell'intero**

Pertanto, con l'atto in oggetto, i 6 predetti fratelli maschi diventano titolari della:

- **quota solidale** di $5/7 \times \text{donazione} + 1/7 \times \text{compravendita} = 6/7 \text{ dell'intero}$ diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno in premessa
- **quota pro-capite** di $6/7 * 1/6 = 1/7 \text{ dell'intero}$ diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno in premessa

Atto di divisione, donazione e cessione di quota a titolo oneroso del **24.07.1987** per notaio *Gennaro Fiordiliso* di Sessa Aurunca, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV in data 07.08.1987 ai nn. 16648/ 13873 (variata in data 26.11.2004), con cui:

-
-
-
-
-
-
-

legittimi contitolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera di 1/1 - ovvero per la **quota pro-capite comune e indivisa di 1/7 cadauno** - sul fabbricato alla via Cicerone n. 13, comune di Gricignano di Aversa, realizzato *in accessione* sul terreno censito al NCT del medesimo comune al **f.lio 6, p.Ila 486, mq 709**, volendo procedere allo scioglimento della comunione dei diritti di comproprietà, e riconoscendo il valore equipollente dei **7 appartamenti** di cui si compone il predetto fabbricato, con il consenso di tutti e a tacitazione dei diritti vantanti da ciascuno, si attribuiscono *un appartamento pro-capite*, unitamente ai diritti di 1/7 dell'intero cadauno sul cantinato seminterrato e sul deposito al P.III, entrambi autonomamente identificati al NCEU rispettivamente al f.lio 6, p.Ila 486, **sub 11** e al f.lio 6, p.Ila 486, **sub 10**

Precisamente - con il consenso di tutti e a tacitazione dei diritti vantanti da ciascuno - si attribuisce a:

- - **sub 9/P.III**
- - **sub 8/P.II**
- - **sub 5/P.I**
- - **sub 4/P.T /rialzato**
- - **sub 3//P.T /rialzato**
- **sub 6/P.I**
- **sub 7/P.II**

Con il medesimo atto il comune genitore,, dona ai propri **8 figli - n. 6 maschi e n. 2 femmine -**:

-
-
-
-
-
-
-
-

il proprio **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sull'appartamento sub 9/P.III, unitamente ai *diritti di comproprietà attribuiti al sub 9*, nella **quota solidale di 1/7 dell'intero**, sul **cantinato seminterrato/sub 11** e sul **deposito al P.III/sub 10**.

Pertanto, ciascun figlio diviene legittimo titolare della **quota indivisa pro-capite di 1/8 dell'intero** di piena proprietà sull'appartamento sub 9/P.III e contitolare del diritto di piena proprietà per la **quota solidale di 1/7 dell'intero** su deposito e cantinato, ovvero nella **quota indivisa pro-capite di $1/7 * 1/8 = 1/56$ dell'intero** sui sub 10 e 11

Sempre con medesimo atto, 5 degli 8 contitolari vendono agli altri 3 germani i propri diritti sul sub 9 in premessa unitamente ai diritti di comproprietà su deposito e cantinato

Più esattamente:

- - per 1/8 dell'intero di piena proprietà
- - per 1/8 dell'intero di piena proprietà
- - per 1/8 dell'intero di piena proprietà
- - per 1/8 dell'intero di piena proprietà
- - per 1/8 dell'intero di piena proprietà

solidalmente vendono a:

-
-
-

— sul **sub 9** i diritti pari a **5/8 dell'intero** di piena proprietà

— sui **sub 10 e 11** i diritti di comproprietà pari a $1/56 * 5 = 5/56$ dell'intero di piena proprietà

Ciascuno dei tre fratelli acquirenti, sommando la quota di comproprietà personale - 1/8 dell'intero - con la quota appena acquistata dai 5 germani - 5/24 dell'intero -, diviene titolare :

sul sub 9:

- quota pro-capite di **1/3 dell'intero** = $1/8 + 5/8 * 1/3 = 1/8 + 5/24 = 8/24 = 1/3$ dell'intero
- quota solidale di **1/1 dell'intero** = $1/3 * 3 = 1/1$

sui sub 10 e 11:

- quota pro-capite di **1/21 dell'intero** = $1/56 + 5/56 * 1/3 = 1/56 + 5/168 = 3 + 5 /168 = 8/168 = 1/21$ dell'intero
- quota solidale di **1/7 dell'intero** = $3/56 + 5/56 = 8/56 = 1/7$ dell'intero

Atto di compravendita del **10.10.2006 Rep. 152337, Racc. 21978** per notaio *Alessandra Del Balzo* in Napoli, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.10.2006** ai nn. 61722/30476 con cui **vende**, in qualità di *bene personale*, a - che acquista in regime via Cicerone n. 13, P.II, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al f.lio 6, p.lla 486, **sub 7**

Trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario del **07.04.2015** ai nn. 9883/7787 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV derivante da **atto giudiziario** emesso dal **Tribunale di Napoli Nord** del 18.03.2015 Rep. 869/2015, derivante la morte ab intestato di, con cui *i tre soggetti successibili ex lege*:

- - madre del de cuius
- - fratello del de cuius
- - fratello del de cuius

accettano con beneficio d'inventario la quota intera di piena proprietà loro spettante solidalmente *ope legis* sull'appartamento per abitazione di tipo civile porzione del fabbricato alla Via Cicerone 13, comune di Gricignano di Aversa, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- F.lio 6, part. 486, **SUB 7**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 148, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, Rendita urbana euro 340,86, Via Cicerone n. 13, Piano II

NB. Sebbene non specificate dalla suddetta nota di trascrizione, le **single quote pro-capite accettabili** - seppur con beneficio d'inventario - ovvero **spettanti ope legis ai legittimi successibili ex art. 571 cc.**, consistono in:

- **1/2 dell'intero alla madre**
- **1/2 dell'intero solidalmente ai due fratelli**
- **$1/2 * 1/2 = 1/4$ dell'intero a ciascun fratello**

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 **30.05.2023** ai nn. **21105/16605** - derivante da atto giudiziario del **02.05.2023** Rep. **4464/2023** emesso dal Tribunale di Napoli Nord - e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione *contro i soggetti eseguiti a carico del bene in oggetto* - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli** di seguito dettagliatamente elencate:

Iscrizione d'ipoteca volontaria del **18.10.2006** ai nn. 61723/23111 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **10.10.2006** Rep. 152338 Racc. 21979 per notaio *Alessandra Del Balzo*

in favore di:

- **BANCA UCB S.P.A.** con sede in Milano (MI) *codice fiscale 09464450155 (creditore ipotecario)*

contro:

- in regime di celibato (*debitore datore d'ipoteca*)

a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 115.000 per un totale € 172.500 al tasso d'interesse annuo 3,95%, da restituire in anni 30

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione di tipo civile sito sull'appartamento per abitazione di tipo civile porzione del fabbricato alla Via Cicerone 13, comune di Gricignano di Aversa, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- F.llo 6, part. 486, **SUB 7**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 148, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, Rendita urbana euro 340,86, Via Cicerone n. 13, Piano II

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **30.05.2023** ai nn. **21105/16605** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del **02.05.2023** Rep. **4464/2023** emesso dal Tribunale di Napoli

in favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma (RM) *codice fiscale 09339391006*

contro:

- - madre del de cuius
- fratello del de cuius
- - fratello del de cuius

a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera ripartito (erroneamente) in 1/3 cadauno sull'appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Cicerone n. 13, piano II, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 6, part. 486, SUB 7**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 148, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, Rendita urbana euro 340,86, Via Cicerone n. 13, Piano II

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 eseguita, come ampiamente esposto in prefazione si ritiene NON sussista correlazione e allineamento sostanziale

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

NB. Come ampiamente analizzato in prefazione e nella disamina della storia traslativa ultraventennale del bene, nell'87, con atto di divisione per notaio Fiordiliso - a favore e contro i 6 fratelli e il padre - il cantinato seminterrato sub 11/P.S1, unitamente al deposito in sottotetto sub 10/P.III, sono attribuiti in comproprietà - per la quota di 1/7 cadauno - ai 7 appartamenti componenti il fabbricato - da sub 3 a sub 9 -; tuttavia, il predetto diritto di proprietà del sub 7 per la quota di 1/7 dell'intero sui sub 10 e 11 non è stato MAI successivamente trasferito al dante causa della parte debitrice eseguita,

In linea di principio, anche laddove la predetta **quota di diritto reale fosse stata alienata al de cuius con compravendita del 2006** per notaio A. Del Balzo, l'autonoma identificazione catastale oggettiva dei **sub 10 e 11** avrebbe impedito l'estensione tacita e implicita del pignoramento pro-quota agli stessi ...!

Si conclude che:

è pignorabile unicamente il sub 7 per l'intero diritto di piena proprietà - secondo le quote sopra indicate:

- **1/2 in capo alla madre del de cuius**
- **1/4 pro-capite in capo a ciascun fratello**

e giammai alcuna quota di diritto reale sui sub 10 e 11, alieni alla legittima titolarità del de cuius

CAPITOLO 3.

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

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

FORMAZIONE DEI LOTTI:

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

Nonostante la flessibilità del quadro normativo comunale vigente, di cui al P.RG vigente dal 1979 e ammettente:

per la **ZONA B1 - RESIDENZIALE ATTUALE** in cui ricade l'unità abitativa assoggettata a pignoramento, interventi edilizi di entità maggiori protraibili sino alla **ristrutturazione edilizia, senza implementazione di volume e superficie**, come definita dall'art. 3, comma 1 lettera d) DPR 380/3001, ancorché, pertanto, in linea di mero principio, interventi di **frazionamento** nel

rispetto della normativa minima per l'abitabilità di cui al R.U.E.C. 1979, al D.M. Sanità /1975 e al medesimo art. 43, comma 1, lettera b - Legge 457/78 Norme per l'edilizia residenziale,

ciò nonostante,

pur sussistendo tutti i requisiti dimensionali minimi di **quadratura, illuminazione ed areazione** compatibili con la normativa minima per l'abitabilità di cui al R.E.C. 1979, al D.M. Sanità /1975 e al medesimo art. 43, comma 1, lettera b - Legge 457/78 Norme per l'edilizia residenziale, **ciò nonostante non esistono premesse di convenienza ex art. 720 c.c.**, ai fini del recupero del credito, per la formazione di **due distinti lotti** risultanti da un **ipotetico frazionamento** del bene secondo la **diretrice longitudinale** pressoché baricentrica, in due sub-unità ad uso ancora abitativo, in quanto i **valori di mercato dei due mini-appartamenti risultanti, unitamente ai costi di frazionamento e trasformazione, non compenserebbe il valore del cespite unitario.**

L'**ipotetica divisione** - subordinata oltre che alla preventiva regolarizzazione urbanistica (stante la lieve difformità distributiva interna rinvenuta) e catastale (stante l'identificazione del bene con un unico subalterno) dell'immobile indiviso, allo sdoppiamento delle utenze su ulteriore preventiva autorizzazione urbanistica - nonostante la preesistenza di due distinti ingressi, non è infatti compensata dai ricavi della vendita delle singole sub-unità derivanti sbilanciate da quadrature insoddisfacenti e altresì da valori intrinseci sostanzialmente divergenti, in ragione delle peculiarità morfologiche dei luoghi al contorno e delle difformità nella distribuzione di superficie ornamentale.

Pertanto, un'ipotetica divisione - onerosa sul piano materiale, subordinata alla preventiva regolarizzazione amministrativa del bene - stesura della relativa pratica urbanistica abilitativa e nuovo accatastamento dei beni risultanti - risulterebbe nel caso di specie, causa della riduzione di valore dell'unità unitariamente concepita.

In altri termini anche in ipotesi di preventiva regolarizzazione del bene,
NON sussistono i requisiti di cui all'art. 720 c.c.:

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

Ciò premesso si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO

QUESITO n. 2:

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

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

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggita, di cui al **lotto unitario**, 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 il bene componente il **lotto unitario**:

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 03.07.2024 con n. prot. T218638
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 03.12.1985 protocollo (in atti dal 03/11/1998) **scheda n. 3905/A.5/1985**

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 urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai grafici urbanistici abilitativi di pianta, sezioni e prospetti/ **Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 03.03.1995, pratica edilizia 741/86** (istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6269 inoltrata da, grafici geom.)

- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

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

Comune di Gricignano di Aversa:

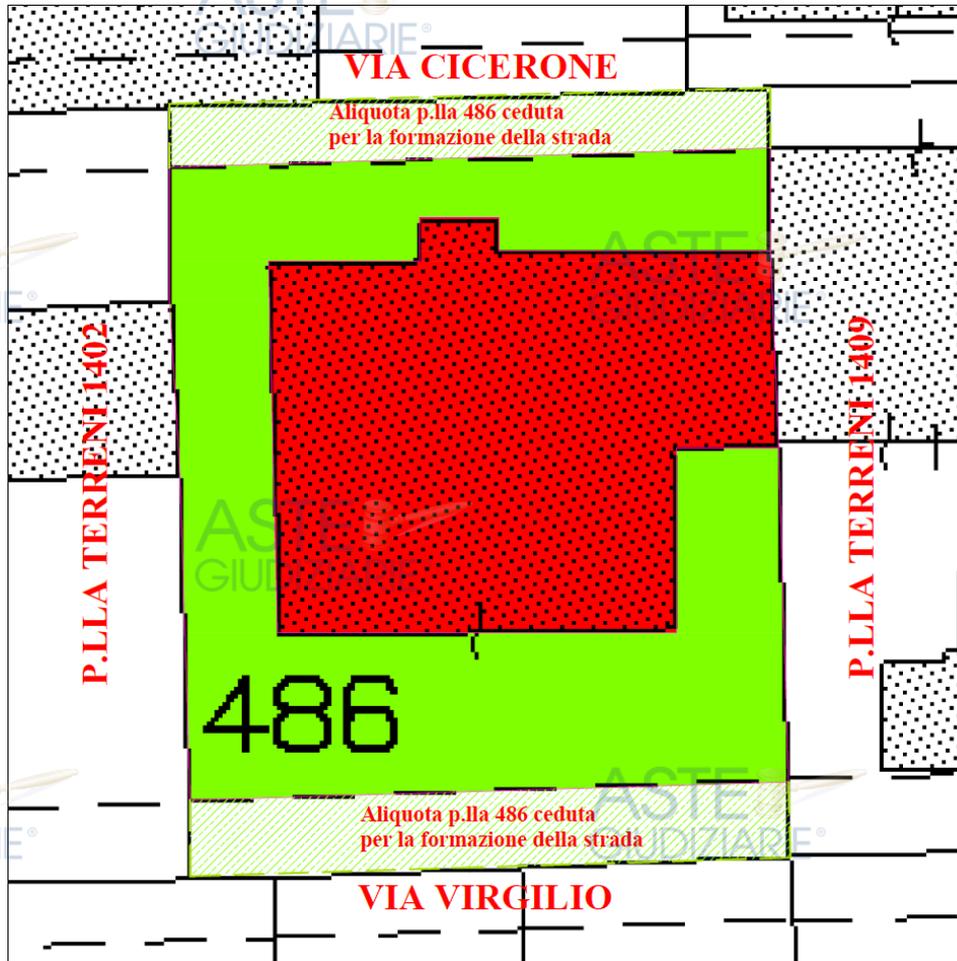
- **Terreno:** f.lio 6, p.lla 486
- **Fabbricato:** f.lio 6, p.lla 486
- **Appartamento per abitazione di tipo civile:** f.lio 6, p.lla 486, sub 7, cat. A2, P.II

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

TERRENO F.LIO 6, P.LLA 486 - FABBRICATO F.LIO 6, P.LLA 486

IL SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO

Caratteristiche del sito, del terreno e della p.lla fabbricati di pertinenza del cespite staggito
in zona urbana del Comune di Gricignano di Aversa:



Confini del terreno p.lla 486, f.lio 6

- a Nord per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Cicerone
- a Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni 1402, flio 6
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Virgilio
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 1409, f.lio 6

— Sul **piano orografico**, il sito è caratterizzato da **assenza di acclività** del piano di posa, rimanendo alieno ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità. Il fondo ricade in area pianeggiante, priva di connotati altimetrici espositivi sul contesto urbano ed extraurbano del comune di appartenenza

- In base al PRG vigente sul **piano zonizzativo/urbanistico**, la **p.lla terreni 486** di pertinenza del cespite staggito è porzione della **zona B1- Residenziale attuale** alla cui normativa tecnico-attuativa e in particolare all'**art. 13 NTA** resta assoggettato per qualunque attività trasformativa dell'esistente
- Sul **piano storico/artistico**, il **sito**, esterno al centro storico, è privo di tracce della storia culturale della città; lo **stabile/p.lla fabbricati 486** altresì, è alieno ad alcun valore culturale, architettonico e storico/artistico, rimanendo estraneo alla tutela ex L. 1089/1939.
- Sul più ampio piano **vincolistico** non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i sulla **p.lla fabbricati**, 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, a meno della normativa comunale per la zona B1
- Sul **piano destinativo**, il **fabbricato**, frutto di un **iter urbanistico inizialmente abusivo, legittimato ex post con richiesta e rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 47/85**, nasce nella prima metà degli anni '80 in qualità di **struttura abitativa** di tipo civile, articolata in tre piani fuori terra, oltre il basamentale e il seminterrato; il piano terzo, coperto da tetto a falde in tegolato di coppi di terracotta, in parte è impiegato ad abitazione/sub 9, in parte a deposito/sub 10.
- La p.lla terreni perimetrata per due fianchi Est e Ovest da fabbricati alieni - rispettivamente p.lle 1409 e 1402 - sui fronti Nord e Sud è lambita dalle strade perimetrali di accesso - via Cicerone a Nord/**accesso pedonale** e Via Virgilio a Sud/**accesso carrabile**. Il rapporto tra il fabbricato e il contesto limitrofo è filtrato prevalentemente dall'area cortilizia perimetrale, maggiormente profonda sul fronte Sud afferente a via Virgilio; il fronte Est del *fabbricato* si presenta in parziale aderenza alla p.lla 1409 aliena; sul medesimo confine una **rampa carrabile** in ascesa da Nord a Sud immette nel **sub 11 seminterrato**, locale adibito catastalmente e urbanisticamente a **deposito** e **alieno alla presente esecuzione**, come ampiamente esposto in prefazione
- L'accesso al fabbricato è consentito :
- **Pedonalmente** da Nord/**Via Cicerone n. 13** attraverso un cancello metallico baricentrico in asse con la mezzeria del fabbricato e con il corpo androne/cassa scala, previo attraversamento del breve ramo di area cortilizia immettente nell'androne.
- **Carrabilmente e pedonalmente** da Sud/**Via Virgilio n. 26**, attraverso un ampio cancello scorrevole, eccentrico e defilato (nei pressi dell'angolo Est), immettente, previo attraversamento del più ampio ramo cortilizio, nella rampa carrabile lambente il fianco orientale del lotto di terreno, in pendenza verso il locale seminterrato; quest'ultimo - catastalmente e urbanisticamente adibito a cantinato /C2 - come su accennato. è autonomamente identificato al NCEU al f.livo 6, p.lla 486, **sub 11** ed è alieno al pignoramento



Il fabbricato presenta morfologia approssimativamente quadrata con *doppia estroflessione*:

- a Nord del corpo scala baricentrico
- a Est di parte del corpo abitativo

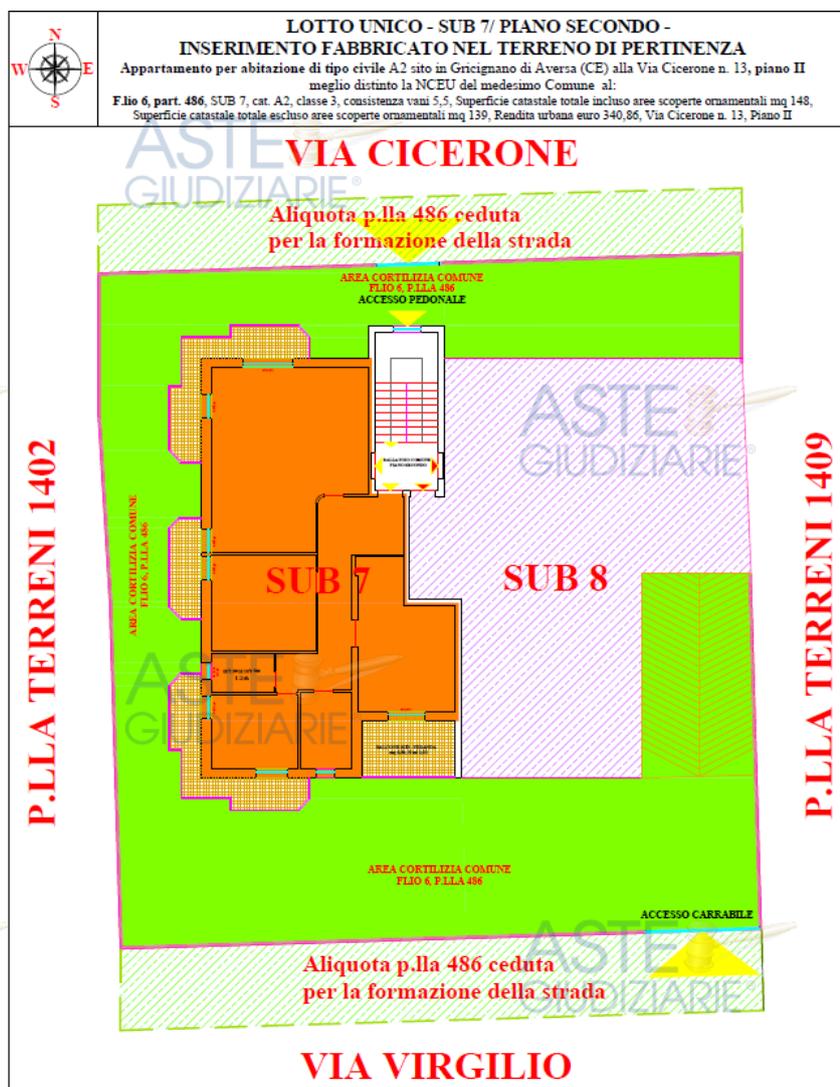


Si articola in tre piani fuori terra oltre il basamentale e il seminterrato, contiene n. 7 appartamenti identificati da sub 3 a sub 9 - *due per ciascun piano* - tutti di ampia quadratura e indistintamente inquadrati in categoria civile



Più esattamente la p.lla 486 accoglie:

- 7 appartamenti da sub 3 a sub 9 - due per ciascun piano - tutti di ampia quadratura e indistintamente inquadrati in categoria civile
- un deposito cantinato seminterrato sub 11/P.S1 servito da rampa carrabile con accesso da Sud e da cassa scala
- un deposito in sottotetto sub 10/P.III servito dalla cassa scala
- la corte comune a perimetrazione pressoché totale del corpo di fabbrica con doppio accesso da nord e da sud
- androne e cassa scala baricentrici in estroflessione dal corpo di fabbrica serviti dal ramo nord cortilizio



— Sotto il profilo **statico**, il complesso, in virtù della sua origine recente, è concepito in struttura portante antisismica a telaio in cemento armato, solai in conglomerato cementizio, travetti precompressi e pignatte, tamponature in termoblocchi e tramezzature in forati di argilla.

— Sotto il profilo **tecnico/impiantistico**, il fabbricato è ampiamente predisposto alla civile abitazione – essendo provvisto di impianto idrico, fognario, elettrico, adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, impianto telefonico, citofonico e televisivo

È privo di sistema meccanizzato di elevazione al piano e servizio portineria

È provvisto di amministrazione condominiale

— Sotto il profilo della **manutenzione** delle *parti comuni*, la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello complessivamente **più che soddisfacente** nella conservazione delle **facciate**, *oggetto di un intervento in atto di risanamento conservativo ed efficientamento energetico*. Meno soddisfacente la manutenzione della corte comune, coinvolta dalle operazioni di cantiere, dell'androne e cassa scala di vecchia finitura. Ad un'indagine meramente satellitare si evince un discreto stato di manutenzione anche del tetto a falde

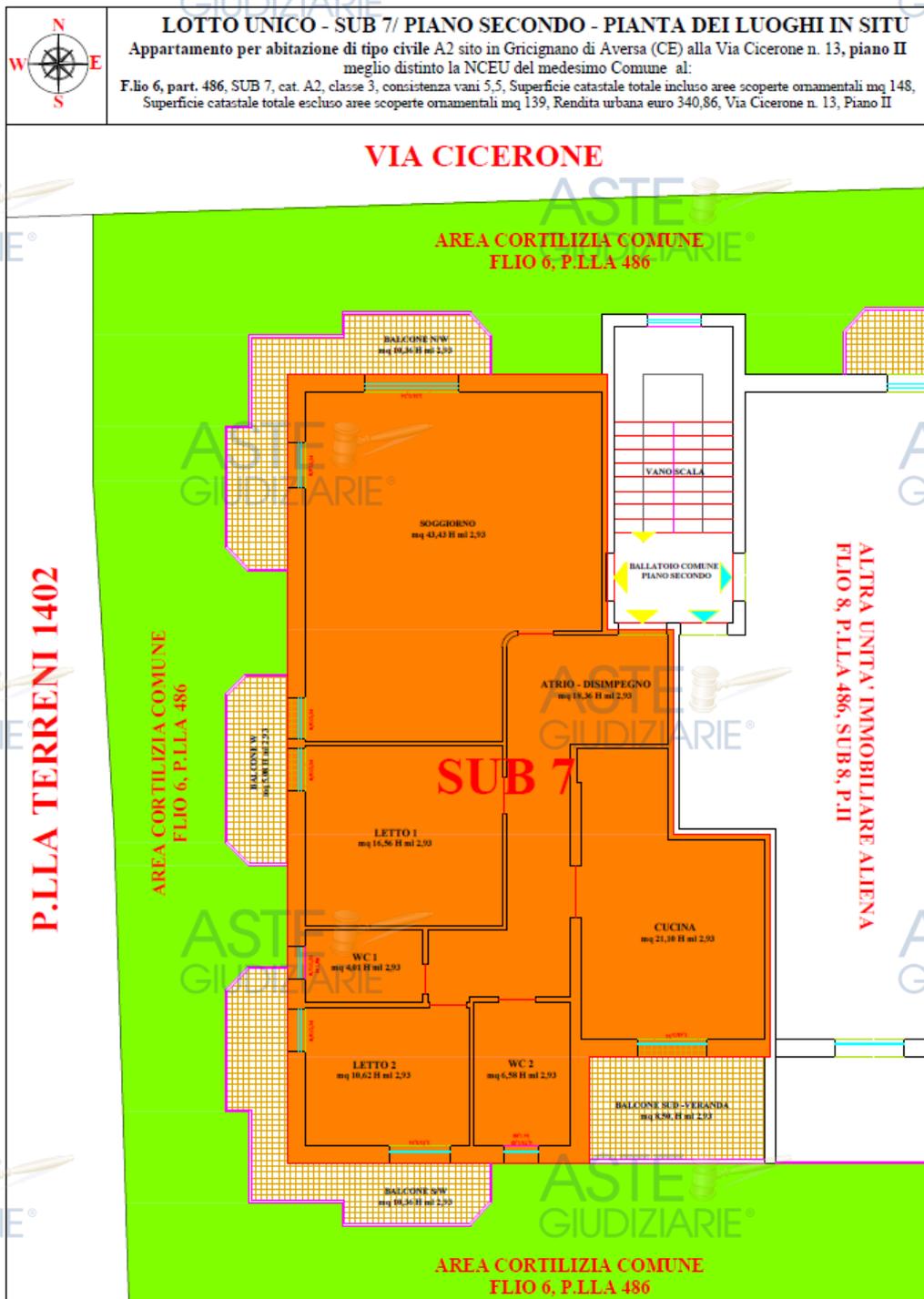
— Sotto il profilo **espositivo**, il fabbricato – in virtù della scarsa altitudine del fondo e delle caratteristiche del sito – non gode di alcun affaccio di pregio.

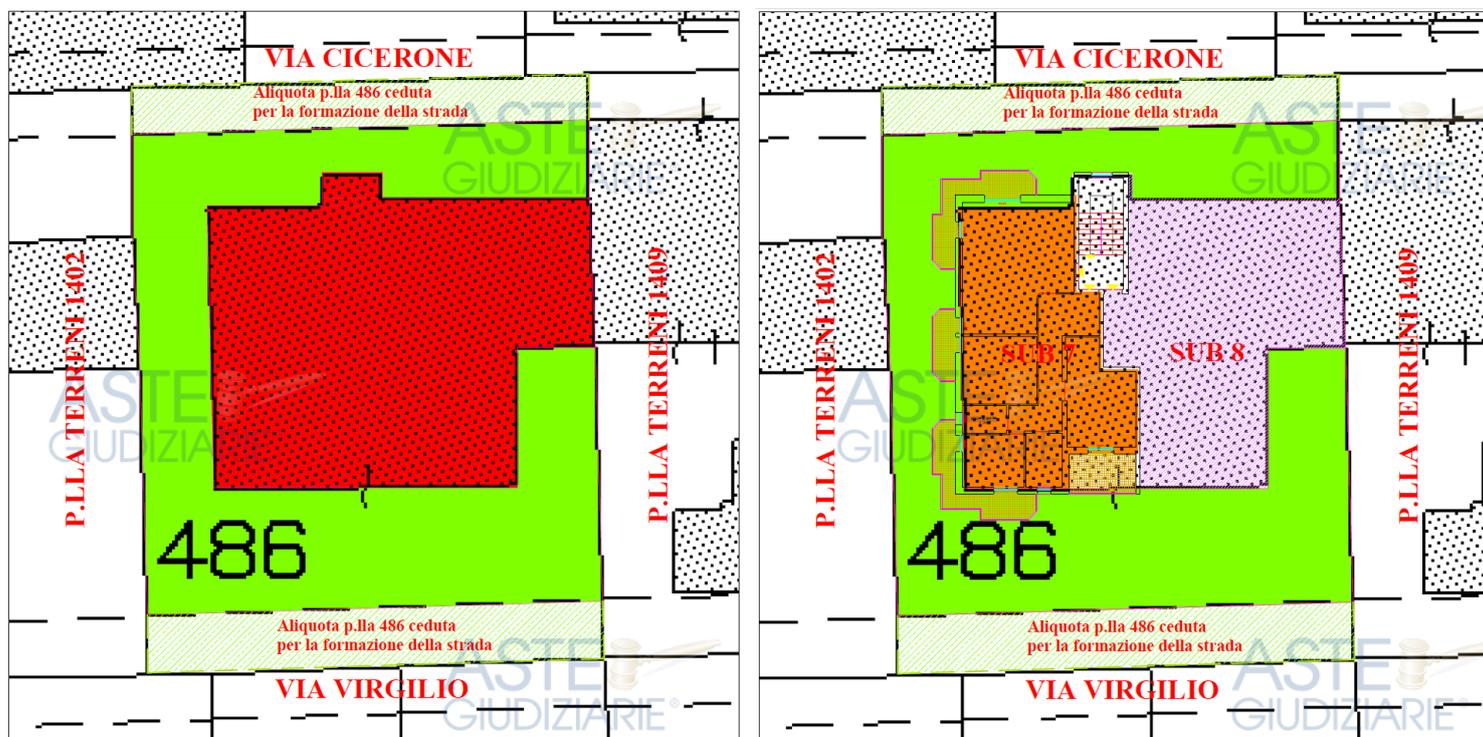
LOTTO UNICO - SUB 7/P.II

Appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Cicerone n13, **piano II**,
meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

F.lio 6, part. 486, SUB 7, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte
ornamentali mq 148, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, Rendita urbana euro 340,86,

Via Cicerone n. 13, Piano II





Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

Si intende per:

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

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

Confini SUB 7

- **a Nord** per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 6, p.lla 486, BCNC, P.T e per distacco con via Cicerone, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune piano II, f.lio 6, p.lla 486, BCNC, P.II
- **a Est** per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala comune piano II, f.lio 6, p.lla 486, BCNC, P.II, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare f.lio 6, p.lla 486, SUB 8, A2, P.II
- **a Sud** per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 6, p.lla 486, BCNC, P.T e per distacco con via Virgilio
- **A Ovest** per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 6, p.lla 486, BCNC, P.T e per distacco con p.lla terreni/fabbricati p.lla 1402 aliena medesimo f.lio 6

INSERIMENTO SUB 7 STAGGITO NELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEL COMPLESSO DI APPARTENENZA



Descrizione SUB 7

Il cespite staggito ricade nel **ramo occidentale** del fabbricato alla via Cicerone 13, Gricignano di Aversa, è servito dalla **I porta laterale a destra** e dalla **I porta frontale a destra** smontando sul ballatoio comune al **Piano II**, presenta *morfologia planimetrica rettangolare allungata in direzione N/S, con parziale estroflessione a oriente*, è corredato da ampie balconate a livello sui tre fronti di affaccio - Nord, Sud, Ovest -.

Più esattamente:

- **L'ingresso frontale, a destra** rispetto allo smonto sul ballatoio al P.II, immette nell'**atrio**
- **L'ingresso laterale, a destra** rispetto allo smonto sul ballatoio al P.II, immette nel **soggiorno/pranzo**

NB. All'atto dell'accesso il predetto **ingresso laterale** risultava **tamponato dagli interni** staggiti: attualmente, pertanto, l'ingresso frontale si configura quale *ingresso unico*

L'appartamento - di ampia quadratura netta interna e esterna- riscontrato nell'uso abitativo conformemente alla destinazione urbanistica e catastale, si articola in:

- ingresso, salone doppio, due camere da letto, due bagni, cucina /tinello e ampio corridoio baricentrico, il tutto corredato da 4 balconi a livello

NB. Tra le superfici ornamentali va distinto - per caratteristiche fisiognomiche - il **BALCONE SUD** assimilabile ad un **PATIO/LOGGIA**: ambiente esterno, sufficientemente ampio e particolarmente profondo/ La ml 2,30 circa, coperto da solaio in c.a. e chiuso per tre lati da muratura perimetrale; unicamente il quarto lato Sud, delimitato da parapetto in muratura, è in libero affaccio sulla corte e, per distacco, sulla strada antistante/Via Virgilio

La **volumetria** generata, *solo parzialmente aperta*, presenta un maggior grado di fruibilità e vivibilità rispetto alle balconate perimetrali, fronti Nord e Ovest.

La plusvalenza insita nella natura tipologica dell'area ornamentale in oggetto è stata adeguatamente soppesata in fase di stima attraverso l'amplificazione del coefficiente di omogeneizzazione della quadratura esterna agli interni abitativi, in ragione del maggior apporto qualitativo e quantitativo del manufatto in oggetto alla vivibilità degli interni residenziali.

NB. Da ispezioni satellitari datate ad agosto 2022 si attesta la preesistente giustapposizione di un **diaframma in vetro** al parapetto Sud della loggia in oggetto. All'atto dell'accesso, viceversa, se ne riscontrava lo smantellamento e l'accantonamento nell'area del balcone.



Orbene:

in ragione dell'insanabilità ordinaria del predetto illecito, sul piano urbanistico, come innanzi dimostrato, prudenzialmente, in fase di stima, si è altresì valutato in detrazione al più probabile valore di mercato del bene il costo di rimozione del predetto diaframma e relativo smaltimento, laddove - ad ultimazione lavori - dovesse esser rimontato.

Anche le altre balconate conferiscono un discreto apporto qualitativo e quantitativo alla vivibilità degli interni, beneficiati dalla pertinenzialità delle predette superfici ornamentali ai vani dell'area giorno e dell'area notte

Parametri dimensionali rilevati:

- mq 141,53 lordi abitativi
- mq 124,55 netti abitativi
- mq 32,15 netti ornamentali - 4 balconate a livello - fronti N, S,W di cui:
 - mq 8,50 netti ornamentali - balconata/veranda sud
 - mq 23,65 netti ornamentali - balconate N- S - W
- H max netta d'interpiano rilevata in situ ml 2,93

Il cespite risulta particolarmente appetibile per:

- **Localizzazione** - ai limiti del centro storico, in **area centrale** del comune di Gricignano di Aversa, porzione di un complesso abitativo di discreta concezione, sebbene privo di impianto ascensore
- **Tripla esposizione**: sotto il profilo **espositivo**, il cespite - in virtù della specifica **altezza di piano** - *II oltre il basamentale* - e della **tripla esposizione** - afferisce:
 - a Nord e Sud, per distacco attraverso il filtro della corte comune, sulle strade comunali parallele di delimitazione dell'isolato - **Via Cicerone a nord** da cui è consentito l'accesso e **Via Virgilio a sud** -, entrambe lambenti il lotto di terreno, ovvero l'attuale area cortilizia comune a perimetrazione del fabbricato
 - a Ovest sul contesto edilizio e precisamente sulla p.lla terreni fabbricati aliena 1402
- **Più che sufficiente quadratura interna** beneficiata da ampio corredo di superfici ornamentali tra cui la **balconata sud** con caratteristiche di **loggia/patio**
- **Ottima esposizione e orientamento**
- **Buona altezza di piano** - per ariosità, luminosità, privacy, isolamento acustico e termico, arretramento da strada - nonostante l'assenza di ascensore - P.II oltre il basamentale - considerando **discriminatorio** il mancato corredo di impianto meccanizzato di elevazione al piano *per la fruibilità dei piani alti oltre il II e poco rilevante per i piani sottostanti*
- **Eccellenti condizioni conservative delle facciate esterne del fabbricato e del cespite staggito e contestuale ottimizzazione della classe energetica** in forza dell'intervento di **risanamento conservativo ed efficientamento energetico in corso d'opera**, con formazione di cappotti esterni alle murature e conseguente riduzione della dispersione igrotermica.

Meno interessante è unicamente la condizione manutentiva interna, in stato **sufficiente sul piano conservativo**, ma frutto una **desueta visione estetica**, coeva all'edificazione /anni 80 del '900; in particolare i materiali da rivestimento e pavimentazione e gli infissi interni riflettono un gusto disavvezzo.

Il medesimo impianto distributivo ha ampi margini di miglioramento e ottimizzazione in funzione dell'ampiezza della quadratura, del doppio accesso, dei plurimi affacci, della varia dotazione e natura delle balconate perimetrali (loggia/patio sud), della condizione ai confini (con svincolamento dei tre fronti perimetrali), dell'orientamento e dell'esposizione.



SUPERFICI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA



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

- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 141,53 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 141,53
- Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello – balconata sud- LOGGIA/PATIO = mq 8,50 netti ornamentali al 50% della superficie residenziale = mq 4,25, in ragione del *max apporto qualitativo e quantitativo* del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni, **anche all'esito della definitiva rimozione del diaframma in vetro sul fianco Nord**, in ragione della **natura tipologica** del balcone: **coperto, chiuso per tre lati da muratura, sufficientemente ampio e particolarmente profondo/ La ml 2,30 circa**
- Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello – balconate N - S -W = mq 23,65 netti ornamentali al 30% della superficie residenziale = mq 7,09, in ragione del *discreto apporto qualitativo e quantitativo* dei predetti spazi ornamentali alla vivibilità degli interni, beneficiati dalla pertinenzialità delle predette superfici ornamentali ai vani dell'area giorno e dell'area notte

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =
mq 141,53 + mq 4,25 + mq 7,095 = mq 152,88 *approssimabile a* mq 153



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL FABBRICATO - F.LIO 6, P.LLA 486 – VIA CICERONE 13



FRONTE AFFERENTE A VIA CICERONE

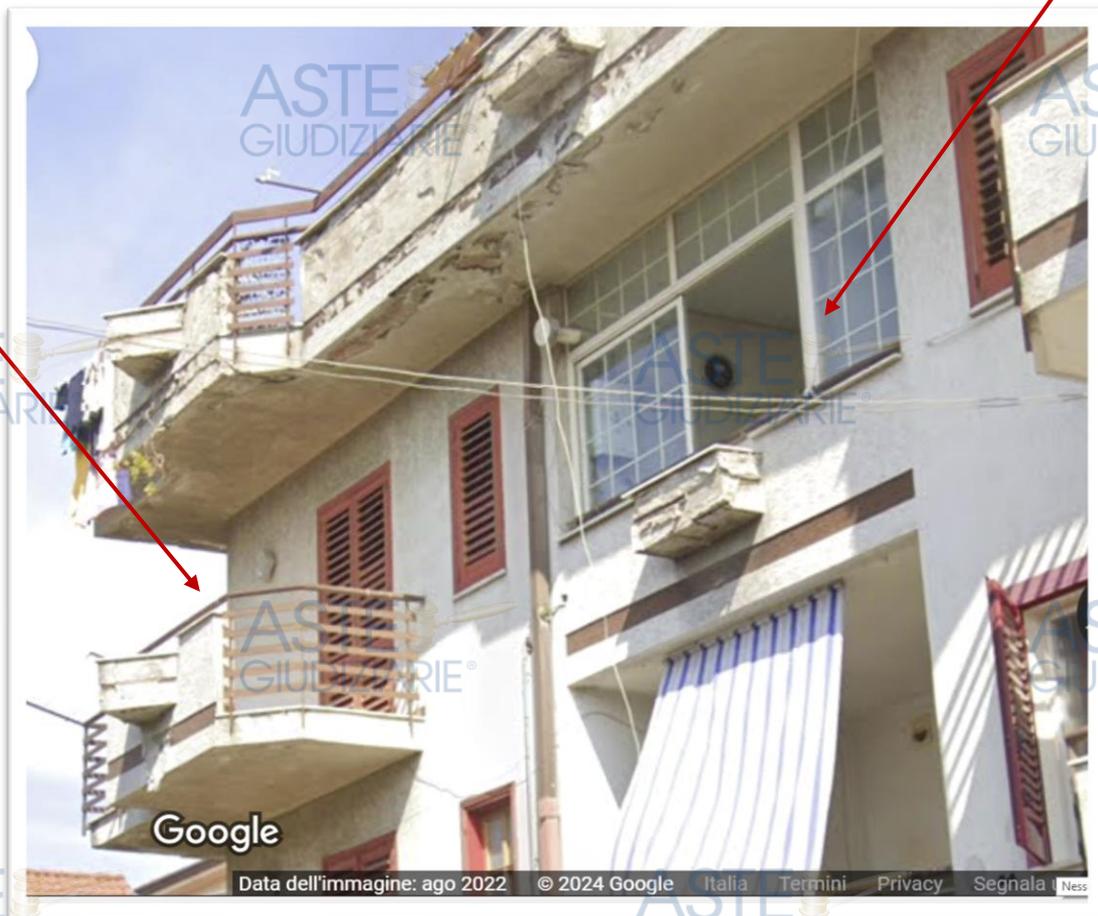
FRONTE AFFERENTE A VIA VIRGILIO





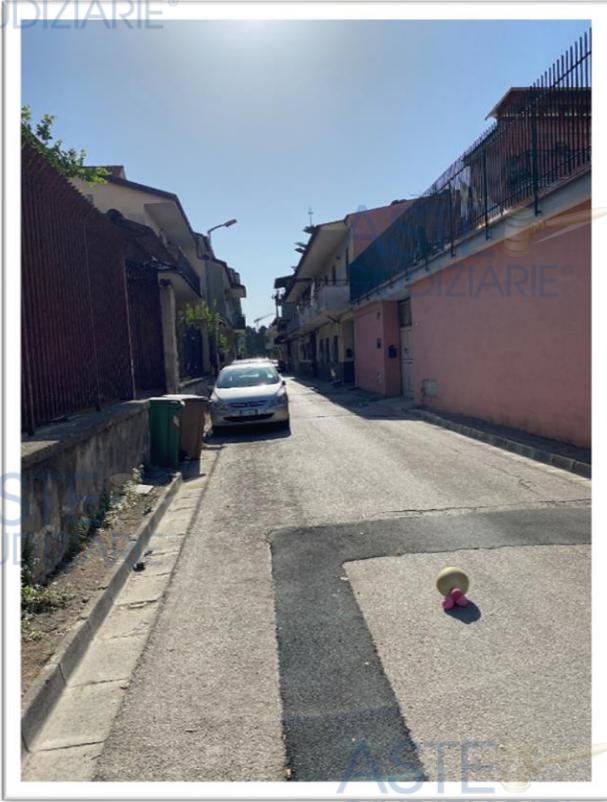
FRONTE SUD SUB 7 STAGGITO: VEDUTA SATELLITARE / AGOSTO 2022

PREGRESSA AI LAVORI DI RISANAMENTO DEL FABBRICATO E ALLO SMANTELLAMENTO DELLA VERANDA



ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA CICERONE



ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 7 STAGGITO: AFFACCIO NORD SU VIA CICERONE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

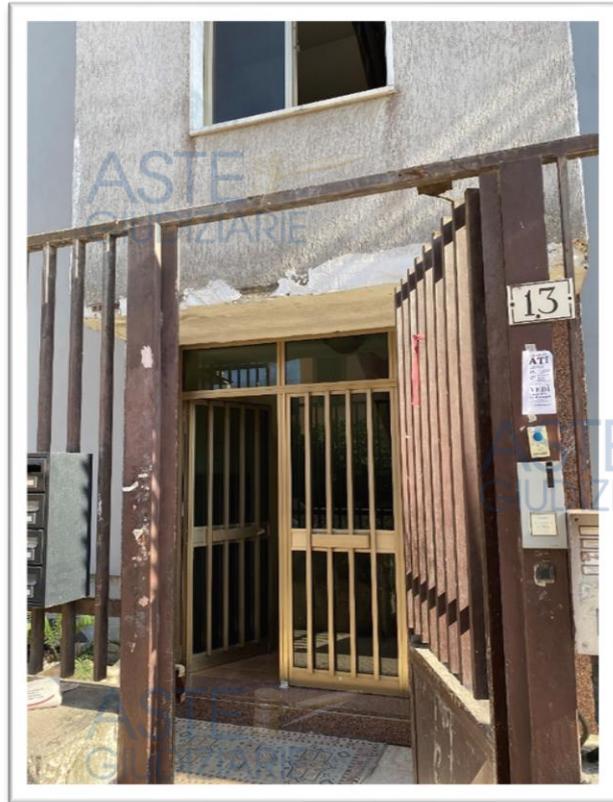
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

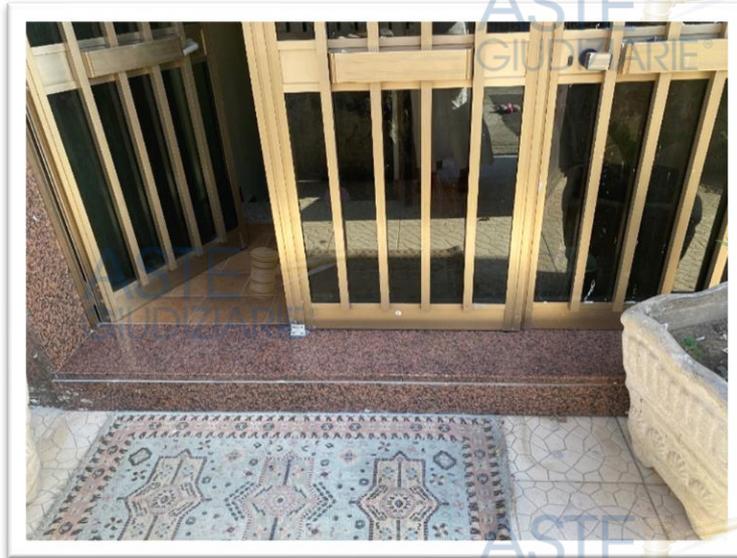


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

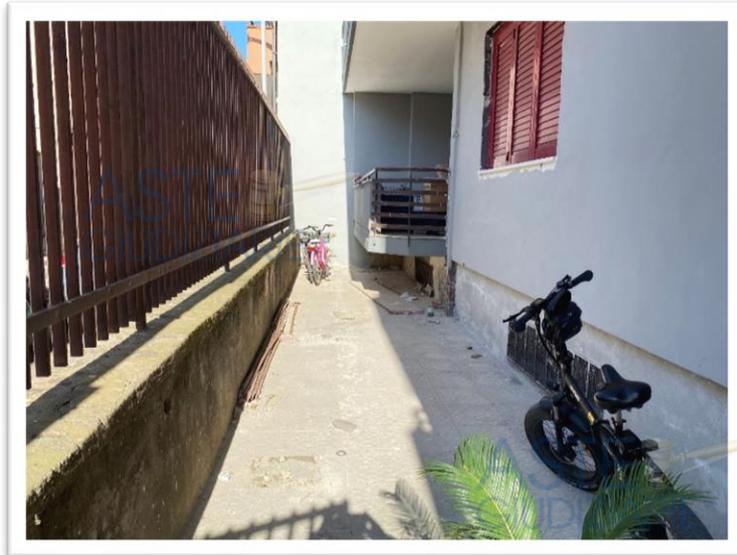


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

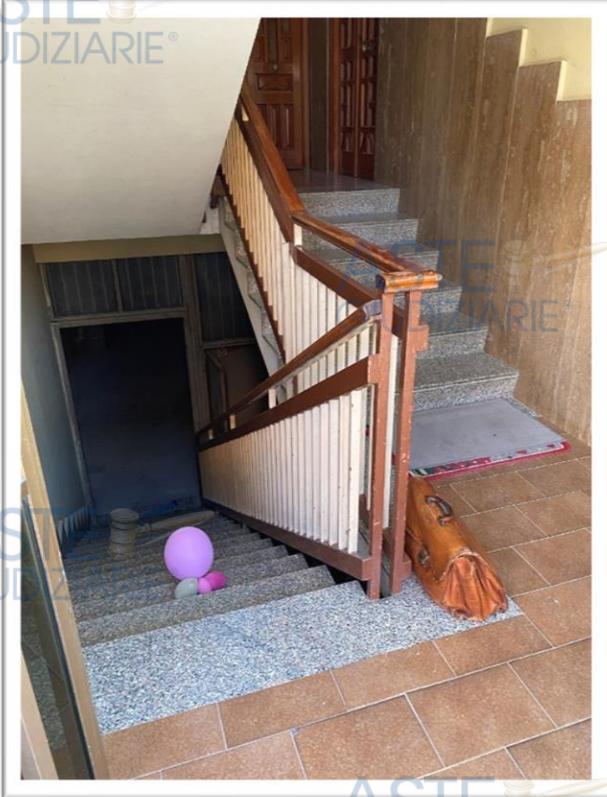
ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

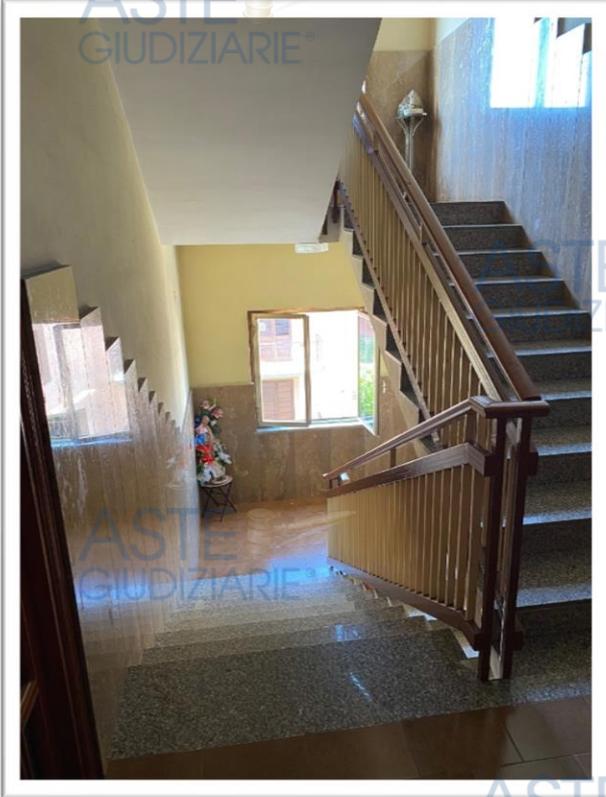
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



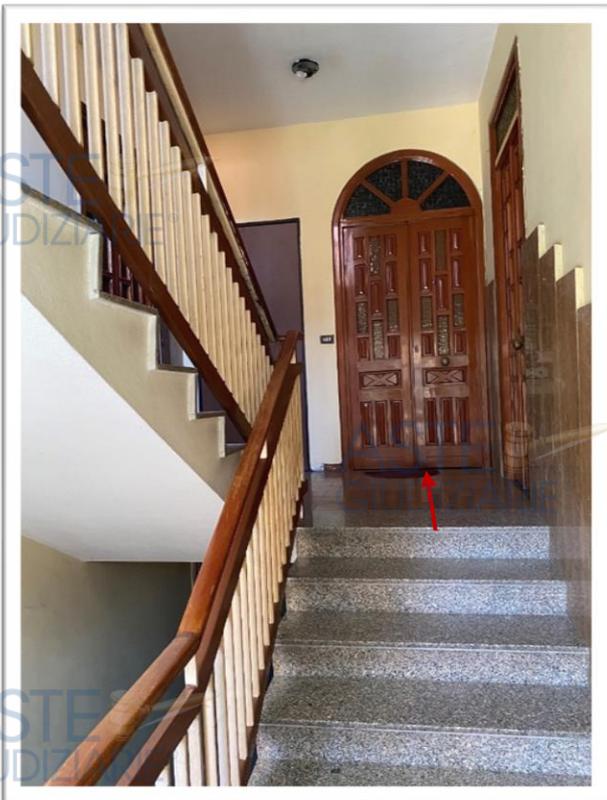
ACCESSO FRONTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



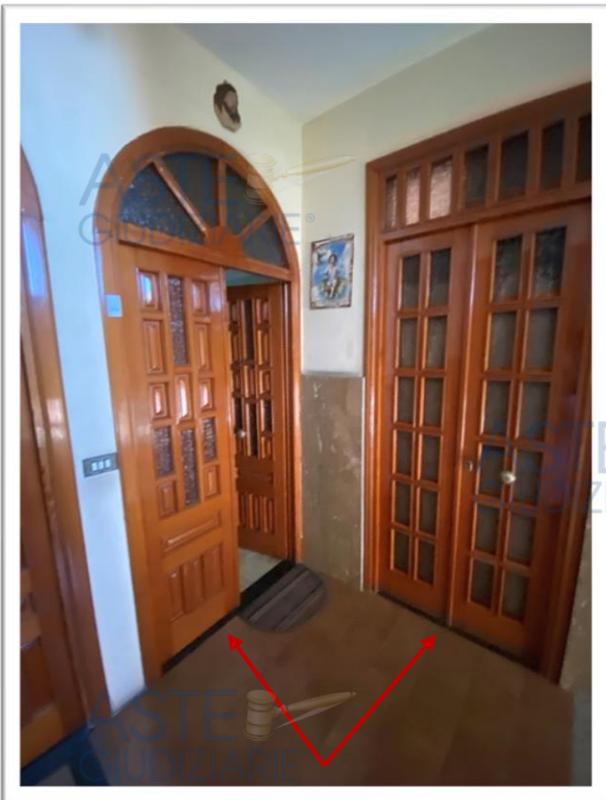
DOPPIO ACCESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

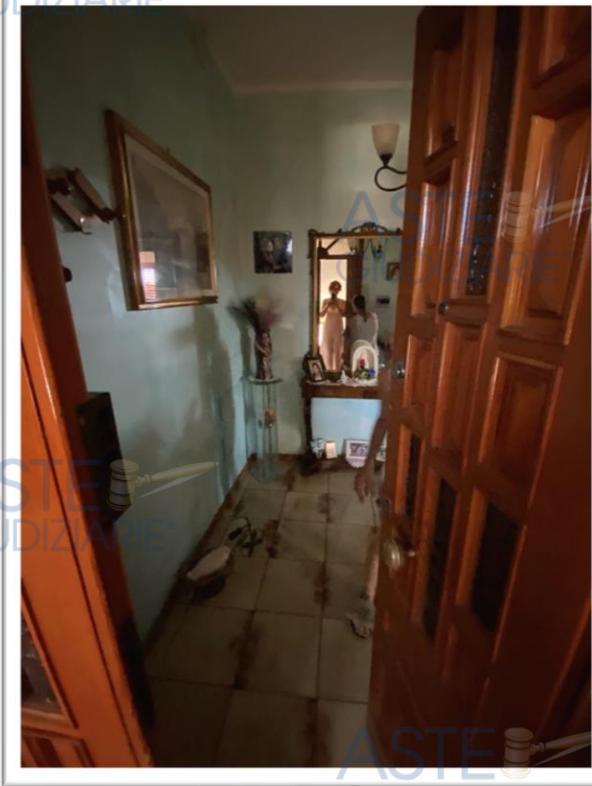


ASTE
GIUDIZIARIE®

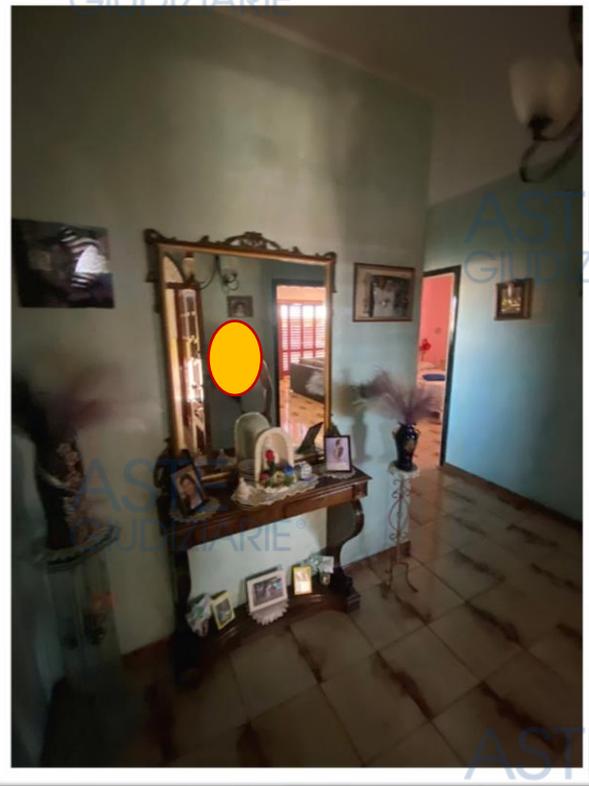
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



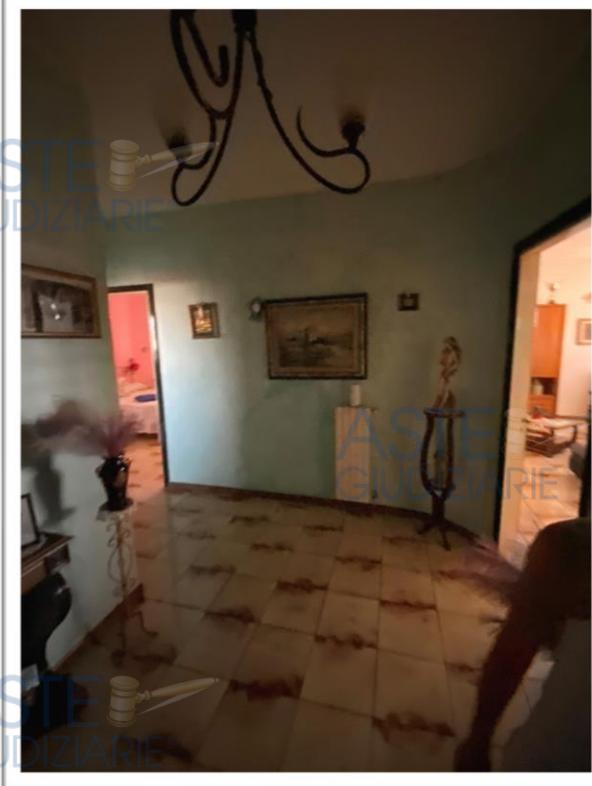
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

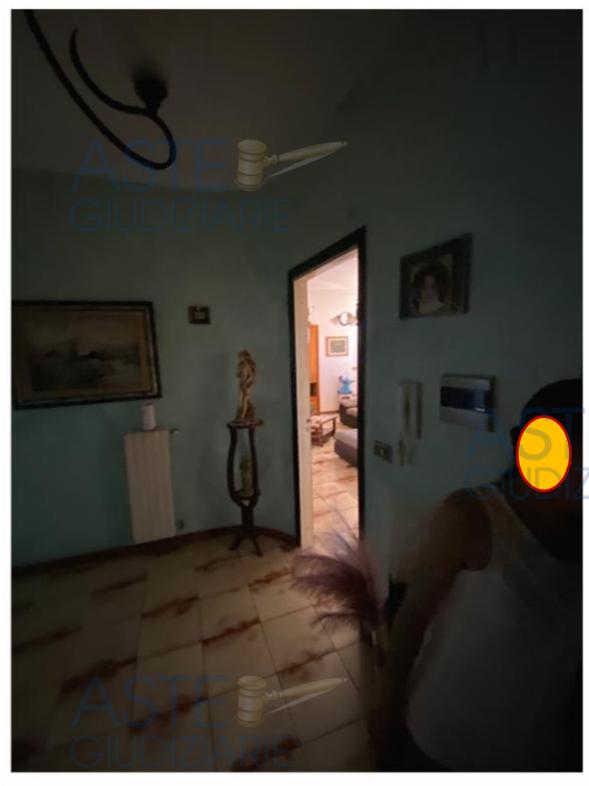
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

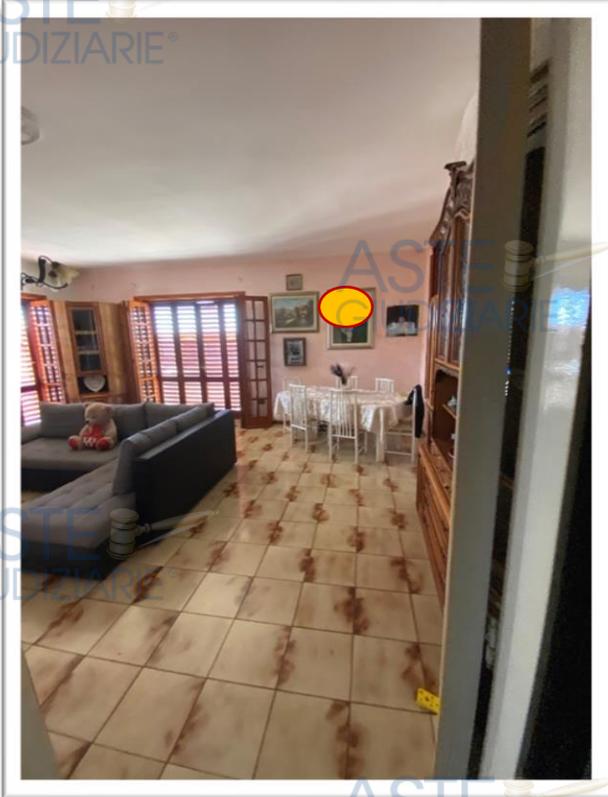
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

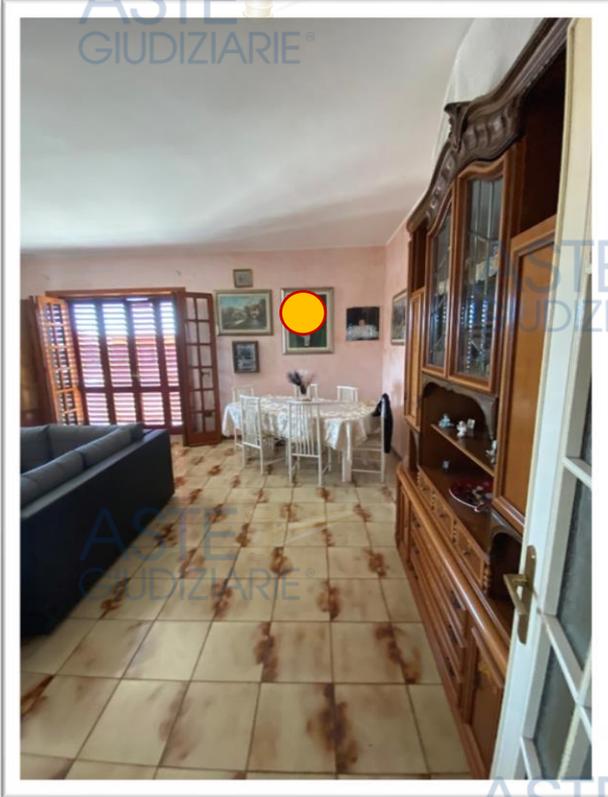
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

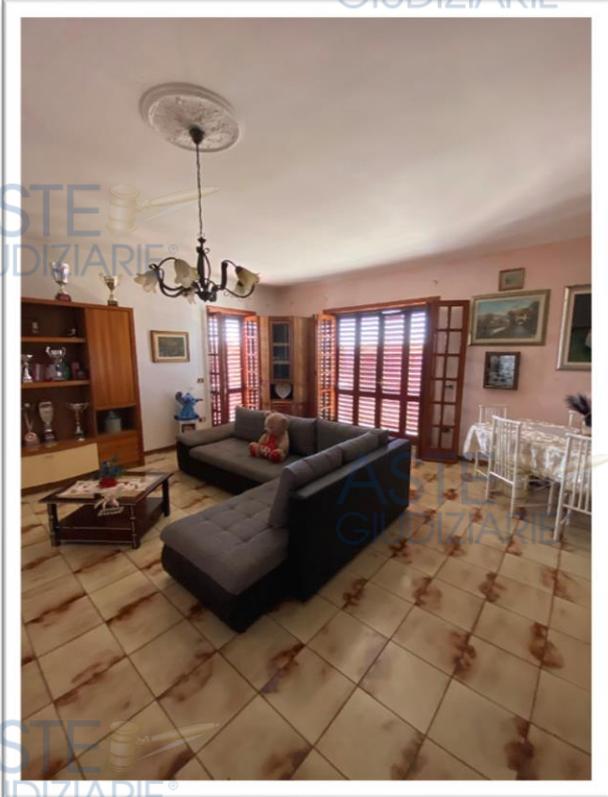
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

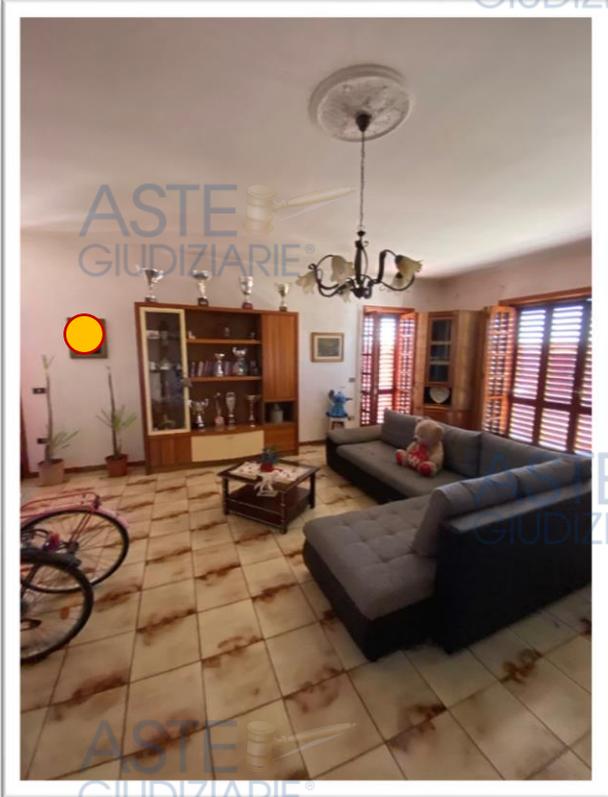
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

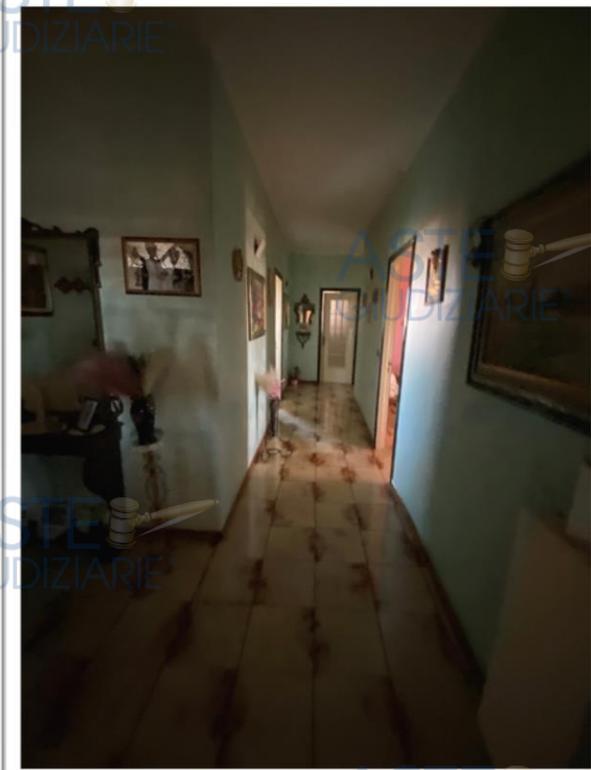
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

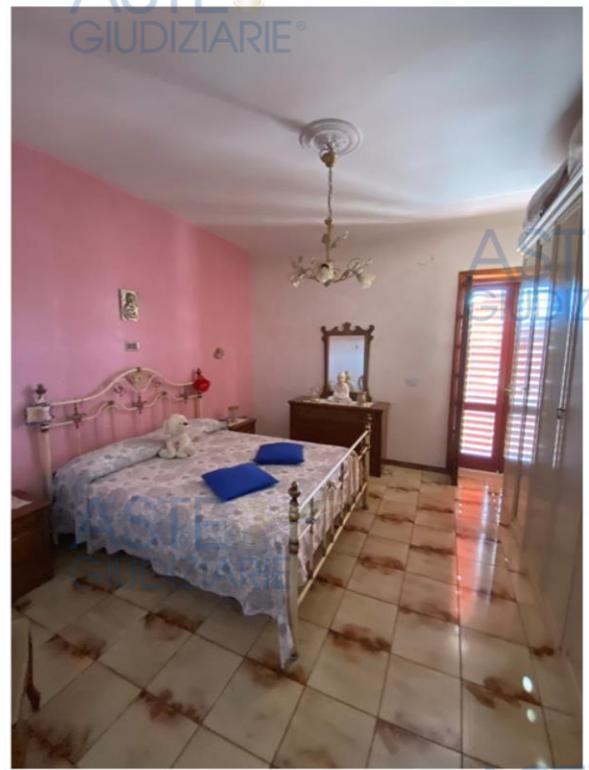
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



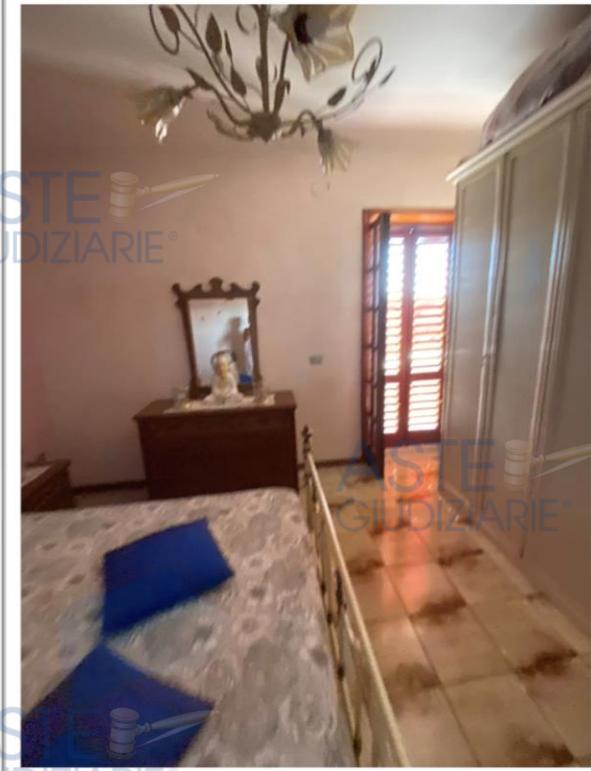
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

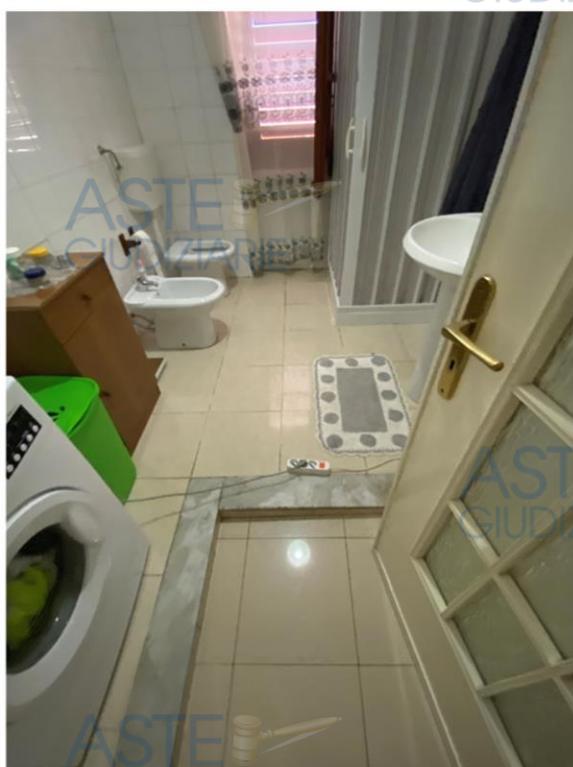
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

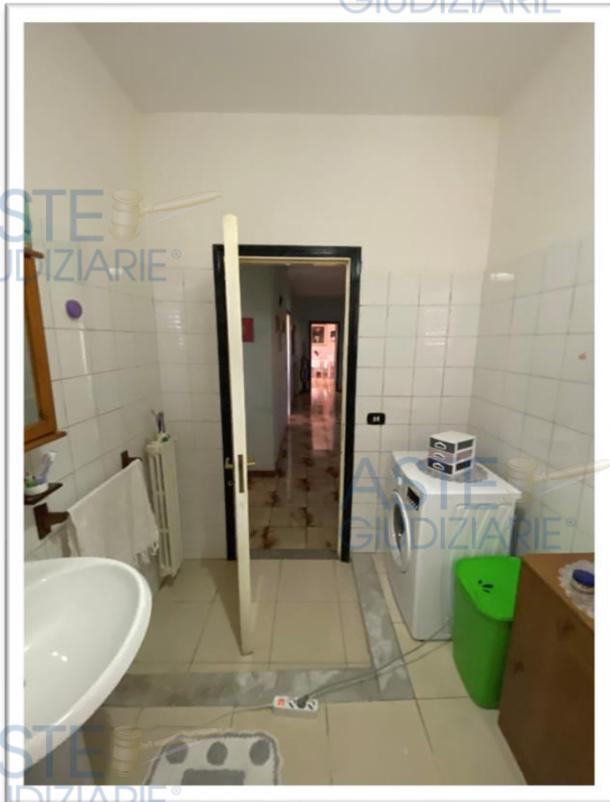
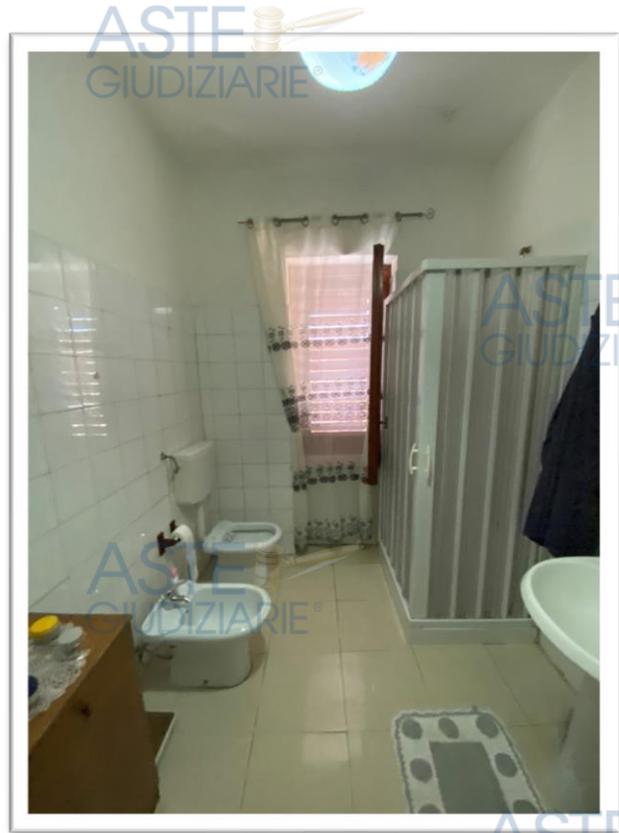
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

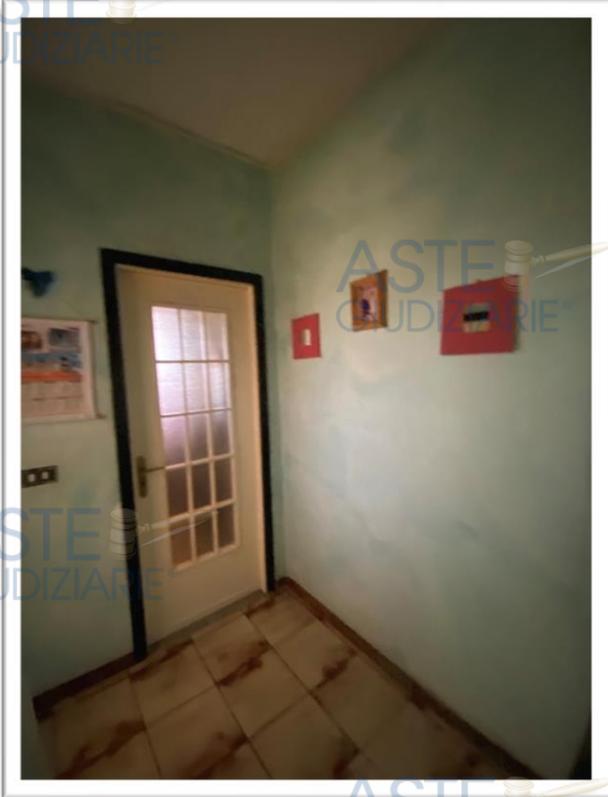
Dott. Arch. Paola Miraglia
 Parco Comola Ricci 122 -Napoli
 Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
 e-mail: paolamiraglia@libero.it
 pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

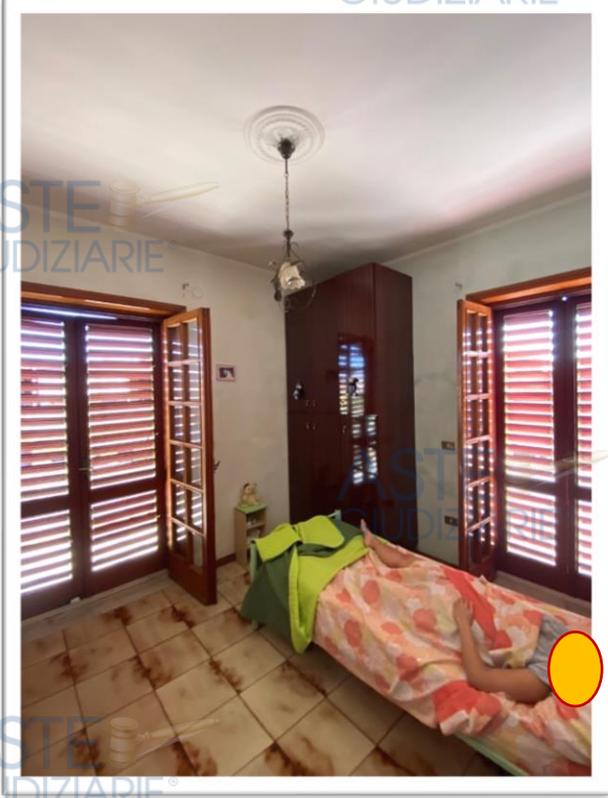
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

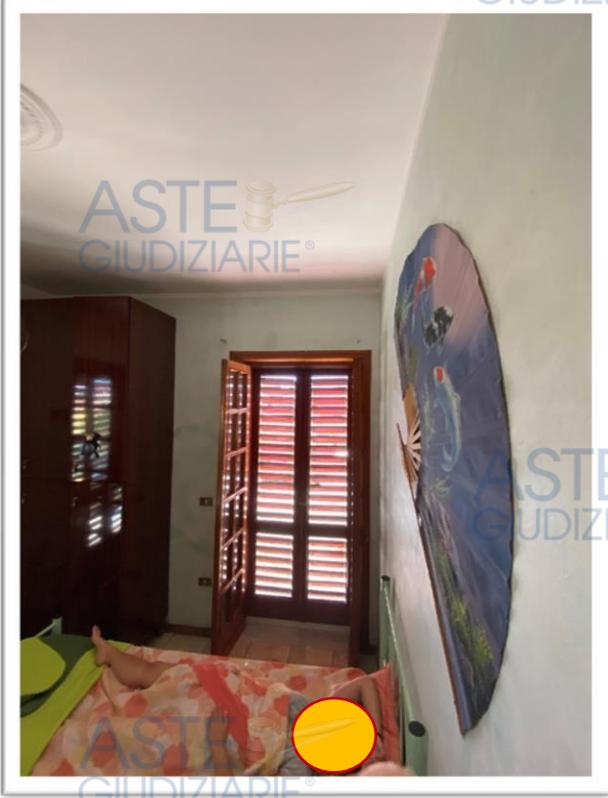
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

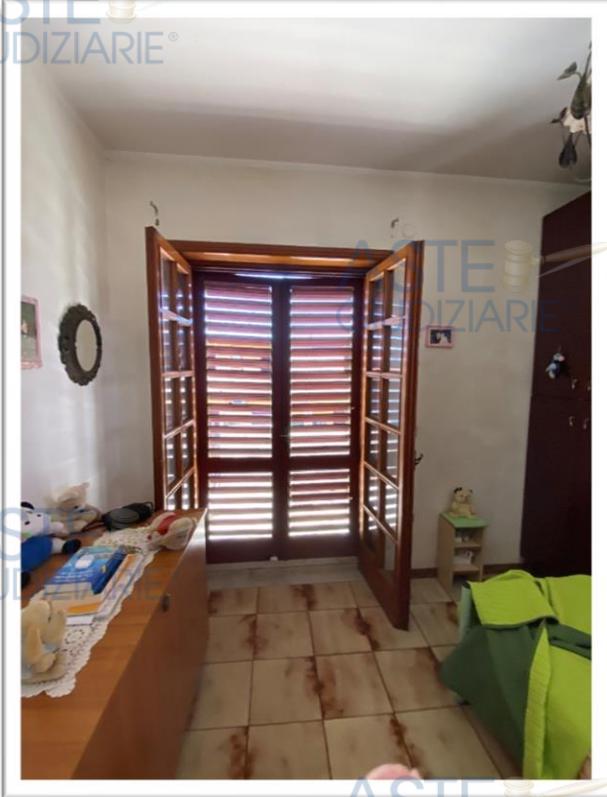
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

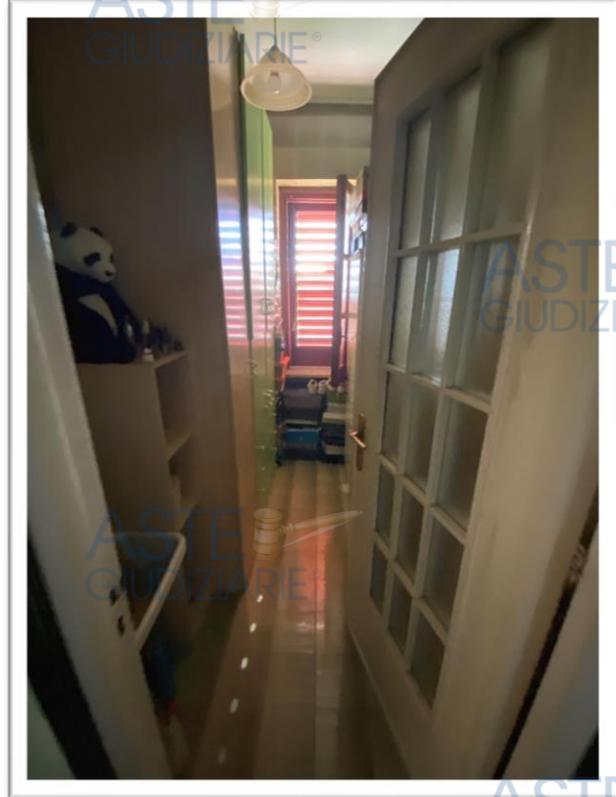
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



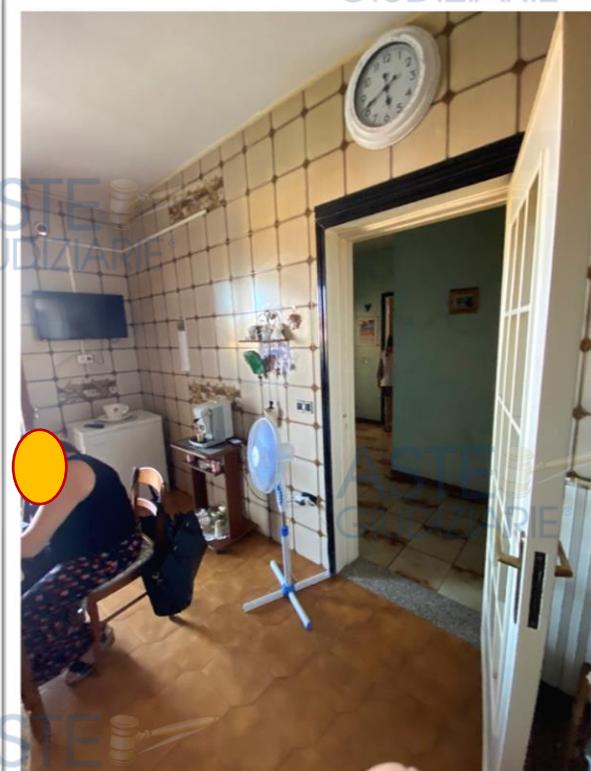
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

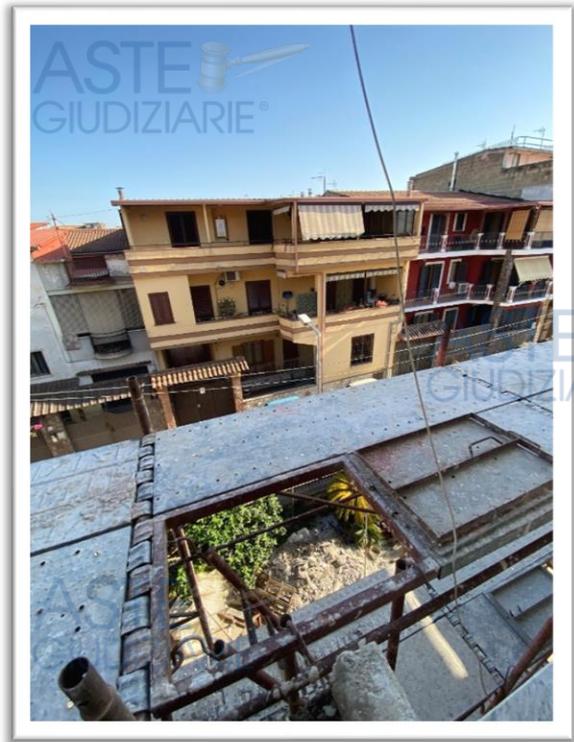
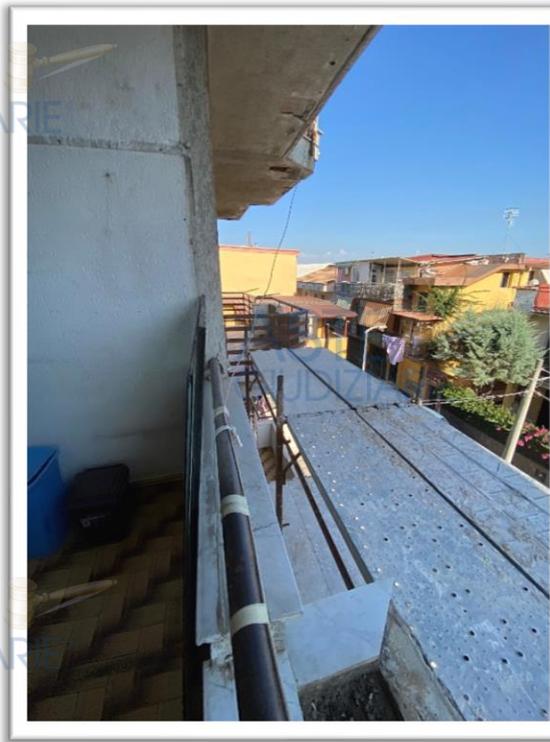
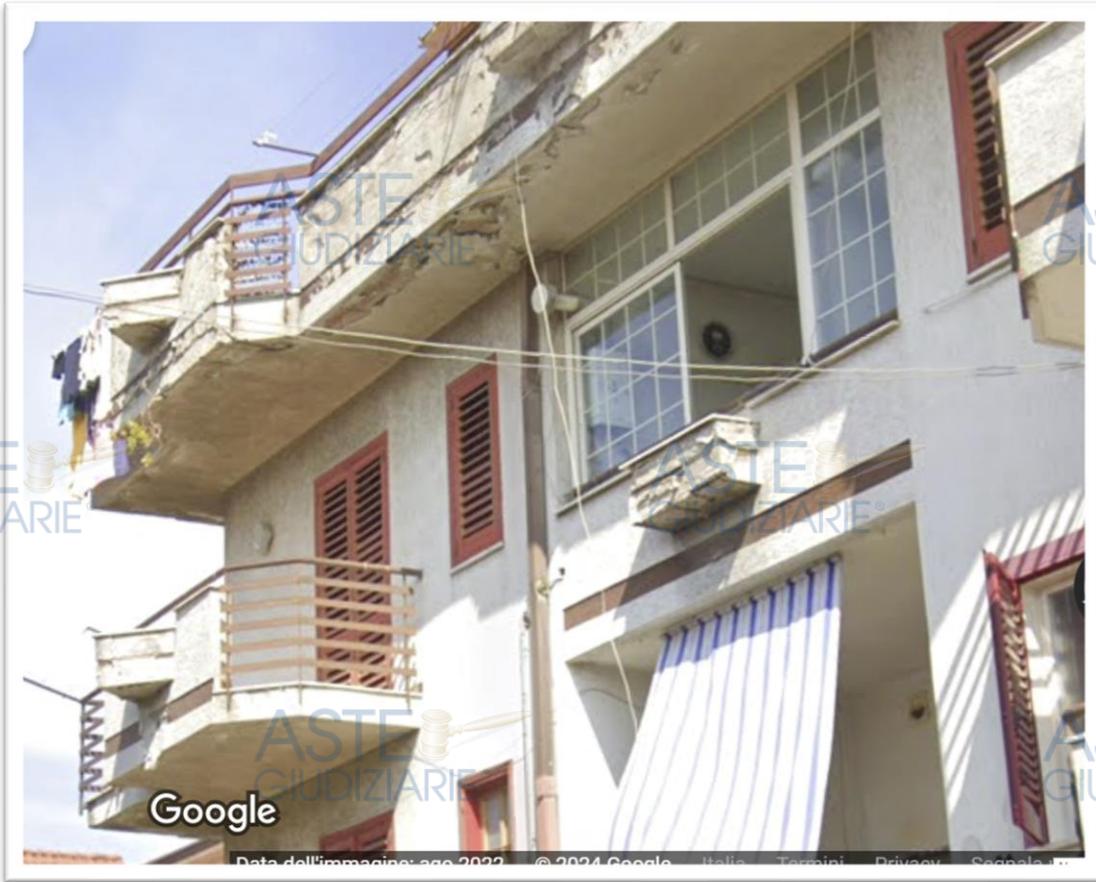
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FRONTE NORD SUB 7 STAGGITO: **VEDUTA SATELLITARE / AGOSTO 2022**

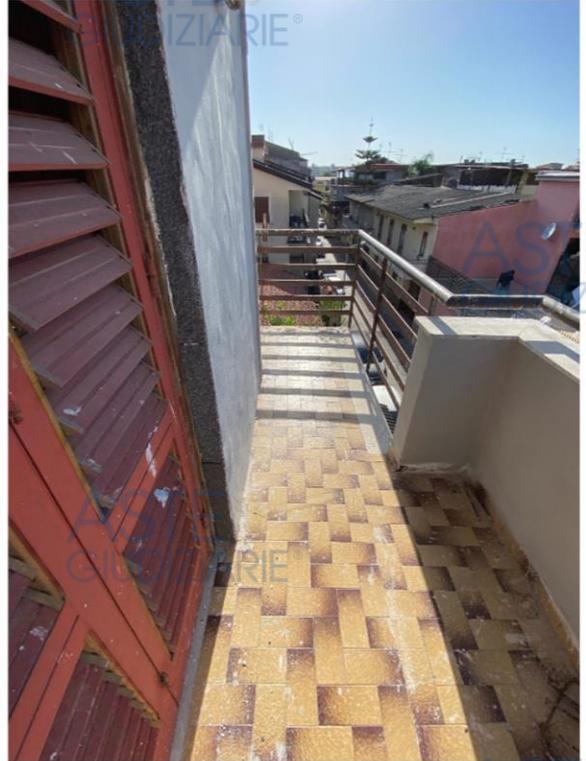
PREGRESSA AI LAVORI DI RISANAMENTO DEL FABBRICATO E ALLO SMANTELLAMENTO DELLA VERANDA



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

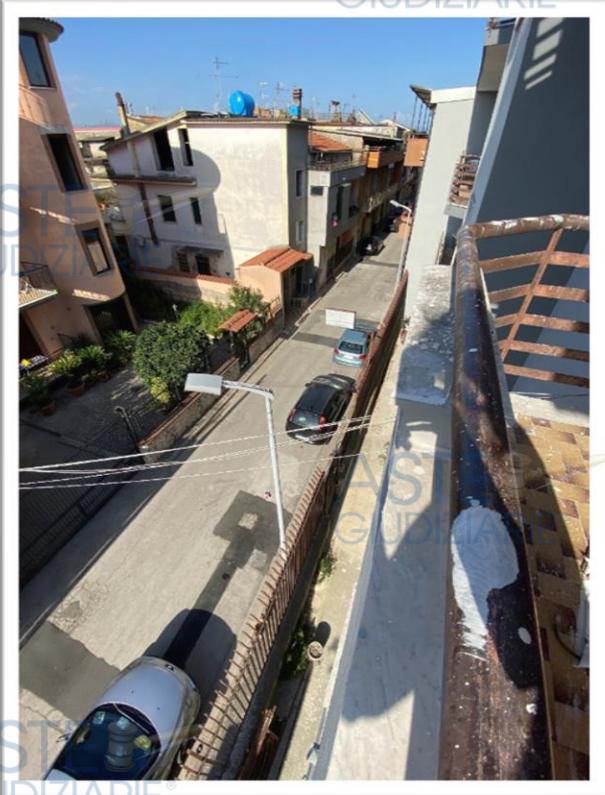
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.*

- ai propri **n. 6 figli maschi** - - la quota indivisa **pro-capite** di $10/84 = 5/42$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà, ovvero la quota **solidale** di $60/84 = 5/7$ dell'intero
- alle proprie **n. 2 figlie femmine** - - la quota indivisa **pro-capite** di $6/84 = 1/14$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà, ovvero la quota **solidale** di $12/84 = 1/7$ dell'intero

Pertanto, con il presente atto:

- Il **padre donante** dona la quota di $72/84 = 6/7$ dell'intero di piena proprietà e resta titolare della quota residua di $1/1 - 72/84 = 1/7$ dell'intero
- gli **8 figli donatari** - germani (n. 6 maschi e n. 2 femmine) - accettano solidalmente in comune e pro-indiviso la quota di $72/84 = 6/7$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà

Con medesimo atto, infine, le sorelle – vendono, sul predetto terreno, in favore dei 6 fratelli, il proprio diritto di piena ed esclusiva proprietà nella **quota solidale** di $12/84 = 1/7$ dell'intero

Pertanto, con l'atto in oggetto, i 6 predetti fratelli maschi - - diventano titolari della:

- **quota solidale** di $5/7 \times$ donazione + $1/7 \times$ compravendita = $6/7$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno in premessa
- **quota pro-capite** di $6/7 * 1/6 = 1/7$ dell'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà sul terreno in premessa

NB. I dati catastali soggettivi del terreno in premessa riportano fedelmente la predetta situazione privatistica

Sul piano oggettivo:

Dall'impianto meccanografico 26/03/1985 il terreno **p.lla 486** è meglio identificato alla:

- **Partita 240**, f.lio 6, **p.lla 486**, qualità seminativo arborato di classe 1, superficie **mq 99.685**, Rendita dominicale euro 3.037,50 Lire 5.881.415 Rendita agraria euro 1.209,85 L. 2.342.598

Dalla data dell'11.07.1977 – in atti solo dal 25.01.2010- con variazione d'ufficio del 11/07/1977 Pratica n. CE0031633 in atti dal 25/01/2010, si denuncia una **rettifica superficie x verifica periodica** n. 124/77 (n. 381.1/2010) - il terreno **p.lla 486** è meglio identificato alla:

- **Partita** - f.lio 6, **p.lla 486**, qualità seminativo arborato di classe 1, superficie **mq 709**, Rendita dominicale euro 21,60 Rendita agraria euro 8,60

Dalla data del 03.12.1985- in atti solo dal 25.01.2010- con denuncia di **Tipo Mappale** del 03/12/1985 Pratica n. CE0031635 in atti dal 25/01/2010 (n. 134046.1/1985) il terreno **p.lla 486** a seguito edificazione perde definitivamente le caratteristiche rurali ed è meglio identificato alla:

- **Partita 1**, f.lio 6, **p.lla 486**, qualità ente urbano, superficie **mq 709**
- **annotazioni** di immobile: migliore precisazione di superficie
- **mappali fabbricati correlati**: f.lio 6, p.lla 486

Si rileva:

▪ **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 2024, in merito a: *foglio, p.lla, qualità (ente urbano)*

Si rileva inoltre:

▪ **Corretta denuncia dell'edificazione del fondo ultimata entro dicembre 1985 e coerentemente dichiarata con Tipo Mappale del 03/12/1985 Pratica n. CE0031635 in atti dal 25/01/2010 (n. 134046.1/1985) in qualità di Ente Urbano**

▪ **Piena conformità oggettiva in VAX:**

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX tra attuale configurazione del complesso rinvenuto in situ e sagoma rappresentata in vax

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 7 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 eseguita e dei titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento sino all'impianto meccanografico del 30.06.1987

Correttamente è richiamato **l'atto di divisione, donazione e cessione di quota a titolo oneroso** del 24.07.1987 per notaio *Gennaro Fiordiliso* di Sessa Aurunca, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV in data 07.08.1987 ai nn. 16648/13873 (variata in data 26.11.2004), con cui i **7 legittimi contitolari (padre e 6 figli maschi) del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera di 1/1** - ovvero per la **quota pro-capite comune e indivisa di 1/7 cadauno** - sul **fabbricato** alla via Cicerone n. 13, comune di Gricignano di Aversa, realizzato *in accessione* sul predetto terreno censito al NCT del medesimo comune al f.lio 6, p.lla 486, mq 709, volendo procedere allo scioglimento della comunione dei diritti di proprietà, e riconoscendo il valore equipollente dei n. **7 appartamenti** di cui si compone il predetto fabbricato, con il consenso di tutti e a tacitazione dei diritti vantanti da ciascuno, si attribuiscono la **piena proprietà per la quota intera su un appartamento pro-capite**, unitamente ai diritti di **1/7 dell'intero** cadauno sul **cantinato seminterrato e sul deposito al P.III**, entrambi autonomamente identificati al NCEU rispettivamente al f.lio 6, p.lla 486, **sub 11** e al f.lio 6, p.lla 486, **sub 10**.

Nella fattispecie a si attribuisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento per civile abitazione al **P.II** del predetto fabbricato, meglio identificato al f.lio 6, p.lla 486, **sub 7**, unitamente ai diritti di 1/7 dell'intero sul cantinato seminterrato sub 11/P.S1 e sul deposito sub 10/P.III

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lia, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati, rendita, toponomastica, civico

Si rileva inoltre:

- **Corretta denuncia** dei dati oggettivi di classamento a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987
- **Corretta denuncia** dei dati oggettivi di classamento a far data dal **03/12/1985** in atti dal 03/11/1998 (n. 3905/A.5/1985) parallelamente alla denuncia di tipo mappale al NCT : al bene viene attribuita la categoria abitativa civile e la classe di redditività, la consistenza in numero di vani e la rendita catastale
- **F.lio 6, part. 486, SUB 7**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita urbana euro 045, Lire 880, Via Cicerone n. 13, Piano II

Disamina dati grafici di scheda

Confronto tra luoghi in situ/2024 e scheda catastale del 03.12.1985 protocollo (in atti dal 03/11/1998)

scheda n. 3905/A.5/1985

A parità di accessi, posizione delle porte di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, configurazione prospettica, altezza di piano, orientamento, relazione con ballatoio e impianto scala comune, *a meno di un'ammissibile approssimazione grafica*, si rileva unicamente :

- **Lievissima difformità distributiva interna** per eliminazione del piccolo ripostiglio servito dalla cucina e avocazione dello stesso alla superficie del tinello
- **Lieve difformità di altezza d'interpiano**: H ml 3,20 denunciati in scheda in luogo di H ml 2,93 riscontrati in situ
- **Lieve difformità di spessore delle tamponature** per recente formazione di cappotto termico: lo spessore delle murature perimetrali denunciato nei dati grafici di scheda, risalente allo stato dei luoghi al 1985, all'indomani della relativa edificazione, è pertanto inferiore a quanto rilevato in situ di circa cm 10 per ciascun segmento murario
- **Parziale identificazione dei confini**: in particolare si rileva l'omessa indicazione del confine con il SUB 8/A2/P.II sul fianco orientale del cespite, nonché degli affacci su corte comune terranea; parimenti si rileva l'omessa rappresentazione della corte comune

NB. come già accennato, **da mere ispezioni satellitari** si attesta la preesistente giustapposizione di un **diaframma in vetro** al parapetto Sud della loggia - balconata sud pertinenziale della cucina. **All'atto dell'accesso**, viceversa, se ne riscontra lo smantellamento e l'accantonamento nell'area del balcone.

Orbene:

- in ragione dell'insanabilità ordinaria del predetto illecito sul piano urbanistico, come innanzi dimostrato, la predetta **veranda non può essere rimontata: ne deriverebbe una sostanziale irregolarità urbanistica e catastale**

ASTE GIUDIZIARIE

Si rileva inoltre:

- Mancata denuncia in banca dati dell'**elaborato planimetrico** della p.lla urbana 486 (e conseguentemente dell'**accertamento della proprietà urbana**), con indicazione di tutti i subalterni componenti il fabbricato e le singole quote d'impalcato e dei medesimi BCNC della p.lla urbana 486 - corte comune, androne e cassa scala-

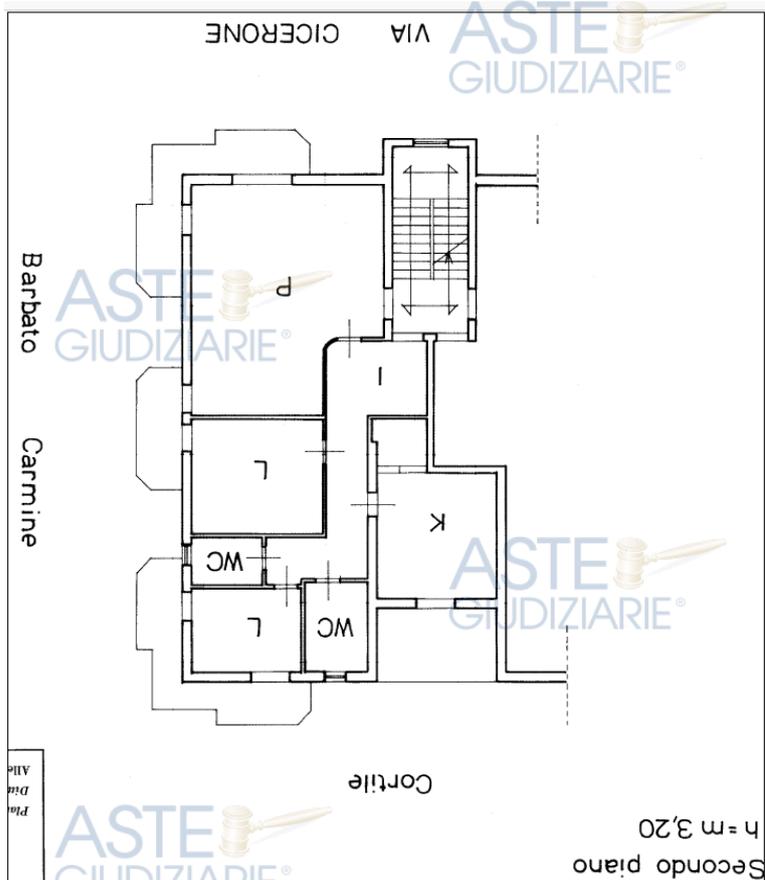
La **regolarizzazione catastale** dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ – **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente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

ONERI CATASTALI

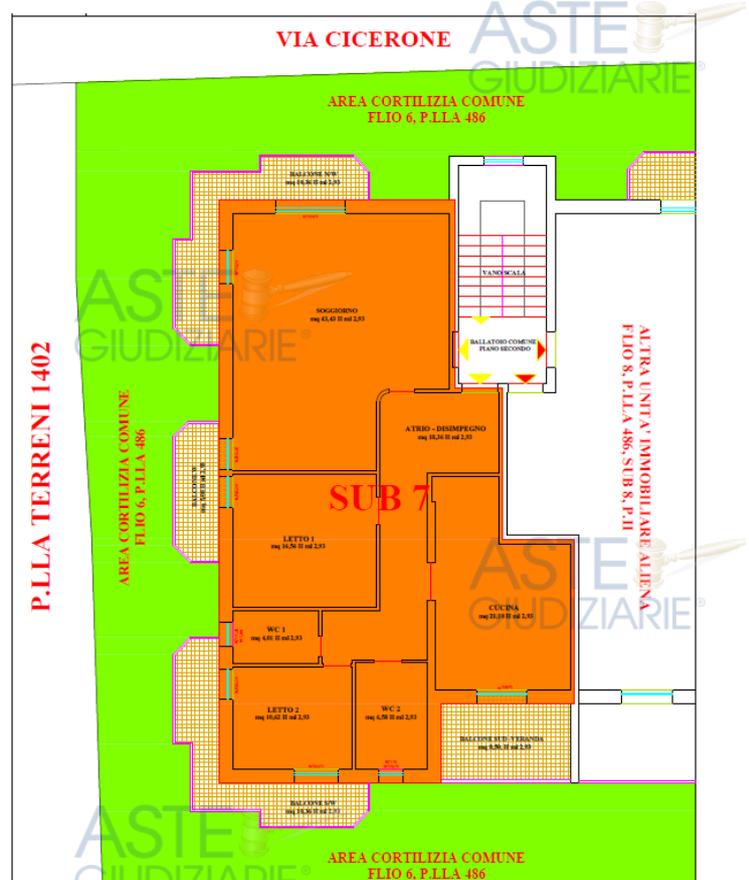
€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso quota di partecipazione alla denuncia dell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato e diritti catastali”

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

SUB 7, P.II – LUOGHI CATASTALI /1985

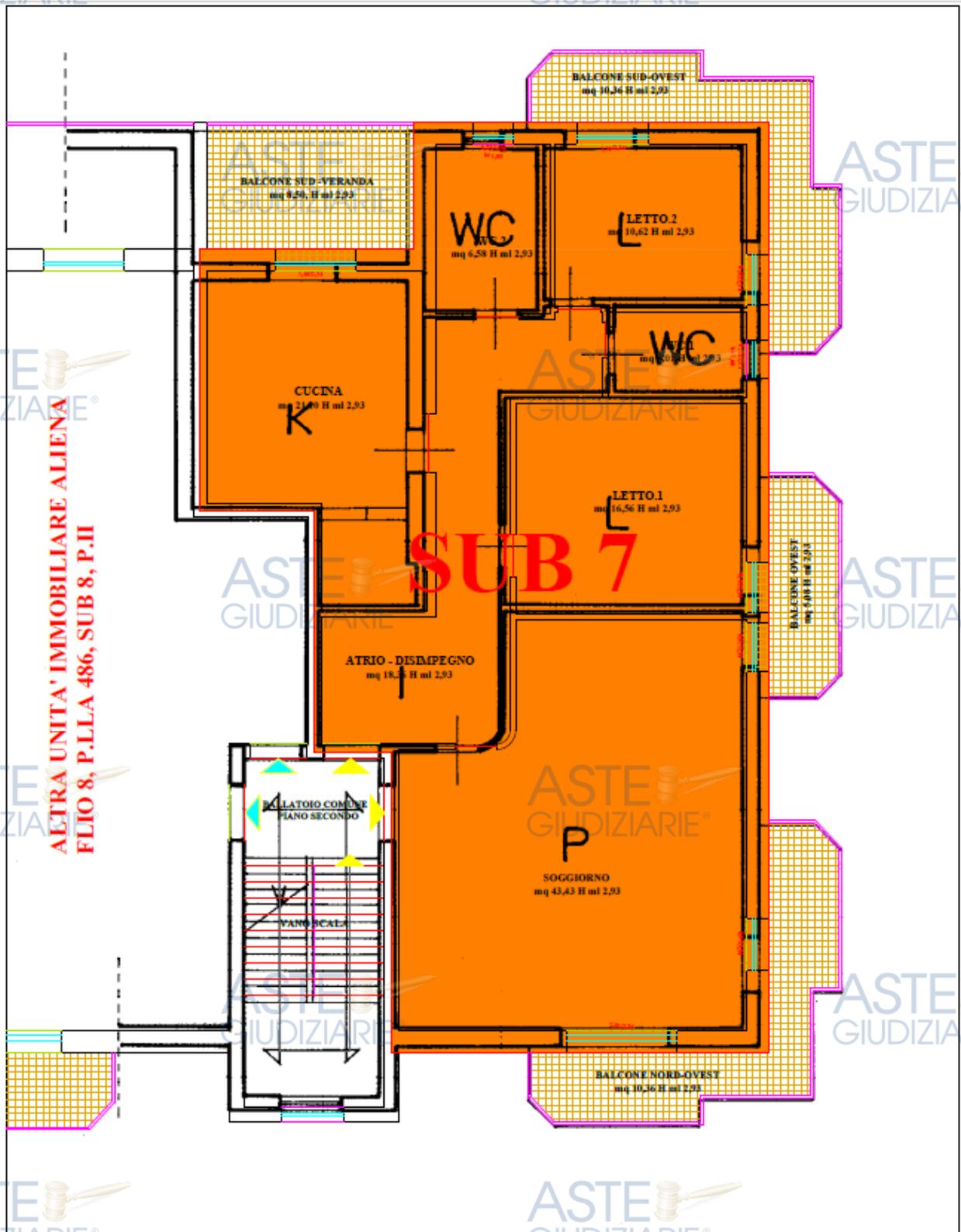


SUB 7, P.II – LUOGHI IN SITU/2024



ASTE GIUDIZIARIE

SUB 7, P.II – SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2024 AI LUOGHI CATASTALI /1985



**ALTRA UNITA' IMMOBILIARE ALIENA
FLIO 8, P.LLA 486, SUB 8, P.II**

QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

QUESITO n. 5:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza dell'appartamento staggito ricadono in un'area urbana centrale del comune di Gricignano di Aversa di **formazione post-900esca**, a carattere prevalentemente residenziale, interna al centro abitato come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.

A livello pianificativo comunale

Dal 1976 a tutt'oggi il terreno di pertinenza del cespite staggito è inquadrato dal **Prg/1976** e altresì dalla **Variante generale/1997 al Prg/1976** (contente integrazioni della Delibera Consiliare Provinciale del 21.05.1996 e recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30.07.1996, nonché ulteriori integrazioni di cui al Decreto di Giunta Regionale e adeguate con Delibera di Consiglio Comunale del 10.11.1997 n. 23), in :

— **ZONA B1: RESIDENZIALE ATTUALE** - area urbana di espansione recente normata dall'**art. 13** e dalle **Norme particolari per le zone B1 -B2 /NTA Variante generale al PRG**

— Riassumendo sinteticamente i principi normativi dell'**art. 13** e **Norme particolari** per le zone B1 -B2 /NTA Variante generale al PRG a regolamentazione dell'attività urbanistica in ZONA B1-, si afferma che:

L'attività edilizia consentita per la fabbrica in oggetto ricadente in ZONA B1 comprende interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia** come definita dall'**art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i** - ammettendosi altresì:

- **interventi di completamento** per **fondi insaturi** con implementazione di volume e superficie - laddove non esaurita la capienza edificatoria del fondo – secondo l'indice fabbricabilità prescritto per la zona B1 e in ossequio con tutte le altre limitazioni parametriche all'attività edificatoria puntualmente descritte dall'**art. 13**
- **interventi integrativi** per **fondi saturi** esclusivamente per **adeguamento igienico-funzionale** (ex norme particolari) con implementazione volumetrica nei limiti del 10% della preesistente volumetria legittima abitativa, calcolata

vuoto per pieno, purché la cubatura aggiuntiva sia interamente contenuta nei limiti fondiari; per fabbricati “architettonicamente caratterizzanti”, l’implementazione è ammessa unicamente sui prospetti secondari.

- **realizzazione di nuovi box auto** per **fondi saturi** (*ex norme particolari*) nella misura di 1 mq/10 mc, in deroga all’indice fondiario.
- **interventi di abbattimento e ricostruzione** a parità di preesistente cubatura legittima (*ex nome particolari*)
- **interventi di nuova costruzione** per **fondi liberi** definita dall’art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i secondo l’indice fabbricabilità prescritto per la zona B1 - **mc/mq 2,00** - e tutte le altre limitazioni parametriche *ex art. 13* (rapporti di copertura, distanze, altezze etc ..)

In Zona B1 l’edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto (PdC)

Le **destinazioni d’uso ammesse** **ex art. 13** 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), **servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico**

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale non sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell’uso del suolo

Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né interesse archeologico per l’area di sedime o la zona di pertinenza; in sintesi il fabbricato NON è interessato da alcuno specifico **regime vincolistico** a limitazione *relativa e/o assoluta* dell’attività edificatoria, né rientra nella perimetrazione di alcuna **ZONIZZAZIONE** di livello territoriale

Non è fatto pertanto alcun obbligo di acquisizione preventiva e vincolante di parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali per interventi ristrutturativi inerenti le porzioni esterne e/o costruttivi ex novo, in ragione dell’assenza di vincolo paesaggistico. Nello specifico il fondo e il relativo fabbricato su di esso insistente sono alieni ad alcuno specifico regime vincolistico a limitazione - relativa o assoluta - dell’attività edificatoria.



Prospetto vincoli:



La p.lla terreni 486/f.lio 6/Comune di Gricignano di Aversa

ha la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra interamente nella perimetrazione della ZONA B1 - Residenziale attuale normata dall'art. 13 e art. 15 NTA Variante generale/1997 al Prg/1976
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico
- NON rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico
- 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 zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -

- La p.lla fabbricati 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

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, per la p.lla terreni/ fabbricati 5289/flio 20 del comune di Caiazzo non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - relativa e/o assoluta - dell'attività edificatoria, ma unicamente i limiti normativi di cui alla NTA/PRG per la ZONA B1

Segue

- Zonizzazione Prg vigente
- NTA Prg vigente

NORME DI ATTUAZIONE CONTENENTE INTEGRAZIONI DELLA DELIB. CON-
PROV. LE DEL 27.05.1996 N° 107 E RECEPITE CON DELIBERA DI C.C. N°
25 DEL 30.07.1996, -NONCHE- ULTERIORI INTEGRAZIONI CONTENENTI NEL
DECRETO DI GIUNTA REGIONALE E ADEGUATE CON DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE DEL 10.11.1997 N° 23.

Gricignano di Aversa 25 NOV. 1997

COMUNE di GRICIGNANO di AVERSA

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
COMUNE di GRICIGNANO di AVERSA

La presente copia è conforme all'originale esistente agli atti
del comune, consta di n) 38 fogli queste comprese.
Gricignano di Aversa 25.11.1997

IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Felice Giordano)

| | |
|--------------------------|---------------------|
| elaborato n° 6 | NORME DI ATTUAZIONE |
| scala 1: | |

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

PROGETTISTI: ARCH. UGO SANTOLI

ING. UGO SANTOLI

Art. 13

zona "B1" RESIDENZIALE ATTUALE

Destinazione d'uso:

- 1) residenza;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, motels pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali e artigianali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mc 2,0

- Indice di copertura mc/mc 0,40

- Altezza mt 11,00

Distacco minimo dagli edifici:

- In rapporto all'altezza 100% h o in aderenza

- Assoluto m 10,00

Distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza 50% h o a confine

- Assoluto m 5,00

- Parcheggio nel lotto mq/mc 1/10

- Strumento di attuazione **Concessione Edilizia**

- Distacco dal ciglio della strada Min. m 6,00 o in allineamento

- Rapporto L. strada/h fabbricato 1/1,5



NORME PARTICOLARI PER ZONA B1 E B2:

Nel caso in cui il lotto sia delimitato da fabbricati preesistenti potrà costruirsi in allineamento con essi. (L'allineamento da considerare sarà quello del fabbricato più arretrato).

In deroga all'indice fondiario di zona prescritto, per lotti saturi, è consentito l'aggiunta di volumi, entro il perimetro del lotto, destinati ad adeguamento igienico-funzionale, purché tale volume non superi il 10% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente, è ammesso costruire sul limite di zona quando esso prospetta su zone agricole.

L'aggiunta di volumi, per fabbricati che presentino elementi architettonici caratterizzanti, deve avvenire sui prospetti secondari.

Per i fabbricati esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di cubatura. E' consentito realizzare nel perimetro di proprietà box auto nella misura di 1 mq/10 mc, in deroga agli indici di zona, per lotti a potenzialità edificatoria saturi.

I lotti delle zone B2 prospicienti le zone VR, parzialmente edificati, possono includere nel lotto fondiario anche la superficie VR.





ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE di GRICIGNANO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

ASTE GIUDIZIARIE®

| | |
|---------------------------|--------------|
| elaborato n° 4a | ZONIZZAZIONE |
| scala 1:2.000 | |

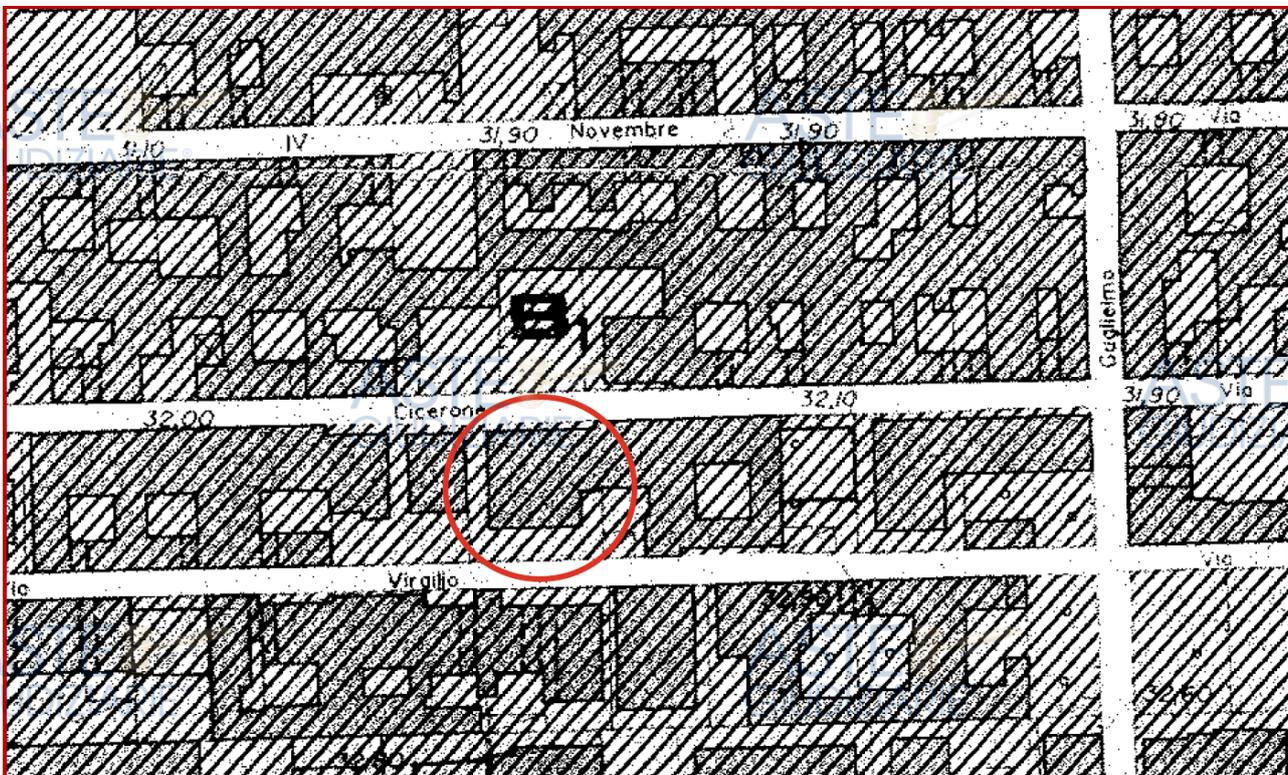
ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

Copia conforme all'originale adottato
con deliberazione Consiliare n. 16
del 4 GIU. 1995 e conservato presso il
Comune di Gricignano di Aversa

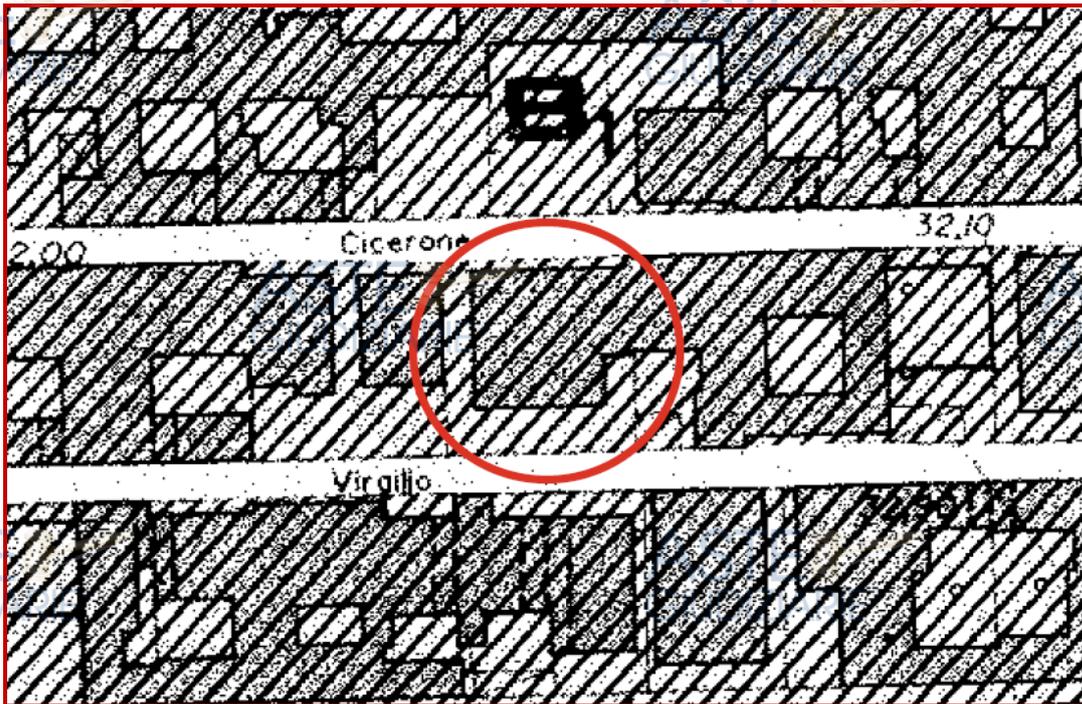
Visto: IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE

ASTE GIUDIZIARIE®



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





| ZONI OMOGENEE | |
|-------------------------|---|
| | Zona "A" residenziale a tutela |
| | Zona "B1" residenziale attuale |
| | Zona "B2" residenziale di completamento |
| | Zona "C" residenziale di progetto |
| | Zona "C RM" residenziale militare |
| | Zona "D" produttiva |
| | Zona "E1" agricola (passe oliva e mandorla) |
| | Zona "E2" agricola (seminativo e frutteto) |
| | Zona "F" attrezzature pubbliche |
| | Zona "G" commerciale direzionale |
| | Zona "Sp" spazi pubblici (arredo urbano) |
| | Zona "AS1" area di sviluppo industriale |
| ZONI SOGGETTE A VINCOLO | |
| | "vc" Vincolo ambientale |
| | "FRS" Fascia di rispetto stradale |
| | "FER" Fascia di rispetto ferroviario |
| | "IRC" Fascia di rispetto dai canali |

| ZONI OMOGENEE | |
|---------------|---|
| | Zona "A" residenziale a tutela |
| | Zona "B1" residenziale attuale |
| | Zona "B2" residenziale di completamento |

PUC

Piano Urbanistico Comunale



Comune di Gricignano di Aversa
Provincia di Caserta



RESP. UFFICIO DI PIANO

Arch. Ulderico Di Bello

STAFF TECNICO:

**SUPPORTO AL RUP
REDAZIONE COMPONENTE
STRUTTURALE,
PROGRAMMATICA E R.U.E.C.**
Ing. Michele Emerigo Fabozzi

**SUPPORTO AL RUP
REDAZIONE V.A.S.**
Ing. Silvestro Treviglio

STUDIO GEOLOGICO
Dott. Geol. Giancarlo Ferriero

USO AGRICOLO DEL SUOLO
Dott. Agr. Luigi Cristiano

**COLLABORATORE PER
LA FASE PROGETTUALE**
Dott. Vincenzo Zagaria

E. PUC 4

MAGGIO 2021 | SCALA 1:5000

Pianificazione attuale - P.R.G. Vigente

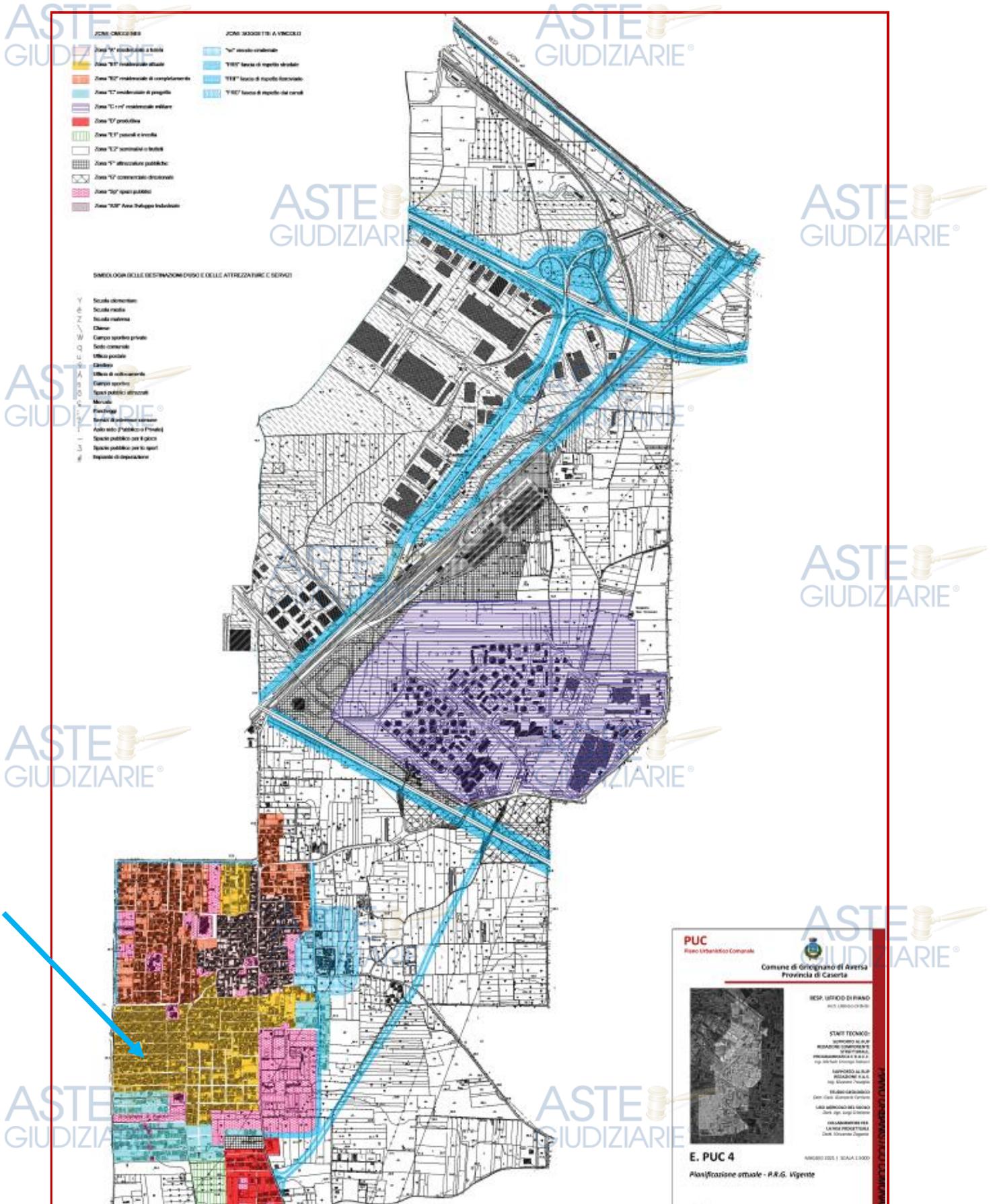
Sindaco

Dott. Vincenzo Santagata

Assessore all'Urbanistica

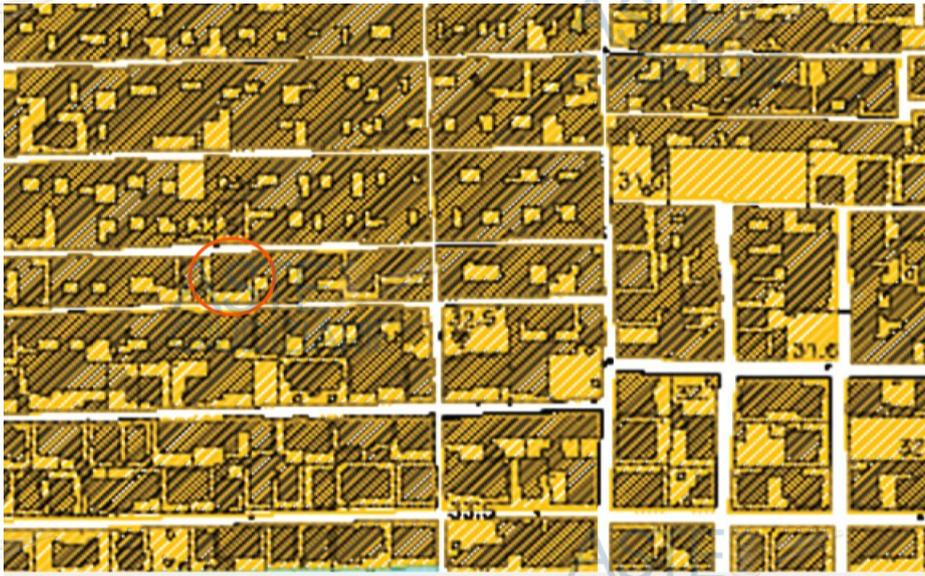
Giuseppe Diretto

PIANO URBANISTICO COMUNALE



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

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

| ZONE OMOGENEE | ZONE SOGGETTE A VINCOLO |
|---|--------------------------------------|
| Zona "A" residenziale a tutela | "vc" vincolo cimiteriale |
| Zona "B1" residenziale attuale | "FRS" fascia di rispetto stradale |
| Zona "B2" residenziale di completamento | "FRF" fascia di rispetto ferroviario |
| Zona "C" residenziale di progetto | "FRC" fascia di rispetto dai canali |
| Zona "C r m" residenziale militare | |
| Zona "D" produttiva | |
| Zona "E1" pascoli e incolta | |
| Zona "E2" seminativi e frutteti | |
| Zona "F" attrezzature pubbliche | |
| Zona "G" commerciale direzionale | |
| Zona "Sp" spazi pubblici | |
| Zona "ASI" Area Sviluppo Industriale | |

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DISAMINA URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del compendio nell'ultraventennio dal pignoramento
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e N.C.T.
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiati

si è accertato

In primis: posteriorità dell'edificazione 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 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: posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla II data di ulteriore spartiacque del 01 settembre 1967

- Termine entrata in vigore della Legge Ponte, il cui **art. 10** - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 - disponeva che, **nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato - , per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorreva richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia**

In tertiis: l'esistenza di un iter urbanistico in sanatoria ex L. 47/85 a corredo dell'edificazione del fabbricato nella configurazione e destinazione attuale articolato in n. 6 C.E. ex L. 47/85 n. 444/1995 protocolli : 6263 - 6264 - 6265 - 6266 - 6268- 6269 - Concessioni edilizie in sanatoria -

NB. Il predetto iter abilitativo in sanatoria subentra all'acquisizione della piena ed esclusiva proprietà in favore dei **6 germani** - dell'intero fabbricato, giusta **atto di divisione, donazione e cessione di quota a titolo oneroso del 24.07.1987** per notaio **Gennaro Fiordiliso** di Sessa Aurunca, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV in data 07.08.1987 ai nn.

16648/ 13873 (variata in data 26.11.2004)

Principali passaggi documentali dell'iter abilitativo in sanatoria straordinaria n. 444/1995 ex L.47/85

Come su detto **6 titoli in sanatoria n. 444/1995 ex L. 47/85**, abilitativi alla realizzazione dei **subalterni** in cui si articola il fabbricato per civile abitazione alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa, in proprietà esclusiva e/o comproprietà dei germani- **sub 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11**- corredano, sulla base della documentazione grafica a firma del *geom.*, l'iter di regolarizzazione urbanistica del fabbricato di cui parte il cespite staggito e precisamente:

- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 19.01.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6263** inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull'appartamento **sub 4/P.T.** e comproprietario per **1/3 dell'intero** sul **sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III, sub 11/C2/P.S1**
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 03.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6269** per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull'appartamento **sub 7/P.II** e comproprietario per **1/3 dell'intero** sul **sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III, sub 11/C2/P.S1**
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6265** per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull'appartamento **sub 8/P.II**
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6268** per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull'appartamento **sub 5/P.I**
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6266** per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull'appartamento **sub 3/P.T** e comproprietario per **1/3 dell'intero** sul **sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III e sub 11/C2/P.S1**
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6264** per l'edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull'appartamento **sub 6/P.I**

Con i predetti titoli abilitativi - **n. 6 C.E. n. 444/1995 protocolli : 6263 - 6264 - 6265 6266 – 6268- 6269 - Concessioni edilizie in sanatoria ex L. 47/85** - si abilita la realizzazione del fabbricato per civile abitazione *nel suo insieme* alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa, in proprietà esclusiva e/o comproprietà dei germani, composto da **9 subalterni sub 3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8 – 9 -10 -11** come rappresentati dalla documentazione grafica sottoscritta dal geom., spalmati su tre livelli interamente abitativi, terra/rialzato, primo, secondo, un piano terzo in sottotetto parzialmente abitativo, un piano seminterrato adibito a deposito. Il tutto, mutuamente collegato da scala interna e privo di ascensore, è corredato da area cortilizia perimetrale

Sicché con il suddetto iter urbanistico si abilita la formazione di :

- 7 appartamenti da sub 3 a sub 9 - due per ciascun piano
- un deposito cantinato seminterrato sub 11/P.S1 servito da rampa carrabile con accesso da Sud e da cassa scala
- un deposito in sottotetto sub 10/P.III servito dalla cassa scala
- la corte comune a perimetrazione pressoché totale del corpo di fabbrica con doppio accesso da nord e da sud
- androne e cassa scala baricentrici serviti dal ramo nord cortilizio

Per lo specifico **cespite staggito, sub 7/A2/P.II**, 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 per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ulteriore ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA SUB 7 STAGGITO

Atteso che ai fini della disamina di legittimità urbanistica del sub 7 staggito il confronto è tra:

stato dei **luoghi in situ** all'atto dell'accesso/2024 e **stato dei luoghi di CE n. 444/1995** del 03.03.1995, pratica edilizia **741/86** ex L. 47/85, rilasciata su istanza di del **16.09.1986** con **prot. 6269**, con cui si abilita in snatoria l'edificazione delle seguenti unità porzioni del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa:

- **sub 7/P.II** - su cui il concessionario Raffaele vanta diritti di proprietà piena ed esclusiva per la **quota intera**
- **sub 9/A2/P.III, sub 10/C2/P.III, sub 11/C2/P.S1** - su cui il concessionario Raffaele vanta diritti di comproprietà per la quota di **1/3 dell'intero**.

Ciò premesso:

dalla sovrapposizione dei **luoghi in situ** ai **luoghi di CE n. 444/1995** - di cui ai grafici di **pianta, sezioni e prospetti** a firma del *geom. Saverio Cesaro* a corredo della pratica -, a meno di talune ammissibili approssimazioni grafiche, si rileva:

Parità di:

- accessi, posizione delle porte di caposcala, sagoma, perimetrazione interna ed esterna, superficie abitativa, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, orientamento, relazione con ballatoio e impianto scala comune

Si evidenzia unicamente :

- **Lievissima difformità distributiva interna** per eliminazione del piccolo ripostiglio servito dalla cucina e avocazione dello stesso alla superficie del tinello
- **Lieve difformità di spessore delle tamponature** per recente formazione di **cappotto termico**: lo spessore delle murature perimetrali denunciato nei dati grafici di **rilascio di CE**, risalente allo **stato dei luoghi al 1995**, è pertanto **inferiore a quanto rilevato in situ** di circa **cm 10 per ciascun segmento murario perimetrale**

NB. Inoltre, come già accennato

- **Da mere ispezioni satellitari** si attesta la preesistente giustapposizione di un **diaframma in vetro** al parapetto Sud della loggia - balconata sud pertinenziale della cucina.
- **All'atto dell'accesso**, viceversa, se ne riscontra lo smantellamento e l'accantonamento nell'area del balcone.

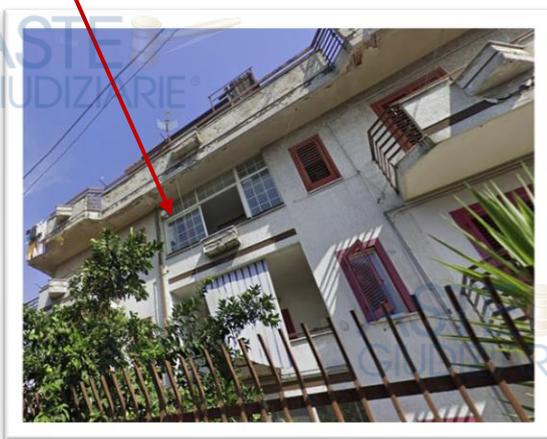
In merito alla **retrodatazione** della **lievissima difformità distributiva interna** - stante la **conformità** dei luoghi urbanistici /1995 ai luoghi di scheda / tra l'altro antecedenti /1985, si riconduce il ore detto illecito minore alla data di accesso/2024

In merito alla **retrodatazione** del **cappotto termico** è indiscutibilmente riconducibile alla politica edilizia assistita post-covid e precisamente agli anni tra 2022 e 2024 (come risulta da ultima ispezione satellitare di agosto 2022)

Parimenti, in merito alla **retrodatazione** della **rimozione della veranda balcone Sud** anch'essa è riconducibile all'intervento di efficientamento energetico assistito /ecobonus -110 post-covid e alla **preventiva regolarizzazione urbanistica dell'immobile per l'accesso al bonus previsto dalla legge**: a riprova si evidenzia che l'ultima *levata satellitare* risalente ad **agosto 2022** denuncia la **persistenza in situ della predetta veranda**, la quale, viceversa, risultava **rimossa e accantonata nell'ambito del balcone all'atto dell'accesso/2024**

Veduta satellitare/agosto 2022

esterno veranda sud/sub 7/P.II



Veduta interna della medesima veranda all'atto dell'accesso:

smantellamento e accantonamento nell'area del balcone



In merito alla **sanabilità** dei suesposti illeciti:

Sul piano urbanistico:

- la **lievissima difformità distributiva** è ascrivibile ad un comune intervento **manutenzione straordinaria** come definito dall'**art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001**- intervento sempre ammissibile per la zona B1 di pertinenza e per l'intero territorio comunale **ex art. 13 NTA Variante genarle al PRG**
- la **formazione di cappotto termico** è un intervento di **efficientamento energetico**, espressamente prescritto dal predetto ecobonus e pertanto ampiamente ammissibile: sul piano squisitamente tecnico è ascrivibile ad un comune intervento **risanamento conservativo** come definito dall'**art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001**- intervento sempre ammissibile per la zona B1 di pertinenza **ex art. 13 NTA Variante genarle al PRG**
- la **formazione di veranda** - laddove dovesse esser nuovamente giustapposta al parapetto di pertinenza della balconata sud - viceversa è un intervento **ristrutturazione edilizia di tipo maggiore** come definito dall'**art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001** **con implementazione di volume e superficie accessoria su fondo saturo**

Orbene:

- stante l'inesistenza di condizioni abitative inammissibili sul piano igienico-sanitario e necessitanti di improrogabili interventi di adeguamento in tale direzione
- stante la natura del manufatto, quale estensione di un'ampia cucina interna preesistente

sebbene incluso nella perimetrazione del fondo, e ancor più nella volumetria dell'immobile, il manufatto è alieno agli interventi di adeguamento funzionale igienico /sanitario previsti dalle "Norme Particolari per la zona B1 e B2" di cui alla NTA della Variante al Prg, ammettenti un incremento di volumetria nella misura del 10% della cubatura legittima (calcolata vuoto per pieno) **ESCLUSIVAMENTE per necessità di adeguamento dei parametri igienico-sanitari, laddove incongruenti.**

Pertanto, **NON** rientrando nella fattispecie prevista, **NON** è ammessa la sua riapposizione

Sul piano meramente urbanistico:

- NON sussistono i requisiti imprescindibili di cui alla sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 ammettente la regolarizzazione ex post dell'illecito, unicamente laddove sussista doppia conformità dello stesso alla NTA vigente sia alla data di compimento dell'abuso/2022 (data certa per ispezione satellitare) sia alla data di scoperta e denuncia /2024 (termine di accesso in situ): la NTA di cui all'art 13 e alle norme particolari per la zona B1 e B2, **vigente in entrambe le epoche**, non consente il predetto incremento, *eludendo in tal modo la doppia aderenza dell'abuso alla normativa tecnica.*

Pertanto l'illecito, anche laddove ripeterato,

sarebbe insanabile ordinariamente ex art. 36 NTA DPR 380/2001

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

Attesa la piena sanabilità ordinaria della lieve difformità distributiva rinvenuta in accertamento di doppia conformità ex art.37 DPR 380/2001

Presunta la piena liceità dell'intervento di efficientamento energetico esteso all'intero fabbricato e in corso di esecuzione. Laddove si provveda - prima della presente vendita giudiziale del sub 7 - al rimontaggio della vetrata sud a chiusura della balconata, con conseguente formazione di veranda, si assevera l'impossibilità della sanatoria straordinaria della stessa previo invocazione del combinato disposto dell'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

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

Di contro si rileva:

- Posteriorità del compimento dell'illecito rispetto al termine ultimo per l'ammissione alla sanatoria dell'ultimo condono L. 326/2003 - **31.03.2003** : Incongruenza rispetto ai limiti temporali previsti dai tre condoni per posteriorità della data di accertamento dell'ultimazione delle opere abusive e il termine ultimo per il completamento al rustico delle stesse, stabilito inderogabilmente da ciascuno dei tre condoni invocabili al 1983, 1993, 2003, ai fini dell'ammissione alla sanatoria -: il rimontaggio - laddove attuato - sarà successivo alla data di accesso e non prima del 2024.
- Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **30.09.2003 - 24.11.2003**: specifica incongruenza temporale tra data di entrata in vigore della L. 326/2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del **18.10.2006** ai nn. 61723/23111, derivante da atto di mutuo fondiario del **10.10.2006** Rep. 152338 Racc. 21979 per notaio *Alessandra Del Balzo*, **in favore di BANCA UCB S.P.A. contro** a garanzia delle obbligazioni contratte, **a carico** del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento in oggetto.

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST SUB 7

- Accertamento di doppia conformità alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Gricignano di Aversa, per l'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'**art. 37** D.P.R. 380/2001 della lievissima difformità distributiva di spazi interni rilevata - in quanto modifica ampiamente ammessa ex art 13 NTA Variante al PRG per la ZONA B1, sia alla data certa di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (2024), che alla data di denuncia (attualità/2024). Si include: sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la *piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di CE in sanatoria n. 444/1995*
- **Prudenzialmente** si include - tra gli oneri urbanistici - il costo di rimozione del diaframma in vetro in giustapposizione al parapetto sud del balcone pertinenziale della cucina, e relativo smaltimento, **laddove - ad ultimazione lavori - dovesse esser rimontato.**

IMPORTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI = **€ 2.000**

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA



COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

Pratica sanatoria edilizia

n. 742/86

Concessione edilizia in sanatoria n. 444

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni)

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 16/9/86 prot. n. 6263

per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone N°13

vista la documentazione allegata alla domanda;

Visto il parere espresso dall'Arch. Vittorio Tagliatela, incaricato da questo Comune con deliberazione G. M. n. 422 del 14-09-1989, in atti al CO.RE.CO. il 03-10-1989, prot. 16966; reso in data 11/1/95

Rilevato che dalla data di presentazione della domanda è decorso il termine biennale previsto dalla legge;

Visto che l'importo dell'oblazione in L. 2.487.000 è stato regolarmente versato come risulta da 1 modello 47/85-R

Visti gli artt. 31 e segg. della legge N. 47/85 e successive modificazioni di cui al D. L. 23-4-1985, n. 146, convertito in legge 21-6-1985, n. 298;

Vista la legge regionale n. 38 del 6 maggio 1985;

Visto il conteggio redatto dall'Ufficio Tecnico relativamente al contributo di cui all'art. 3 della legge 21-1-1977 n. 10 e rilevato, al riguardo, che:

il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione di lire 1.088.700

come da bolletta n. 051 del 17/1/95

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) il contributo riferito al costo di costruzione ~~come da legge regionale~~

Visto che il richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di
~~proprietario come si evince dall'atto notarile.=~~

RILASCIATA

cod. fisc.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per le opere abusive di ~~un fabbricato per civile~~
~~abitazione (vedasi grafico allegato)~~

realizzate in Via Cicerone n°13

(foglio n. 6 mapp. n. 486), quale risultano dalle n. 01 tavole dei disegni

redatte da 1 geom. Saverio Cesaro

che, visitate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

Prescrizioni ed avvertenze:

Gricignano di Aversa, 14-02-95

IL SINDACO

Dott. Andrea Moretti

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alle
osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.=

IL CONCESSIONARIO

Margherita Lojodice

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

Pratica sanatoria edilizia

n. 742/86

Bollo

Concessione edilizia in sanatoria n. 444

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni)

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 16/9/86 prot. n. 6269

da

[Redacted area]

ente

per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione
(vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone n°13

vista la documentazione allegata alla domanda;

Visto il parere espresso dall'Arch. Vittorio Tagliatalata, incaricato da questo Comune con deliberazione G. M. n. 422 del 14-09-1989, in atti al CO.RE.CO. il 03-10-1989, prot. 16966; reso in data 11/1/95

Rilevato che dalla data di presentazione della domanda è decorso il termine biennale previsto dalla legge;

Visto che l'importo dell'oblazione in L. 2.168.000 è stato regolarmente versato come risulta da 1 modello 47/85-R

Visti gli artt. 31 e segg. della legge N. 47/85 e successive modificazioni di cui al D. L. 23-4-1985, n. 146, convertito in legge 21-6-1985, n. 298;

Vista la legge regionale n. 38 del 6 maggio 1985;

Visto il conteggio redatto dall'Ufficio Tecnico relativamente al contributo di cui all'art. 3 della legge 21-1-1977 n. 10 e rilevato, al riguardo, che:

a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione di lire 973.150

come da bolletta n. 575 del 5/12/1994

b) il contributo riferito al costo di costruzione come da legge regionale

Visto che i.L. richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di proprietario come si evince dall'atto notarile

RILASCIATA

a [redacted] dente

cod. fisc.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone N°13

(foglio n. 6 mapp. n. 486), quale risultano dalle n. 01 tavole dei disegni

redatte da 1 geom. Saverio Cesaro cod. fisc.

che, visitate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

Prescrizioni ed avvertenze:

Gricignano di Aversa,

03 MAR. 1995



IL SINDACO

Dott. Andrea Moretti

il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA



PROVINCIA DI CASERTA

Pratica sanatoria edilizia

n. 742/86

Bollo

Concessione edilizia in sanatoria n. 4 4 4

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni)

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 16/09/1986 prot. n. 6264

da [redacted] nte
-al-

per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone N°13

vista la documentazione allegata alla domanda;

Visto il parere espresso dall'Arch. Vittorio Tagliatela, incaricato da questo Comune con deliberazione G. M. n. 422 del 14-09-1989, in atti al CO.RE.CO. il 03-10-1989, prot. 16966, **reso in data 11/1/95**

Rilevato che dalla data di presentazione della domanda è decorso il termine biennale previsto dalla legge;

Visto che l'importo dell'oblazione in L. 2.601.000 è stato regolarmente versato come risulta da **1 modello 47/85-R**

Visti gli artt. 31 e segg. della legge N. 47/85 e successive modificazioni di cui al D. L. 23-4-1985, n. 146, convertito in legge 21-6-1985, n. 298;

Vista la legge regionale n. 38 del 6 maggio 1985;

Visto il conteggio redatto dall'Ufficio Tecnico relativamente al contributo di cui all'art. 3 della legge 21-1-1977 n. 10 e rilevato, al riguardo, che:

a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione di lire

come da bolletta n. 038

del 02-

b) il contributo riferito al costo di costruzione come da legge regionale

Visto che il 1 richiedente 1 ha 1 titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di proprietario come si evince dall'atto notarile.

RILASCIATA

a)

cod. fisc.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione
(vedasi garfico allegato)

realizzate in Via Cicerone n°13

(foglio n. 8 mapp. n. 486), quale risultano dalle n. 01 tavole dei disegni

redatte da 1 geom. Saverio Cesaro cod. fisc.

che, visitate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

Prescrizioni ed avvertenze:

Gricignano di Aversa,

24 MAR. 1995



IL SINDACO

Dott. Andrea Moretti

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.=

IL CONCESSIONARIO *col'ag. tim. n. 1*

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

Pratica sanatoria edilizia

n. 742/86

Bollo

Concessione edilizia in sanatoria n. 444

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni)

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data **16/09/1986** prot. n. **6265**

da

per le opere abusive **di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)**

realizzate in **Via Cicerone n°13**

vista la documentazione allegata alla domanda;

Visto il parere espresso dall'Arch. Vittorio Tagliatela, incaricato da questo Comune con deliberazione G. M. n. 422 del 14-09-1989, in atti al CO.RE.CO. il 03-10-1989, prot. **16966**; **reso in data 11/1/95**

Rilevato che dalla data di presentazione della domanda è decorso il termine biennale previsto dalla legge;

Visto che l'importo dell'oblazione in L. **2.601.000** è stato regolarmente versato come risulta da **modello 47/85-R**

Visti gli artt. 31 e segg. della legge N. 47/85 e successive modificazioni di cui al D. L. 23-4-1985, n. 146, convertito in legge 21-6-1985, n. 298;

Vista la legge regionale n. 38 del 6 maggio 1985;

Visto il conteggio redatto dall'Ufficio Tecnico relativamente al contributo di cui all'art. 3 della legge 21-1-1977 n. 10 e rilevato, al riguardo, che:

a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione di lire **1.208.700**

come da bolletta n. **168** del **13**

b) il contributo riferito al costo di costruzione come da legge regionale

Visto che il richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di proprietario come si evince dall'atto notarile. =

RILASCIATA

cod. fisc.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone n°13 (foglio n. 6 mapp. n. 486), quale risultano dalle n. 01 tavole dei disegni redatte dal geom. Saverio Cesaro cod. fisc.

che, visitate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

Prescrizioni ed avvertenze:

Gricignano di Aversa,

24 MAR. 1995



IL SINDACO

Dott. Andrea Moretti

Il sottoscritto dichiara di accettare le presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata. =

IL CONCESSIONARIO

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

Pratica sanatoria edilizia
n. 742/86

Bollo
ASTE GIUDIZIARIE

Concessione edilizia in sanatoria n. 444

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni)

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 16/9/1986 prot. n. 6266

da

per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone n°13

vista la documentazione allegata alla domanda;

Visto il parere espresso dall'Arch. Vittorio Tagliatela, incaricato da questo Comune con deliberazione G. M. n. 422 del 14-09-1989, in atti al CO.RE.CO. il 03-10-1989, prot. 16966; reso in data 11/1/1995

Rilevato che dalla data di presentazione della domanda è decorso il termine biennale previsto dalla legge;

Visto che l'importo dell'oblazione in L. 2.025.000 è stato regolarmente versato come risulta da 1 modello 47/85 R

Visti gli artt. 31 e segg. della legge N. 47/85 e successive modificazioni di cui al D. L. 23-4-1985, n. 146, convertito in legge 21-6-1985, n. 298;

Vista la legge regionale n. 38 del 6 maggio 1985;

Visto il conteggio redatto dall'Ufficio Tecnico relativamente al contributo di cui all'art. 3 della legge 21-1-1977 n. 10 e rilevato, al riguardo, che:

il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione di lire 1.116.850 come da bolletta n. 037 del 02-03-85

ASTE GIUDIZIARIE

b) il contributo riferito al costo di costruzione come da legge regionale

Visto che il richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di proprietario come si evince dall'atto notarile.

RILASCIATA

a

[Redacted area]

cod. fisc.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone n°13

(foglio n. 6 mapp. n. 486), quale risultano dalle n. 01 tavole dei disegni

redatte da 1 geom. Saverio Cesaro

cod. fisc.

che, visitate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

Prescrizioni ed avvertenze:

Gricignano di Aversa,

24 MAR. 1995



IL SINDACO

Dott. Andrea Moretti

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO

Stefano...

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

Pratica sanatoria edilizia

n. 742/86

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bollo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione edilizia in sanatoria n. 444

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni)

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL SINDACO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 16/09/1986 prot. n. 5268

da 1
di

per le opere abusive di un fabbricato per civile abitazione (vedasi grafico allegato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

realizzate in Via Cicerone

vista la documentazione allegata alla domanda;

Visto il parere espresso dall'Arch. Vittorio Tagliatela, incaricato da questo Comune con deliberazione G. M. n. 122 del 14-09-1989, in atti al CO.RE.CO. il 03-10-1989, prot. 16966, reso in data 11/01/1995

Rilevato che dalla data di presentazione della domanda è decorso il termine biennale previsto dalla legge;

Visto che l'importo dell'oblazione in L. 2.100.000,== è stato regolarmente versato come risulta da modello "R" 47/85

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visti gli artt. 31 e segg. della legge n. 47/85 e successive modificazioni di cui al D. L. 23-4-1985, n. 146, convertito in legge 21-6-1985, n. 298;

Vista la legge regionale n. 38 del 6 maggio 1985;

Visto il conteggio redatto dall'Ufficio Tecnico relativamente al contributo di cui all'art. 3 della legge 21-1-1977 n. 10 e rilevato, al riguardo, che:

a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione di lire 90.000,00

come da bolletta n. 036 del 02-03-94

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) il contributo riferito al costo di costruzione ~~come da legge regionale.~~

Visto che il richiedente ha titolo alla richiesta di concessione in sanatoria in qualità di
proprietario come si evince dall'atto notarile .=

RILASCIA

cod. fisc.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per le opere abusive di un fabbricato per civile
abitazione (vedasi grafico allegato)

realizzate in Via Cicerone n°13

(foglio n. 6 mapp. n. 486), quale risultano dalle n. 01 tavole dei disegni
redatte da 1 geom. Saverio Cesaro

che visitate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

Prescrizioni ed avvertenze:

Gricignano di Aversa,



IL SINDACO

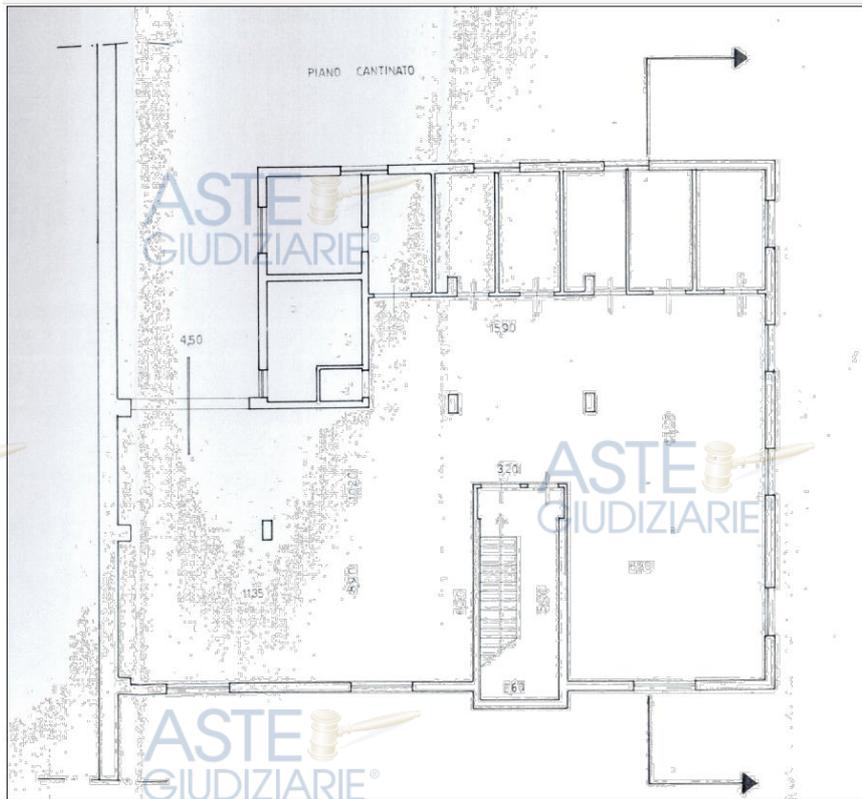
Dott. Andrea Moretti

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla
osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata. =

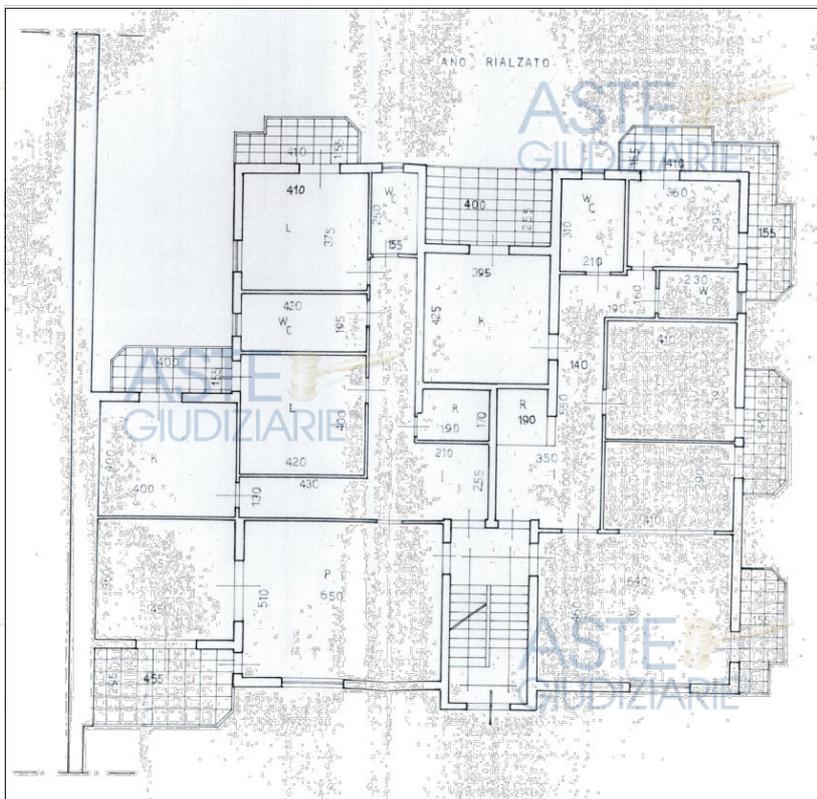
IL CONCESSIONARIO

DOCUMENTAZIONE GRAFICA INERENTE L'INTERO FABBRICATO

PIANTA SUB 11/P.S1- DEPOSITO SEMINTERRATO

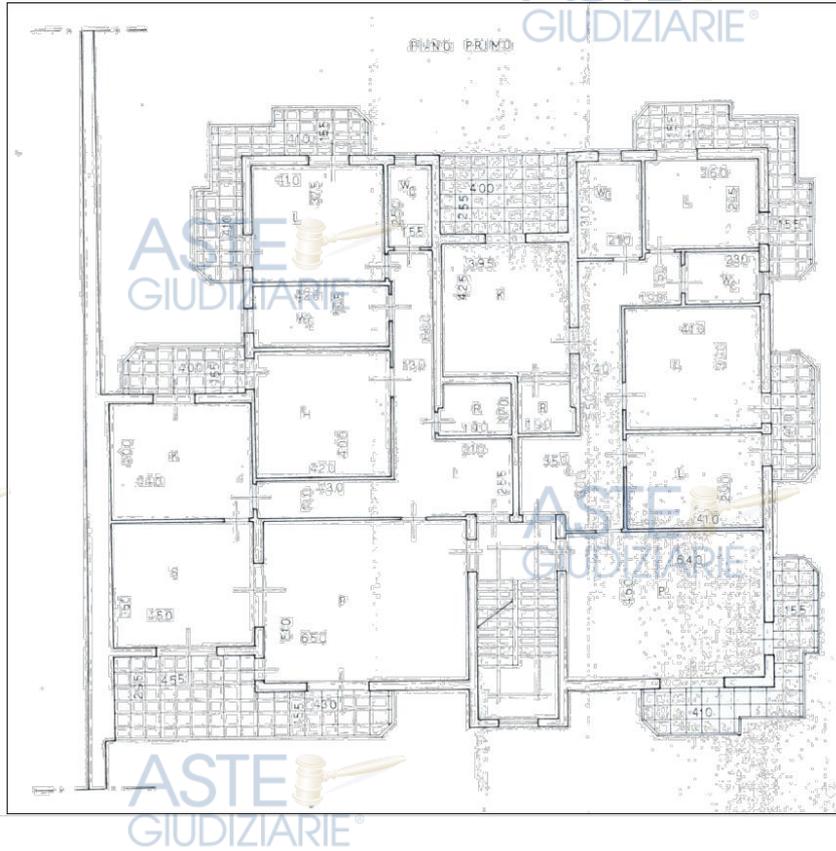


PIANTA SUB 3 – SUB 4 /PIANO TERRA RIALZATO – APPARTAMENTI X ABITAZIONE

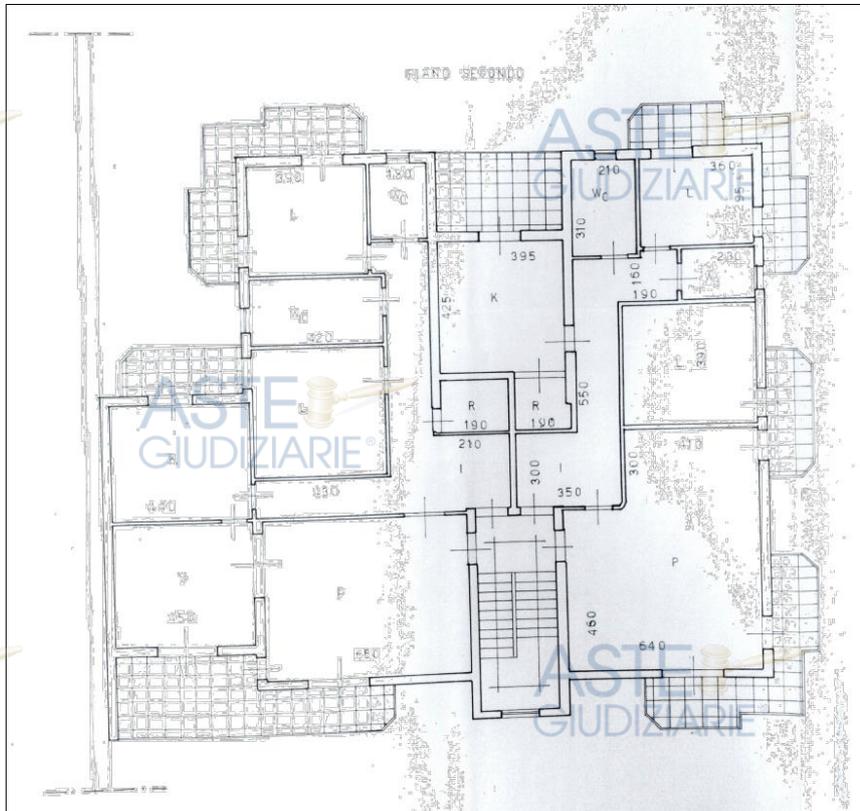




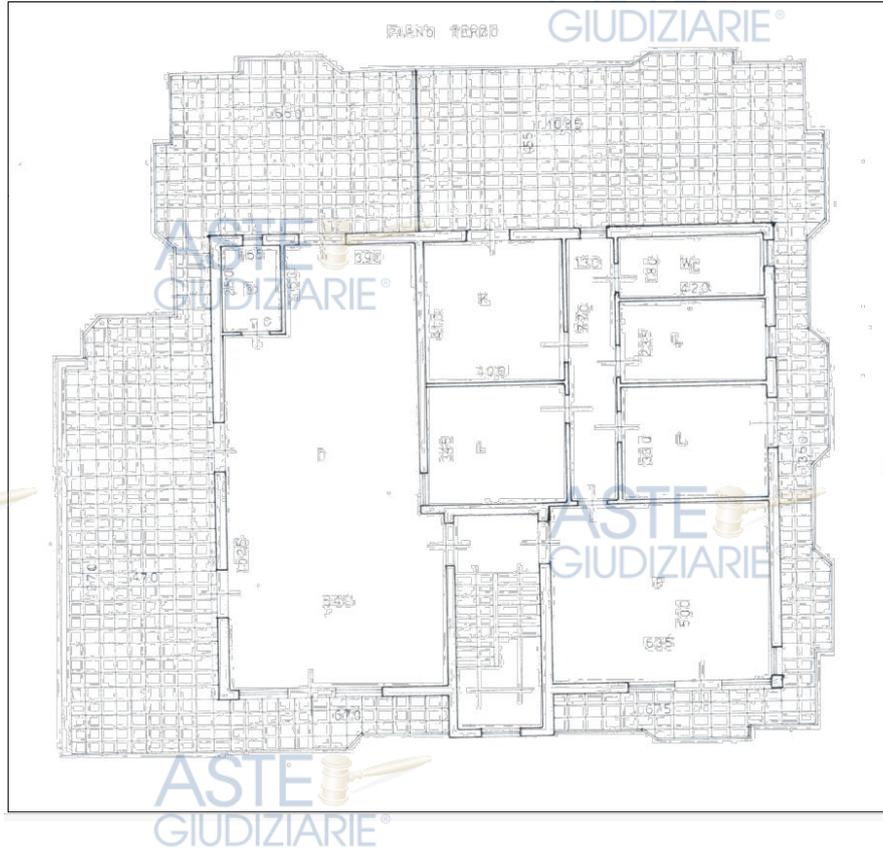
PIANTA SUB 5 – SUB 6 /PIANO PRIMO – APPARTAMENTI X ABITAZIONE



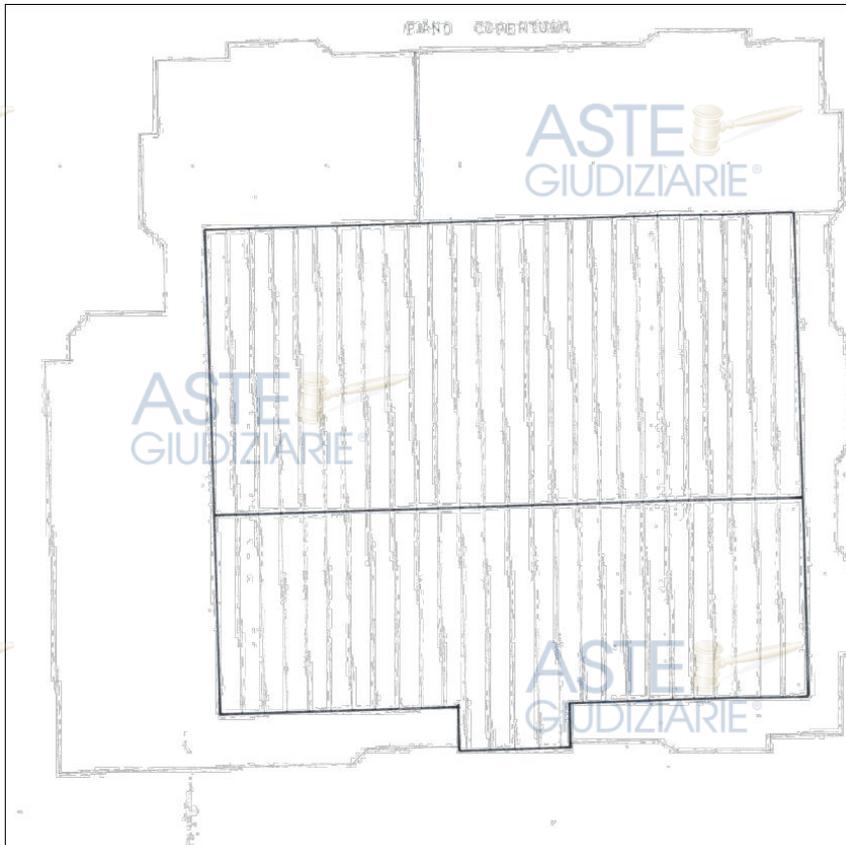
PIANTA SUB 7 – SUB 8 /PIANO SECONDO – APPARTAMENTI X ABITAZIONE



PIANTA SUB 9 – SUB 10 /PIANO TERZO IN SOTTOTETTO – APPARTAMENTO X ABITAZIONE E DEPOSITO



PIANTA COPERTURE

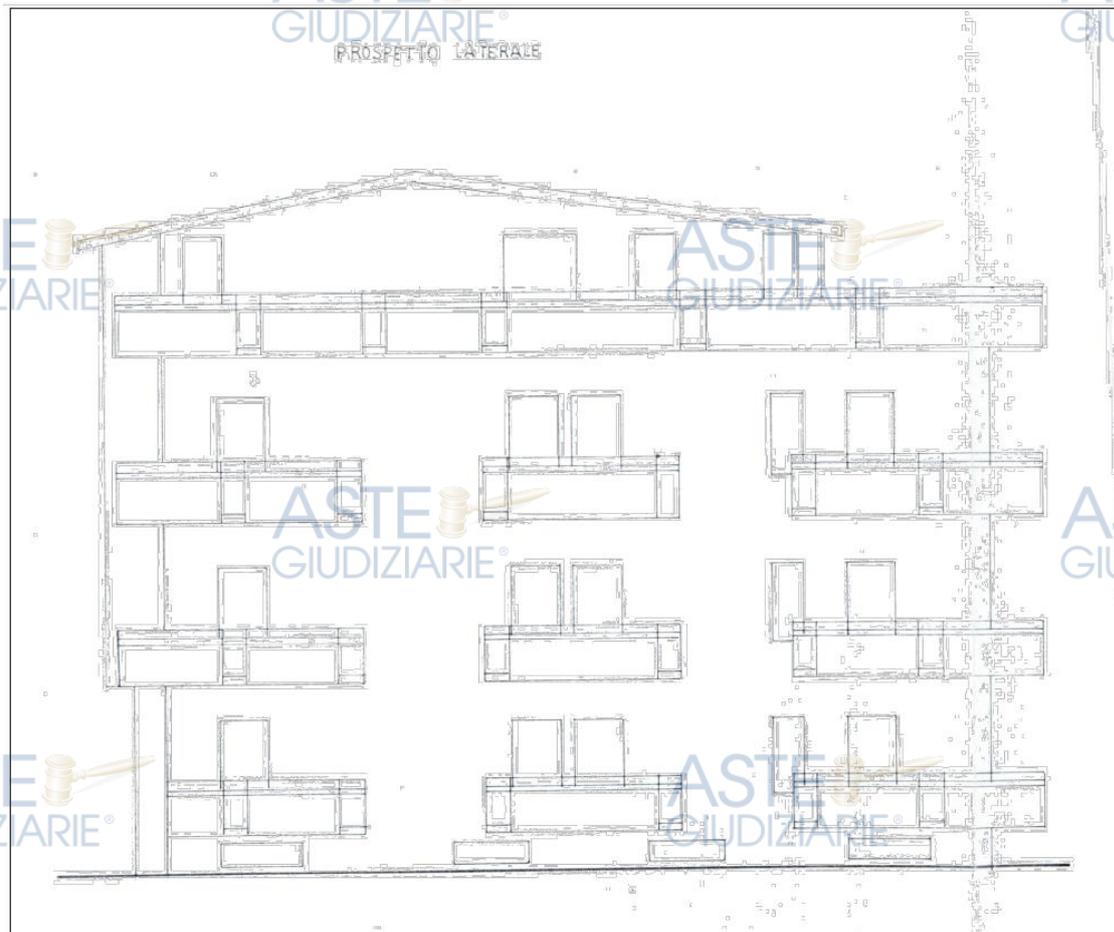
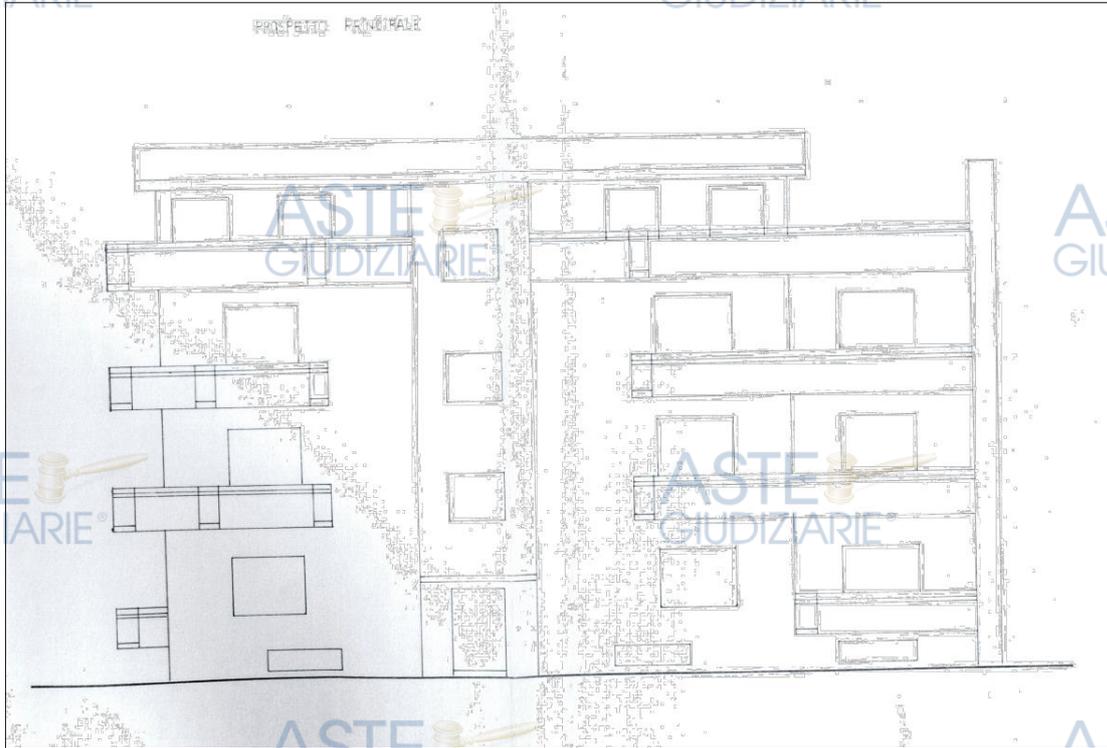


Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTI

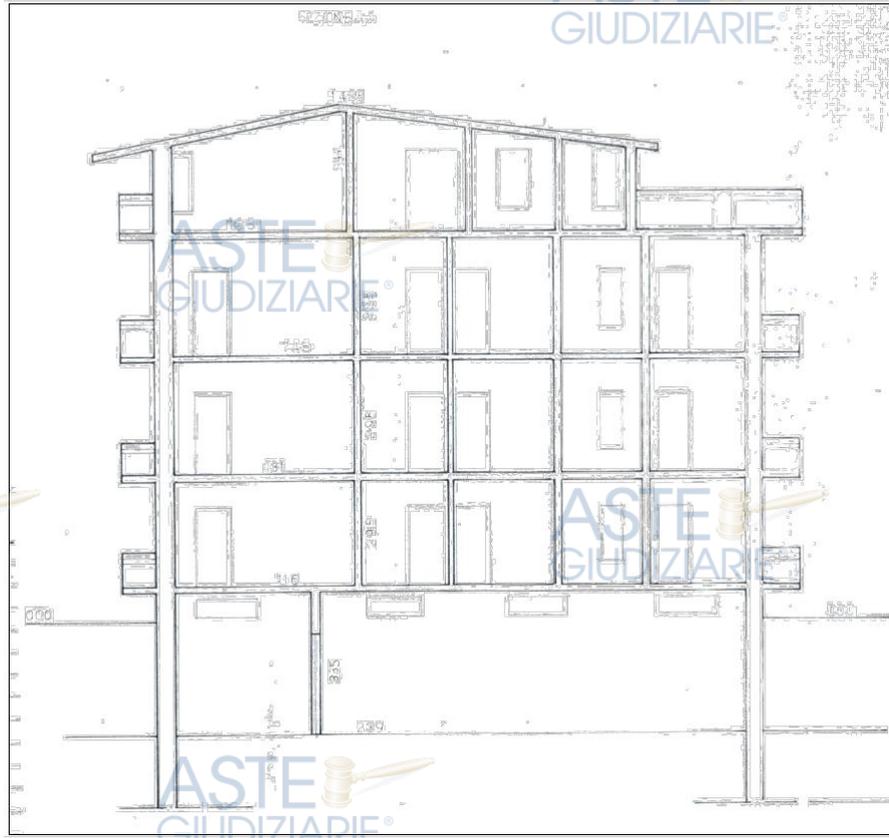
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

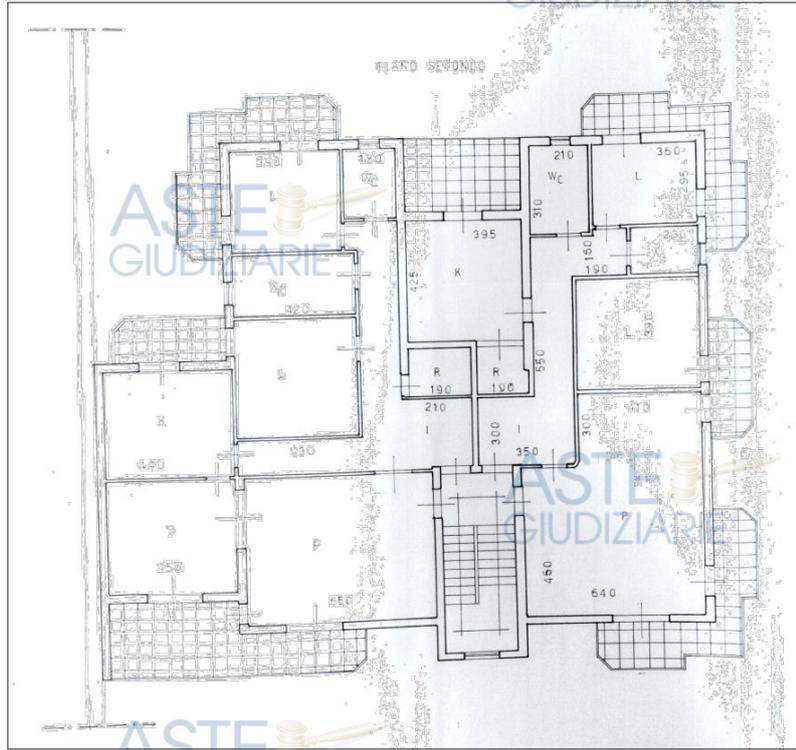
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

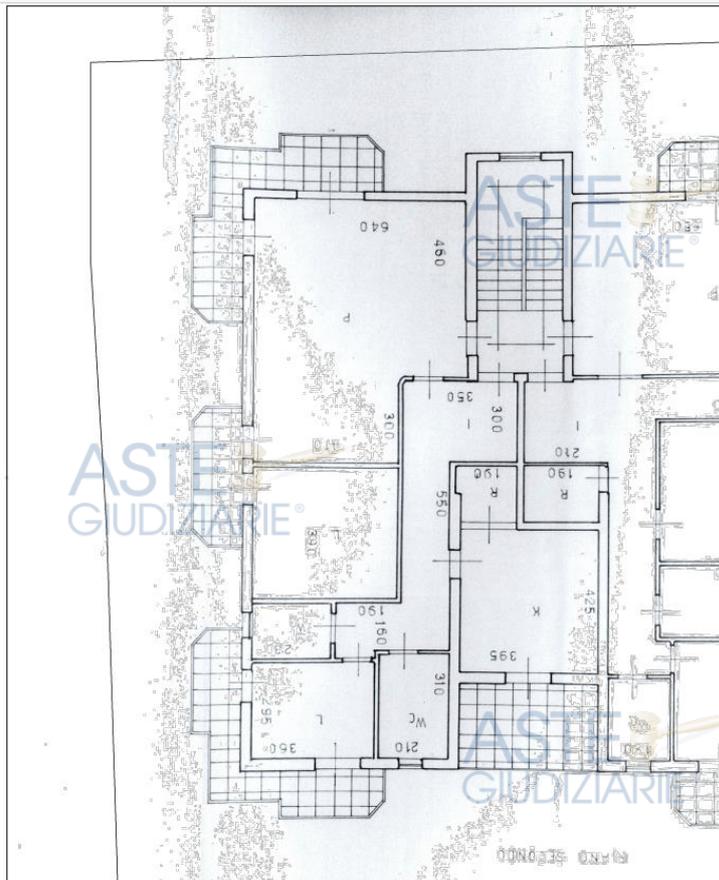
ASTE GIUDIZIARIE®



DISAMINA GRAFICA SUB 7 STAGGITO
PIANTA PIANO SECONDO DI PERTINENZA



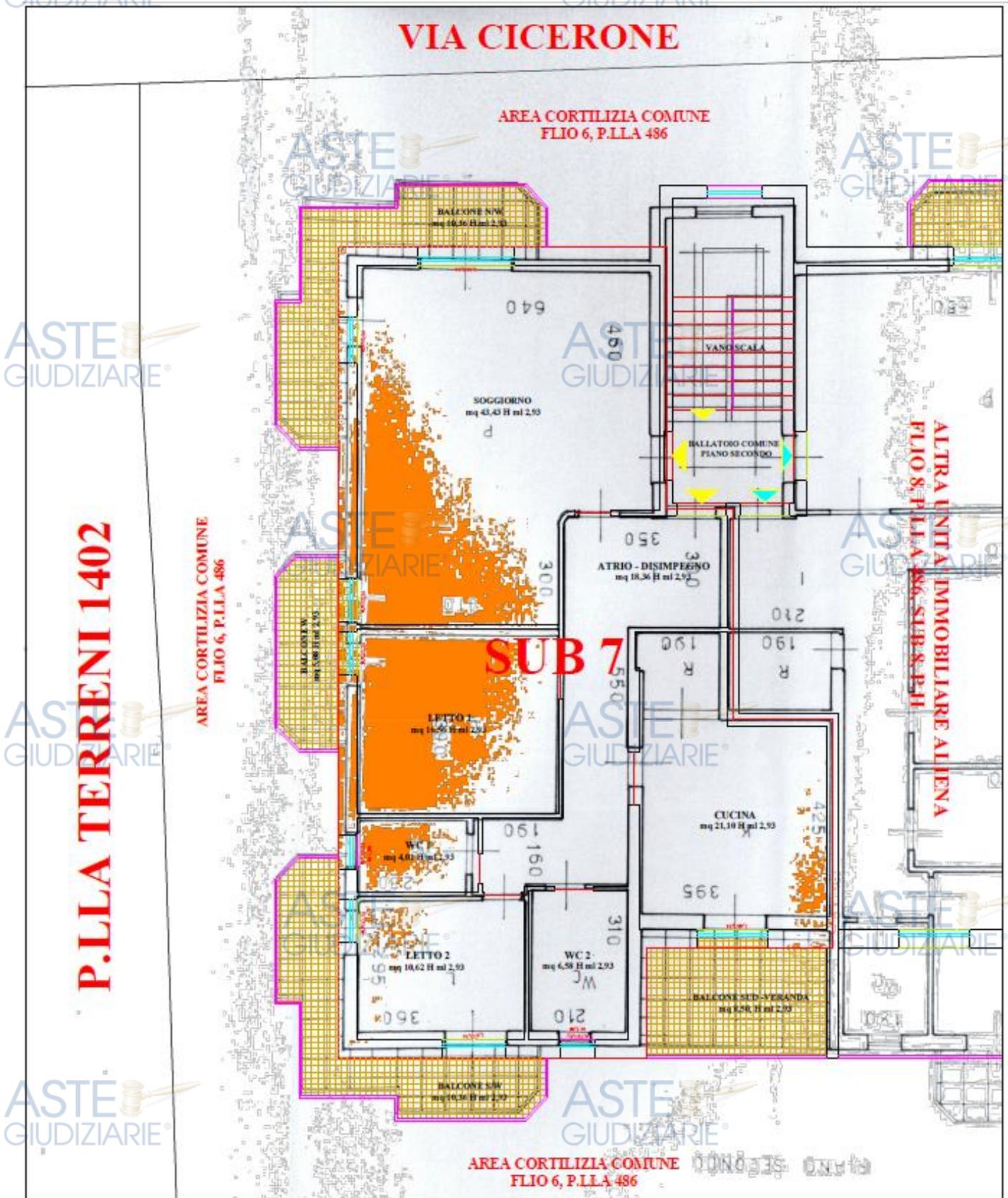
SUB 7 - RAMO OCCIDENTALE /PIANO SECONDO



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI CONCESSIONE EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.).

Premesso che:

All'atto dell'accesso - **agosto 2024** - il cespite staggito risultava condotto in locazione **sine titolo** da terzi, meglio identificati dal custode giudiziario

Si calcola pertanto il **quantum corrispondente all'indennità di occupazione** - valutata in **percentuale decurtativa** sul più probabile **canone di locazione** (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) -, commisurandola alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

In sede estimativa del **più probabile valore di mercato** del cespite staggito, naturalmente, NON si applicherà alcuna percentuale riduttiva in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

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

- 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 costi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **CASERTA**

Comune: **GRICIGNANO DI AVERSA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO % 20 STORICO**

Codice zona: **B4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**



| Tipologia | Stato conservativo | Valore (€/mq) Mercato | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 650 | 970 | L | 2,2 | 3,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 550 | 800 | L | 2 | 3 | L |

Il range di VALORI UNITARI DI LOCAZIONE fornito dalle valutazioni OMI per **abitazioni di tipo civile** quale è la categoria catastale in cui sono **congruamente** inquadrate tutte le abitazioni del fabbricato, in condizioni conservative normali ricadenti in fascia B4 CENTRALE, è variabile da:

$$\text{min } 2,2 \text{ €/mq} / \text{max } 3,3 \text{ €/mq} = \text{medio } \underline{2,75 \text{ €/mq}}$$

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- Localizzazione centrale del sito
- Natura residenziale di zona
- Edificazione relativamente recente del tessuto edilizio, cresciuto prevalentemente nella II metà del '900
- Scarso degrado del tessuto edilizio di zona
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A2
- Più che commisurata quadratura interna e esterna
- Corredo di area cortilizia comune antistante e retrostante



ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Sufficienti condizioni conservative del manufatto abitativo*
- *Congrua altezza di piano in relazione all'ASSENZA di ascensore - P.II*
- *Ottime condizioni conservative delle facciate del fabbricato, oggetto di risanamento conservativo in corso d'opera*

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Tenuto conto che i parametri ufficiali si riferiscono a immobili ad uso abitativo in **condizioni normali**, mentre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del sito, del fabbricato possono ritenersi lievemente al di sopra della soglia della normalità e definirsi **più che soddisfacenti**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

si assume un **valore locativo unitario medio** per **abitazioni civili** in condizioni normali

Valore di locazione SUB 7/P.II nell'uso abitativo = V loc. 2,75 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 153**

V Unitario Locazione = 2,75 euro mensile /mq – dicembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

V locativo = V unitario di locazione x S convenzionale

ASTE
GIUDIZIARIE®

V locativo = 2,75 € mese/ mq * mq 153 = 420 €/mese

Il **più probabile canone di locazione** del SUB 7 staggito *come rinvenuto in situ* - catastalmente ad uso abitativo, di fatto impiegato a studio -, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **420 €/mese**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La **più probabile indennità di occupazione** del SUB 7 staggito *come rinvenuto in situ* - giusta applicazione di una **percentuale decurtativa nella misura del 20% del valore di locazione** -, è :

€/mese 420 * 0,80% = €/mese 336

arrotondabile in €/mese 330

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

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

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Lievi difformità urbanistiche

Lievi difformità catastali

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

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Né il fondo al foglio 6, p.la terreni 486 del NCT del comune di Gricignano di Aversa, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 7 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 6, p.la 486 - ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

Né il fondo al foglio 6, p.la terreni 486 del NCT del comune di Gricignano di Aversa, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 7 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 6, p.la 486 - ricadono su area gravata da **censo, livello o uso civico.**

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Con allegata mail del 04.12.2024, la scrivente inoltra al sig. - **amministratore pro-tempore** del condominio alla via Cicerone 13, Gricignano d'Aversa -, formale richiesta di **PROSPETTO INFORMATIVO INTEGRALE** in merito alla posizione del cespite staggito nei confronti del condominio di pertinenza.

Nella fattispecie si richiedeva:

Oneri condominiali ordinari;

Oneri condominiali straordinari;

Tabelle millesimali - millesimi di proprietà, scala, guardiania ecc.... ;

Regolamento di Condominio;

Oneri insoluti almeno negli ultimi due anni;

Eventuali procedure in corso tra condominio e immobile esecutato

Eventuali procedure in corso tra condominio e altri immobili alieni

Eventuali delibere in merito a lavori di straordinaria urgenza inerenti il fabbricato

Eventuali problematiche strutturali coinvolgenti il fabbricato;

Eventuali ulteriori problematiche/vizi di diversa natura coinvolgenti il fabbricato;

In data 05.12.2024,

l'esponente riceveva risposta unicamente in merito all'inesistenza di oneri insoluti,****

lasciando inevase tutte le altre richieste

04/12/24, 15:31 Libero Mail - Posta RICHIESTA prospetto informativo condominiale integrale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD- Procedura esecutiva

paolamiraglia@libero.it 4/12/2024 15:31

**RICHIESTA prospetto informativo condominiale integrale
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD- Procedura esecutiva R.G.E. n.
168/2023**

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
GE DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 168-2023 tra:

CREDITORE PROCEDENTE
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma (RM) codice fiscale 09339391006 rappresentata e difesa - ai fini e per gli effetti del presente procedimento - presso lo Studio legale Cantore & Sarnelli alla via Cesario Console n. 3, 80132, Napoli.

Con la presente l'esponente arch. Paola Miraglia, in qualità di **esperto stimatore** designato,
CHIEDE TRASMISSIONE PROSPETTO INFORMATIVO INTEGRALE
in merito ad eventuali oneri condominiali insoluti negli ultimi due anni a carico dell'immobile staggito sito nel comune di Gricignano di Aversa alla via Cicerone n. 13 in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, e precisamente
Appartamento per abitazione di tipo civile (A2) sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Cicerone n° 13, piano II, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al: F.lto 6, part. 486, SUB 7, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 148; Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, Rendita urbana euro 340,86, Via Cicerone n. 13, Piano II

Precisamente si richiede:
Oneri insoluti almeno negli ultimi due anni, a carico del bene in premessa;
Oneri condominiali ordinari;
Oneri condominiali straordinari;
Tabelle millesimali;
Regolamento di Condominio;
Eventuali ulteriori procedure in corso tra condominio e immobile staggito, oltre la presente procedura
Eventuali procedure in corso tra condominio e terzi;

Nel ringraziarla per la cortese disponibilità e nel pregarla per una veloce evasione, porgo cordiali saluti

ARCH. PAOLA MIRAGLIA
388-9362398

• 168-2023- DECRETO DI NOMINA.pdf (811 KB)

Risposta amministrazione condominiale

AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DENOMINATO "CICERONI" SITO IN GRICIGNANO DI AVERSA ALLA VIA CICERONE NR.13.-

I
C

DICHIARA

in merito alla Vostra richiesta precisa questa amministrazione condominiale che nulla pende da parte degli
questione è in locazione.

Gricignano Di Aversa, lì 05.12.2024.

L'Amministratore Pro - Tempore

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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 UNITARIO - SUB 7/P.II.: APPARTAMENTO x ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA, VIA CICERONE N. 13

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 dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella **legittima funzione ABITATIVA di tipo civile** di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

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

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

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

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

- K_{mu} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dell’unità
- K_a = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- K_e = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
- K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità

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

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

- **K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile**

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

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

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

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

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

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

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

NB.

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:

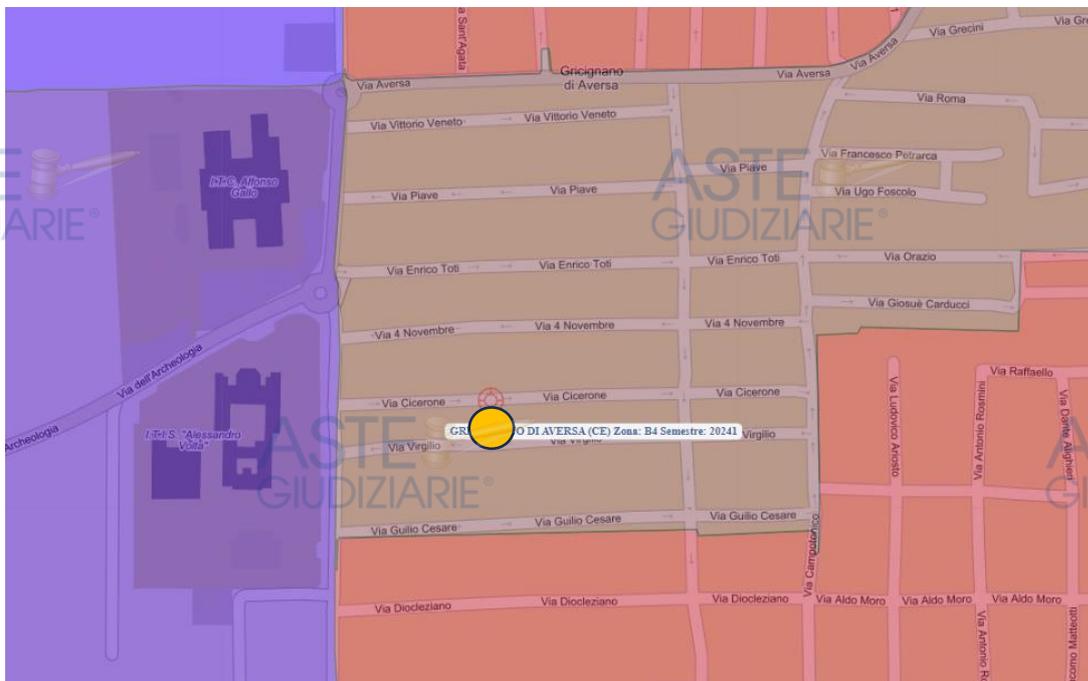
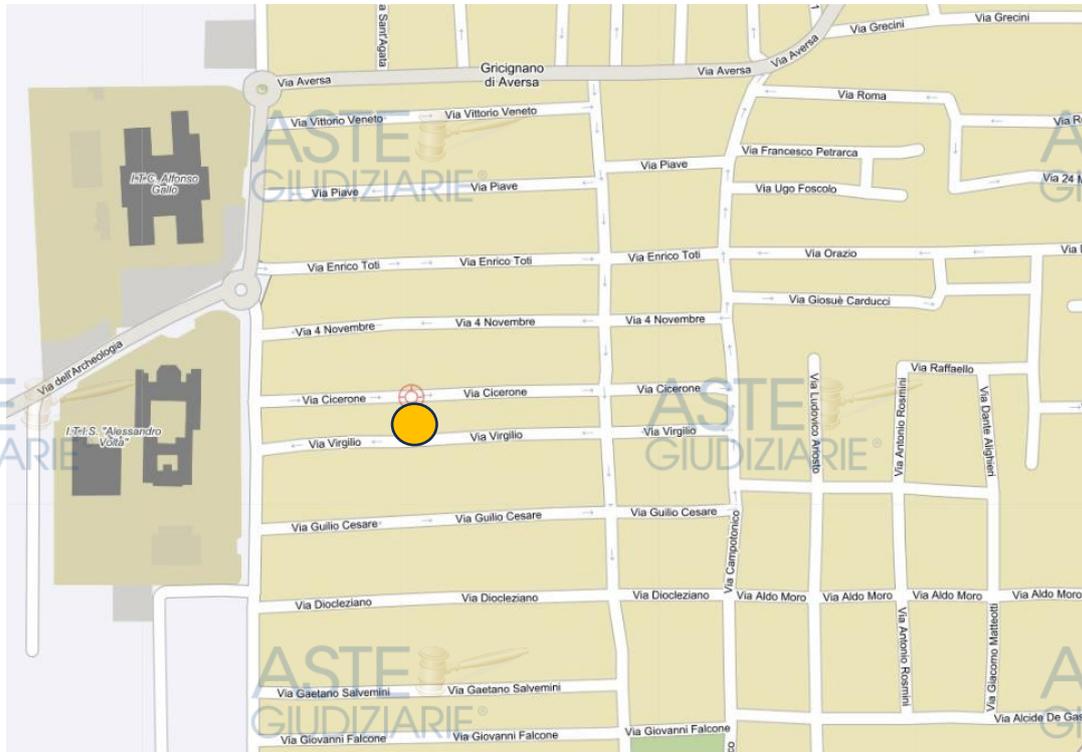
- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all’unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all’unità

NB. Nel caso di specie OMI fornisce riferimenti solo per **condizioni conservative normali**

VALORE di MERCATO X ABITAZIONI CIVILI IN GRICIGNANO DI AVERSA - VIA CICERONE N. 13

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

CODICE DI ZONA B4 - I SEMESTRE 2024 - SEMICENTRALE - PREVALENZA ABITAZIONI ECONOMICHE





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **CASERTA**

Comune: **GRICIGNANO DI AVERSA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO % 20 STORICO**

Codice zona: **B4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**



| Tipologia | Stato conservativo | Valore (€/mq) Mercato | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 650 | 970 | L | 2,2 | 3,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 550 | 800 | L | 2 | 3 | L |

Il range di **VALORI UNITARI DI MERCATO** fornito dalle valutazioni OMI per **abitazioni civili** in condizioni conservative **normali** ricadenti in fascia B4/ CENTRALE, è variabile da:

Abitazioni civili: min 650 €/mq / max 970 €/mq = medio 810 €/mq

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

- Localizzazione centrale del sito
- Natura residenziale di zona
- Edificazione relativamente recente del tessuto edilizio, cresciuto prevalentemente nella II metà del '900
- Scarso degrado del tessuto edilizio di zona
- Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A2
- Più che commisurata quadratura interna e esterna
- Corredo di area cortilizia comune antistante e retrostante

si assume il **parametro unitario di mercato MEDIO-ALTO** per **abitazioni civili** in condizioni normali, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni estrinseche e intrinseche relative al fabbricato e al cespite staggito, tenuto conto che i parametri ufficiali si riferiscono a immobili in **condizioni conservative normali**, mentre le caratteristiche **intrinseche ed estrinseche** del fabbricato possono ritenersi lievemente al di sopra della soglia della normalità, in quanto *oggetto di intervento di risanamento conservativo in corso d'opera*

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile
Gricignano di Aversa, Via Cicerone n. 13 = **€/mq 900**

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

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

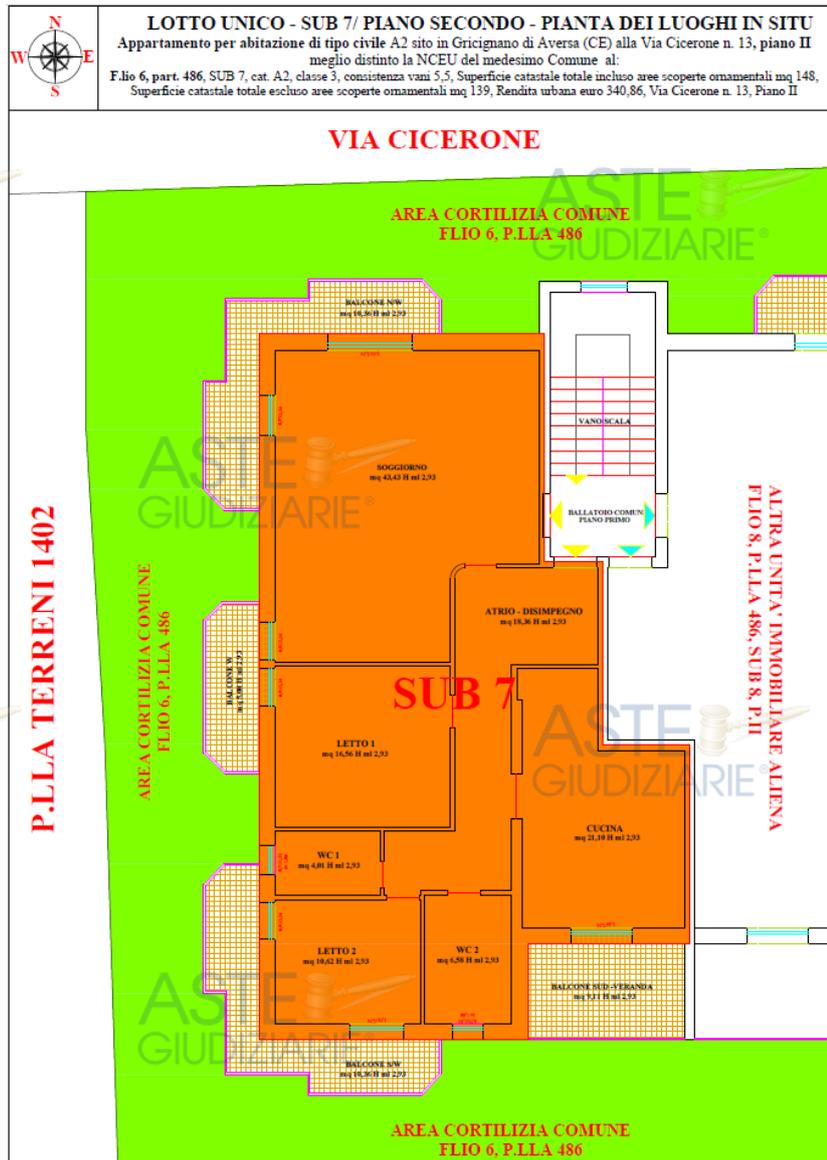
Si ottiene, come analizzato innanzi, il **valore unitario di mercato** per *abitazioni civili* perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **954 €/mq valore unitario di mercato arrotondato** risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **900 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,06**

STIMA SUB 7/P. II NEL LEGITTIMO USO ABITATIVO DI TIPO CIVILE

SUPERFICI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto meglio avanti esposto nella disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico e privatistico, nella destinazione abitativa assentita da giusto titolo, opportunamente comutate secondo le linee guida dell' Agenzia del Territorio



— Quadratura commerciale interna abitativa = mq 141,53 lordi al 100% della superficie residenziale = mq 141,53

— Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello – balconata/veranda sud = mq 8,50 netti ornamentali al 50% della superficie residenziale = mq 4,25, in ragione del max apporto qualitativo e quantitativo del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni, anche all'esito della definitiva rimozione del diaframma in vetro sul fianco Nord, in

ragione della **natura tipologica** del balcone: **coperto, chiuso per tre lati da muratura, sufficientemente ampio e particolarmente profondo/ La ml 2,30 circa**

— Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello – balconate N - S -W = **mq 23,65 netti ornamentali al 30%** della superficie residenziale = **mq 7,09**, in ragione del *discreto apporto qualitativo e quantitativo* dei predetti spazi ornamentali alla vivibilità degli interni, beneficiati dalla pertinenzialità delle predette superfici ornamentali ai vani dell'area giorno e dell'area notte

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =
mq 141,53 + mq 4,25 + mq 7,095 = mq 152,88
approssimabile a mq 153

Valore immobiliare di mercato:

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

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

$V_{um} = 900 \text{ euro/mq} - \text{dicembre } 2024$

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 153$

$K_i = \text{coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi} = \text{prodotto dei singoli coefficienti:}$

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

Considerando le **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** del fabbricato di cui è parte il cespite staggito, le **eccellenti condizioni conservative delle facciate esterne e la contestuale ottimizzazione della classe energetica** in forza dell'intervento di **risanamento conservativo ed energetico in corso d'opera**, con formazione di cappotti esterni alle murature e conseguente riduzione della dispersione igrotermica;

Tenuto altresì conto dello stato conservativo **sufficiente** - all'atto dell'accesso - della **corte comune** (al momento coinvolta dalle operazioni di cantiere), **androne e cassa scala** rifiniti con materiali datati e privi di particolare pregio;

Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente

$K_{mf} = 1,05 \text{ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato}$

$K_{ms} = \text{Coefficiente relativo ai servizi dell'unità}$

Considerando l'assenza di **ascensore e posti auto scoperti** su corte comune, valutando altresì il corredo di **amministrazione condominiale** e confrontando con lo standard di zona, si assume per il coefficiente in oggetto valore adeguatamente crescente, valutando opportunamente la presenza di amministrazione condominiale

$K_{ms} = 1,02 \text{ Coefficiente relativo ai servizi dello stabile}$

$K_a = \text{Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.}$

Considerando l'altezza al piano secondo oltre il basamentale, la sottoposizione ad un ulteriore piano III abitativo, la ridotta dispersione igrotermica che ne deriva, la destinazione abitativa, la comodità fruitiva della scala interna - per dimensioni e allocazione -, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente luminosità e ariosità all'aumentare

VALORE DI MERCATO SUB 7/PIANO SECONDO OLTRE IL BASAMENTALE
VIA CICERONE n. 13 - GRICIGNANO DI AVERSA - NEL LEGITTIMO USO ABITATIVO
Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,
locative, condominiali, vizi occulti
€ 146.000

Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015
applicando al **VALORE DI MERCATO SUB 7 = € 146.000**
le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommantisi complessivamente = € 6.0000
si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 140.000**

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 7

per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti
ESCLUSO ONERI CONDOMINIALI AD OGGI IGNOTI:
€ 2.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 3.000 = € 6.000

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

ONERI URBANISTICI

€ 2.000: “Costi di regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiati previo:

- **Accertamento di doppia conformità** alla sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Gricignano di Aversa, per l'**abilitazione ex post in sanatoria ordinaria** ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 della **lievissima difformità distributiva di spazi interni** rilevata - in quanto modifica ampiamente ammessa ex art 13 NTA Variante al PRG per la ZONA B1, sia alla data certa di retrodatazione delle illiceità di cui all'oggetto (2024), che alla data di denuncia (attualità/2024). **Si include:** sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della natura dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate -, oneri di segreteria, **stesura pratica tecnica all'UTC** corredata da documentazione grafica, fotografica e **relazione tecnica asseverata** attestante la **piena conformità dei luoghi in situ ai luoghi di CE in sanatoria n. 444/1995**
- **Prudenzialmente** si include - tra gli oneri urbanistici - il costo di **rimozione del diaframma in vetro** in giustapposizione al parapetto sud del balcone pertinenziale della cucina, e relativo **smaltimento, laddove - ad ultimazione lavori - dovesse esser rimontato.**

ONERI CATASTALI

— **€ 1.000:** “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, incluso quota di partecipazione alla denuncia dell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato e diritti catastali”

ONERI LOCATIVI

— € 0,00: “Stante la conduzione dell’immobile in assenza di alcun contratto di locazione. NB. All’uopo è stata calcolata un’adeguata *indennità di occupazione*”

ONERI CONDOMINIALI

— € 0,00: “Stante l’inesistenza di oneri insoluti, come da allegata certificazione”

ONERI PER VIZI OCCULTI

— € 3.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato del bene staggito, nella misura arrotondata del **2%** di € 146.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**”

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**valore base d’asta**” del **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sul **SUB 7/P.II - appartamento per abitazione di tipo civile** (A2) sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Cicerone n1 13, **piano II**, meglio distinto al NCEU del medesimo comune al:

— **F.lio 6, part. 486, SUB 7**, cat. A2, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 148, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 139, Rendita urbana euro 340,86, Via Cicerone n. 13, Piano II

valutato nel mese di dicembre 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 140.000

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

QUESITO n. 12:

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

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

Si è raccolto presso l'ufficio stato civile di CESA, il **certificato di morte del DE CUIUS** -, dante causa della parte debitrice esecutata, attestante il regime di **CELIBATO** dello stesso alla data di **acquisto** del bene /2006 e alla data di **morte** dello stesso/2009

CERTIFICAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI CESA



COMUNE DI CESA

PROVINCIA DI CASERTA

Piazza A. De Gasperi, 1

PEC: anagrafe@pec.comune.cesa.ce.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio dello Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO dal REGISTRO degli ATTI di MORTE

L'Ufficiale dello Stato Civile,
dal registro degli atti di morte di questo Comune,
Anno 2009 Numero 1 parte II serie B

certifica che



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Era residente a CESA (CE)

Era **CELIBE**

ANNOTAZIONI

Nessuna

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L.n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

CESA (CE), 02-12-2024

Ora 13:23



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
D'Orazio Michelina

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



*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;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;

Adeguate 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 li 09.12.2024

In fede

L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia



LOTTO UNITARIO - ALLEGATI



ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 03.07.2024 con n. prot. T218638
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 03.12.1985 protocollo (in atti dal 03/11/1998) scheda n. 3905/A.5/1985
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai grafici urbanistici abilitativi di pianta, sezioni e prospetti/ **Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 03.03.1995, pratica edilizia 741/86** (istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot. 6269 inoltrata dagrafici geom.)
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Gricignano di Aversa

F.lio 6, p.lla terreni 486

- Impianto terreni attuale VAX/2024 stampata in data 03.07.2024 con n. prot. T218638
- Visura storica terreni - **F.lio 6, p.lla terreni 486**

CATASTO FABBRICATI - Comune di Gricignano di Aversa

F.lio 6, p.lla fabbricati 486

- Elaborato planimetrico - **F.lio 6, p.lla fabbricati 486 - INESISTENTE**
- Accertamento della proprietà urbana - **F.lio 6, p.lla fabbricati 486 - INESISTENTE**
- Elenco immobili - **F.lio 6, p.lla fabbricati 486**
- Visura storica fabbricati - **F.lio 6, p.lla fabbricati 486, SUB 7/P.II**
- Scheda planimetrica - **F.lio 6, p.lla fabbricati 486, SUB 7/P.II** del 03.12.1985 protocollo (in atti dal 03/11/1998) scheda n. 3905/A.5/1985

ISPEZIONI STATO CIVILE E MORTE

Corrispondenza pec e relative certificazioni

- Comune di Cesa
- Comune di Gricignano di Aversa
- Comune di Aversa
- Comune di Napoli

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



ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO



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

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di donazione e cessione di quota a titolo oneroso del 15.03.1985 Rep. 8766, per notaio *Ennio De Rosa* di Trentola Ducenta, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 11.04.1985 ai nn. 7820/7029

Nota di trascrizione dell' 11.04.1985 ai nn. 7820/7029 presso la competente Conservatoria di Caserta /SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di donazione e cessione di quota a titolo oneroso del 15.03.1985 Rep. 8766, per notaio *Ennio De Rosa* di Trentola Ducenta

Atto di divisione, donazione e cessione di quota a titolo oneroso del 24.07.1987 per notaio *Gennaro Fiordiliso* di Sessa Aurunca, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 07.08.1987 ai nn. 16648/13873 (variata in data 26.11.2004)

Nota di trascrizione del 07.08.1987 ai nn. 16648/ 13873 (variata in data 26.11.2004) presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di divisione, donazione e cessione di quota a titolo oneroso del 24.07.1987 per notaio *Gennaro Fiordiliso* di Sessa Aurunca

Atto di compravendita del 10.10.2006 Rep. 152337, Racc. 21978 per notaio *Alessandra Del Balzo* in Napoli, trascritto presso la Conservatoria di SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, il 18.10.2006 ai nn. 61722/30476

Nota di trascrizione del 18.10.2006 ai nn. 61722/30476 presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta/SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 10.10.2006 Rep. 152337, Racc. 21978 per notaio *Alessandra Del Balzo* in Napoli

Trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d' inventario del 07.04.2015 ai nn. 9883/7787 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli Nord del 18.03.2015 Rep. 869/2015, derivante la morte ab intestato di

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 18.10.2006 ai nn. 61723/23111 presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta/SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di mutuo fondiario del 10.10.2006 Rep. 152338 Racc. 21979 per notaio *Alessandra Del Balzo* in Napoli



Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 30.05.2023 ai nn. 21105/16605 presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta/ SMCV, Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 02.05.2023 Rep. 4464/2023 emesso dal Tribunale di Napoli

INDAGINI DI LEGITTIMITA’ URBANISTICA

- RICHIESTE PEC U.T.C. Gricignano di Aversa - *Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizi, Antiabusivismo*
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 19.01.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6263** inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull’appartamento **sub 4/P.T.** e comproprietario per **1/3 dell’intero** sul **sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III, sub 11/C2/P.S1**
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 03.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6269** per l’edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull’appartamento **sub 7/P.II** e comproprietario per **1/3 dell’intero** sul **sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III, sub 11/C2/P.S1**
-
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6265** per l’edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull’appartamento **sub 8/P.II**
-
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6268** per l’edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull’appartamento **sub 5/P.I**
-
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6266** per l’edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull’appartamento **sub 3/P.T** e comproprietario per **1/3 dell’intero** sul **sub 9/A2//P.III, sub 10/C2/P.III e sub 11/C2/P.S1**
-
- **C.E. - Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 24.03.1995, pratica edilizia 741/86 ex L. 47/85**, rilasciata su istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 **prot. 6264** per l’edificazione del fabbricato alla via Cicerone n. 13, Gricignano di Aversa inoltrata da in qualità di titolare unico ed esclusivo per la **quota intera di piena proprietà** sull’appartamento **sub 6/P.I**

– DISAMINA GRAFICA SUB 7 STAGGITO : sovrapposizione luoghi in situ alla documentazione grafica allegata al rilascio di
Concessione edilizia in sanatoria n. 444 del 03.03.1995, pratica edilizia 741/86 (istanza ex L. 47/85 del 16.09.1986 prot.
6269 inoltrata da, grafici geom.)

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

- ZONIZZAZIONE PRG vigente
- NTA PRG vigente

INDAGINI DI MERCATO

- **Telematiche/comparative** - AGENZIA DEL TERRITORIO
- **Diretta in situ** presso le Agenzie specializzate di zona per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

VERBALI DI ACCESSO

- **Verbale di accesso**

ISPEZIONE CONDOMINIALE

- **Richiesta mail del 04.12.2024**
- **Risposta mail del 05.12.2024**