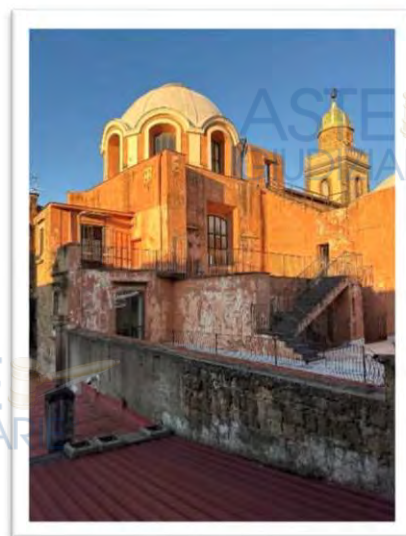
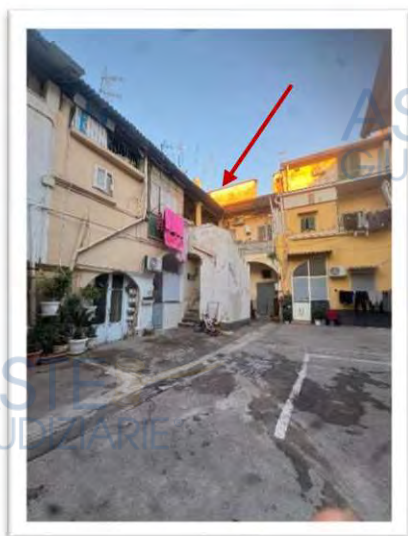
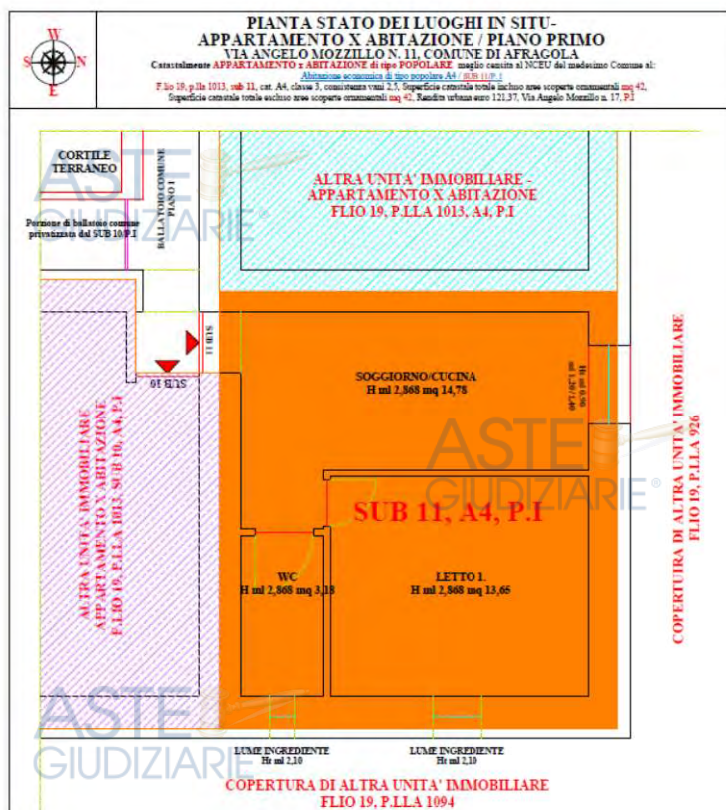
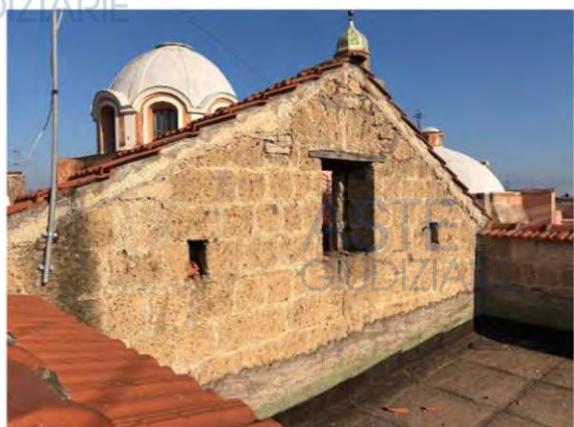
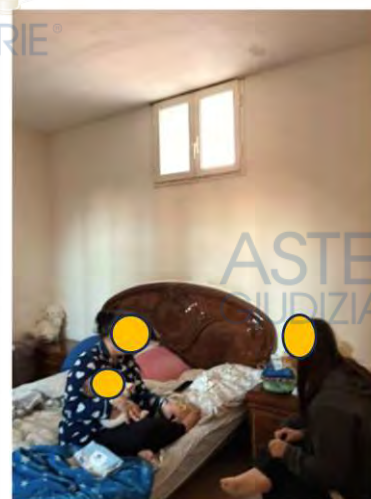


ASTE
LI NORD
ONI IMMOBILIARI

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

ASTE GIUDIZIARIE®





CREDITORE PROCEDENTE

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

DEBITORE ESECUTATO

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

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

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

Capitolo 3.

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

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. 172/2025, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, **Dott.ssa Annamaria Buffardo**, provvedeva con ordinanza del **09.03.2025** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - 7599 n. iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, 10469 n. iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli Sez. Civile, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

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

Diario delle operazioni peritali

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

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

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

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

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

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

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

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

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

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

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

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

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

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

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

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

ISPEZIONI DIRETTE DI MERCATO per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

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

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

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

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®

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 **21.05.2025** per notaio **Vincenzo Calderini** di SMCV (CE) con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali su entrambe le banche dati al **20.05.2025**

La documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa del compendio in un arco temporale **superiore** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **20.05.2025** ai nn. 25443/19713, derivante da atto giudiziario del 24.04.2025 Rep. 3867/2025 emesso dal Tribunale di Napoli Nord
- Garantisce parzialmente la **continuità ultraventennale delle trascrizioni**, riallacciandosi **solo per la quota di 7/9 dell'intero di piena proprietà** al I titolo inter vivos a carattere traslativo, la cui trascrizione è superiore al ventennio dalla pubblicità del pignoramento (atto compravendita /2002 per notaio V. Vosa), mentre la restante **quota di 2/9 dell'intero non resta garantita ex art. 2650 c.c.** derivando da **atto mortis causa** - fenomeno dichiarativo e non traslativo in senso universale —
- Inoltre, non rileva la sussistenza di:
 - Ulteriore registrazione integrativa della **denuncia di successione "ab intestato"** presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data **24.05.2001** Vol. 4316 Rep. 4300 derivante dalla morte di – **NON TRASCRITTA** presso la Conservatoria di Napoli 2. *NB. La presente integrazione segue la registrazione - richiamata dalla certificazione in atti - del 10.03.1999 Vol. 1761 Rep. 4099/99 regolarmente trascritta il 09.06.2009 ai nn. 30863/20966.*
 - Ulteriore nota di accettazione tacita di eredità del **29.09.2023** ai nn. 46952/36502 presso la Conservatoria di Napoli 2, derivante da atto di compravendita del **26.09.2023** Rep. 4778 Racc. 4030 per notaio **Giorgio Sorbo** di Napoli, con cui la coerede **accetta tacitamente l'eredità relitta** di e precisamente - *inter alia* - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 2/9 dell'intero su tutto l'asse ereditario** e specificamente su due beni alieni al pignoramento (e anche alla derivazione castale storica del compendio staggito
 - Ulteriori incompletezze non discriminanti ex art. 2650 cc. appresso meglio analizzate

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

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

Ciò premesso:

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

Punto 1.- Formalità a favore

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

Criticità sostanziale:

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

Ciò premesso, si rileva:

- **Interruzione della continuità ultraventennale delle trascrizioni** - unicamente sulla quota di **bene personale** di **2/9 dell'intero di piena proprietà** a carico dei beni in premessa in favore di - **ad atto mortis causa - successione ab intestato in morte del padre /..... - fenomeno dichiarativo e non traslativo in senso universale** –
- Inoltre, sia le due trascrizioni di accettazione tacita di eredità/**luglio 2005** che la trascrizione di denuncia di successione/**giugno 2009** sono **infra-ventennali** rispetto alla trascrizione di pignoramento/**aprile 2025**, mentre il decesso del de cuius/ **settembre 1998** ed entrambe le registrazioni successorie /**1999 e 2001** sono **ultraventennali**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Orbene:
- **Atteso che** l'esponente, a mezzo ispezioni telematiche x soggetto sul nominativo del de cuius /, ha riscontrato - *in favore* di quest'ultimo - un solo atto di compravendita del '79 avente a oggetto l'acquisto di beni in Afragola, alieni ai dati catastali storici e attuali delle due unità staggite
 - **Atteso che** il compendio perviene nel relitto ereditario del de cuius per la **quota intera di piena proprietà** - ovvero in qualità di **bene personale**
 - **Atteso che** la raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali dei coniugi presso il comune di **Pomigliano d'Arco** ha consentito di accertare che il matrimonio è celebrato in data **16.10.1954, anteriormente alla riforma del diritto di famiglia e in assenza di annotazioni marginali**: in forza del diritto di famiglia pre-riforma, pertanto, il matrimonio è contratto in regime di separazione patrimoniale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

**COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO**
PROVINCIA DI NAPOLI

c.a.p. 80038 Pomigliano d'Arco
P.E.C. servdemografici.pomigliano@asmepe.it
SERVIZI DEMOGRAFICI

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

L'ufficiale di Stato Civile

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

CERTIFICA

che:

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

Annotazioni:
NESSUNA

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

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

POMIGLIANO D'ARCO, li 05/02/2026

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso, si conclude che:

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

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

Conclusioni:

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

Viceversa, è ampiamente garantita ex art. 2650 cc. la restante **quota solidale di 7/9 (14/18) di piena proprietà** in capo a in regime di **comunione legale**, alienata in favore di - dante causa della debitrice eseguita - con atto del 2005 per notaio *F. Satta Flores*), in quanto frutto della precedente *compravendita /2002* per notaio *V. Vosa* da potere dei tre coeredi

La predetta quota, pertanto, perviene nella piena contitolarità dei coniugi a mezzo *titolo inter vivos a carattere traslativo, ultraventennale della trascrizione del pignoramento*.

I Precisazione:

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

Più esattamente:

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

dei 3 subalterni abitativi in essa ricadenti - sub 3/P.T- sub 6/P.I - sub 7/P.I -, senza alcuna menzione dei due

LASTRICI a copertura della predetta verticale

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

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

Orbene:

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

Pertanto:

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

In conclusione:

- Configurandosi una **realtà privatistica** assimilabile al c.d. “**condominio orizzontale**” - in quanto ciascun lastrico assolve la *funzione di copertura di immobili in proprietà di un solo condomino - e non anche di altri* - **viene meno la destinazione comune di cui all'art. 1117 c.c.**
- In quanto bene esclusivo, a parere dell'esponente, è pienamente legittimo il trasferimento del lastrico sub 13/P.II in favore della parte debitrice esecutata e, parimenti, il pignoramento in danno dello stesso

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

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

II Precisazione:

- Attesa la sussistenza di un'ulteriore **registrazione integrativa** del 24.05.2001 Vol. 4316 Rep. 4300 presso l'Ufficio del Registro di Napoli della **denuncia di successione** per la morte di - **non richiamata dalla certificazione in atti**, e altresì **NON ISPEZIONABILE TELEMATICAMENTE in quanto NON TRASCRITTA** - si rileva all'attenzione del G.E. che la **trascrizione di denuncia di successione** registrata in data 10.03.1999 Vol. 1761 Rep. 4099/99 presso l'Ufficio del Registro di Napoli e trascritta il 09.06.2009 ai nn. 30863/20966, NON denuncia la presenza *nell'asse ereditario* dell'unità abitativa meglio identificata al **f.lio 19, p.lla 1070, SUB 1, A5, vani 1, P.T, Via Pigna 51**, costituente **uno dei 4 antefatti catastali** del compendio staggitto, che, **FUSI nel 2005** hanno dato vita all'unità abitativa su due livelli - terra e primo - SUB 8/P.LLA 1013/P.T-I graffato al SUB 3/P.LLA 1070 P.T-I, **dal cui ulteriore successivo iter DIVISIONALE, nel 2007, si genererà, inter alia, il SUB 11/P.LLA 1013/P.I. staggitto**
- La circostanza, tuttavia, non rileva ai fini della formazione del sub 11 e del sub 13 staggitto, in quanto i predetti beni non contengono, nella loro PERIMETRAZIONE, l'ingombro - anche solo parziale - del bene estromesso dalla predetta denuncia successoria - ex sub 1/p.lla 1070 (ex sub 3/p.lla 1070).
- Il suddetto vano terraneo, **f.lio 19, p.lla 1070, SUB 1**, infatti, appartiene ad un **diverso corpo di fabbrica - P.LLA 1070** - servito dalla medesima area cortilizia, e **solo catastalmente** aggraffato ai dati oggettivi di visura e scheda dell'unità abitativa ricadente nella p.lla urbana 1013/ P.T-I. Inoltre, si rileva che, contro la mancata menzione del bene nella **denuncia di successione mortis causa** di cui alla registrazione del '99, le successive due compravendite - 2002 e 2005- e le relative trascrizioni di accettazione tacita di eredità - 2005 - **ne fanno esplicita menzione**

III Precisazione:

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

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

Si rileva a riguardo che:

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

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che:

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

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

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

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che

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

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

CASORIA, lì 18-12-2025

L'Ufficiale di Stato Civile
(BUSTO ADRIANA)
P. IL SINDACO
L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
(Dott.ssa Adriana Busto)

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

COMUNE DI CASORIA
STATO CIVILE ARPINO

IV Precisazione:

Si rileva infine :

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

Punto 2.- Formalità pregiudizievoli

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

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

- Omissione della **domanda di annotazione di beni** del 20.12.2007 ai nn. 82499/14351, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 17.07.2007 Rep. 38613 Racc. 6934 per notaio *Adriano Baratteri*, con cui si annota la restrizione dell'iscrizione ipotecaria del **21.07.2005 ai nn. 41517/13389** (derivante da **atto di mutuo fondiario** del **18.07.2005** Rep. 849 Racc. 533 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli), in favore del medesimo creditore ipotecario, a due beni alieni al pignoramento e alla derivazione catastale dei beni staggiti
- L'originaria ipoteca del 21.07.2005 - che la certificazione notarile indica come formalità pregiudizievole **ATTUALMENTE GRAVANTE** sui beni staggiti - **NON È PIÙ ESISTENTE** e non va richiamata quale **GRAVAME IN ATTO** -

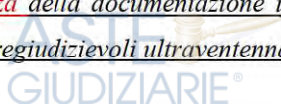
NB. L'erronea inclusione della predetta formalità nei gravami in essere a carico dei beni staggiti, in ogni caso non limita il pignoramento Rep. 3867/2025 per cui si agisce, il cui titolo legittimante è l'iscrizione d'ipoteca volontaria del 14.02.2008 ai nn. 8956/1630, derivante da *atto di mutuo fondiario*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



Tutto ciò premesso, si conclude asserendo:



- la **parziale completezza** della documentazione ipocatastale agli atti - ex art. 2650 cc - in merito alla provenienza della quota di 2/9 di piena proprietà a carico del compendio staggito
- la **parziale completezza** della documentazione ipocatastale agli atti in merito all'elencazione del quadro delle formalità ipotecarie pregiudizievoli ultraventennali dalla trascrizione di pignoramento/2025



Seguono:

Schemi approntati dall'esponente:



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



Elenco delle formalità in favore del compendio staggito
Quadro sinottico della provenienza ultravventennale

SUB 11 - SUB 13 / P.LLA 1013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vendono in favore di

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....
.....
ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero

vendono in favore di

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

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

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

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

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

- unità ad uso civile abitazione, composta di due vani al piano terra ed accessori, sovrastanti due vani al primo piano e pertinente vano in corpo staccato.

Il tutto risulta identificato nel **C.F.** di detto Comune al **foglio 19:**

- **particella 1013 sub. 8 e 1070 sub. 3 aggraffate (ex particelle 1013 sub. 3, sub. 6 e sub. 7 e particella 1070 sub. 1)**, via Angelo Mozzillo n.11, piano T-1, scala U, cat. A/4, cl. 3, vani 5, mq.169, R. C. Euro 242,73.

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

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

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

.....
vende in favore di

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

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

FORMALITÀ' NON GRAVANTE:

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

in favore di:

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

contro:

- - parte debitrice e datrice di ipoteca
- - parte debitrice, non datrice di ipoteca

a garanzia

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

a carico

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

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

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

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

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

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

TITOLO LEGITTIMANTE

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

in favore di:

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

contro:

— - parte debitrice e datrice di ipoteca

a garanzia:

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

a carico:

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

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

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

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

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

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

in favore di:

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

contro:

—

a carico:

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

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

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

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

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

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

in favore di:

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

contro:

—

a carico:

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice esecutata a carico della consistenza in premessa.
- In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento, si assevera che i medesimi corrispondono sostanzialmente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO 3.

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

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

FORMAZIONE DEI LOTTI:

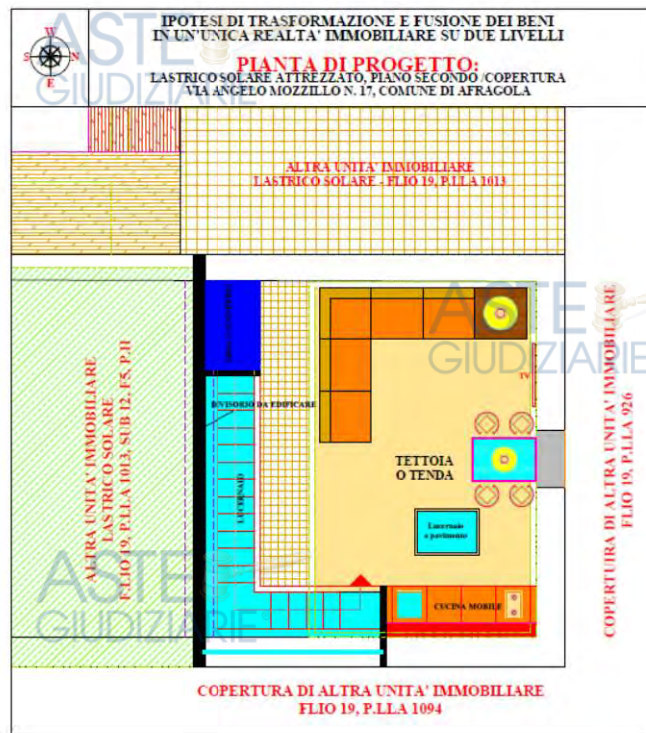
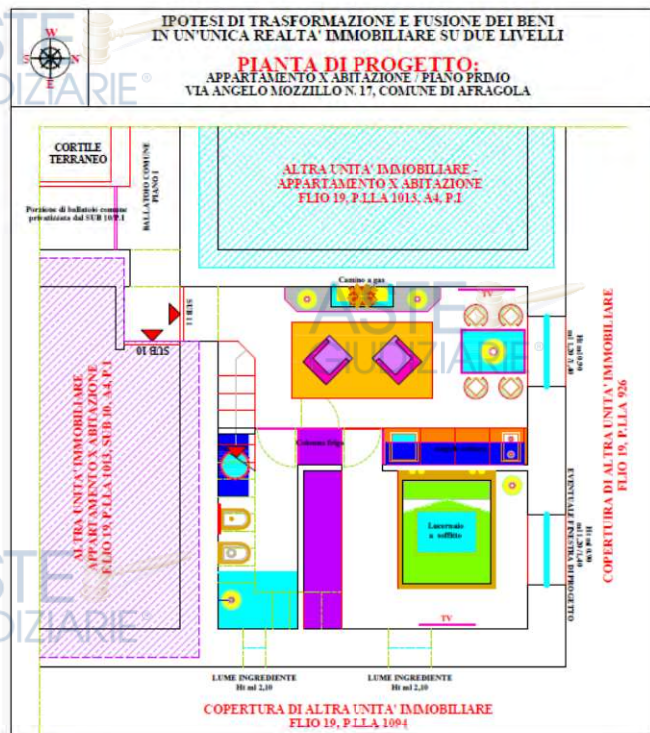
Ai fini della vendita giudiziale del bene staggito si prospetta la composizione di un **lotto unitario** coincidente con i due subalterni oggetto di pignoramento

Motivazioni:

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

- **Dubbio diritto di accesso al lastrico/sub 13 dall'attuale lastrico attiguo /fronte Ovest:** è assai probabile che, in ragione della sua origine *privatistica e catastale*, l'accesso al lastrico solare in oggetto sia legittimabile solo dagli interni del sottoposto appartamento /sub 11 staggito
- **Inflessibilità destinativa del lastrico in centro storico**, come avanti dettagliatamente evidenziato: gli interventi edilizi in centro storico - protraibili ex artt. 36/NTA PUC/2024 sino alla ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 comma 1. Lettera d) DPR 380/2001 - non consentono alcun *ampliamento plano-volumetrico* al di là di un adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico. In tal senso l'area del lastrico non può essere impiegata per l'ampliamento dell'unità principale, ma può accogliere una struttura leggera/ tipo **pergotenda**, per la creazione di un'area attrezzata out-door in copertura, fruibile dagli interni staggiti
- **Potenziale valorizzazione** di entrambi i beni nell'unione degli stessi all'interno di un'unica realtà immobiliare che dia *respiro - reale e virtuale - e maggiore luminosità* alla modestia dei sottoposti interni abitativi, costretti in una esigua quadratura, asfittica e scarsamente illuminata, e nel contempo consenta un'agevole e motivata fruizione del sovrastante lastrico, direttamente dagli interni abitativi, laddove viceversa la scomoda accesso attuale – *di dubbio diritto, attraverso il lastrico alieno, e, in ogni caso, senza scala di adduzione diretta* - destina con certezza il lastrico alla mancanza di godimento e fruizione e alla conseguente inappetibilità di mercato.

Pianta di progetto – Ipotesi di fusione dei beni



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

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

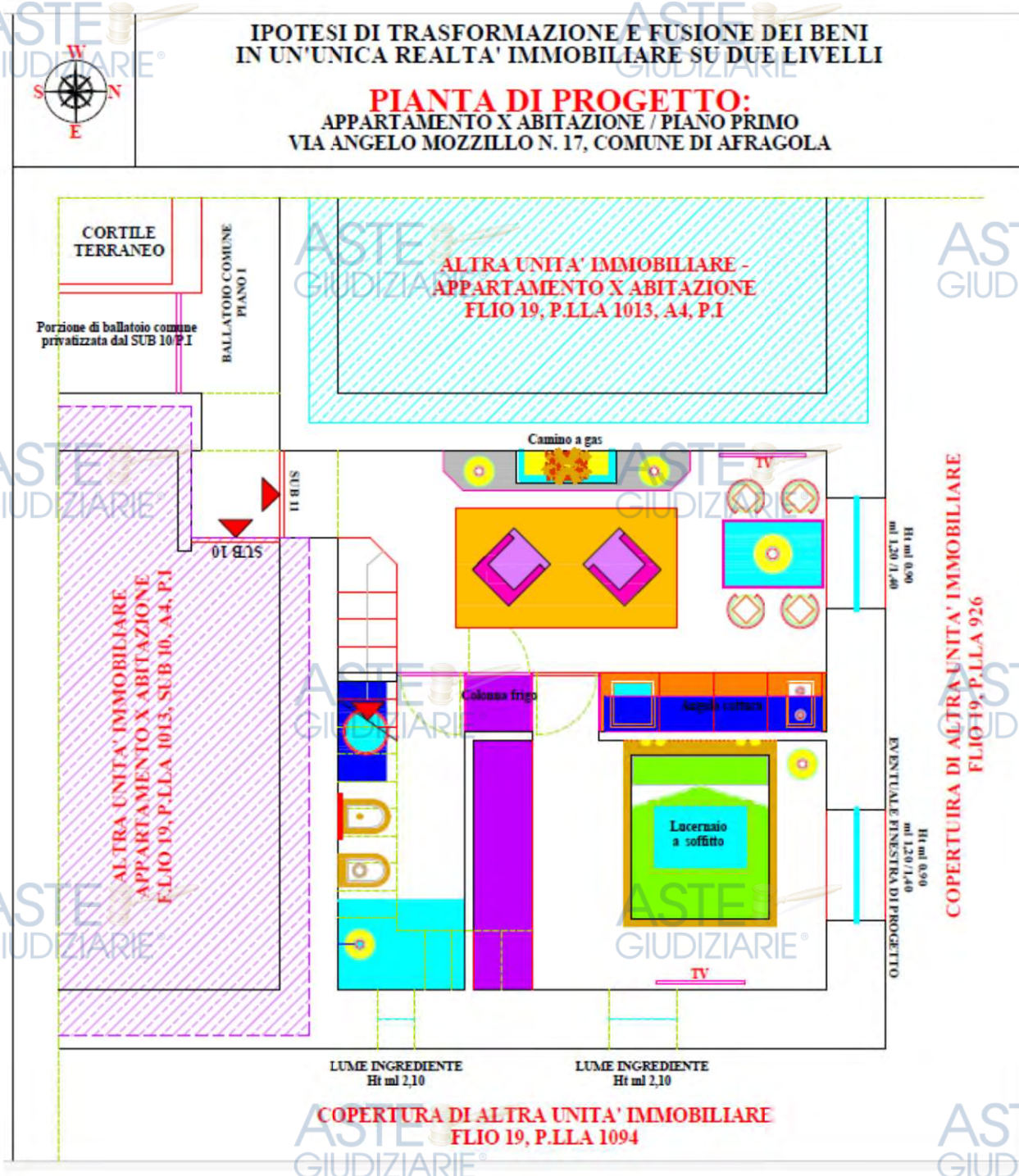
In alternativa può ipotizzarsi l'apertura di un lucernaio sul solaio di copertura / ovvero sul piano di calpestio del lastrico solare /sub 13, in proprietà esclusiva.

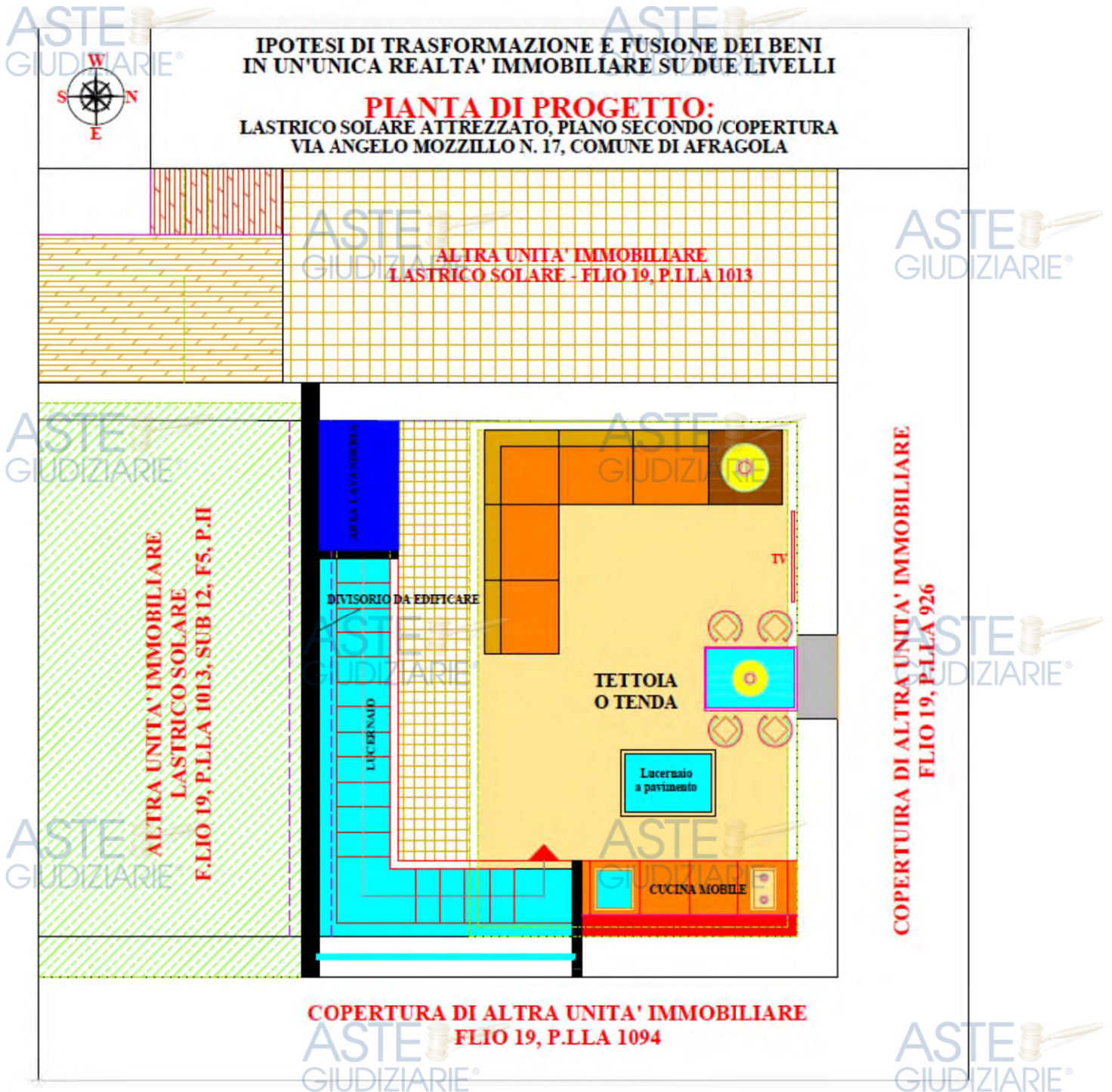
Ciò premesso

si prospetta la composizione di un LOTTO UNITARIO,

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

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





QUESITO n. 2:

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione dei luoghi:

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

Si è così approntato per entrambi i cespiti staggiati :

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

- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: - SUB 13/P.II Sovrapposizione stato di fatto all'elaborato planimetrico del 08.01.2008 Prot. NA 0013064
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2025 ai grafici urbanistici allegati alla DIA a SANATORIA n. prot. 28014 del 28.11.2006 - pianta sezioni e prospetti -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile
- **Pianta di progetto – Ipotesi di fusione dei beni**

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

Comune di Afragola:

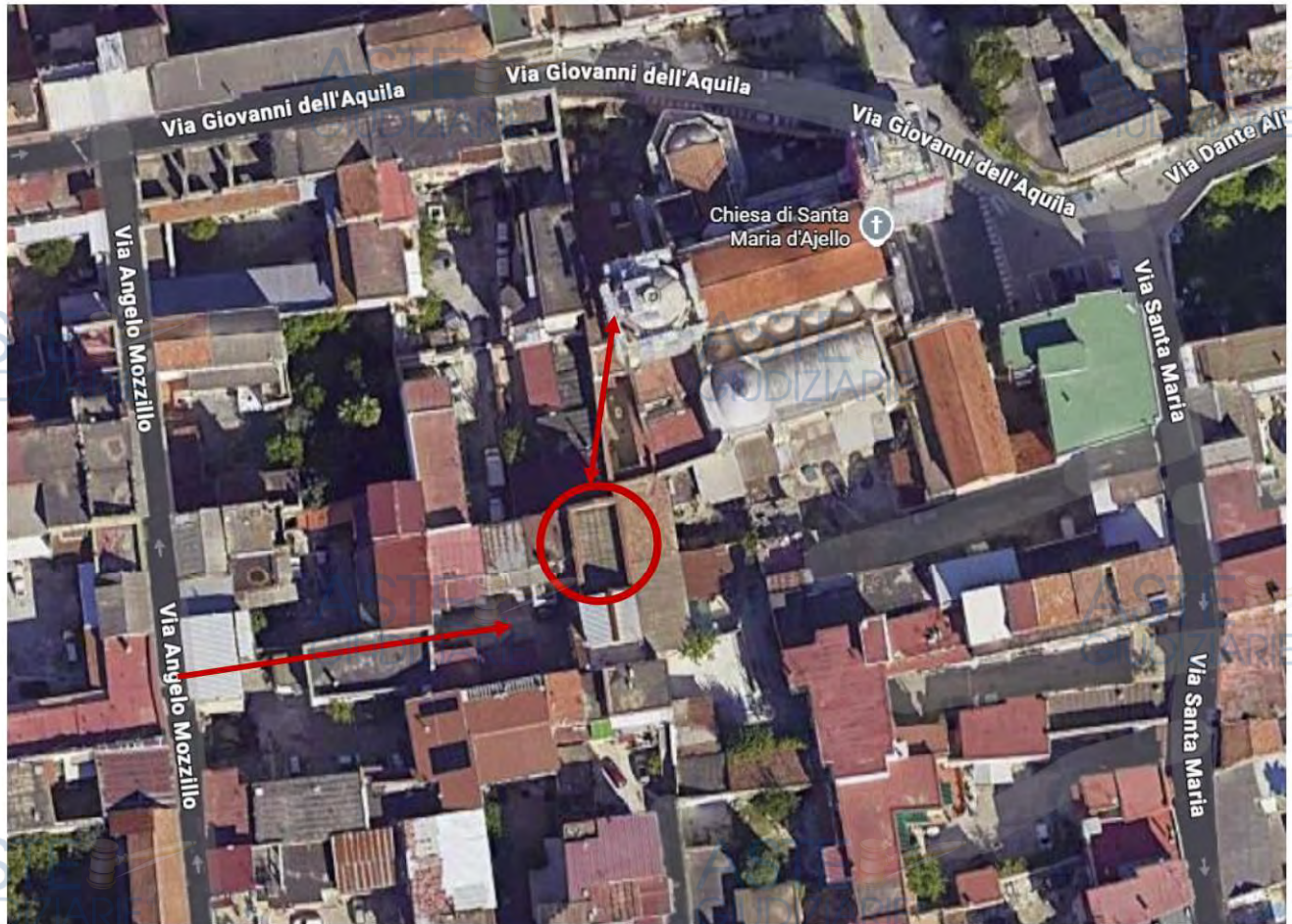
- **Terreno:** f.lio 19, p.lla 1013
- **Fabbricato:** f.lio 19, p.lla 1013
- **Appartamento per abitazione di tipo civile:** f.lio 19, p.lla 1013, sub 11, cat. A/4, P.I
- **Lastrico solare:** f.lio 19, p.lla 1013, sub 13, cat. F5, P.II

COMUNE DI AFRAGOLA

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

Caratteristiche del sito e del compendio staggito.

Comune di Afragola /Centro storico



- Sul **piano orografico**, il sito è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità
- Sul **piano zonizzativo/urbanistico**, la p.lla terreni 1013, f.lio 19 per quanto innanzi meglio specificato, è porzione della **ZONA A/ NUCLEO STORICO** del PUC vigente dal 2024 la cui attività trasformativa è regolamentata dall'art. 36 NTA riportato in allegato.
- Sul più ampio piano **vincolistico**, non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/39 e s.m.i. sulla specifica p.lla **fabbricati** che resta pertanto aliena anche all'art. 38 NTA PUC vigente a regolamentazione dell'attività edilizia su immobili soggetti a vincolo e di particolare valore ambientale. Parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul **terreno** di pertinenza, né vincolo archeologico, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, *assoluta o relativa*, all'attività edificatoria, come meglio innanzi esposto, a meno della normativa comunale per la ZONA A del PUC vigente
- Sul **piano morfologico** la p.lla **terreni 1013** - e la conforme e aderente p.lla **fabbricati 1013** sulla stessa impiantato - presenta **forma a L** approssimabile all'intersezione di due rettangoli; la fabbrica in oggetto è parte di un **vecchio complesso cortilizio di tipo rurale pre-novecentesco** di più ampia consistenza, risultante dall'accostamento di molteplici p.lle urbane afferenti alla **corte baricentrica**, autonomamente identificata con **mappale 1069**, rispetto alla quale la p.lla urbana 1013 occupa l'angolo N/E-N/W.

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

Più esattamente

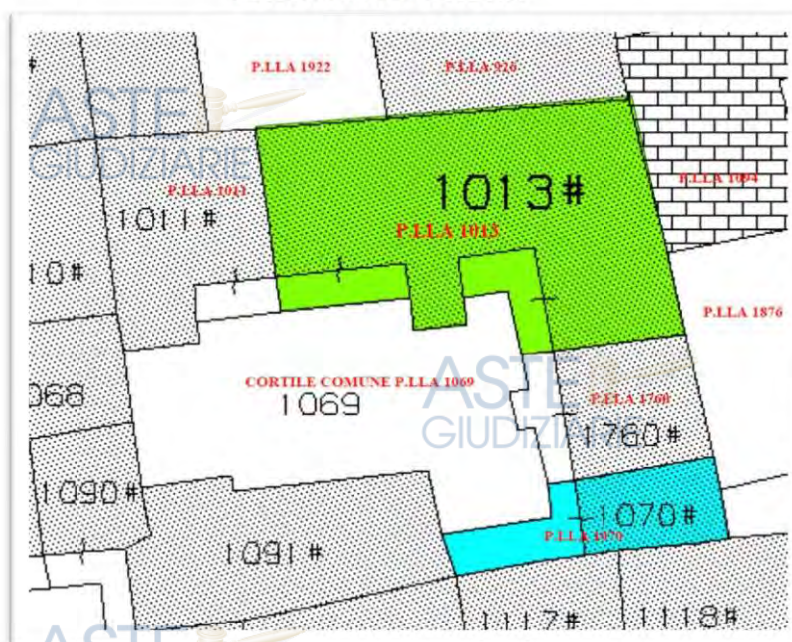
- La maggior parte delle **arcate basamentali** sono state tamponate e inglobate *sine titulo* negli interni abitativi o, più prudentemente, nelle pertinenze esclusive ornamentali delle unità abitative terranee, a mezzo delimitazione delle stesse con bassi muretti e interdizione dell'accesso con cancelletti metallici;
- I **ballatoi comuni perimetrali al piano primo**, in sovrapposizione alle arcate basamentali e circuenti l'impianto cortilizio, *come facilmente evincibile dall'estratto di mappa*, sono stati prevalentemente interclusi e avocati alle pertinenze esclusive delle unità servite, previo salvaguardia dell'accesso a tutte le unità
- In tale ottica, il **ballatoio al P.I** della p.lla **1013**, dall'originario sviluppo ad L conformemente alla morfologia del corpo di fabbrica servito, è stato interamente avvocato alle pertinenze esclusive delle unità dominanti a meno unicamente di un **breve segmento** al servizio *inter alia* del sub 11 staggito e del sub 12 alieno al pignoramento

- **Parimenti alterato e snaturato** risulta l'originario **sistema di copertura del ballatoio angolare** in oggetto, su ordito principale e secondario di travi lignee a supporto di un originario **tetto angolare**, verosimilmente in tegolato di coppi di terracotta, e maldestramente sostituito, *in epoca non recente*, da un ordito di profilati metallici a integrazione delle fatiscenti travi lignee, a sostegno di una lunga tettoia in eternit a copertura del ramo parallelo al fianco Nord della corte; solo la svolta angolare (in affaccio sul fianco Est delle corte e inglobato nelle pertinenze esclusive del sub 12) risulta coperto da lamiere sandwich
- In **stato di incompletezza**, infine, si presenta il **lastrico solare** del **ramo orientale** della p.lla fabbricati 1013, dove si rileva l'assenza del tetto a doppio spiovente, a fronte della presenza in situ di vecchie murature tufacee longitudinali a delimitazione dei fianchi Est e Ovest e dei due timpani trasversali a delimitazione dei fianchi Nord e Sud. È molto probabile che originariamente - a coronamento dell'unità sul fronte orientale in oggetto - preesistesse un **lungo tetto** con relativo **sottotetto** in tegolato di coppi di terracotta su ordito ligneo - in continuità con l'esistente tetto e sottotetto a copertura delle p.lle attigue 1760 e 1070 -, e che, una volta *crollato o demolito* verosimilmente per fatiscenza, non sia stato più ricostruito.
- Sul **piano dell'accessibilità** l'ingresso al fabbricato/p.lla 1013 è consentito da Ovest/Via Angelo Mozzillo, previo attraversamento di una prima realtà **cortilizia / p.lla 1044**, *area urbana passante* immettente nella successiva **corte p.lla 1069** di pertinenza, inter alia, della p.lla urbana 1013
- Quest'ultima a sua volta serve sulla sinistra un **corpo scala scoperto** dalla morfologia quadrata, estroflesso dall'impianto del fabbricato e accogliente uno **scomodo rampante approssimativamente elicoidale**, immettente, al P.I, in ciò che residua dall'inglobamento pressoché totale del ballatoio comune, come suddetto dall'originaria configurazione ad L, a perimetrazione dei fianchi Nord e Est della corte, a sormonto delle arcate basamentali, e di fatto ridotto ad **un solo segmento, a destra dello smonto**, al servizio del sub 11 staggito e del sub 12 alieno al pignoramento



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

ESTRATTO DI MAPPA/2025



Confini p.lla urbana e fondiaria 1013

- A N per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni/fabbricati 1922 e 926 /f.l.io 19
- A E per aderenza e affaccio indiretto con p.lle terreni/fabbricati 1094 e 1876 /f.l.io 19
- A S per sola aderenza orizzontale con p.lla terreni fabbricati 1760/f.l.io 19 (porzione del medesimo impianto cortilizio)
- A W per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area cortilizia p.lla 1069/f.l.io 19, per sola aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati 1011/f.l.io 19 (porzione del medesimo impianto cortilizio)
- Sotto il profilo **statico**, il fabbricato e l'intero compendio cortilizio di pertinenza - in ragione della sua antica edificazione ante-novecentesca - è concepito con sistema in muratura tufacea portante, solai piani verosimilmente lignei e/o latero-cementizi di sostituzione
- Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** lo stabile è predisposto in *forma approssimativa* alla destinazione abitativa, in particolare sul piano dell'apporto di luce e areazione degli ambienti. E' sprovvisto di sistema meccanizzato di risalita al piano e di amministrazione condominiale
- Sotto il profilo della **manutenzione delle parti comuni esterne**, la condizione conservativa del compendio abitativo è insoddisfacente e in stato di manifesta fatiscenza

Segue descrizione del bene componente il LOTTO UNITARIO

LOTTO UNICO

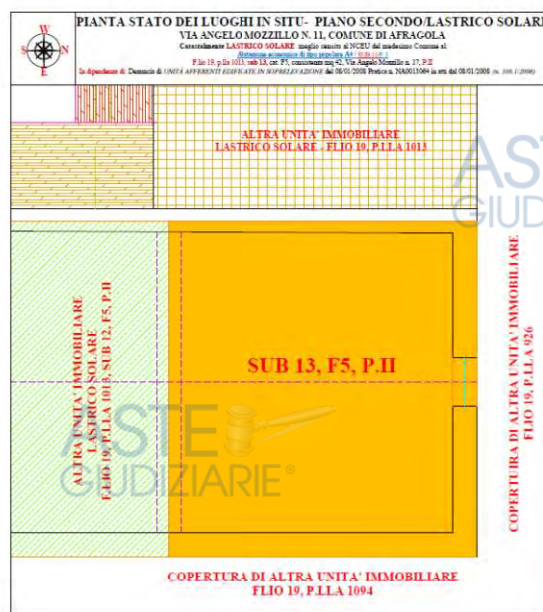
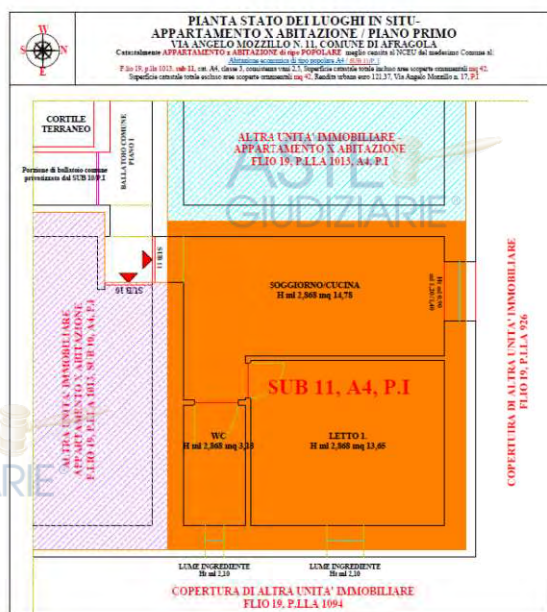
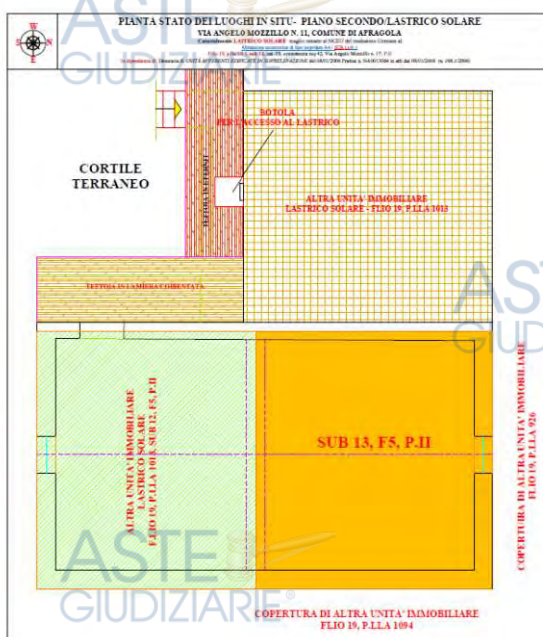
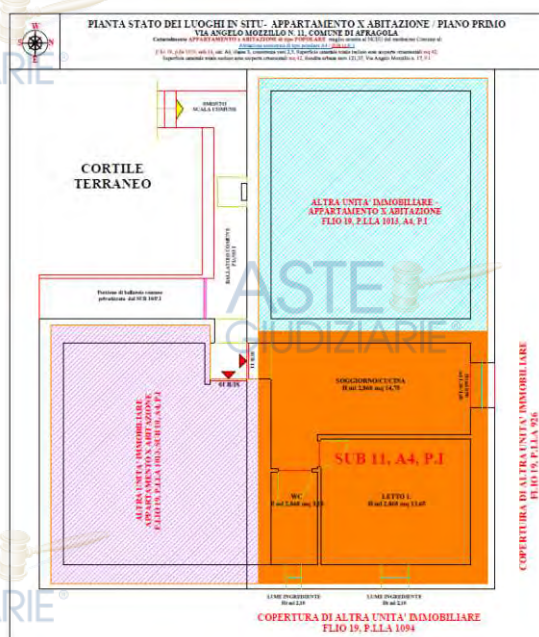
Compendio immobiliare in via Angelo Mozzillo n. 17 /comune di Afragola - **appartamento popolare /P.I e sovrastante**
Lastrico solare /P.II - meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

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

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

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

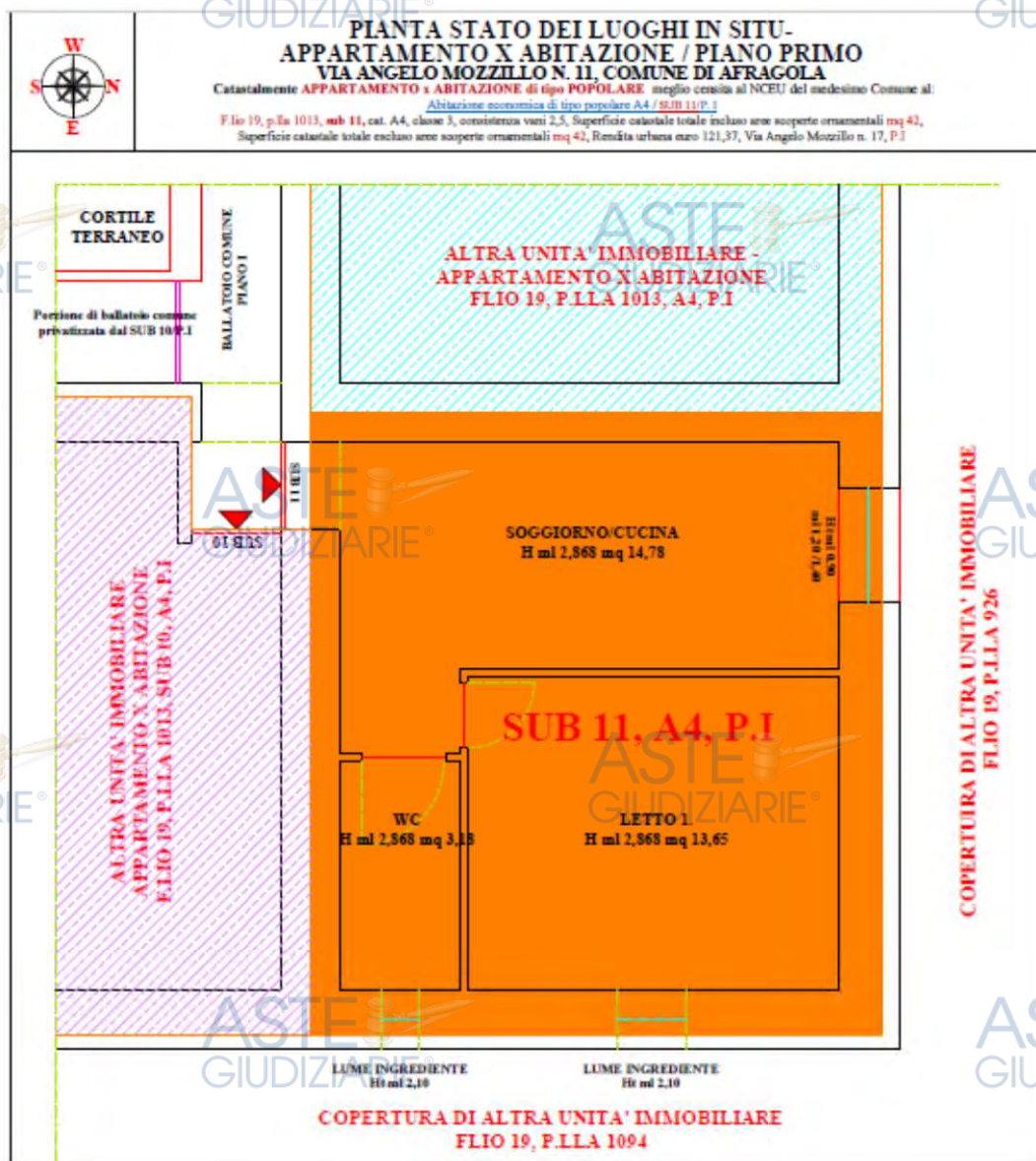
- F.lio 19, p.lla 1013, **sub 13**, cat. F5, Superficie catastale **mq 42**, Via Angelo Mozzillo n. 17, **P.II**



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

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

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



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

Si intende per:

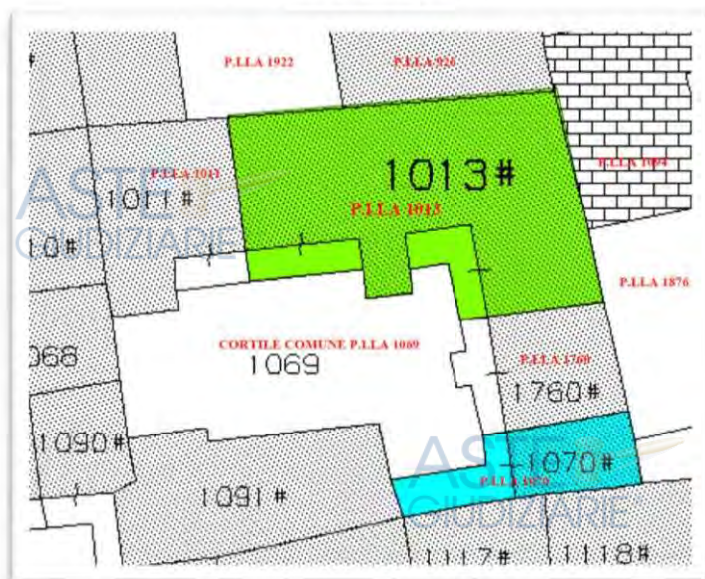
Aderenza orizzontale: il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **sul medesimo piano orizzontale** (con o senza affaccio diretto)

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

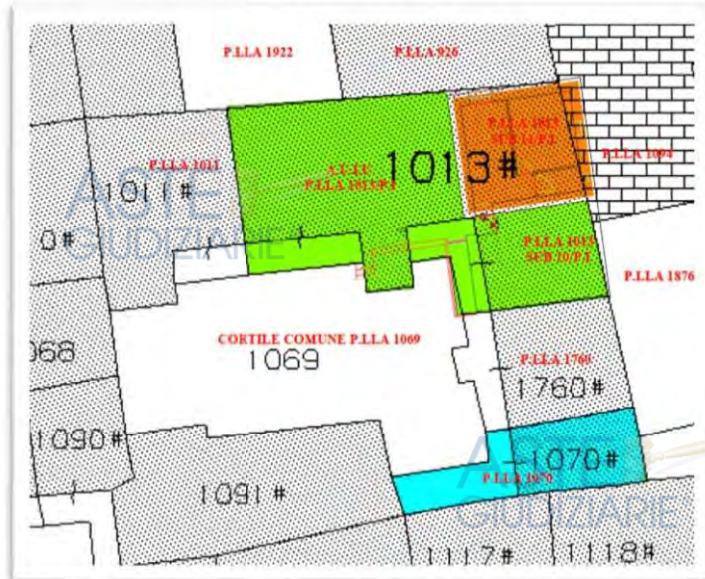
Confini SUB 11/P.I

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

ESTRATTO DI MAPPA/2025



INSERIMENTO SUB 11/P.I IN VAX 2025



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

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

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

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

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

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

Il tutto è privo di aree ornamentali esclusive a livello

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

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

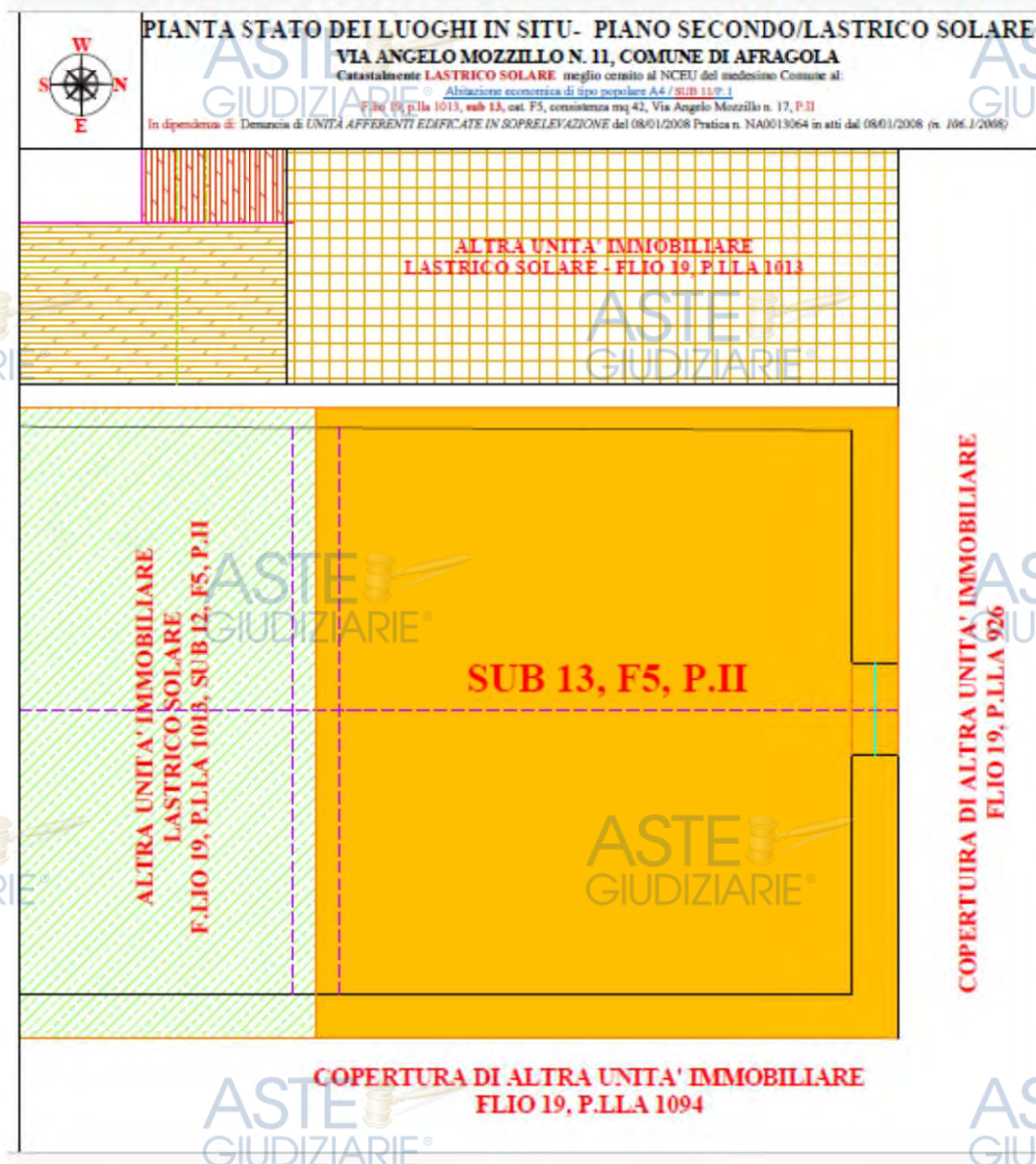
Interni esclusivi presentano un grado di finitura e conservazione di livello **insoddisfacente**, necessitando almeno di un *intervento manutentivo ordinario*, protraibile alla **manutenzione straordinaria** giusta: revisione dell'impianto distributivo degli interni abitativi, formazione di collegamento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

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

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

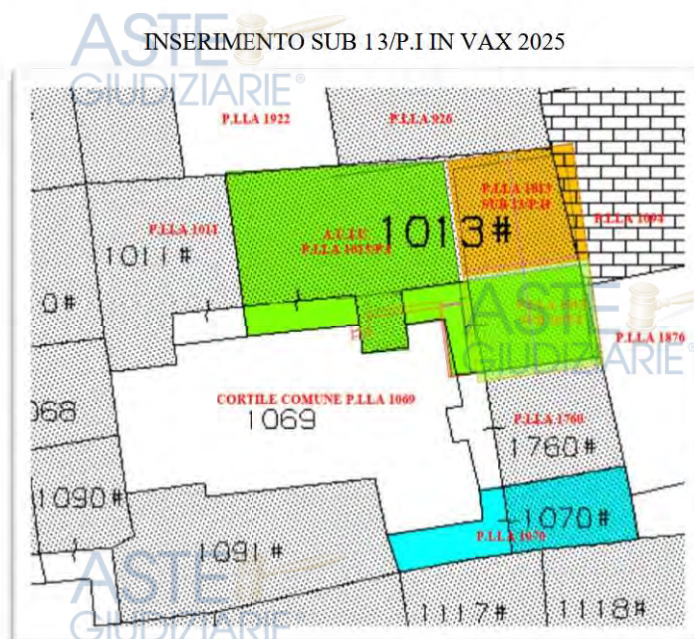
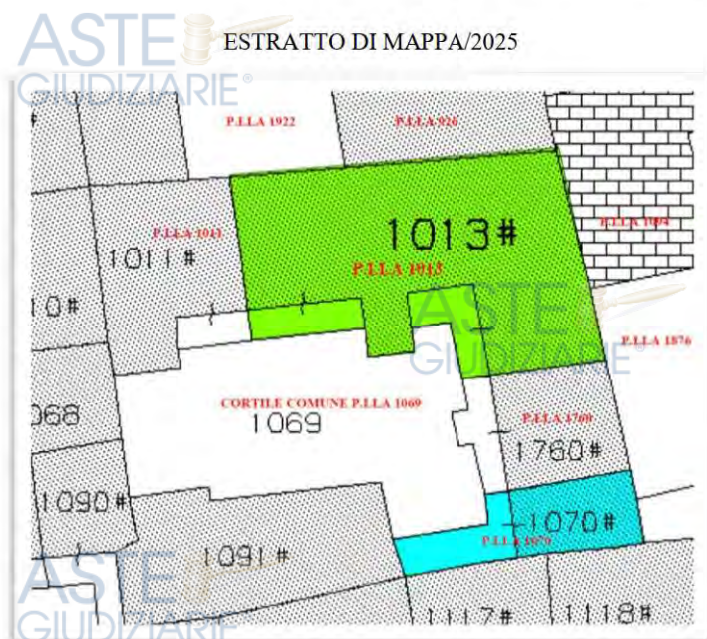
Lastrico solare - F5/ SUB 13 /P.II :

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



Confini SUB 13/P.II

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



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

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

Più esattamente l'accesso in situ attesta:

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

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

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

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

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

Si ritiene avvedutamente:

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

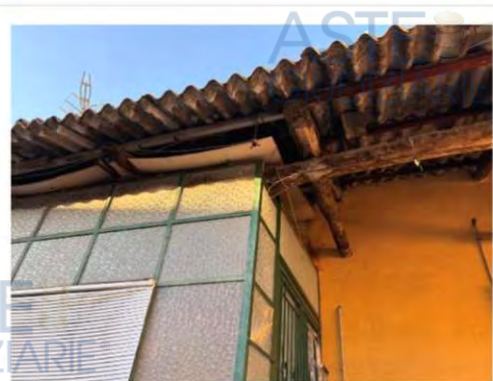
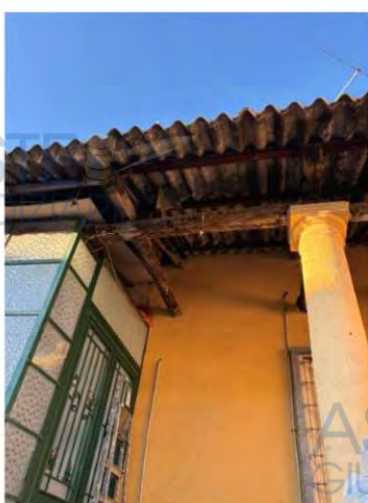
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

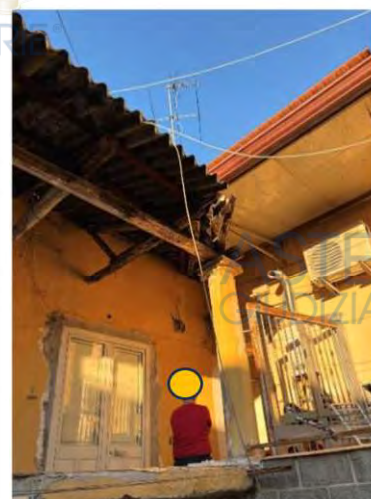
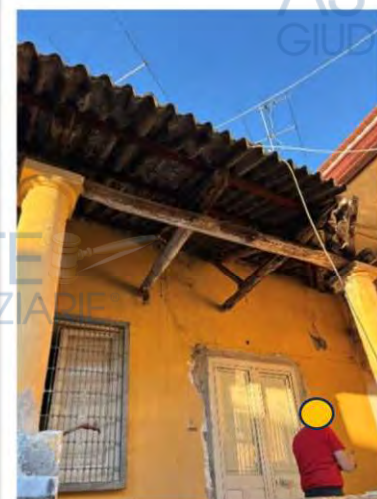
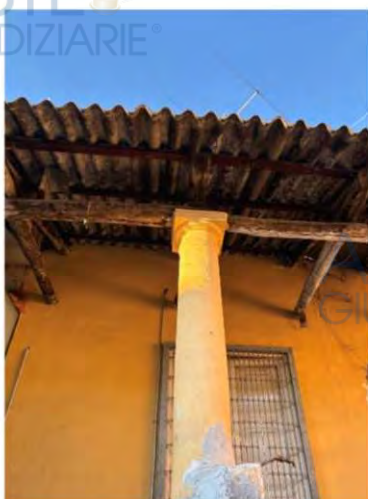
ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

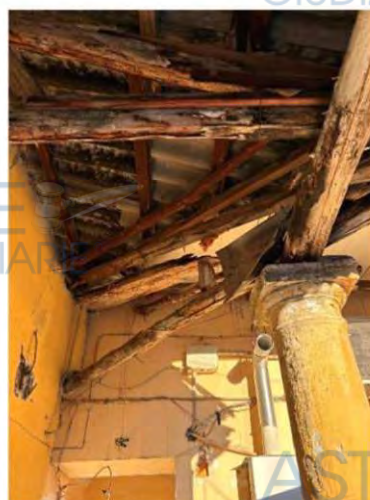




ASTE
GIUDIZIARIE®

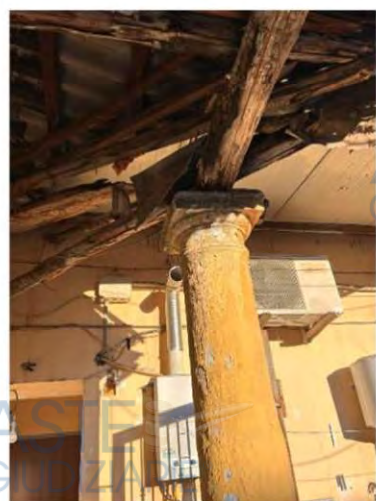


ASTE
GIUDIZIARIE®



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®

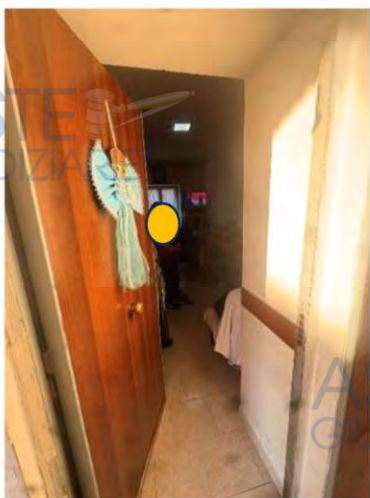


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

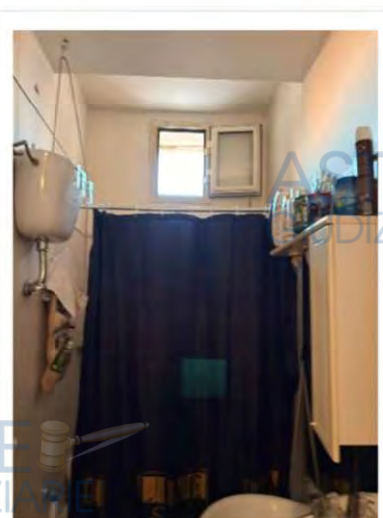
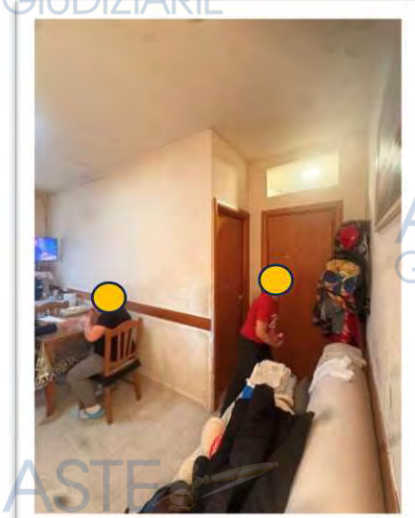
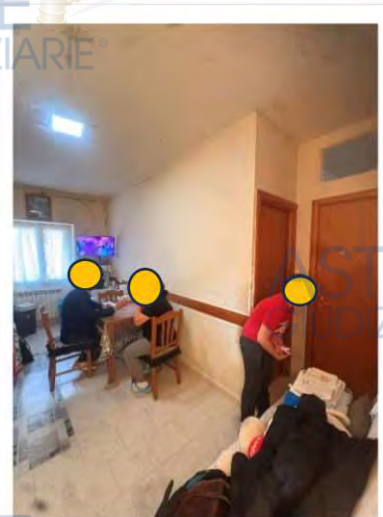
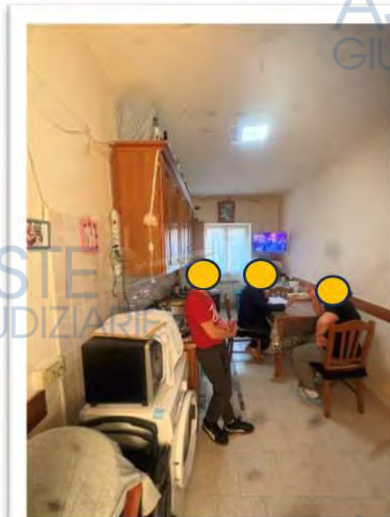
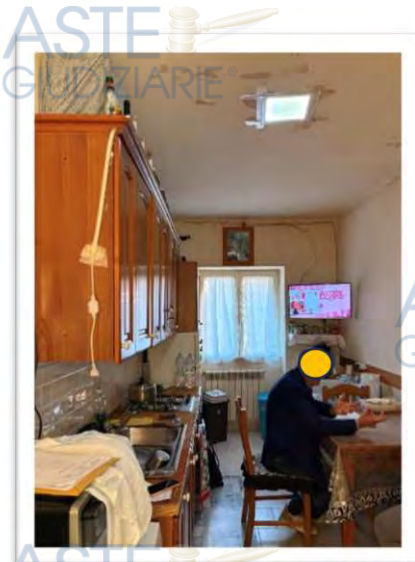
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



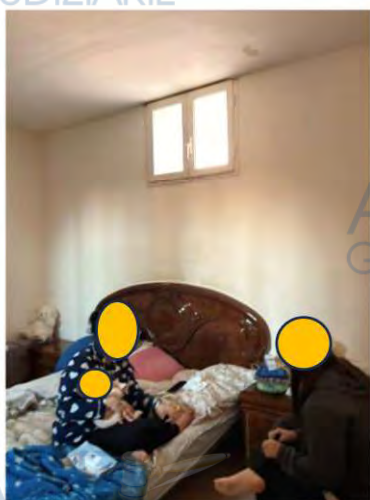
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



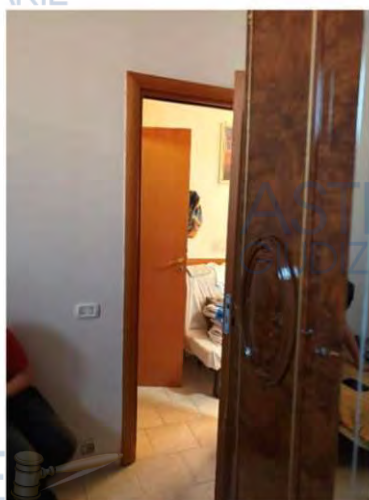
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

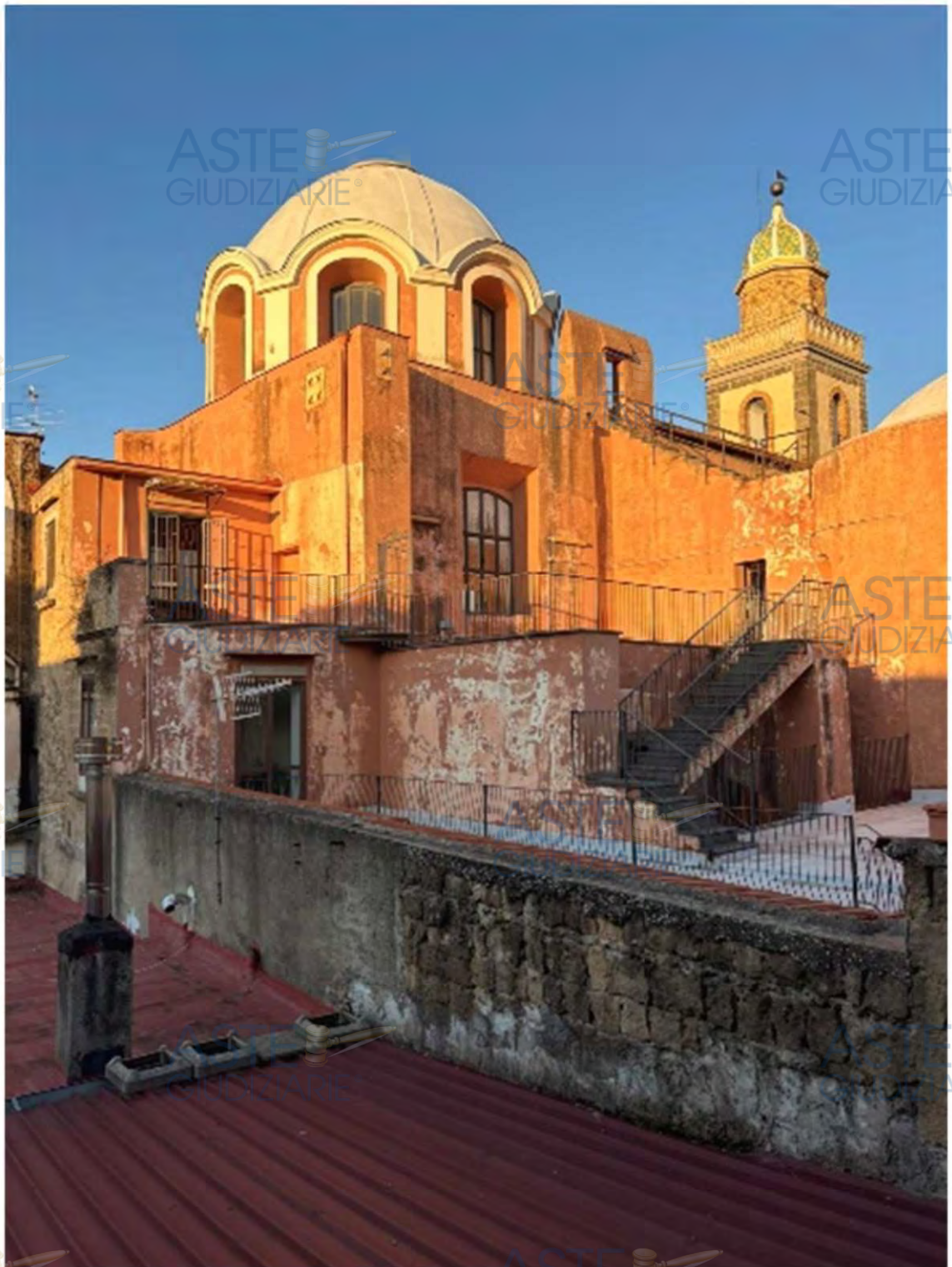
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNICO AFFACCIO DIRETTO FRONTE NORD DALLA FINESTRA DELLA CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®



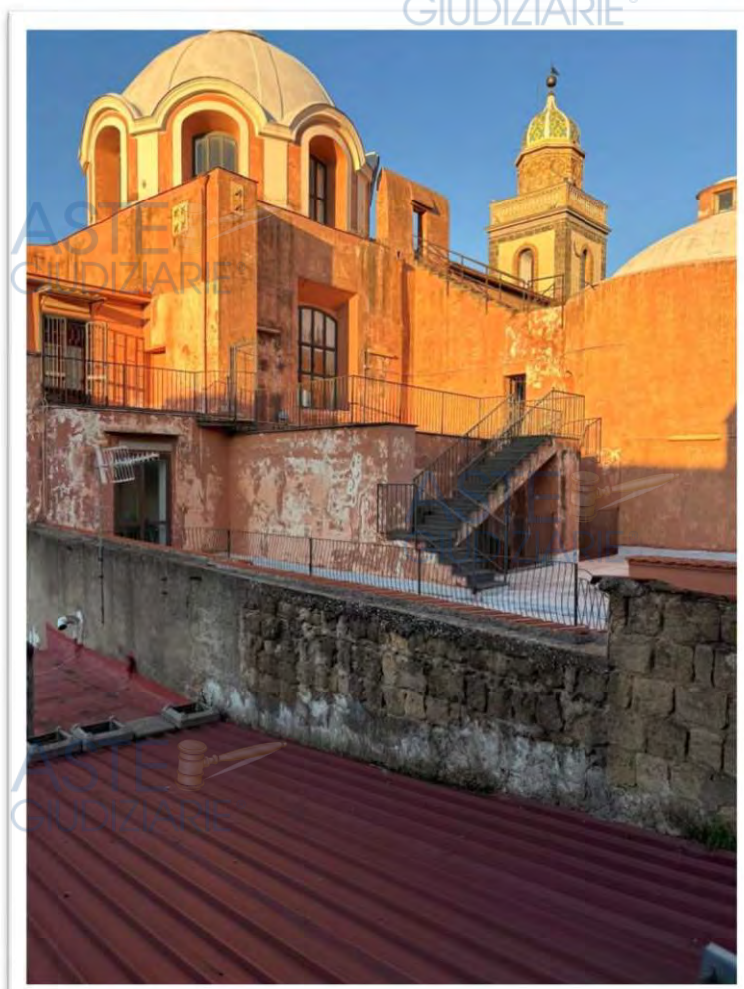
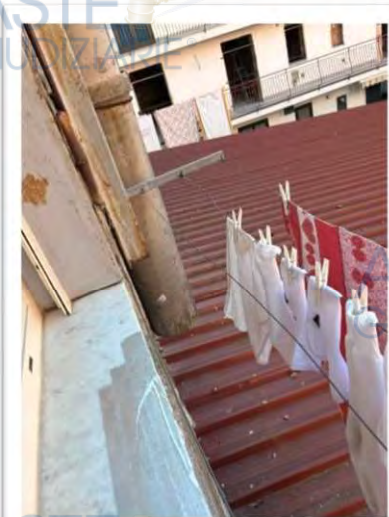
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

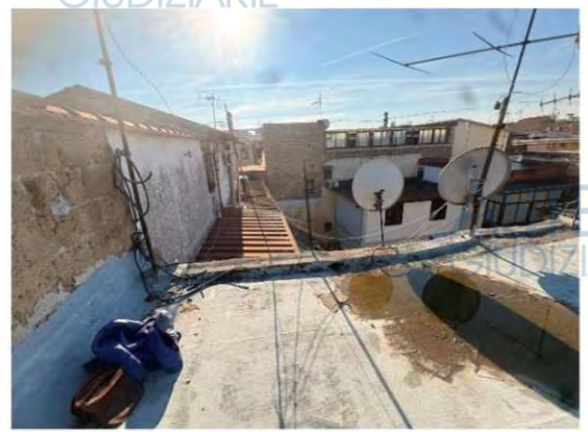
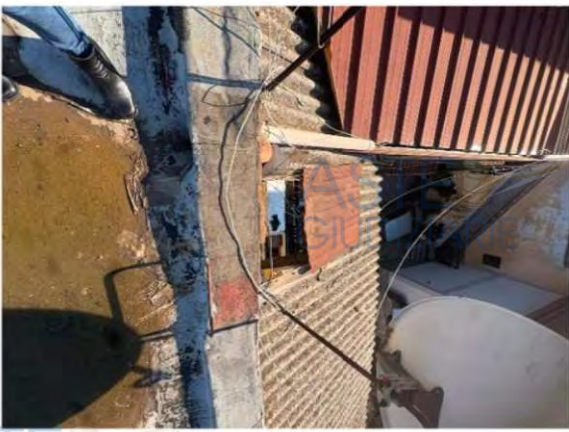
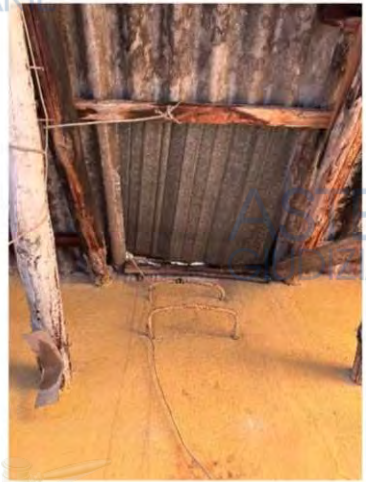
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ACCESSO AL LASTRICO DAL BALLATOIO COMUNE



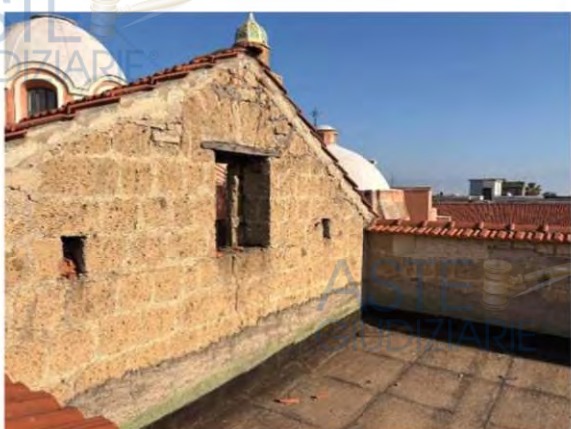
ASTE
GIUDIZIARIE®



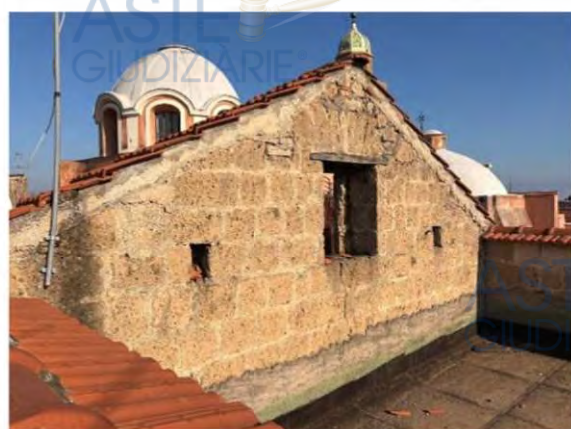
ASTE
GIUDIZIARIE®



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.*

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

INDAGINI CATASTALI - SUBALTERNI STAGGITI

CATASTO TERRENI - Comune di Afragola

F.lio 19 p.lla terreni 1013

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

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

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

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE - SUBALTERNI ORIGINARI

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

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

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

P.LLA 1013

- Assenza di dati soggettivi storici in Visura identificativi della titolarità del terreno/p.lla 1013 in ragione dell'antiorità dell'acquisto del terreno alla data di meccanizzazione- edificazione pre- novecentesca
- Piena conformità oggettiva in Visura:
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2025, in merito a: *foglio, p.lla, qualità (ente urbano)*
- Sostanziale conformità oggettiva in VAX:
Sostanziale conformità sul piano oggettivo in VAX della *configurazione storica* del fabbricato il quale - a meno di un lieve approssimazione nella rappresentazione grafica dell'impianto - è correttamente rappresentato da una sagoma ad **L** corredata dalla pertinenzialità delle aree comuni sui fronti cortili. *Attualmente* le predette aree sono state quasi completamente assorbite nelle pertinenze esclusive delle unità abitative ai due livelli

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 11 PIANO PRIMO

Disamina dati di visura

- Piena conformità soggettiva attuale e storica:
Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata e dei titolari del bene succedutisi nell'ultravventennio dal pignoramento. Altrettanto correttamente sono indicati i titoli privatistici con cui il bene viene trasferito dagli originari danti causa all'attuale titolare
 - Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:
Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lla, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati, rendita, toponomastica e civico n. 17
- Si rileva inoltre la **corretta denuncia di tutti i principali passaggi catastali del bene**, ampiamente esposti in prefazione e nella disamina di legittimità urbanistica, che qui si intendono interamente richiamati e ripetuti

SUB 11/P.I Disamina dati grafici di scheda

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

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

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

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 13 PIANO SECONDO

Disamina dati di visura

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

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata e del titolare del bene /..... a cui va ricondotta la I denuncia del bene in banca dati catastali nel 2008

Altrettanto correttamente è indicato il titolo privatistico con cui il bene viene trasferito all'attuale debitrice esecutata

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

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.la, subalterno, categoria, consistenza catastale in mq, toponomastica e civico n. 17

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

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

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

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

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

ONERI CATASTALI

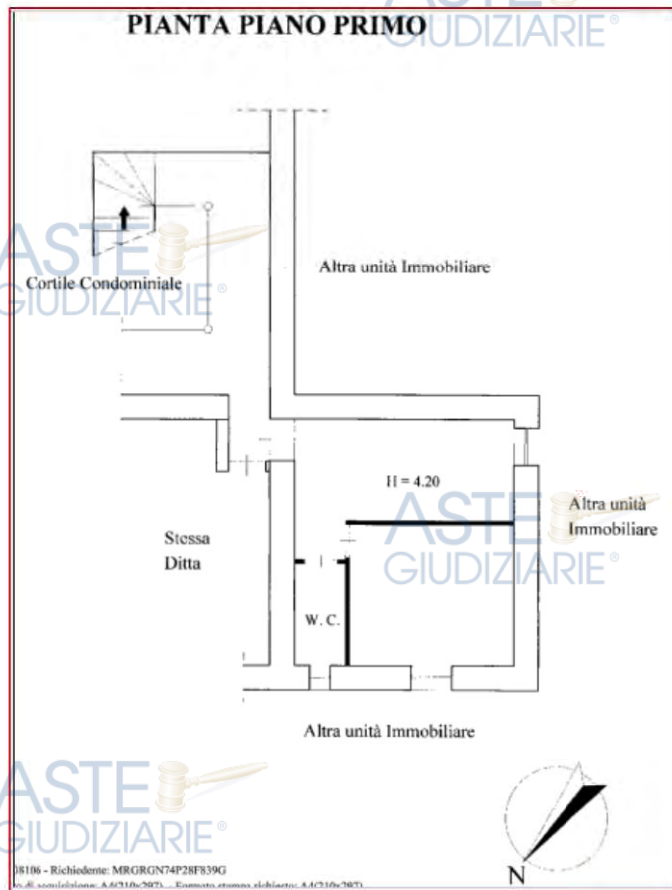
€ 1.500: "Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati unicamente per:

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

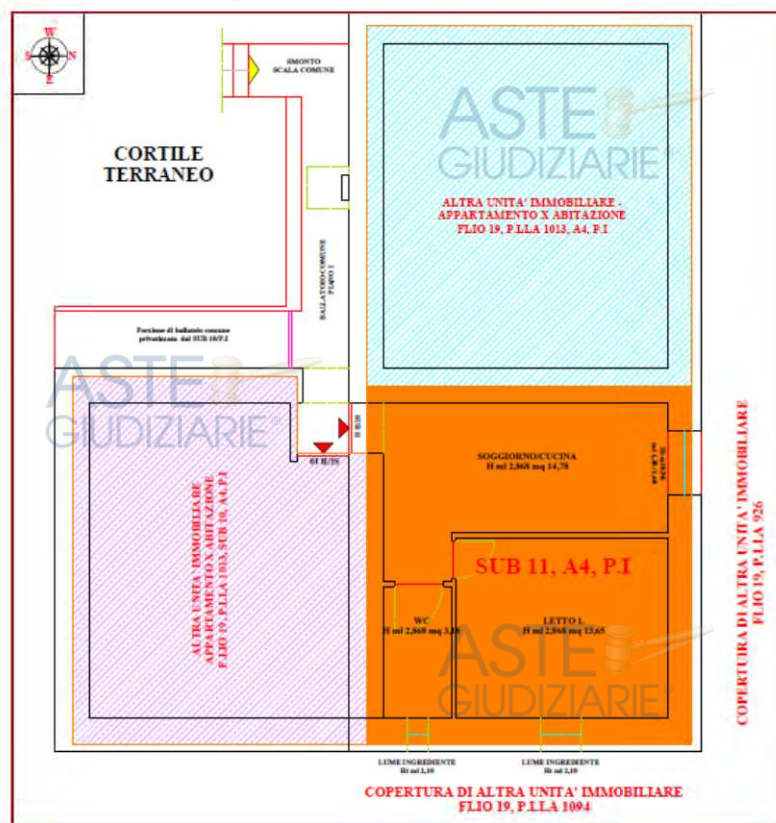
— SUB 13/P.II: Inserimento in banca dati dei luoghi di scheda planimetrica del lastrico solare corredata dalle caratteristiche dimensionali plano-altimetriche delle murature perimetrali e dall'identificazione oggettiva dei confini (stante la limitatezza della relativa rappresentazione all'elaborato planimetrico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

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

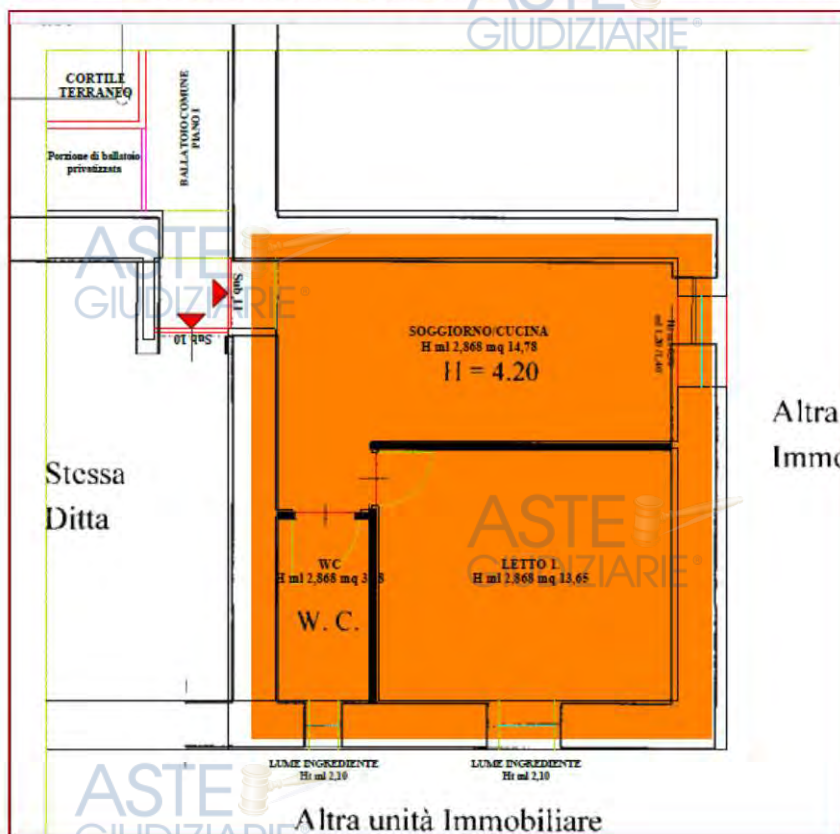
SUB 11/P.I - LUOGHI DI SCHEDA/2007



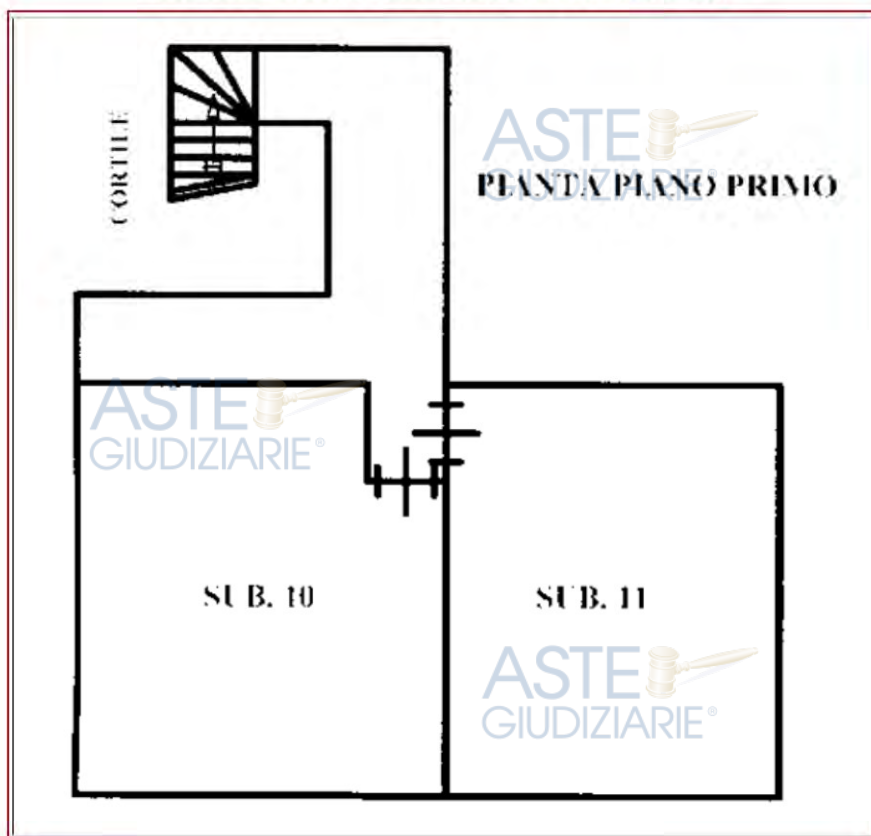
SUB 11/P.I - LUOGHI IN SITU /2025



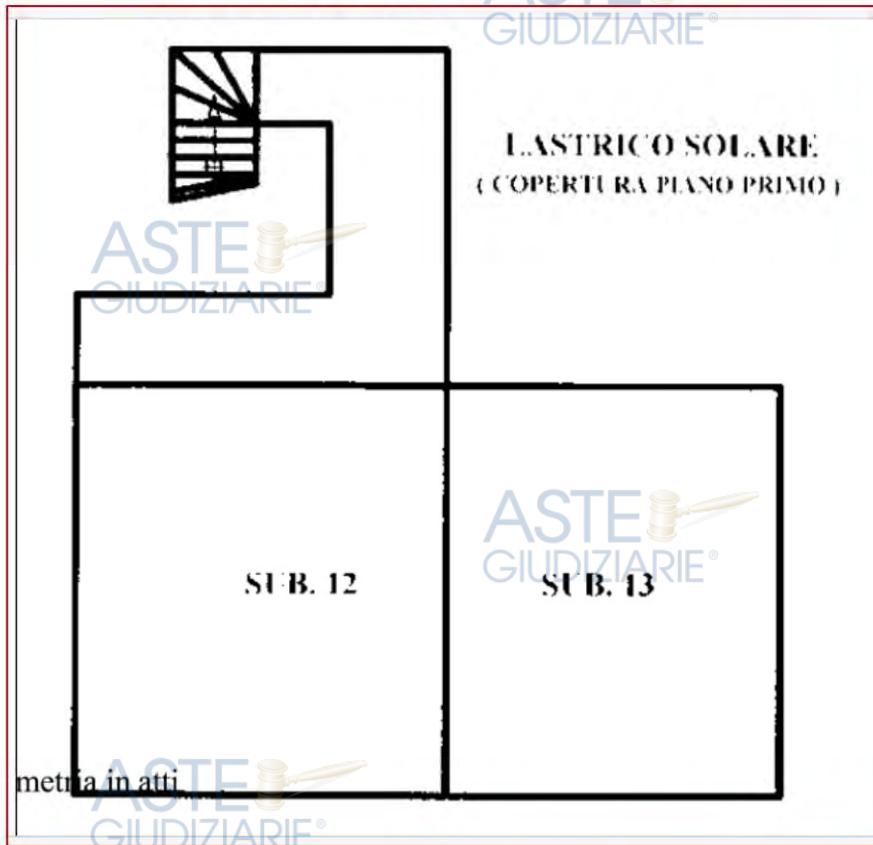
SUB 11/P.I – SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2025 AI LUOGHI CATASTALI /2007



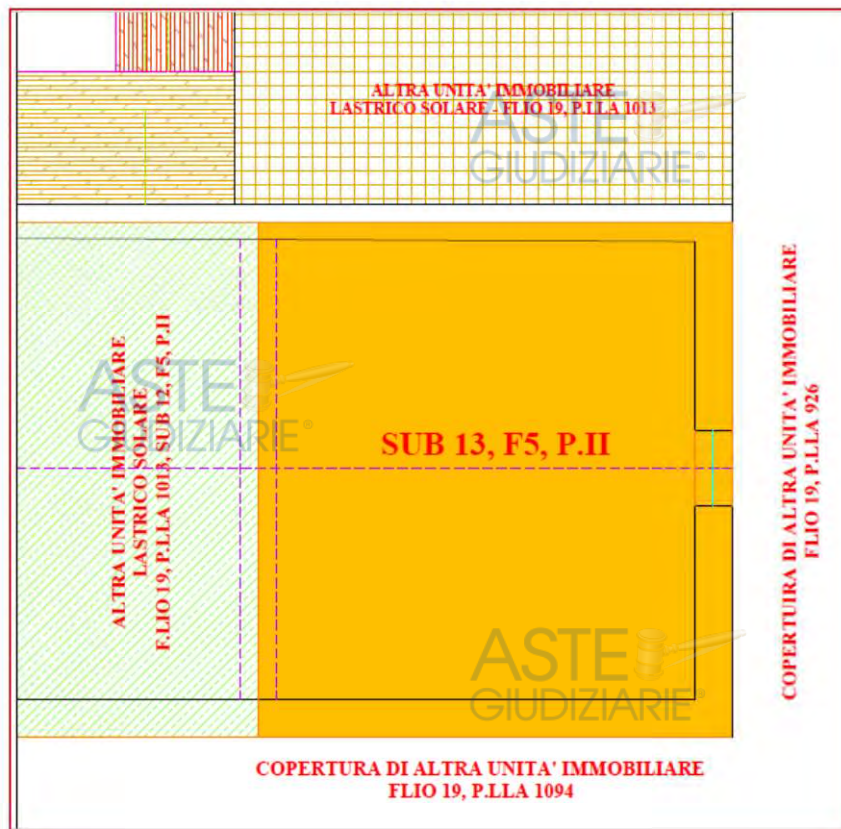
SUB 11/P.I - LUOGHI DI ELABORATO PLANIMETRICO/2008



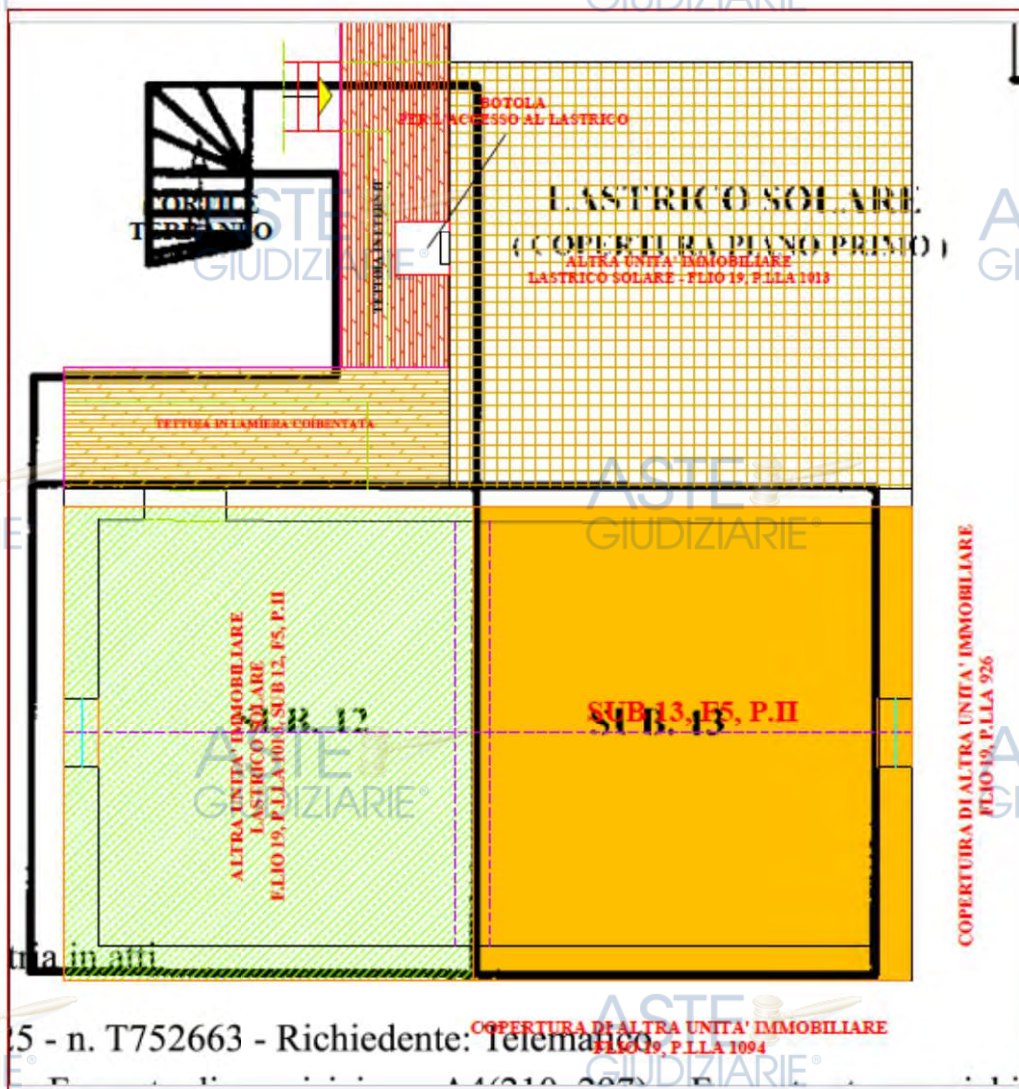
SUB 13/P.II - LUOGHI DI ELABORATO PLANIMETRICO/2008



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



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



QUESITO n. 4:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) *Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.*

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

5) *Situazioni di comproprietà.*

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

6) *Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

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

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

QUESITO n. 5:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

A livello pianificativo comunale

ATTUALE ZONIZZAZIONE PUC/2024

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

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

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

PREGRESSA ZONIZZAZIONE PRG/1977

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

approvata con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 426 del 02.09.2010 - DPGP n. 426/2010

il TERRENO di pertinenza del compendio staggito ricade in:

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

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

- In zona territoriale omogenea ZTO A – AREA DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, AMBIENTALE - l'attività consentita normata dagli artt. 36 -37 riportati in allegato, ammette interventi trasformativi finalizzati alla tutela e alla conservazione della tessitura insediativa
- In zona A sono consentiti interventi fino al **restauro e risanamento conservativo** come definiti dall'art. 3 comma 1. Lettera c) DPR 380/2001, anche con cambio di destinazione d'uso in direzione *turistico-ricettiva, commerciale e culturale, e non altresì, in direzione residenziale.*
- Per immobili i cui processi trasformativi legittimi ne abbiano stravolto i caratteri storico-artistici, o per immobili diruti sono ammessi interventi di:
 - **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3 comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, *senza incrementi plano-volumetrici utili, sino alla demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti e caratteristiche tipologiche, purché si garantiscano allineamenti delle quinte architettoniche sulla strada pubblica, le distanze di cui all'art. 9 del Dim 1444/1968, le disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi.*
 - Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, garantendo gli eventuali incrementi volumetrici giustificati esclusivamente dalle normative dinanzi richiamate, *sempre che sia salvaguardata la ricomposizione morfologica e urbanistica del sito.*

Modalità procedurali d'intervento in Zona A:

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

Destinazioni ammesse:

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

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

Quadro vincolistico vigente:

- Sul più ampio piano **vincolistico**, non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i sulla specifica p.lla fabbricati, *che resta pertanto aliena anche all'art. 38 NTA PUC* vigente a regolamentazione dell'attività edilizia su immobili soggetti a vincolo e di particolare valore ambientale.
- Parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né vincolo archeologico, né alcuna ulteriore limitazione specifica, *assoluta o relativa*, all'attività edificatoria, non è fatto alcun obbligo di acquisizione preventiva e vincolante di parere favorevole di Enti Territoriali per interventi ristrutturativi inerenti porzioni esterne e/o interne e/o demolitivo e costruttivi ex novo in ragione dell'assenza di alcun vincolo apposto con Legge Statale, a meno della normativa comunale di cui all'art. 36 per la ZONA A del PUC vigente e dell'appartenenza alla perimetrazione delle aree interessate da cavità nel sottosuolo

Sintesi zonizzazione e prospetto vincoli:

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

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

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

- In base alla tav. C05 del PUC vigente avente a oggetto la pianificazione del “Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche e architettoniche”, il TERRENO di pertinenza del compendio staggito, come sopra accennato, ricade in **CENTRO URBANO**
- NON rientra nella perimetrazione delle aree d’interesse archeologico generico
- NON è interessata da vincolo geomorfologico
- NON è interessata da vincolo idrogeologico – di frana e/o idraulico
- Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:
 - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D. Lgs 42/2004
 - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D. Lgs 42/2004 – Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
 - Pertanto, l’area NON è soggetta a vincoli paesaggistici – **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. Del 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel “perimetro delle 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 –
 - **ricade in area interessata da cavità nel sottosuolo**
- La p.lla fabbricati di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente **ESCLUSA** dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d’impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
- La p.lla terreni ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02.02.1974 n. 64: «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella “Gazzetta Ufficiale” del 21 marzo 1974, n. 76)
- La p.lla fabbricati NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità
- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

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

Segue:

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

ADOZIONE E APPROVAZIONE PUC


Comune di Afragola
Città metropolitana di Napoli

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

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

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

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

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

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

Esito: Approvata con immediata eseguibilità




Comune di Afragola
Città metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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

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

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

Note:

Afragola, 20/07/2023



NUNZIO BOCCIA
20/07/2023
16:49:38 UTC

DelG N° 00078/2023 del 20/07/2023

16

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

SI RENDE NOTO

che, ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011, con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2024 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale, comprensivo della Normativa di Attuazione (NTA), del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, e degli altri studi specialistici e settoriali collegati;

che ai sensi dell'art. 3 comma 6. del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, il Piano approvato è pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'amministrazione procedente;

che ai sensi dell'art. 3 comma 7. del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, il PUC approvato è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC;

che il PUC, comprensivo di tutti gli elaborati e allegati, è consultabile sul sito web istituzionale dell'Ente all'indirizzo: www.comune.afragola.na.it nell'apposito link dedicato.

Il Sindaco
Prof. Antonio Pannone



ANTONIO PANNONE
05.08.2024
13:58:53

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

