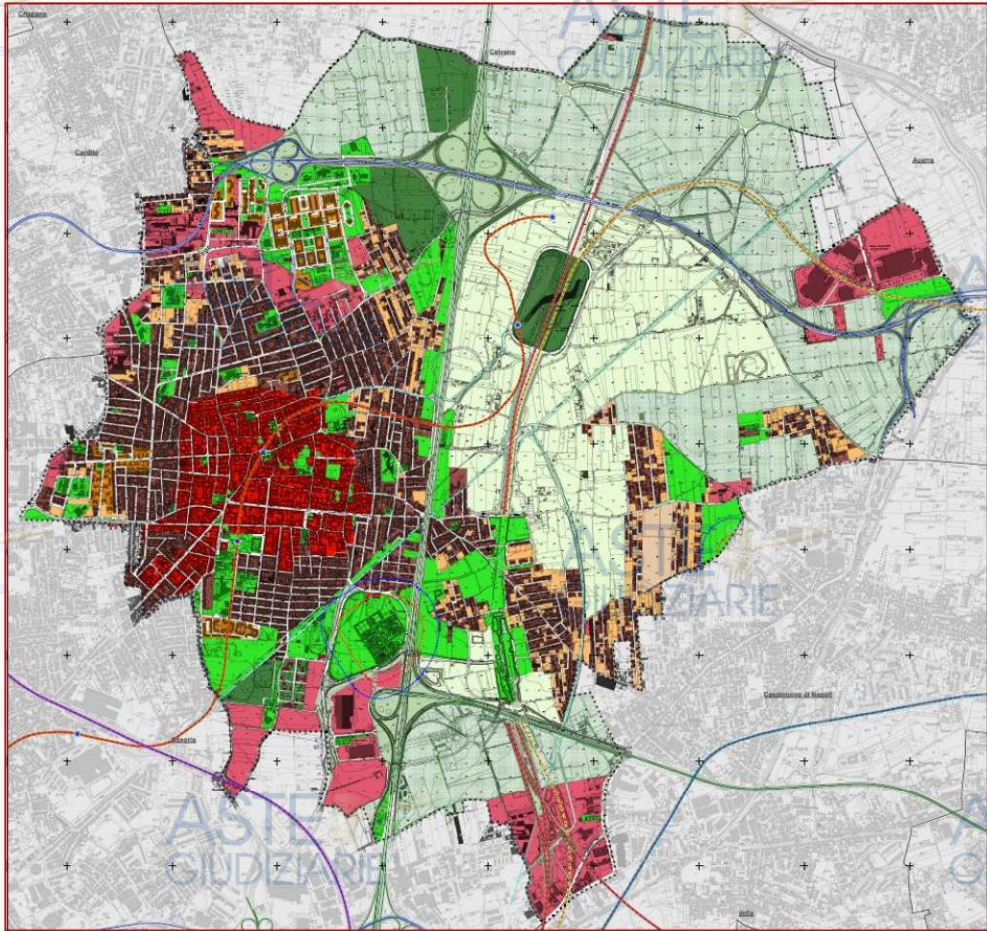


Legenda	
	Confine comunale Afragola
Zone territoriali omogenee*	
	A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale
	B1 - Insediamenti urbani saturi
	B2 - Completamento da residui di Piano
	B3 - Complessi di edilizia pubblica esistenti
	C - Edilizia residenziale sociale
	D - Insediamenti produttivi
	E - Zona agricola
	F - Aree per attrezzature e servizi di interesse generale sovracomunale
	G - Dotazioni territoriali
	Pt - Parco naturalistico-tecnologico e ei servizi (art. 56 del Ptc e art. 39 della Variante al Prg 2010)
Fasce di rispetto cimiteriali	
	100 metri (Lr 14/1982)
	200 metri (Legge 166/2002)
Sistema della mobilità su gomma	
	Autostrada
	ANAS 543 Asse mediano (ex SS 162 NC)
	viabilità di progetto e interventi di potenziamento della viabilità esistente
	Sistemazioni viabilistiche
	pista ciclabile di progetto
Sistema della mobilità su ferro	
	Linea Alta Velocità Napoli-Roma
	Linea ferroviaria Napoli-Cancello
	Linea ferroviaria Napoli-Foggia



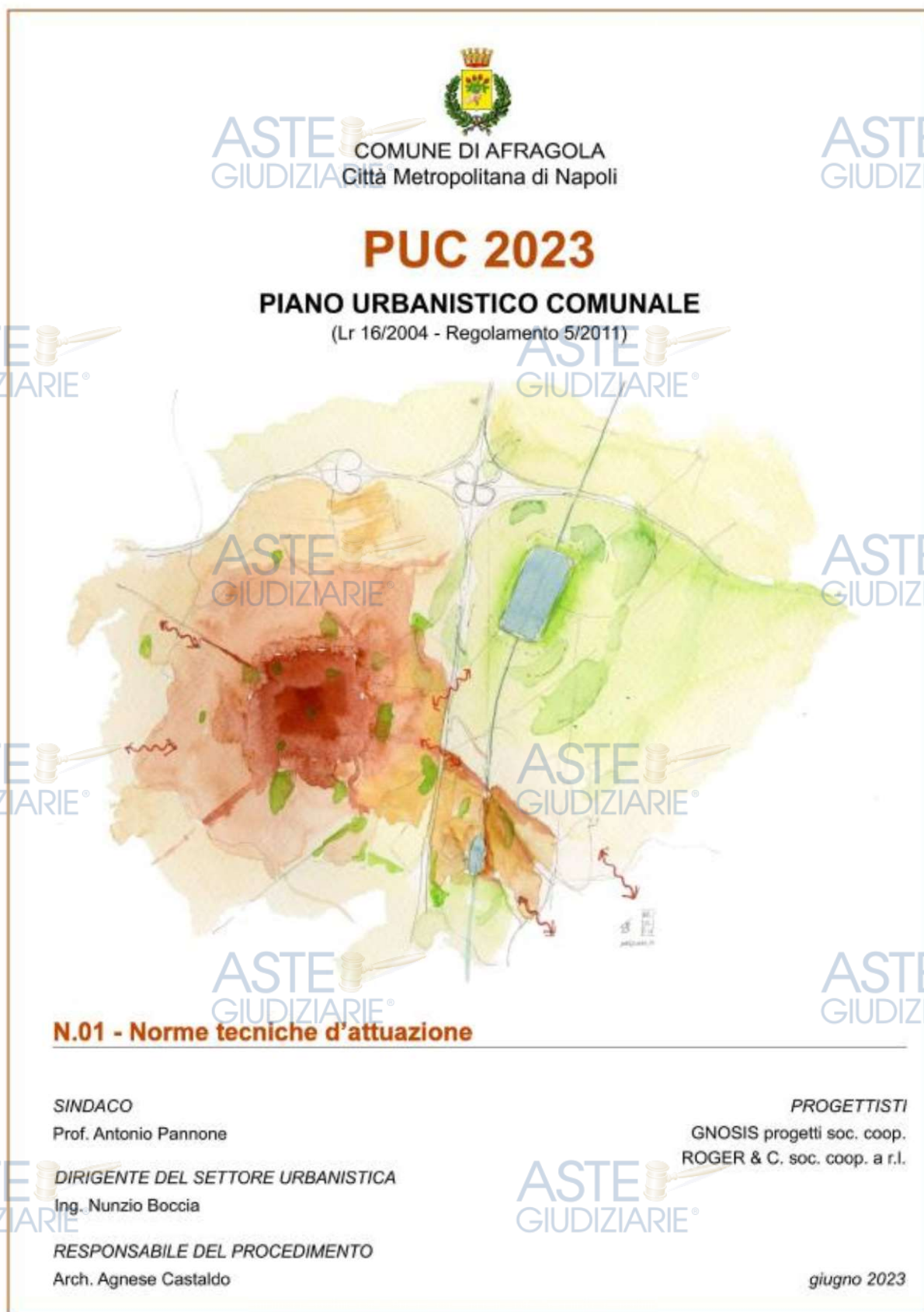
Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758, Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

76
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ATTUALE ZONIZZAZIONE PUC/2024 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
ZTO A - ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO AMBIENTALE - ART. 36- 37



CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC

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

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

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

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

15. Gli edifici diruti individuati nell'elaborato grafico "F.03-Disciplinazione del centro storico" sono oggetto di demolizione, a cura e spese del soggetto proprietario, e ricostruzione al di fuori del lotto su cui insistono, in aree della medesima proprietà ricadenti in Zto B2, previa cessione al Comune dell'area di sedime del fabbricato demolito e delle relative pertinenze scoperte. La ricostruzione dovrà avvenire, senza alcun onere a carico del Comune, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi della Zto B2, ad eccezione del Rut che non dovrà in ogni caso essere maggiore di 1,5 m²/m². La Slp massima realizzabile nella Zto B2 a seguito della demolizione degli edifici diruti di cui al presente comma è data dalla somma della Slp demolita e della Slp ottenibile dall'applicazione al lotto di atterraggio del Rut di cui all'Art. 41, comma 1.

16. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari degli edifici di cui al precedente comma 15, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi sperando le relative procedure di legge. La Slp acquisita al patrimonio comunale, una volta demolita, genera un credito edilizio, utilizzabile nelle Zto B2 secondo le modalità di cui al precedente comma 15, che può essere oggetto di procedure di alienazione a norma di legge ed essere incluso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali quale parte integrante del Documento unico di programmazione (Dup).

17. L'Ac dispone annualmente, attraverso apposita Delibera di Giunta Comunale, l'aggiornamento dell'elaborato grafico "F.03-Disciplinazione del centro storico", ai fini dell'individuazione di eventuali ulteriori edifici diruti di cui al precedente comma 15, anche a seguito di richieste pervenute da parte dei privati proprietari degli edifici stessi, opportunamente motivate allegando una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale, stato di proprietà e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della Slp esistente.

18. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla Zto A, come quelle acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualficate come aree attrezzate polifunzionali di uso pubblico per il gioco e lo sport, il verde pubblico, i parcheggi e le isole ecologiche

di quartiere.

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

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

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

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

SISTEMA DELLE PROTEZIONI E DELLE EMERGENZE

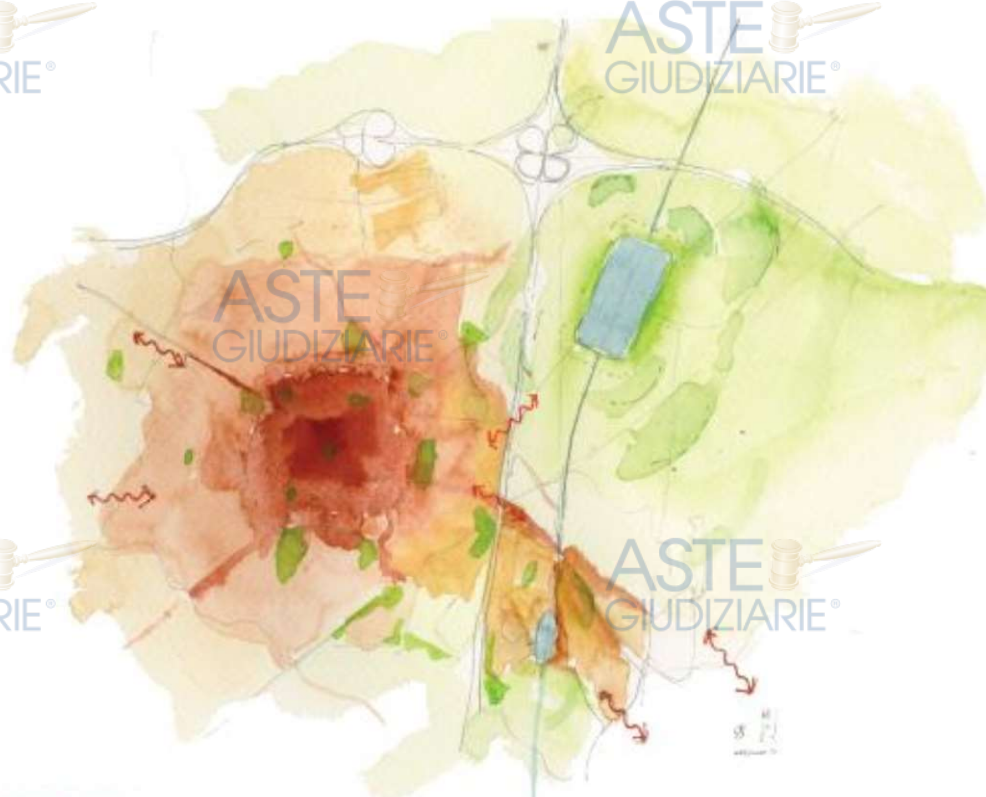


COMUNE DI AFRAGOLA
Città Metropolitana di Napoli

PUC 2023

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)



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

Scala 1:6.500

SINDACO

Prof. Antonio Pannone

DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Nunzio Boccia

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

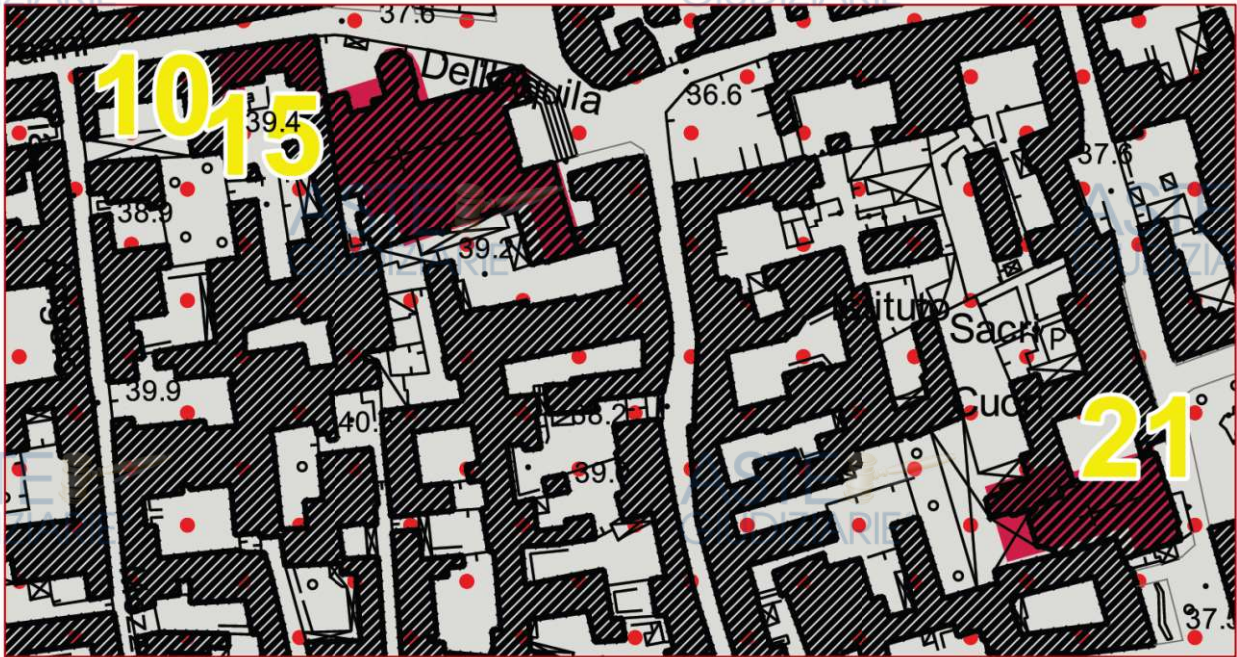
Arch. Agnese Castaldo

PROGETTISTI

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

giugno 2023

NUCLEO STORICO – CENTRO ABITATO- AREA INTERESSATA DA CAVITÀ NEL SOTTOSUOLO
ASSENZA DI VINCOLO MONUMENTALE PER LA P.L.L. URBANA 1013- EDIFICIO NON SOGGETTO A TUTELA



centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999)

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

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

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

SISTEMA DELLE EMERGENZE

- centro storico
- emergenze architettoniche
- aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo
- emergenze ambientali - siti da bonificare

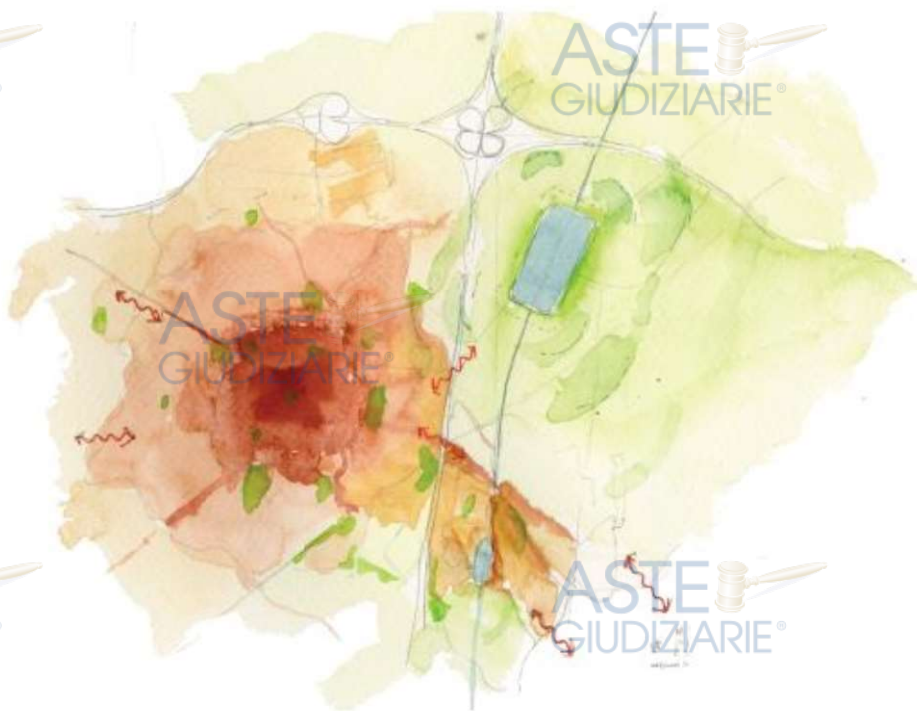
PREGRESSO PRG MODIFICATO CON VARIANTE APPROVATA CON DPGP n. 426/2010
VIGENTE SINO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PUC/2024



COMUNE DI AFRAGOLA
Città Metropolitana di Napoli

PUC 2023

PIANO URBANISTICO COMUNALE
(Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)



C.06 - Pianificazione vigente

Scala 1:6.500

SINDACO

Prof. Antonio Pannone

DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Nunzio Boccia

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

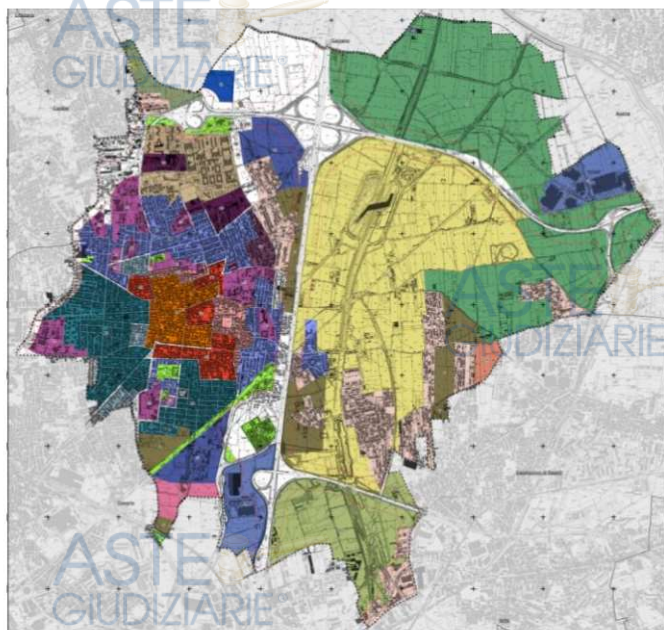
Arch. Agnese Castaldo

PROGETTISTI

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

giugno 2023

Legenda	
	Confine comunale Afragola
Piano regolatore generale modificato con Variante approvata con DPGP 426/2010	
Zone territoriali omogenee	
	B0 - Insediamenti edificati saturi in territorio agricolo
	B1 - Edificate da ristrutturare
	B2 - Edificate da ristrutturare
	B3 - Edificate da ristrutturare
	B4 - Edificate e di completamento
	B5 - Edificate e di completamento
	B6 - Edificate e di completamento del PRG approvato con DPGRC n. 3032/1977
	B7 - Insediamenti edificati radi in territorio agricolo o "frange" del tessuto urbano consolidato
	C - Espansione residenziale
	C167 - ERP di sostituzione
	Db - Produttiva commerciale esistente e di completamento
	Dd - Insediamenti produttivi di nuovo impianto
	E - Agricole
	Ea - Zona agricola normale
	Eb - Zona agricola con prescrizioni
	Ee - Parco rurale produttivo
	F - Attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse generale
	Fa - Aree per attrezzature sanitarie-ospedaliere
	Fb - Aree per attrezzature di interesse generale
	Fc - Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi
	G - Servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale
	H1 - Attrezzature di integrazione pubbliche e di residenze
	H2 - Attrezzature di integrazione pubbliche e private
	H3 - Attrezzature di integrazione pubbliche e private
	Fascia di rispetto



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

ART. 2 – NORMATIVA DI ZONA

B1 – Zona edificata da ristrutturare (v. prescrizioni dell'Ufficio Urbanistico di Napoli parere n. 105006 – del 5.4.76).

- Destinazione d'uso:

Residenza, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

-Strumenti attuativi:

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata-

Area minima di intervento:

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e.

- **Indice di Fabbricabilità territoriale:**

(riferito all'intera superficie del comparto) 2,50 mc/mq. comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano.

Indice di Fabbricabilità fondiaria:

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

-Aree per urbanizzazione secondaria:

(standards urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

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

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

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

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

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

- 1- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;
- 2- conservare la viabilità di contorno ai comparti secondo l'andamento esistente curando che la nuova viabilità sia di penetrazione e non di attraversamento;
- 3- individuare e rispettare per quanto possibile le caratteristiche spaziali dell'edilizia esistente, come per es: quinte stradali continue, ampi cortili, etc..;
- 4- ottenere l'accorpamento delle aree previste per le attrezzature pubbliche realizzando inoltre il collegamento pedonale con le altre aree simili dei comparti limitrofi.

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

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

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

si è accertato

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

- Termine di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942, il cui **art. 31** - generando il primo termine spartiacque del **31 ottobre 1942** (data della relativa entrata in vigore) ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul *piano normativo nazionale* e sancendo l'irreversibile dissociazione tra *jus aedificandi* e *jus privatum* (sino ad allora strettamente connessi) - obbligava qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei *centri abitati* - quale è la zona di appartenenza del compendio staggito - o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia

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

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

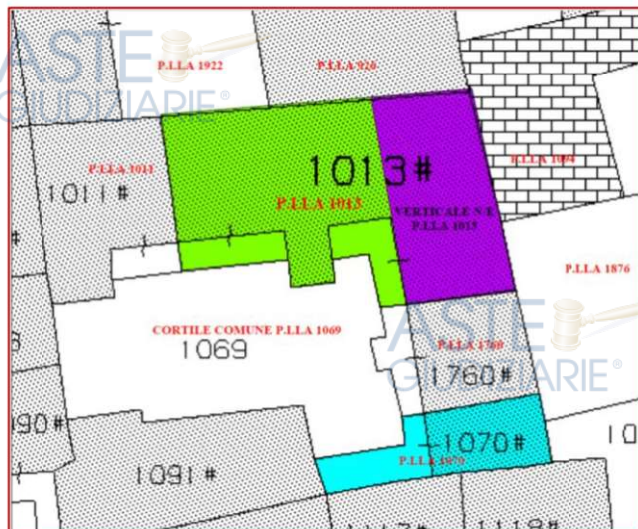
- recupero di situazione catastale pregressa di autonoma identificazione catastale dei subalterni componenti la predetta verticale
- diversa distribuzione di spazi interni in ciascun subalterno costituito

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

Premessa:

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

- Art. 51 P.T. }
 Art. 51 P.I. } porzioni
 Art. 51 P.I. }



ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE
GIUDIZIARIE
dei beni
abilitativi

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE

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

F.lio 19, p.lla 1013, **sub 10**, cat. A4, P.I

— F.lio 19, p.lla 1013, **sub 11**, cat. A4, P.I

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

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

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

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

Disamina urbanistica

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

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

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

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

- rappresentazione planimetrica del vano finestrato pertinenziale della camera da letto in qualità di affaccio diretto, in luogo del lume ingrediente rinvenuto in situ
- A riguardo - incrociando i dati catastali storici del **sub 6/P.I.** / **antefatto catastale storico ante '42** del sub 11 staggito, in atti dal 1940-, con la configurazione prospettica dei luoghi in situ - si ritiene trattasi di *sommatoria rappresentazione*

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

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

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

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

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

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

Si ritiene avvedutamente:

- Che lo **stato dei luoghi rinvenuto** sia **coevo all'edificazione del fabbricato pre-novecentesco**, di cui ripete materiali strutturali, sezioni, tecnica costruttiva e vetustà, e in quanto tale **legittimo sul piano urbanistico**, stante l'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 la tipologia di coronamento - tetto a doppia falda in tegolato di coppi di terracotta - ricorre a tutt'oggi nell'impianto del più ampio fabbricato cortilizio di cui la p.lla 1013 è porzione N/E terminale e nel sistema di copertura delle antiche fabbriche di zona
 - Dall'analisi delle caratteristiche fisiognomiche dei luoghi in situ, con particolare riguardo alla verticale orientale dell'intero *fabbricato cortilizio* in cui ricadono *inter alia* i lastrici della p.lla 1013 / sub 13 staggito e sub 12 alieno -, si ritiene che la stessa fosse **interamente sormontata da un lungo tetto a doppia falda con sviluppo longitudinale N/S a copertura delle contigue p.lle urbane 1013 - 1760 - 1070 - di cui, attualmente, persiste in situ solo la porzione a sormonto dei mappali 1760 -1070** (attigua al sub 12/p.lla 1013) impiegata - con molta probabilità - in direzione residenziale
 - Si esclude il risvolto del tetto sulla verticale settentrionale della **p.lla 1013** stante l'inesistenza in situ degli elementi murari perimetrali a sostegno dello stesso - murature longitudinali e timpani terminali -: su tale ala si rileva, viceversa, il taglio delle murature perimetrali alla quota di calpestio della copertura
- La contestuale inesistenza di alcuna scala di adduzione qualifica con certezza la **porzione nord di copertura della p.lla 1013 attigua al fianco ovest del sub 13 staggito** in qualità di lastrico solare impraticabile

Per tutto quanto detto:

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

In conclusione:

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

ASTE GIUDIZIARIE®

costruttiva del tetto e reld.

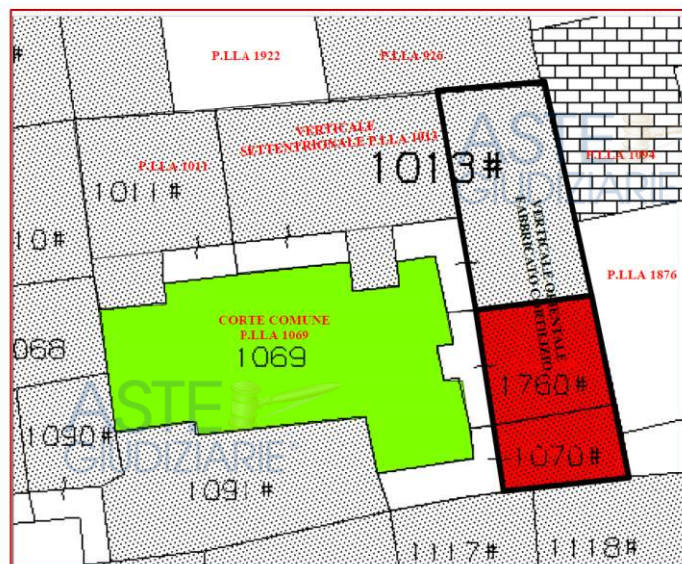
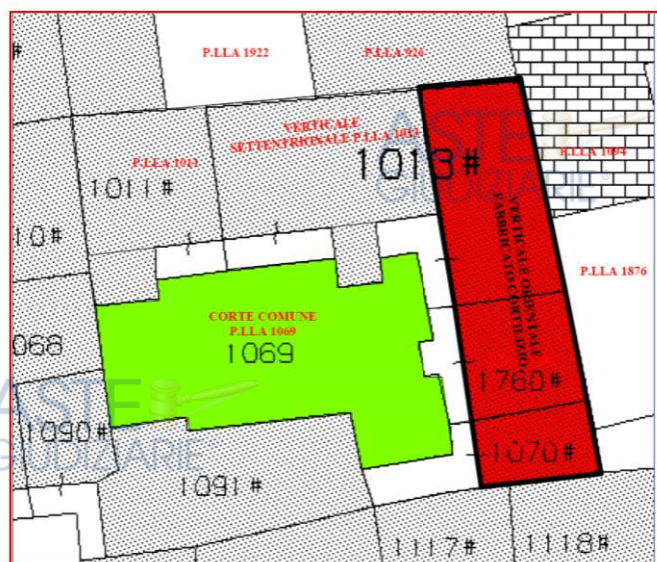
ASTE 

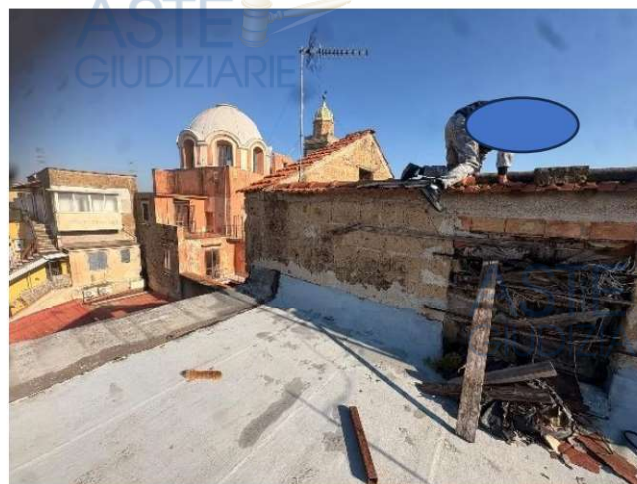
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

*Il prezzo unitario
ornamentale acce
vivibilità*

della funzione dallo stesso
elementa, esponenzialmente





ONERI URBANISTICI

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

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

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

tesa alla:

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

Si garantisce infine:

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

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

art. 40, comma 6. L. 47/85 per la sanatoria degli illeciti sopraggiunti alla domanda di condono ex L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi **tre condoni** (mc 750)
- Piena conformità ai limiti temporali previsti dagli ultimi **tre condoni**
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità assoluta o relativa imposto anteriormente o anche successivamente agli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

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

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

**CERTIFICAZIONE RILASCIATA ALL'ESPOSENTE DALL'UTC DI AFRAGOLA,
A SEGUITO ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI**



CITTA' DI AFRAGOLA
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI
Settore Urbanistica

Arch. Paola Miraglia

P.co Comola Ricci n°122

Napoli (NA)

Pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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

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

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

- D.I.A. a "sanatoria" prot.0028014 del 28/11/2006 (pratica n.227/06), presentata dal sig. [redacted] ai sensi dell'art.37 del DPR n.380/01 per il recupero della situazione pregressa e la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni dei cespiti del piano terra e primo posti in verticale tra loro e l'accorpamento catastale delle originarie unità immobiliari identificate con il subalterno 3-6 e 7 del fg.19, p.la 1013.

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

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

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

Foglio n.	Particella n.	Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche (Tav.C05)
19	1013	Centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999). Rientra all'interno del perimetro del centro storico. Rientra nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo.

Si allega:

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

Cordiali saluti.

Afragola, 20/01/2026

Il Tecnico istruttore
Geom. Vincenzo De Liso

Il Dirigente
Ing. Valerio Esposito

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

AL DIRIGENTE TECNICO DEL COMUNE DI AFRAGOLA

Ufficio Tecnico

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

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

DENUNCIA

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

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

A tal fine dichiara

- ♦ Che le opere di cui sopra sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente;
- ♦ Che risultano rispettate le norme di sicurezza ed igienico - sanitarie vigenti;
- ♦ Che l'immobile in parola non risulta assoggettato alle disposizioni di cui :
 - 1) Alla legge 1 giugno 1939, n° 1089 in materia di tutela delle cose d'interesse artistiche o storiche;
 - 2) Alla legge 29 giugno 1939, n° 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali ; alla legge 6 dicembre 1991, n° 394 in materia di tutela delle aree protette;
 - 3) Alle disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o dei piani urbanistico - territoriali, comunque denominati, redatti ed approvati dalla Regione, ai sensi dell'articolo 1 bis del Decreto Legge 27 giugno 1985, n° 312 convertito, con modificazioni, dalla Legge 08 agosto 1985, n° 431 in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale;

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

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

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

Si allega alla presente :

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

Afragola (Napoli) novembre 2006



Versamenti

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 15368806

di Euro 51,65

IMPORTO IN LETTERE CINQUANTUNO 165

INTESTATO A TESORERIA COMUNE DI AFRAGOLA

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

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

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 15368806

di Euro 517,00

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTO NCIASSETTE 100

INTESTATO A TESORERIA COMUNE DI AFRAGOLA

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

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

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA ASSEVERATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tal fine dichiara

- Che la presente è relativa al recupero di una situazione pregressa con opere interne di manutenzione ordinaria e più precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Che la richiesta di cui sopra è conforme agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed al regolamento edilizio vigente, risultando opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, richiesta a sanatoria compatibile;
- Che risultano rispettate le norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti;
- Che l'immobile in parola non risulta assoggettato alle disposizioni di cui :
 - 01) alla legge 1 giugno 1939, n° 1089 in materia di tutela delle cose d'interesse artistiche o storiche;
 - 02) alla legge 29 giugno 1939, n° 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali; alla legge 06 dicembre 1991, n° 394 in materia di tutela delle aree protette;
 - 03) alle disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o dei piani urbanistico - territoriali, comunque denominati, redatti ed approvati dalla Regione, ai sensi dell'articolo 1bis del Decreto Legge 27 giugno 1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 08 agosto 1985, n° 431 in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale;

- 04) alla legge 18 maggio 1989, n° 183 in materia di riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;
- 05) che l'immobile non è comunque assoggettato dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati a discipline espressamente volte alla tutela delle proprie caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storiche - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;
- 06) che l'immobile in questione non risulta oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e che gli interventi rilevati non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati;
- 07) che gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in virtù dell'atto di Compravendita per Notar Fabrizia Satta Flores di Napoli del 18 luglio 2005 - Repertorio n° 848 - e registrato a Napoli il 20 luglio 2005 al n° 6384.

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

Tanto dovevo per l'incarico commessomi.

Afragola (Napoli) lì novembre 2006

IL TECNICO



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

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

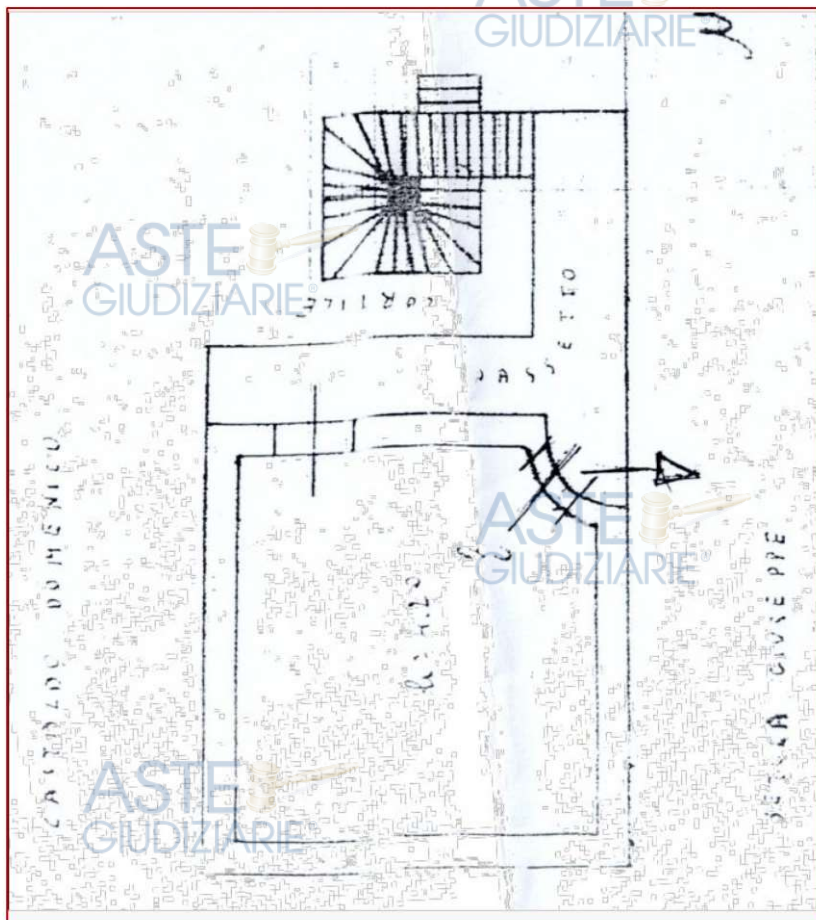
DICHIARA

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

Afragola (NA) novembre 2006

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



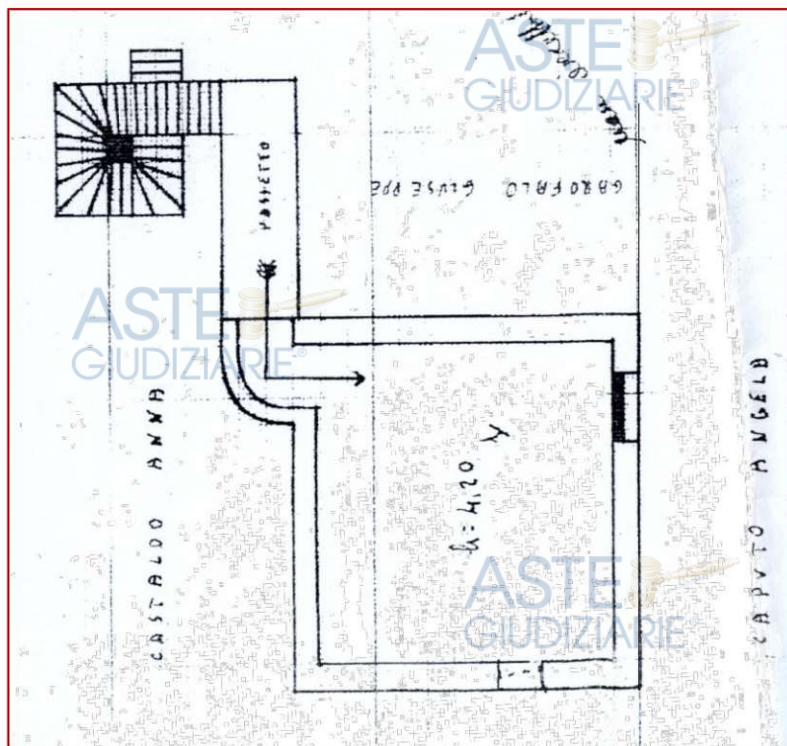
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

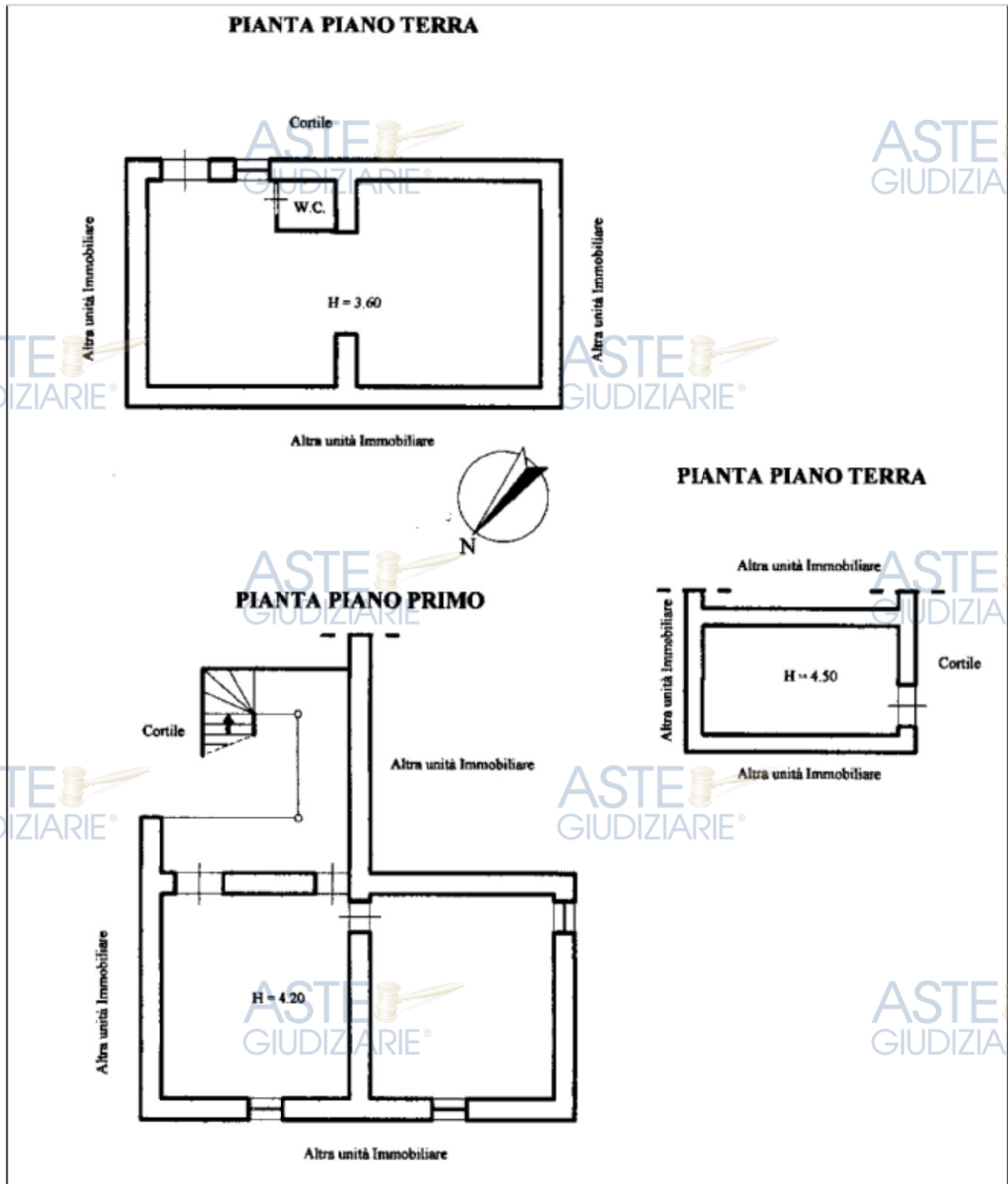


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

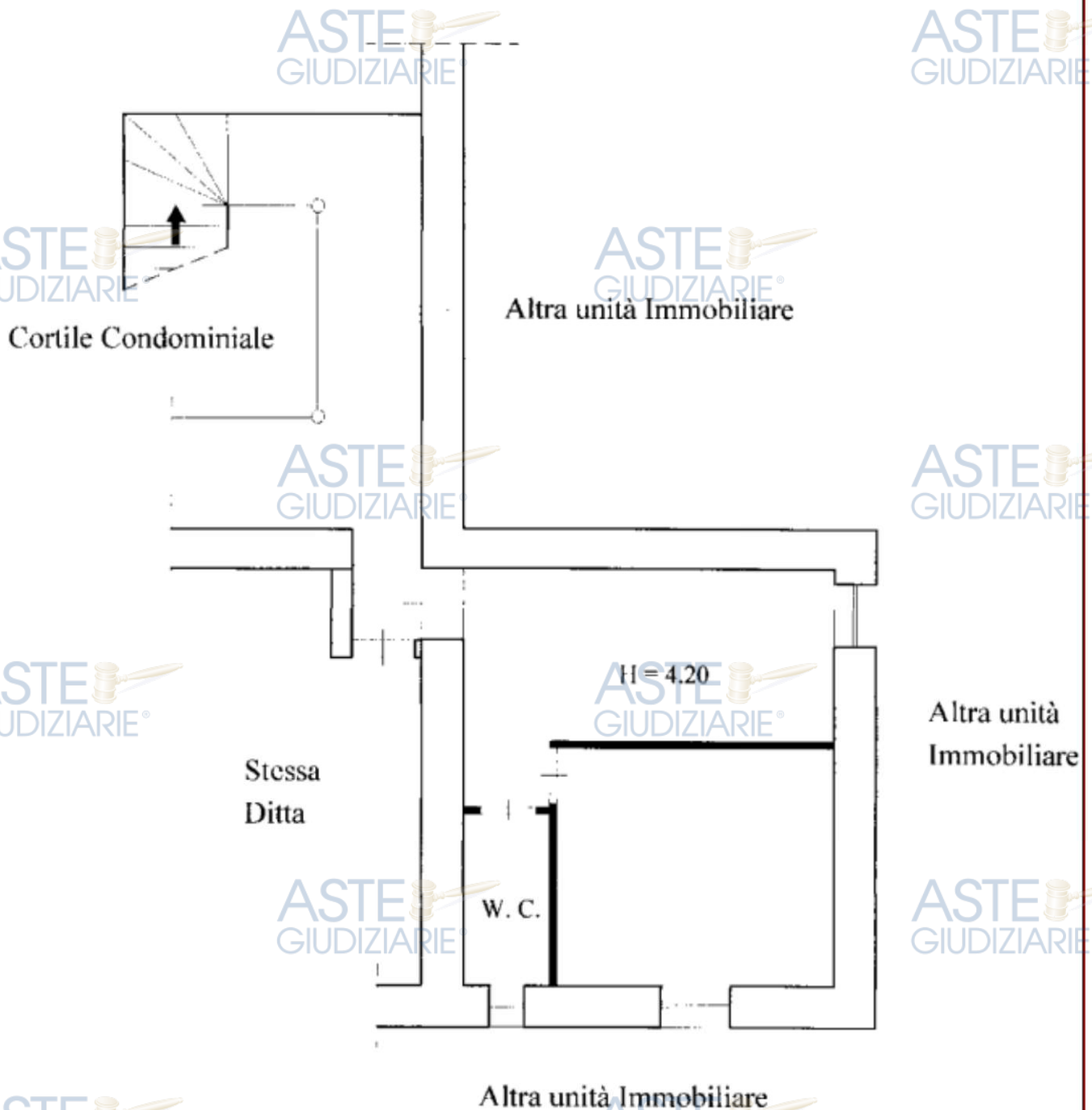
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

PIANTA PIANO PRIMO



ASTE
GIUDIZIARIE®

GRAFICI DIA A SANATORIA

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

Giuliano Piscopo, Geometra		Via Francesco Russo, 41 - 43 - Afragola - NA	
COMUNE DI AFRAGOLA PROVINCIA DI NAPOLI			
Denuncia di Inizio Attività "A Sanatoria" per il Recupero della situazione pregressa ed una diversa distribuzione degli spazi interni (opere interne) alle unità immobiliari di piano terra e primo in verticale tra loro, facenti parte di un più vasto comprensorio di corpi di fabbrica in Afragola (Napoli) alla via Angelo Mozzillo n° 17 già via Pigna , di Proprietà del Signor Tuccillo Raffaele, ai sensi e per gli effetti dell' Articolo 37 del D. P. R. 06 Giugno 2001 n° 380.			
Il Proprietario: _____			
ELABORATI :			
- Stralci Planimetrici di zona (Aerofotogrammetrico, Catastale e P. R. G.); - Pianta Piano Terra e Primo (Stato Pregresso e Stato di Fatto); - Sezione A – A*, B - B* (Stato Pregresso e Stato di Fatto); - Prospetto Lato Cortile (Stato Pregresso e Stato di Fatto).			
TAVOLA : UNICA			
SCALA : 1:2000 - 1:1000 - 1:100			
DATA : Novembre 2006			
AGGIORNAMENTO:			
Tel./fax: 081/869.14.39		P. IVA n° 04341821215	



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

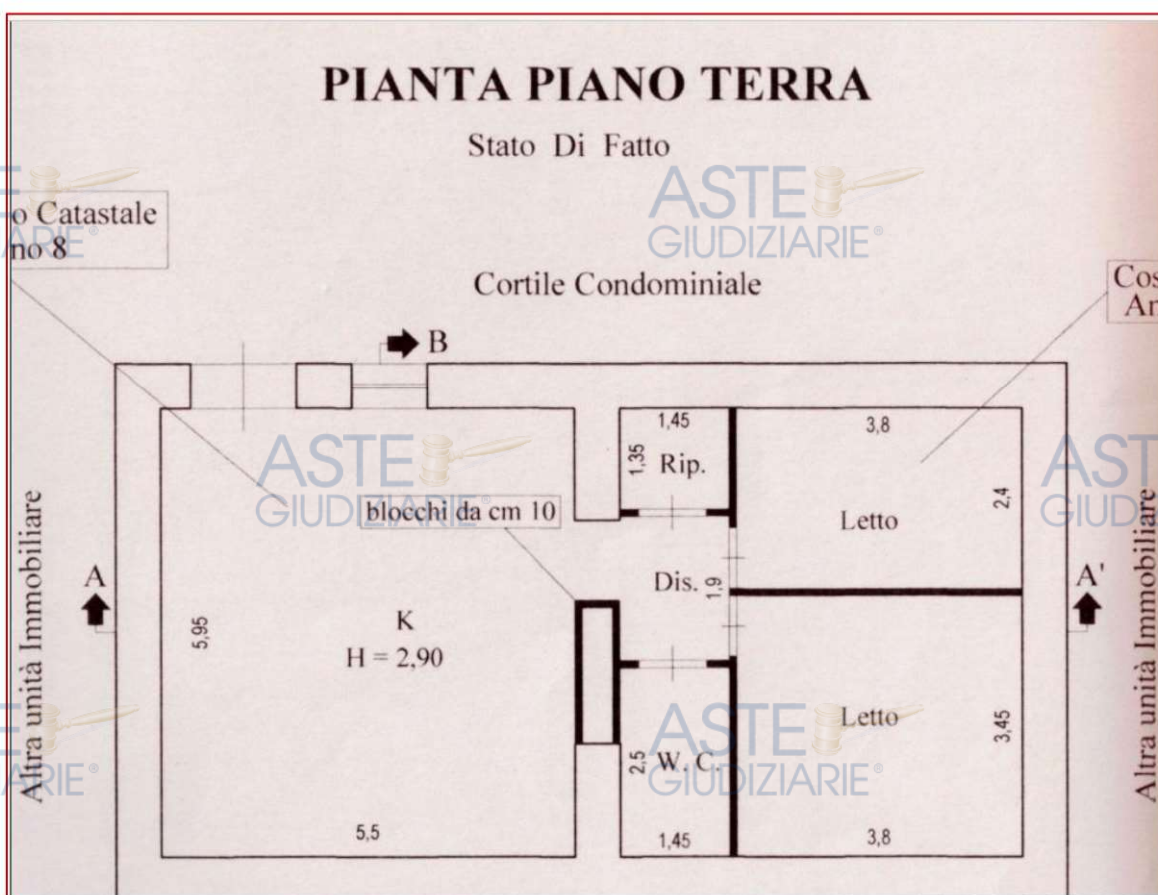
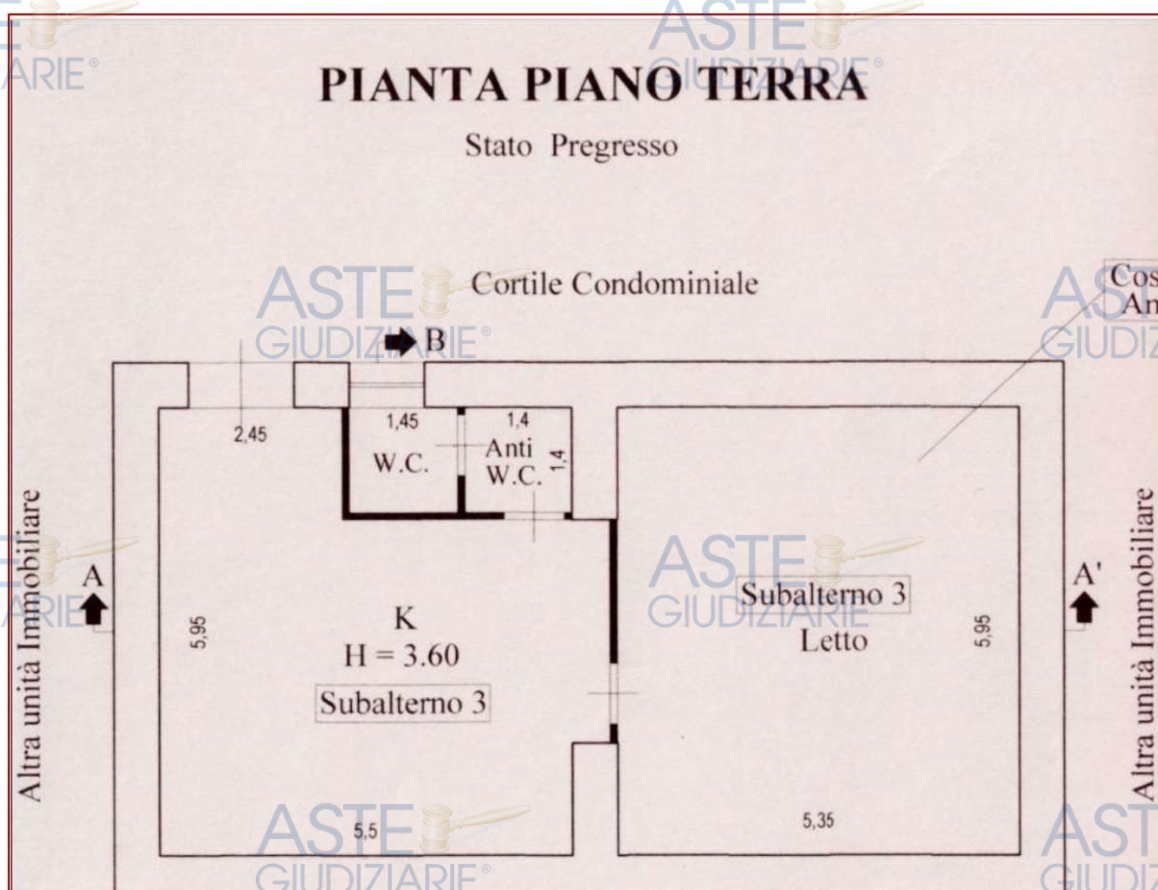
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

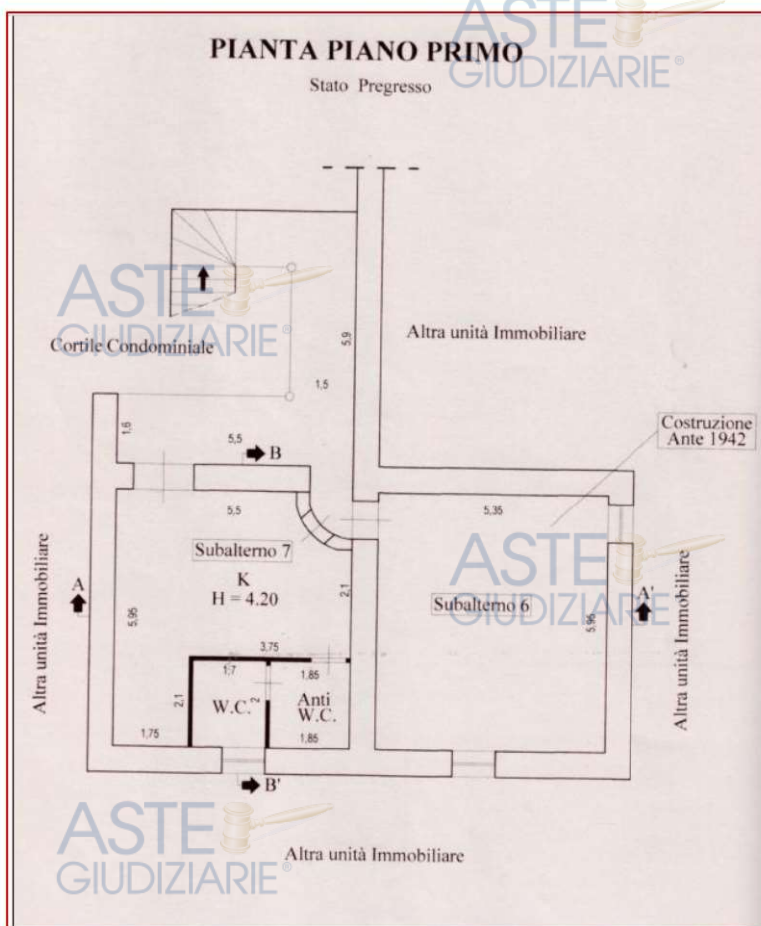
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



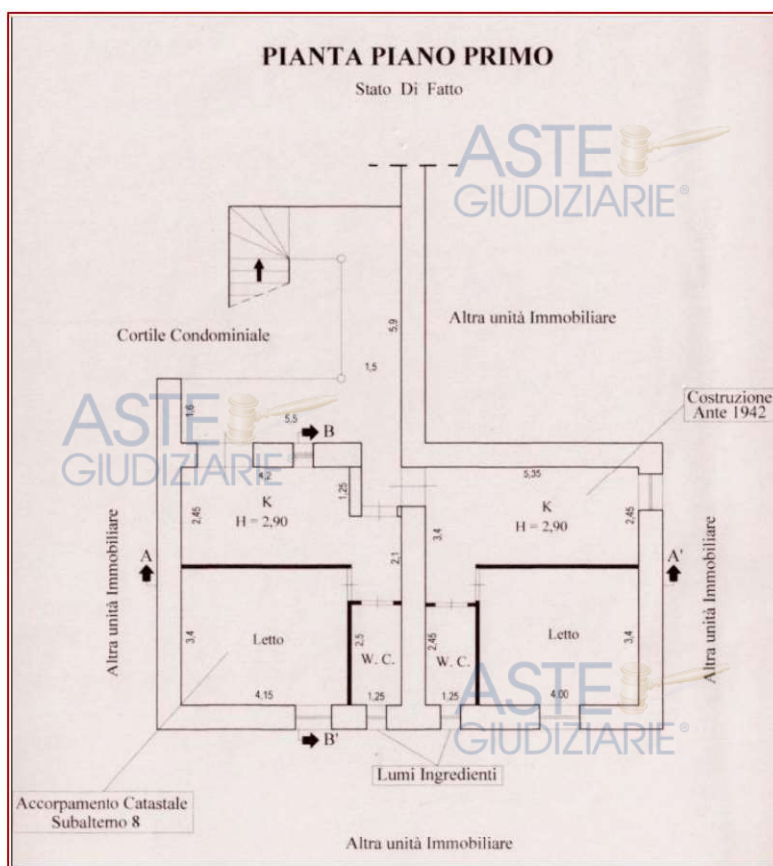
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



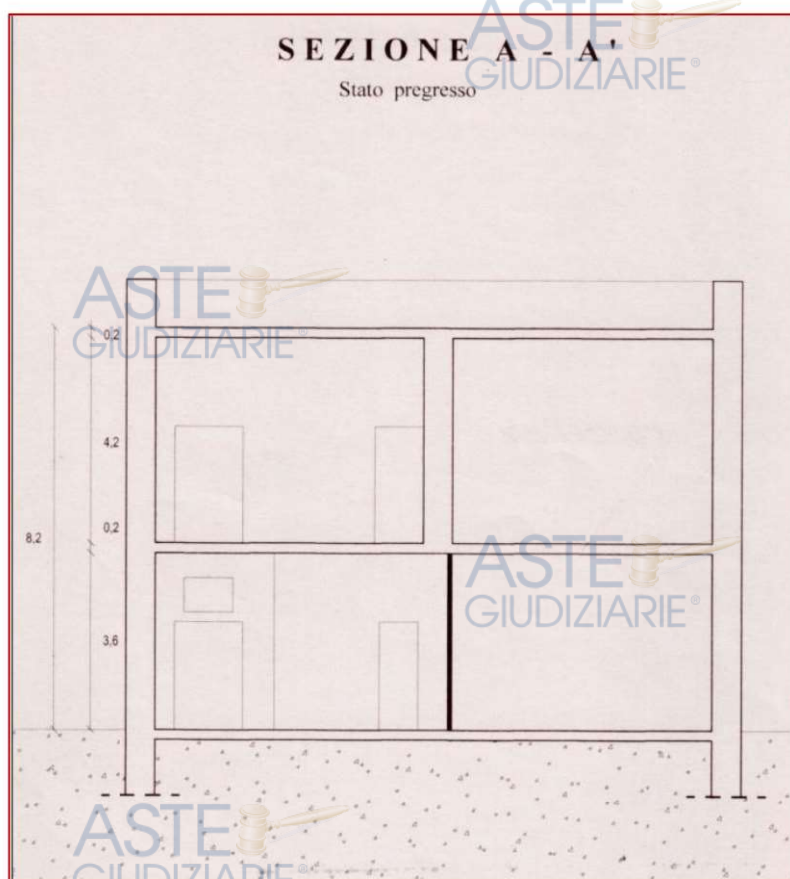
ASTE
GIUDIZIARIE®

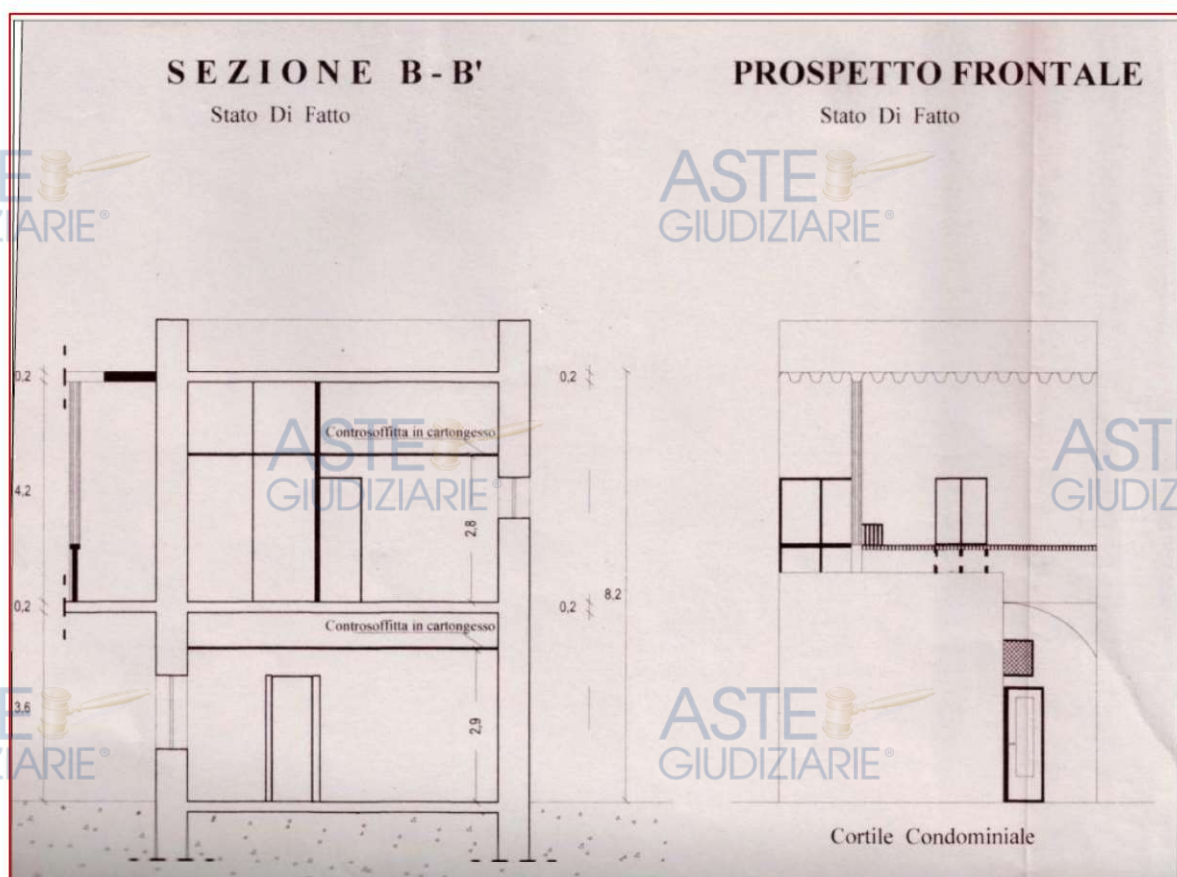
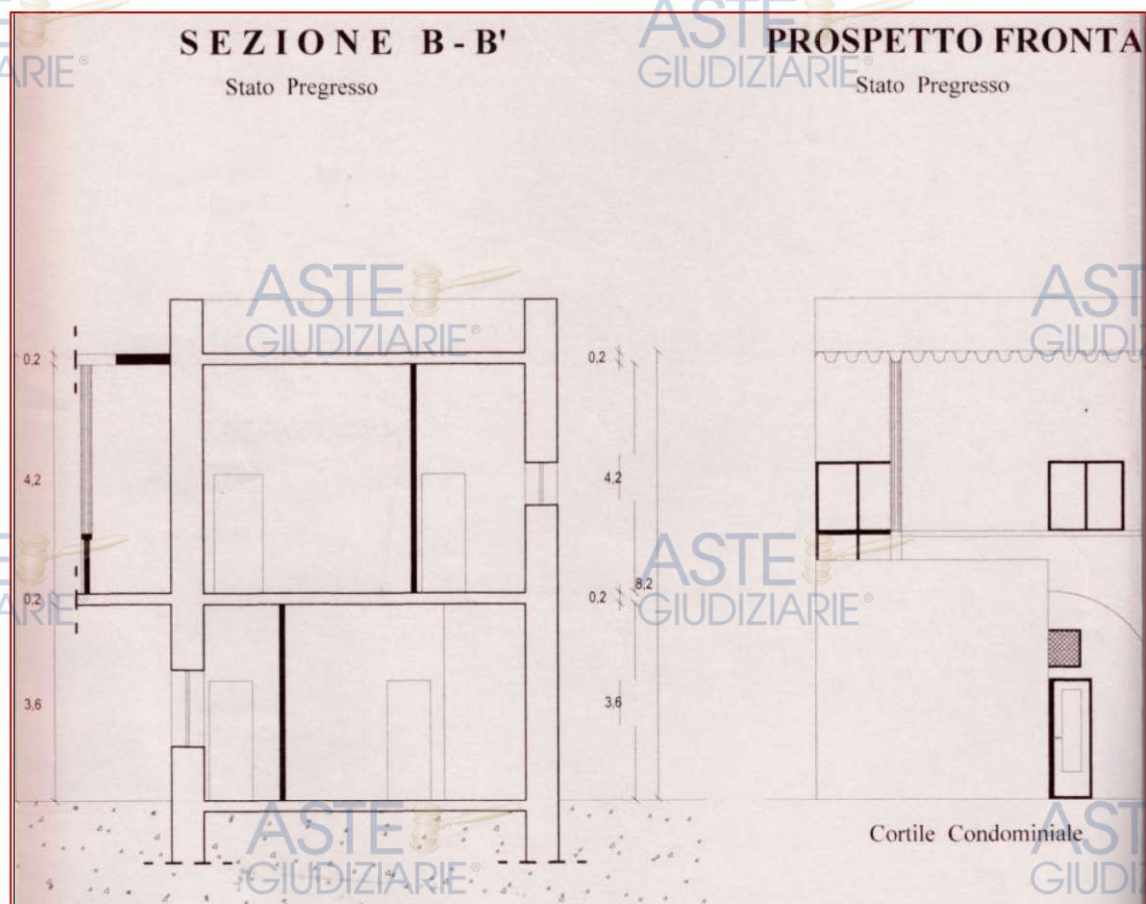
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

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

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

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

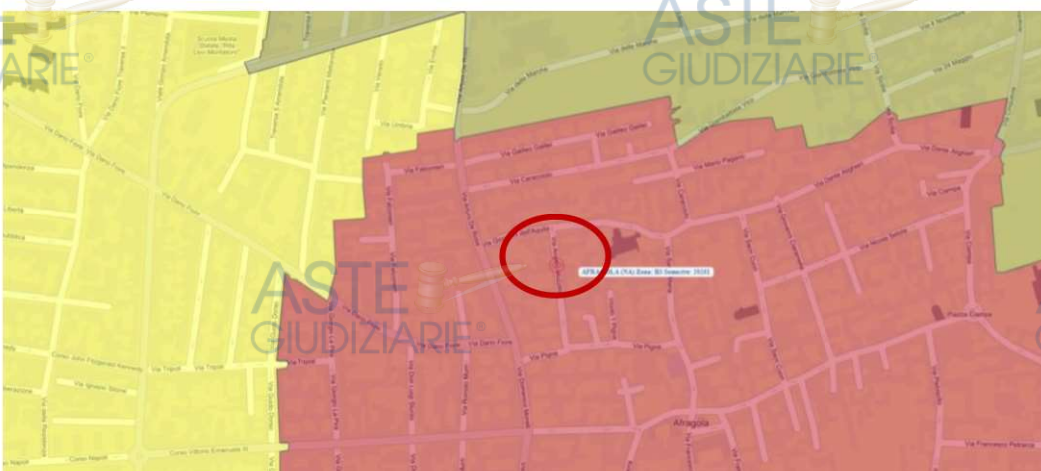
Ai fini della valutazione dell'indennità di occupazione si rileva:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Abitazioni economiche in condizioni conservative **normali**

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

*Ai fini dell'individuazione della fascia di mercato di appartenenza
(Mercato Elementare Omogeneo)*

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

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

si assume

il parametro unitario di mercato locativo **inferiore alla media** per abitazioni economiche
in condizioni conservative normali

Valore unitario di locazione per unità ad uso abitativo di tipo economico e in condizioni conservative normali

Afragola, Via Angelo Mozzillo n. 17 = **4,00 €/mq mese**

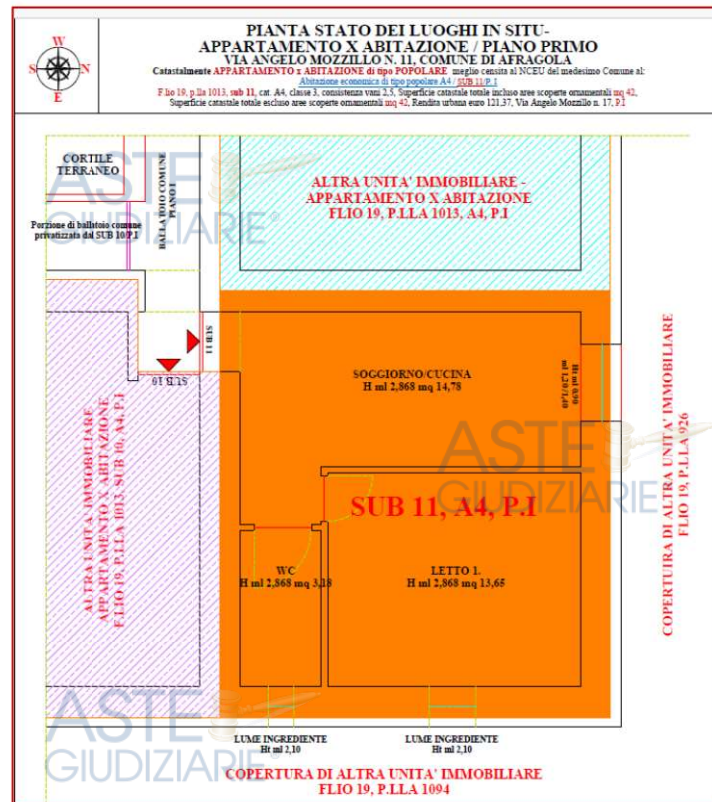
parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona

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

Valore locativo = V unitario locazione x S convenzionale

SUPERFICI COMMERCIALI OGGETTO DI STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

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



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

Quadratura commerciale globale oggetto di stima del valore di locazione =

mq 41,94 approssimabile a mq 42,00

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 42**

V Unitario Locazione = **4,00 euro mensile /mq** – febbraio 2026

V locativo = V unitario di locazione x S convenzionale

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

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

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

€/mese 168 * 0,85% = €/mese 140

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

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

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

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

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

NON SUSSISTONO AD OGGI:

Difformità urbanistiche – ma unicamente richieste di ripristino dei luoghi storici originari

Difformità catastali – ma unicamente aggiornamento dei luoghi di copertura sub 13/P.II

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

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

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

QUESITO n. 9:

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

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

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

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

QUESITO n. 10:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

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

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

STIMA LOTTO UNICO:

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

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

Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

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

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

Coefficienti correttivi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

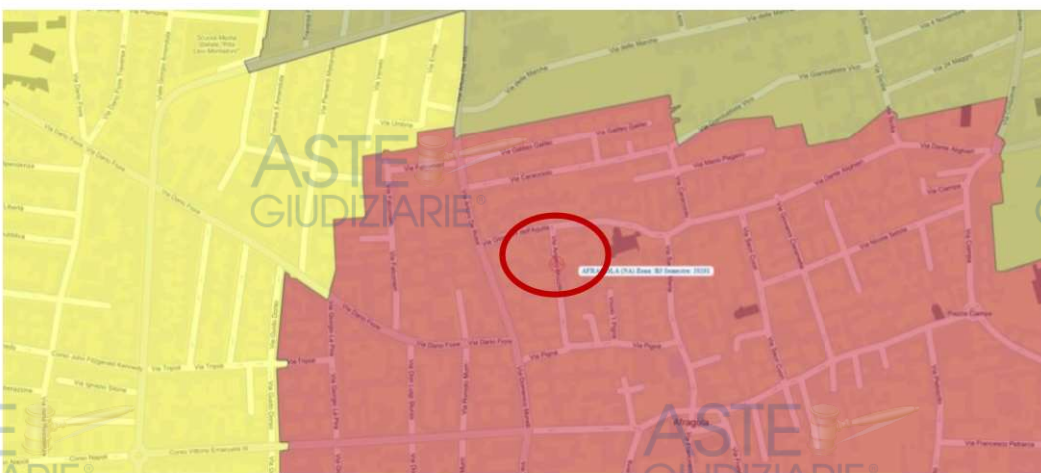
Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni interne ed esterne esclusive della specifica unità immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare*. Ha valore *accrescitivo* -superiore all’unità- in caso di valenza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

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

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

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

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **AFRAGOLA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO**

Codice zona: **B3**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

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

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

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

Abitazioni economiche in condizioni conservative **normali**

min 1.000 €/mq / max 1.550 €/mq = medio 1.275 €/mq

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

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

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

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

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

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

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

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

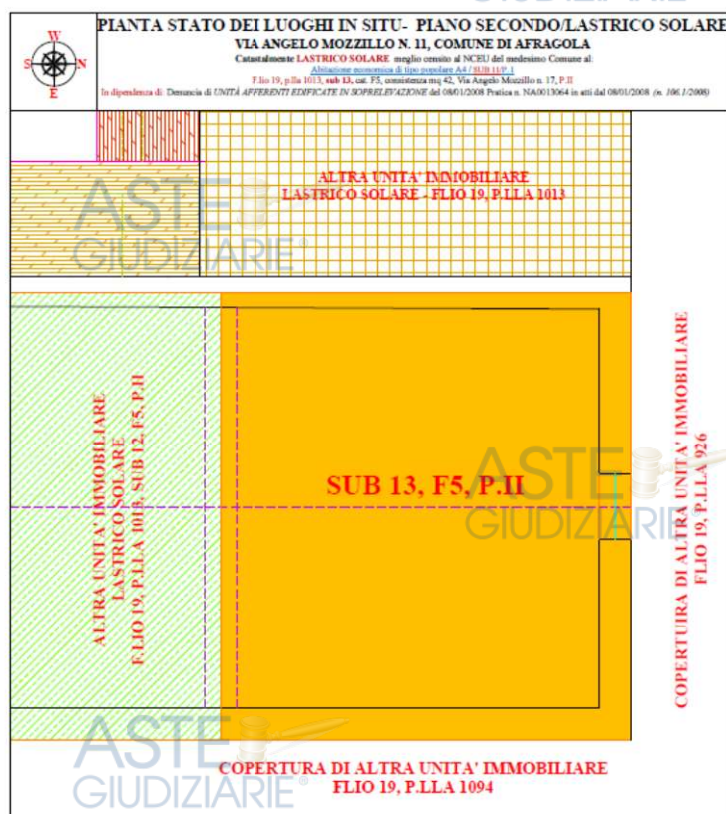
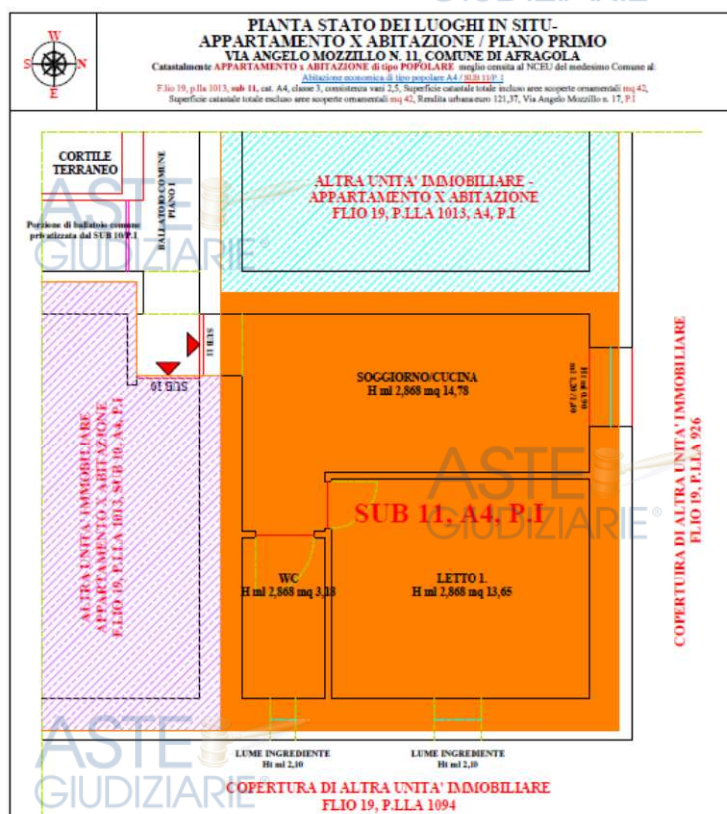
Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per *abitazioni economiche* perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

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

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

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

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA



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

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

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



Quadratura commerciale globale oggetto di stima del valore di mercato =
mq 41,94 +mq 17,92 = mq 59,86 *approssimabile a mq 60,00*

Valore immobiliare di mercato:

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

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

$V_{um} = 1.275$ euro/mq – febbraio 2026

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$ superficie convenzionale vendibile = **mq 60**

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

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

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

$K_{mf} = 0,95$ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

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

$K_{ms} = 0,97$ Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

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

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

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

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

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



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

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

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

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

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

Kmu = 0,92 Coefficiente di manutenzione dell’unità

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

Kmf = 0,95

Ks = 0,97

Ka = 1,02

Ke = 1,02

Kmu = 0,92

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0,88

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = euro/mq 1.275 – febbraio 2026

Sc = mq 60

si ottiene:

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.275 * \text{mq } 60 * 0,88$

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.122 * \text{mq } 60$

Vim = € 67.320 approssimabile a € 67.000

Valore di mercato piena proprietà per la quota 1/1

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

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



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

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

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

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

IMPORTO TOTALE ONERI SUB 11+ SUB 13

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

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

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

ONERI URBANISTICI

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

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

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

tesa alla:

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

ONERI CATASTALI

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

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

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

ONERI LOCATIVI

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

ONERI CONDOMINIALI

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

ONERI PER VIZI OCCULTI

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

Per tutto quanto detto e in conclusione:

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

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

- F.llo 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.llo 19, p.lla 1013

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

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

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

Vim = € 60.000

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

QUESITO n. 12:

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

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

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì Certificato della Camera di Commercio.

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

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

Si rileva a riguardo che:

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

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che:

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



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

Superficie commerciale (convenzionale vendibile);

Superficie utile netta interna calpestabile;

Valore per metro quadro;

Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;

Valore complessivo;

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



Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;

Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;

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

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;

Adeguate percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

Prospetto condominiale;



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

Napoli- Aversa, li 13.02.2026

In fede

L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia



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

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2025 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2025 stampata in data 31.10.2025 prot. T51865/2025
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: - SUB 11/P.I Sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 03.01.2007 n. 0002192
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: - SUB 13/P.II Sovrapposizione stato di fatto all'elaborato planimetrico del 08.01.2008 Prot. NA 0013064
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2025 ai grafici urbanistici allegati alla DIA a SANATORIA n. prot. 28014 del 28.11.2006 - pianta sezioni e prospetti -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

Pianta di progetto – Ipotesi di fusione dei beni

INDAGINI CATASTALI - SUBALTERNI STAGGITI

CATASTO TERRENI - Comune di Afragola

F.lio 19 p.lla terreni 1013

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

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

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

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE - SUBALTERNI ORIGINARI

CATASTO FABBRICATI - Comune di Afragola

F.lio 19, p.lla fabbricati 1013

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

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

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

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

ISPEZIONI MATRIMONIO

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

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Nota di trascrizione di denuncia di successione "ab intestato"** registrata in data 10.03.1999 Vol. 1761 Rep. 4099/99 e poi integrata con nuova registrazione del 24.05.2001 Vol. 4316 Rep. 4300 presso l'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2. il **09.06.2009** ai nn. 30863/20966 derivante dalla morte di
- **Atto di compravendita** del 15.06.2002 Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* del Distretto Notarile di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343
- **Nota di trascrizione** del 19.06.2002 ai nn. 25334/19343 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del 15.06.2002 Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* da Napoli
- **Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del **15.07.2005** ai nn. 40325/22912 presso la Conservatoria di Napoli 2 derivante da **atto di compravendita** del **15.06.2002** Rep. 21729 per notaio *Vittorio Vosa* di Napoli (trascritto il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343)
-

- **Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del **21.07.2005** ai nn. 41515/23504 presso la Conservatoria di Napoli 2 derivante da **atto di compravendita** del **18.07.2005** Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* di Napoli, (trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505)
- **Atto di compravendita** del 18.07.2005 Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* del Distretto Notarile di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505
- **Nota di trascrizione** del 21.07.2005 ai nn. 41516/23505 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del 18.07.2005 Rep. 848 Racc. 532 per notaio *Fabrizia Satta Flores* da Napoli
- **Atto di compravendita** del 06.02.2008 Rep. 23833 Racc. 4886 per notaio *Giulio Bonadies* del Distretto Notarile di Vico Equense NA), registrato presso l'ufficio Atti Pubblici di Napoli il 12.02.2008 n. 1781. Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare il 14.02.2008 ai nn. 8955/5602
- **Nota di trascrizione** del 14.02.2008 ai nn. 8955/5602 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita** del 06.02.2008 Rep. 23833 Racc. 4886 per notaio *Giulio Bonadies* da Vico Equense (NA)
- **Nota di accettazione tacita di eredità** del **29.09.2023** ai nn. 46952/36502 presso la Conservatoria di Napoli 2, derivante da **atto di compravendita** del **26.09.2023** Rep. 4778 Racc. 4030 per notaio *Giorgio Sorbo* di Napoli

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

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

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Afragola - *Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizi, Antiabusivismo* -
DIA A SANATORIA Pratica N. 227/2006, Protocollo N. 28014 Del 28.11.2006 Ex Art. 37 DPR 380/2001 - Intera Pratica
Disamina grafica: sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di sanatoria - grafici di pianta, sezione e prospetto

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

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

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

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

VERBALI DI ACCESSO