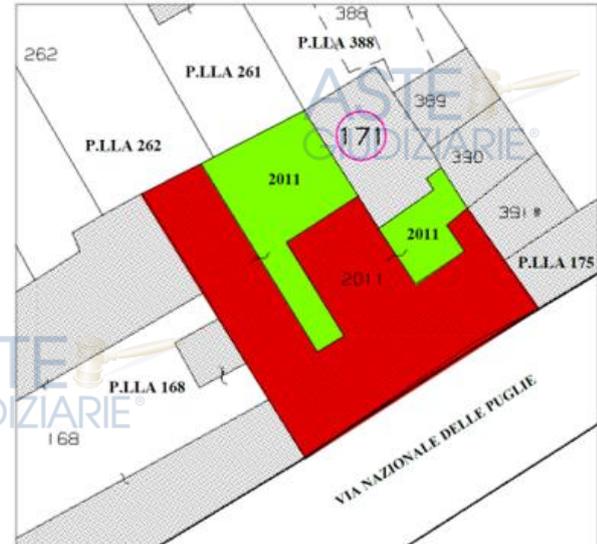
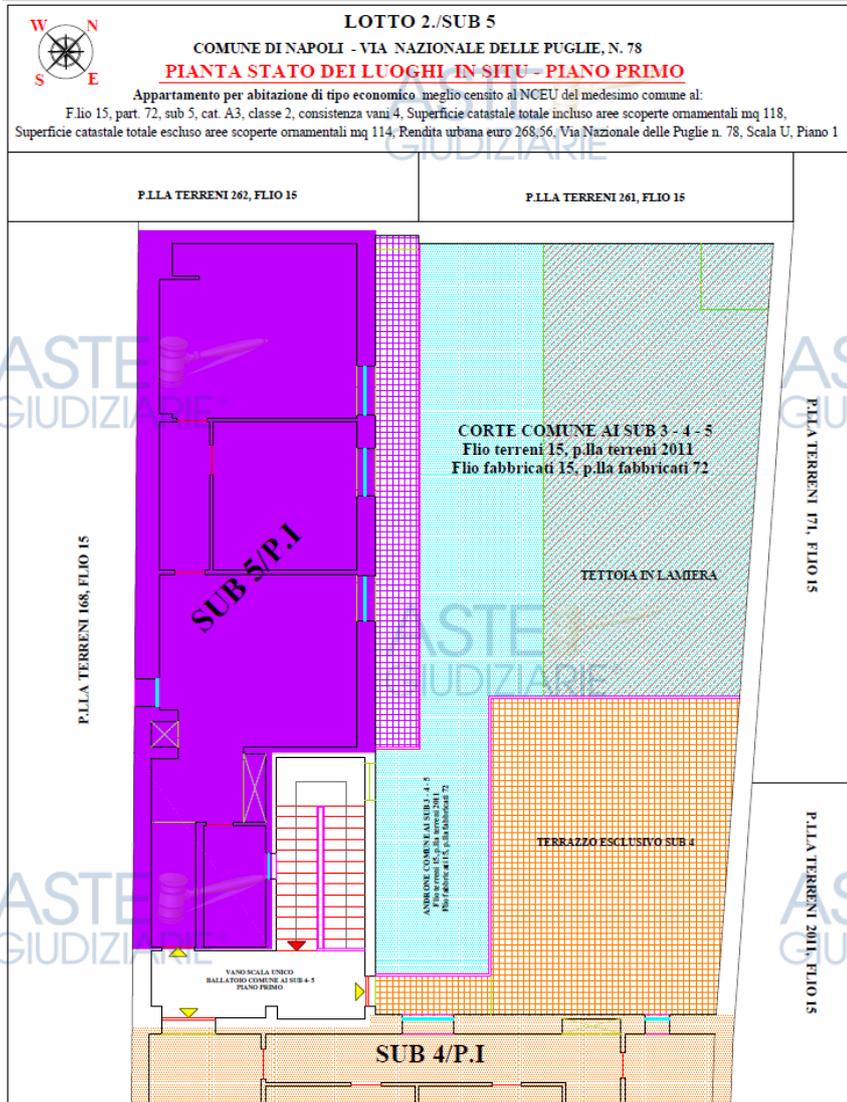


**LOTTO 2.: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA** SU:  
**APPARTAMENTO PER ABITAZIONE E CORRISPONDENTE LASTRICO SOLARE DI COPERTURA**  
COMUNE DI CASORIA/FRAZIONE ARPINO, VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE n. 78,  
F.LIO 15, PART. 72, SUB 5, CAT. A3, VANI 4, P.I



**QUESITO n. 2:**

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

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

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

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

#### Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'unità staggiata di cui al **LOTTO 2.** e l'esatto inquadramento dell'*iter evolutivo*, la stessa è stata ispezionata nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo piano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato per il bene componente il **LOTTO 2.**:

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 05.06.1986 protocollo n. 3118
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai grafici urbanistici abilitativi di pianta, sezioni e prospetti di cui al **PdC in sanatoria n. 88/2008/ex pratica di condono n. 898/1986 ex L. 47/85**
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

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

Comune di Casoria:

- **Terreno:** F.lio 15, p.lla terreni 2011 (in luogo della p.lla 171, erroneamente richiamata dal NCEU)
- **Fabbricato:** F.lio 15, p.lla fabbricati 72
- **Unità immobiliare ad uso abitativo:** F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 5/P.I del 05.06.1986 protocollo n. 3118

COMUNE DI CASORIA  
IL SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO

Caratteristiche del sito e della p.lla fabbricati di pertinenza del cespite staggito,

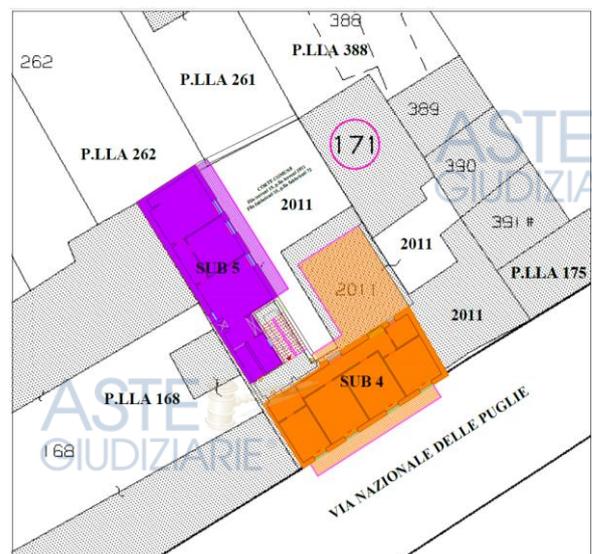
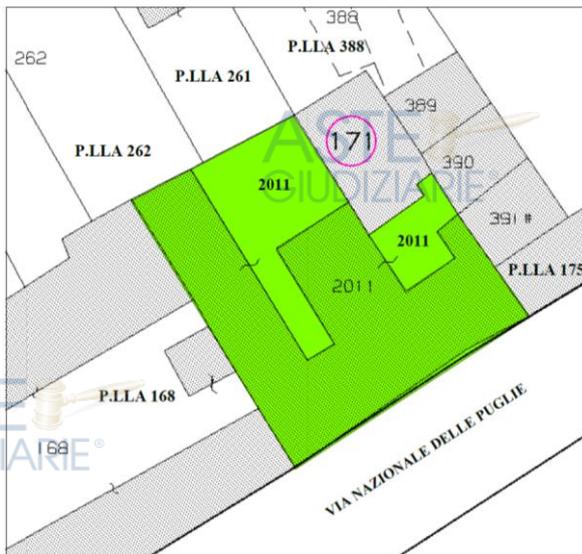
Comune di Casoria, Frazione Arpino

Premesso che:

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ/2024 all'estratto di mappa/2024 si è rilevata l'**estraneità** della p.lla fabbricati 72/f.lio 15 al **mappale terreni 171** f.lio 15, alla stessa correlato su entrambe le banche dati, e, viceversa, la **parziale congruenza** dell'impianto del fabbricato al TM/ tipo mappale dell'attiguo e più ampio terreno, **p.lla 2011**: quest'ultimo, a sua volta, come meglio innanzi esposto, risulta:

- **esistente** in vax /estratto di mappa
- **inesistente** nei corrispondenti dati di visura

VAX attuale stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024



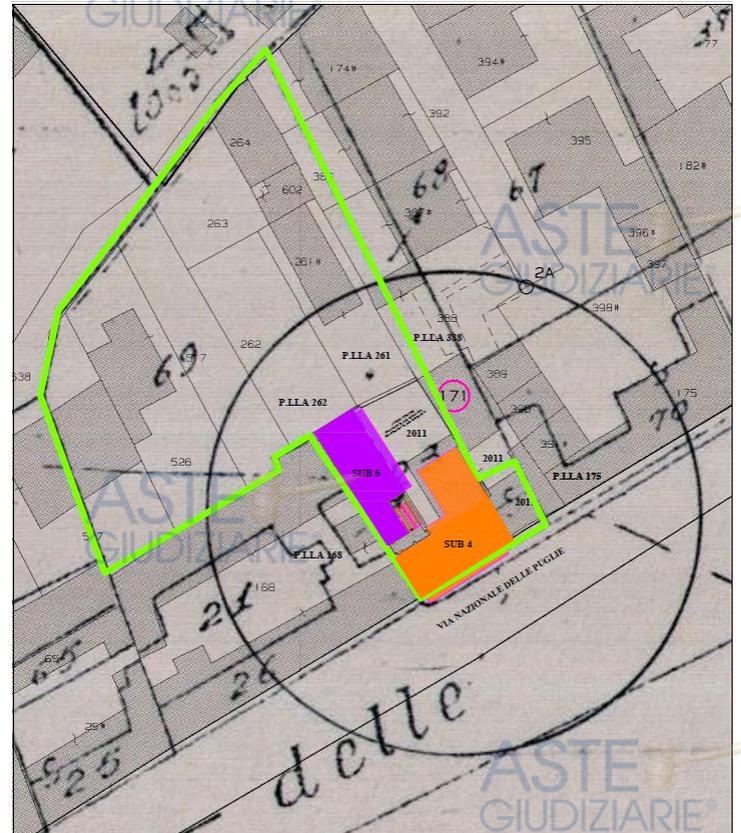
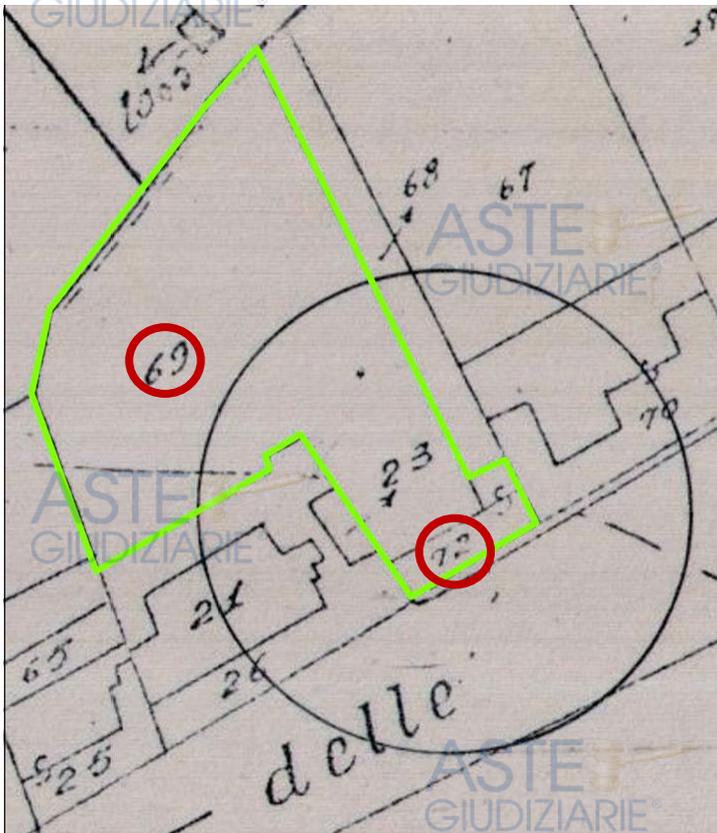
**Si conclude asserendo la**

**sostanziale discrasia in atti tra CT e CF - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati**

Più esattamente si accerta:

- Corrispondenza del fabbricato p.lla 72/f.lio 15 di pertinenza del compendio staggito a **quota parte della p.lla terreni 2011** medesimo f.lio 15, e **giammai alla p.lla 171** (... tra l'altro la p.lla 171 non afferisce alla strada, laddove il sub 4 staggito prospetta sul fianco S/E, con affaccio diretto, all'arteria principale/Via Nazionale delle Puglie)
- Parziale corrispondenza della p.lla 2011 allo stato dei luoghi in situ, essendo il fondo di pertinenza della p.lla urbana 72 di **estensione minore** del tipo mappale della p.lla 2011: **quest'ultima in vax si estende a N/E oltre i limiti della p.lla urbana 72**

VAX STORICA - IMPIANTO PREGRESSO ALL'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO



Da ricerche catastali storiche si è accertato che:

- La **p.lla fabbricati 72** di pertinenza del compendio staggito *originariamente* insisteva sul terreno di maggior consistenza, **mappale 72**, e afferiva al **terreno** pertinenziale **p.lla 69** medesimo f.lio 15; quest'ultimo alla data della dipartita di ..... (*nonno della debitrice esecutata*) ..... si estendeva su una **superficie fondiaria esclusiva** di **mq 366**, seminativo arborato, RD lire 84,77, R.A. lire 8,05
- Alla luce di quanto accertato si sono raccolte e allegate alla presente anche le **visure storiche dei mappali 72 e 69** del NCT del comune di Casoria *accertando che nessuno dei predetti terreni è collegato alla p.lla urbana 72..!*

**Descrizione delle caratteristiche del sito e del fabbricato di pertinenza del compendio staggito:**

- Sul **piano orografico**, il sito è caratterizzato da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo pertanto alieno ad alcuna criticità geomorfologica e /o idrogeologica e ad alcun quando d'instabilità
- Sul **piano zonizzativo/urbanistico**, la p.lla terreni 2011/f.lio 15 del NCT del comune di Casoria, per quanto innanzi meglio specificato dal 1980 è inquadrata dal **P.R.G.** vigente, adottato nel Comune di Casoria con delibera del Commissario Prefettizio n. 570 del **06/09/1972** e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 5106 del **24/04/1980**, in:
  - **ZONA B3/ARPINO area urbana di espansione recente** normata dall'**art. 7** N.T.A. cui resta assoggettata per qualunque attività trasformativa dell'esistente
- È porzione della frazione **IRPINO**, *zona urbana semicentrale* del comune di Casoria di **formazione post-900 esca, a carattere misto - residenziale e commerciale -**, **interna al centro abitato** come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative.
- Sul **piano storico/artistico**, il sito non conserva tracce della storia culturale della città; il patrimonio edilizio è frutto di edificazione prevalentemente *post-bellica*, pur non mancando episodi prebellici di inizi '900; la p.lla fabbricati è estranea alla tutela ex L. 1089/1939.
- Sul più ampio piano **vincolistico**, non esiste rilievo storico/artistico ex L. 1089/'39 e s.m.i sulla p.lla fabbricati, parimenti non esiste alcun vincolo paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico sul terreno di pertinenza, né vincolo archeologico, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, *assoluta o relativa*, all'attività edificatoria, a meno della normativa comunale per la ZONA B3
- Sul **piano edificatorio**, come meglio innanzi esposto, la p.lla fabbricati 72 di pertinenza del compendio staggito è **frutto di 4 distinti step edificatori consumati dal periodo prebellico ante'42 alla fine degli anni '70 del '90**. Originariamente il fabbricatino era composto unicamente da due vani terranei ad uso abitativo posti a sinistra e destra dell'androne con accesso - rispettivamente dai civici 77 e 79 -, edificati anteriormente al '42, e corredato da corte/giardino retrostante.
- Nell'arco temporale compreso tra dopoguerra e fine anni '70 del '90 - precisamente in tre distinte fasi - il piccolo nucleo abitativo si è accresciuto modificando parzialmente la destinazione d'uso e restituendo una configurazione radicalmente modificata sul piano tipologico, plano-volumetrico e funzionale
- **Attualmente** il fabbricato di maggior consistenza è elevato per **due piani fuori terra** - *basamentale e piano primo* - si compone di **5 autonomi subalterni**, ha destinazione **mista** - *commerciale terranea e abitativa al piano primo* -, è coperto da lastrici solari impraticabili ed esclusivi dei sottoposti appartamenti, ed è distintamente servito:

- dal civico 78 per l'immissione all'androne, al deposito sub 3, alla corte terranea e alla cassa scala (interna al fabbricato al servizio esclusivo dei due appartamenti sub 4- sub 5 al piano I, oggetto di pignoramento)
- dai civici 77 e 79 per l'immissione ai negozi terranei /sub 6 - sub 7

— Sul **piano tipologico**, lo stabile originariamente era del tipo a **blocco con corte/orto/giardino retrostante**; la disorganica crescita plano-altimetrica del manufatto - con l'ampliamento della porzione commerciale terranea sulla corte retrostante - sub 1 e sub 2- , la formazione di un ampio deposito terraneo - sub 3 -, la corrispondente amplificazione della funzione residenziale con formazione di due distinti appartamenti al piano primo - sub 4 - sub 5 - , ha determinato la definitiva perdita dei caratteri cortilizi originari e il ribaltamento del commisurato rapporto tra impianto plano-altimetrico e volumetrico originario e l'orto/giardino esclusivo, a danno di quest'ultimo.

— Sul **piano destinativo**, come meglio deducibile dall'allegato **elenco immobili** e conformemente accertato dall'**accesso in situ** e come suddetto, il fabbricato ha impiego **misto**:

- **commerciale** con annesso deposito al piano terra
- **residenziale** al piano primo in categoria economica

— Sotto il profilo **statico**, il complesso, in virtù della sua origine composita, è concepito in struttura mista con solai piani verosimilmente latero-cementizi, tamponature in blocchi di tufo e tramezzature in forati di argilla

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

NON è corredato da sistema meccanizzato di elevazione al piano, servizio portineria e amministrazione condominiale. È provvisto di un'ampia tettoia terranea in lamiera a copertura di 2/3 dell'area cortilizia, priva di autonomo accatastamento al NCEU e altresì di autorizzazione urbanistica, riscontrata impiegata per il ricovero di automezzi e corredata da un piccolo locale angolare in muratura.

— Sotto il profilo della **manutenzione** delle *parti comuni*, la condizione conservativa risulta, allo stato attuale, di livello **scadente** nella conservazione delle facciate - *esterna fronte strada e interne fronte corte* -, dell'androne e dell'area cortilizia. In particolare, i fronti interni e le porzioni terranee di connettivo (androne e corte) si presentano allo stato grezzo, parzialmente prive di intonaci e pavimentazione. In miglior condizione conservativa e di rifinitura versano gli **interni della cassa scala comune** ai sub 4 e 5

— Sotto il profilo **espositivo**, il fabbricato prospetta - con affacci di diversa natura - su strada e corte interna; in particolare, in ragione dello stato conservativo delle porzioni comuni interne, l'affaccio fronte strada è migliore dell'affaccio fronte corte

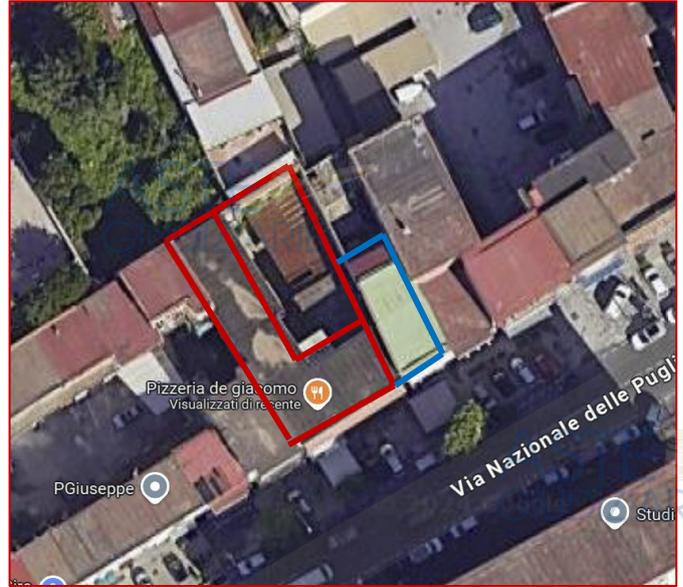
ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Alla luce di tutto quanto detto, e corredati dall'esemplificazione dell'estratto di mappa,*

*si espongono i confini del terreno p.lla 2011, f.lio 15 di pertinenza del fabbricato p.lla 72/f.lio 15*

- a Nord/Est per aderenza con p.lle terreni 171, 390, 391,175 - f.lio terreni 15
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con via Nazionale delle Puglie
- a Sud/Ovest per aderenza con p.lla terreni /f.lio terreni 168, flio 15
- a Nord/Ovest per aderenza con p.lle terreni 262, 261 - f.lio terreni 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### LOTTO 2 - SUB 5P.I

##### **Appartamento per abitazione di tipo economico**

sito nel comune di Casoria, via Nazionale delle Puglie n. 78, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

F.lio 15, part. 72, SUB 5, cat. A3, classe 2, consistenza vani 4, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 118, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 114, Rendita urbana euro 268,56,

Via Nazionale delle Puglie n. 78, Scala U, Piano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

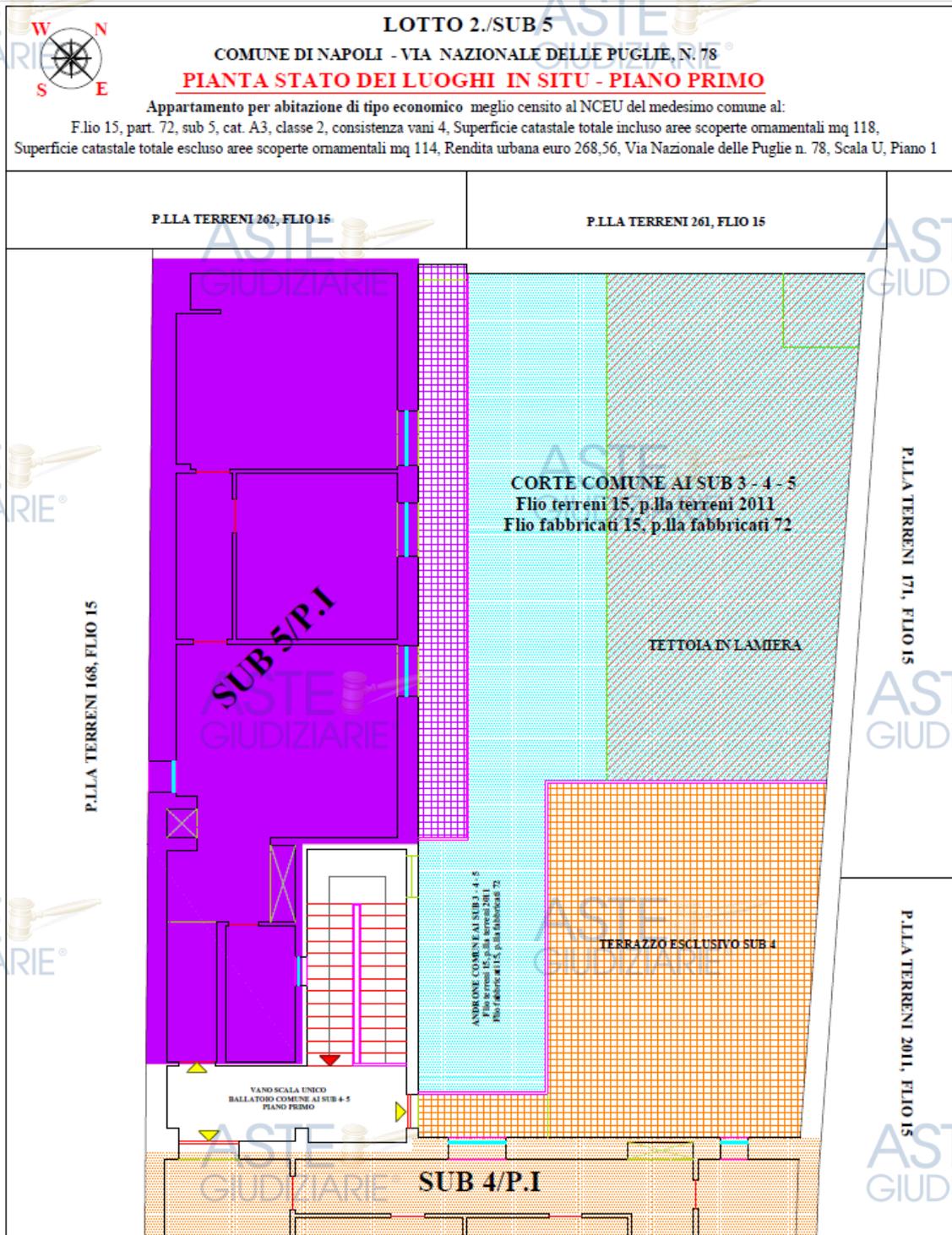
Dott. Arch. Paola Miraglia  
Parco Comola Ricci 122 -Napoli  
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398  
e-mail: paolamiraglia@libero.it  
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



INSERIMENTO SUB 5 STAGGITO NELL'IMPIANTO TERRENI DI PERTINENZA

VAX/2024 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024

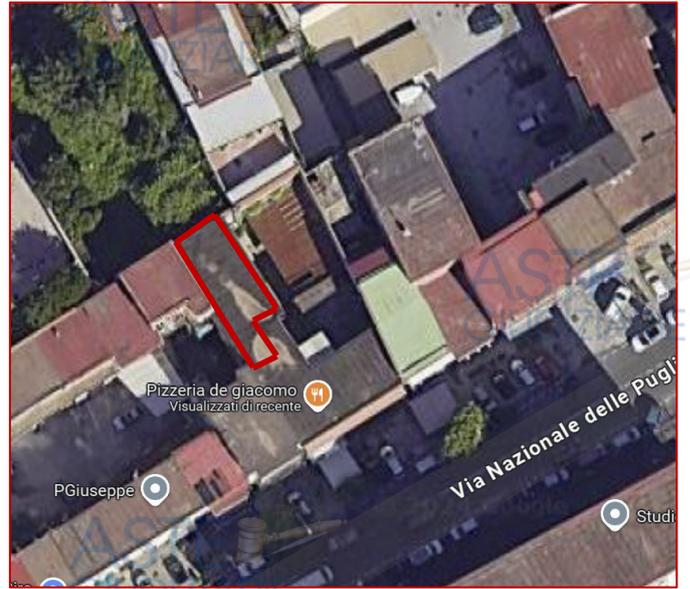
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che:

**Si intende per:**

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

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

**Confini SUB 5**

- a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune ai sub 3 - 4 - 5 p.la fabbricati 72, f.lio 15 e priva di identificativo catastale, per aderenza verticale e affaccio indiretto con cassa scala comune ai sub 4- 5/P.I /p.la fabbricati 72, f.lio 15
- a Sud/Est per aderenza verticale con cassa scala comune ai sub 4- 5/P.I /p.la fabbricati 72, f.lio 15, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune ai sub 4- 5/P.I /p.la fabbricati 72, f.lio 15
- a Sud/Ovest per sola aderenza con p.la terreni 168, f.lio 15
- a Nord/Ovest per sola aderenza con p.la terreni 262, f.lio 15

**Descrizione SUB 5**

Il cespite staggito ricade nel **ramo sud-occidentale** del fabbricato al civico 78 di Via Nazionale delle Puglie, è servito dalla **I porta a destra** smontando sul ballatoio comune al Piano I, presenta morfologia planimetrica *rettangolare allungata in direzione S/E/N/W*, corredata da lunga balconata lambente il fronte perimetrale N/W in affaccio sulla corte comune interna

L'appartamento, di altezza netta interna H ml 3,67 (celata da controsoffittatura), si articola in 3 vani principali adibiti a cucina/soggiorno e doppia camera da letto, un unico bagno, un atrio di ingresso e un corridoio di disimpegno alla zona notte; la lunga balconata N/E raccoglie le afferenze dei predetti ambienti principali, mentre il bagno afferisce con un

modesto vano luce finestrato agli interni della cassa scala; la balconata si presenta protetta da uno sporto in c.a/cemento armato, quale oggetto del sovrastante lastrico di copertura

**NB.** Con atto di divisione per notaio G Milone/2008 si attribuisce alla proprietà esclusiva del sub 5 la corrispondente **porzione di lastrico solare a copertura dell'appartamento**. Alla data di accesso, tuttavia, il predetto lastrico NON risulta accessibile né dalla cassa scala comune né dalle porzioni esclusive del sub 5

Il cespite presenta sufficiente **quadratura interna abitativa e esterna ornamentale**, adeguandosi alle esigenze abitative di un medio nucleo familiare:

- mq 108,00 lordi abitativi
- mq 87,86 netti abitativi
- mq 15,70 netti ornamentali balconata S/E
- mq 108,00 netti ornamentali lastrico solare sovrastante
- H max d'interpiano rilevata in situ ml 3,00

*Interni esclusivi* presentano un grado di finitura e conservazione complessivamente **ottimale**, esenti da alcun fenomeno infiltrativo, e viceversa beneficiati da un recente intervento di manutenzione straordinaria con modifica distributiva, rifacimento impianto elettrico e idraulico, sostituzione di tutti i materiali - pavimenti e rivestimenti - rifacimento intonaci e pitturazione. Parimenti in buono stato è la conservazione degli *esterni esclusivi a livello*

Il cespite attualmente presenta affaccio bilaterale su area cortilizia interna e su fondo finitimo p,lla 168 - quest'ultimo irregolare sul piano civilistico in quanto consentente l'affaccio e l'ispezione diretta in fondo alieno e altresì assente nei grafici di sanatoria.

Il cespite non risente del traffico veicolare, stante la posizione interna all'impianto del fabbricato e l'assenza di affacci fronte strada

#### VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

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

- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 108,00 al 100% della superficie residenziale = **mq 108,00**
- Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello /balcone N/E = mq 15,70 al 30% della superficie residenziale = **mq 5,25**, in ragione dell'elevato *apporto qualitativo* del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni stante l'unicità della predetta area la godibilità della stessa e l'emarginazione dalla strada con relativi rumori e smog veicolare
- Quadratura commerciale esterna esclusiva dislivellata/lastrico solare a copertura dell'appartamento = mq 108 al 5% della superficie residenziale in ragione del *limitato apporto qualitativo* del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni ampiamente beneficiati dal corredo della balconata N/E a livello di sufficiente quadratura = **mq 5,40**

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =  
**mq 108,00 + mq 5,35 + mq 5,40 = mq 118,75 approssimabile a mq 119**

QUESITO n. 3:

*Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato*

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

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



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

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



INDAGINI CATASTALI



**LOTTO 2.**

CATASTO TERRENI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.la terreni 171

- Impianto terreni attuale /VAX/2024 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024
- Visura storica terreni - F.lio 15, p.la terreni 171, mq 90, Ente Urbano – *terreno non corrispondente*



CATASTO FABBRICATI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.la fabbricati 72

- Elaborato planimetrico - F.lio 15, p.la fabbricati 72 - **INESISTENTE**
- Accertamento della proprietà urbana - F.lio 15, p.la fabbricati 72 - inesistente
- Elenco immobili - F.lio 15, p.la fabbricati 72
- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.la fabbricati 72, SUB 4/P.I
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.la fabbricati 72, SUB 4/P.I del 05.06.1986 protocollo n. 3117

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

**LOTTO 2.**

CATASTO TERRENI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.la terreni 2011

- Impianto terreni attuale /VAX/2024 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024
- Visura storica terreni - F.lio 15, p.la terreni 2011, **NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA**
- Visura storica terreni – F.lio 15, p.la terreni 69
- Visura storica terreni - F.lio 15, p.la terreni 72



CATASTO FABBRICATI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.la fabbricati 72

**SUB 1/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.la fabbricati 72, SUB 1/P.T SOPPRESSO
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.la fabbricati 72, SUB 1/P.T del 05.06.1986 protocollo n. 3115



**SUB 2/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.la fabbricati 72, SUB 2/P.T SOPPRESSO



- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 2/P.T del 05.06.1986 protocollo n. 3115

**SUB 3/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 3/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 3/P.T del 05.06.1986 protocollo n. Q/3116

**SUB 6/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 3/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 6/P.T del 21.12.2017 protocollo n. NA0470950

**SUB 7/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 7/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 7/P.T del 12.02.2008 protocollo n. NA0129058

**DISAMINA CATASTO TERRENI - F.lio 15, p.lle terreni 171 e 2011**

**Premesso che:**

Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ/2024 all'estratto di mappa/2024 si è rilevata l'**estraneità** della p.lla fabbricati 72/f.lio 15 al **mappale terreni 171**/f.lio 15, alla stessa correlato su entrambe le banche dati, e, viceversa, la **parziale congruenza** dell'impianto del fabbricato al TM/ tipo mappale dell'attiguo e più ampio terreno, **p.lla 2011**: quest'ultimo, a sua volta, come meglio innanzi esposto, risulta:

- **esistente** in vax /estratto di mappa
- **inesistente** nei corrispondenti dati di visura

**Si conclude asserendo la**

**sostanziale discrasia in atti tra CT e CF - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati**

**Più esattamente si accerta:**

- Corrispondenza del fabbricato p.lla 72/f.lio 15 di pertinenza del compendio staggito a **quota parte** della **p.lla terreni 2011** medesimo f.lio 15, e **giammai alla p.lla 171** (... tra l'altro la p.lla 171 non afferisce alla strada, laddove il sub 4 staggito prospetta sul fianco S/E, con affaccio diretto, all'arteria principale/Via Nazionale delle Puglie)
- Parziale corrispondenza della p.lla 2011 allo stato dei luoghi in situ, essendo il fondo di pertinenza della p.lla urbana 72 di **estensione minore** del tipo mappale della p.lla 2011: **quest'ultima in vax si estende a N/E oltre i limiti della p.lla urbana 72**

*Per ogni altro approfondimento*

*si rimanda a quanto già esposto in prefazione e nella descrizione dei caratteri generali del fabbricato*

**DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 5/P.I**

**Disamina dati di visura**

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



▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in favore della debitrice esecutata

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

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: *f.lio, p.lla, subalterno, categoria, classe e rendita altezza di piano, toponomastica e civico*



**Disamina dati grafici di scheda**

Confronto tra luoghi in situ/2024 e scheda catastale /1986

F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 5/P.I del 05.06.1986 protocollo n. 3117



Dalla sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi di scheda emerge che, A PARITÀ di:

- accesso, sagoma, perimetrazione, quadratura interna e esterna, configurazione prospettica, altezza di piano, relazione con ballatoio e impianto scala comune, schema distributivo interno,

**al di là di un lieve disallineamento grafico**

**NON si rileva alcuna modifica rispetto ai luoghi di scheda,**

**A MENO unicamente di:**

**Lieve difformità prospettica**

- *fronte scala*: per modesta traslazione del finestrino pertinenziale del bagno in direzione S/E

**NB. I dati di scheda denunciano la presenza del finestrino aperto sine titolo urbanistico e privatistico sul fronte**

**S/W, in affaccio diretto sul fondo alieno /p.lla 168 - lievemente traslato in direzione N/W**

**Parziale difformità distributiva interna per:**

- demolizione tramezzatura delimitativa di un vano principale, formazione di cucina /tinello soggiorno passante e altre modeste difformità distributive interne

**Lieve decremento di consistenza catastale della balconata fronte corte** per arretramento del confine S/E

**Difformità di altezza netta d'interpiano:**

- H ml 3,40 dichiarati in scheda contro H ml 3,67 rinvenuti in situ - conformemente ai grafici di sanatoria/H ml 3,70

**Mancato aggiornamento planimetrico**

- inerente l'annessione al sub 5 del corrispondente **lastrico solare a copertura dell'appartamento**: la scheda del sub 5 è cristallizzata allo stato dei luoghi post- edificazione/giugno 1986 e pertanto **alieno alle conclusioni privatistiche** di cui all'**atto di divisione** per notaio G Milone/2008 con cui si attribuisce alla proprietà esclusiva del sub 5 la corrispondente **porzione di lastrico solare a copertura dell'appartamento**.





**Tutto ciò premesso,**



- La **regolarizzazione catastale** dell'unità staggita rispetto ai luoghi in situ – **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica e privatistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto, giusta **preventiva e propedeutica rettifica dei luoghi al NCT con corretta identificazione della p.lla terreni di appartenenza**

**ONERI CATASTALI**



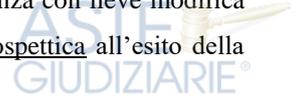
- **€ 2.000:** “Costi di rettifica del bene al NCEU per parziale allineamento dei **dati oggettivi grafici** di **scheda** ai luoghi legittimi sul piano **urbanistico e privatistico**, previo:

- Al NCT : propedeutica identificazione della p.lla terreni di appartenenza, giusta **ricorso al NCT** con esposizione della problematica riscontrata



- Al NCEU:

- immissione in banca dati dell'*elaborato planimetrico* della p.lla urbana 72/flio 15, esemplificativo della composizione della proprietà urbana a ciascun livello, incluso il piano II di copertura/lastrici solari.
- aggiornamento dei dati rappresentativi di scheda con annessione al sub 5 della corrispondente porzione di **lastrico esclusivo**, inserito nei dati di classamento della unità di cui costituisce pertinenza con lieve modifica della *consistenza ornamentale esclusiva*; contestuale rettifica della **lieve modifica prospettica** all'esito della relativa regolarizzazione

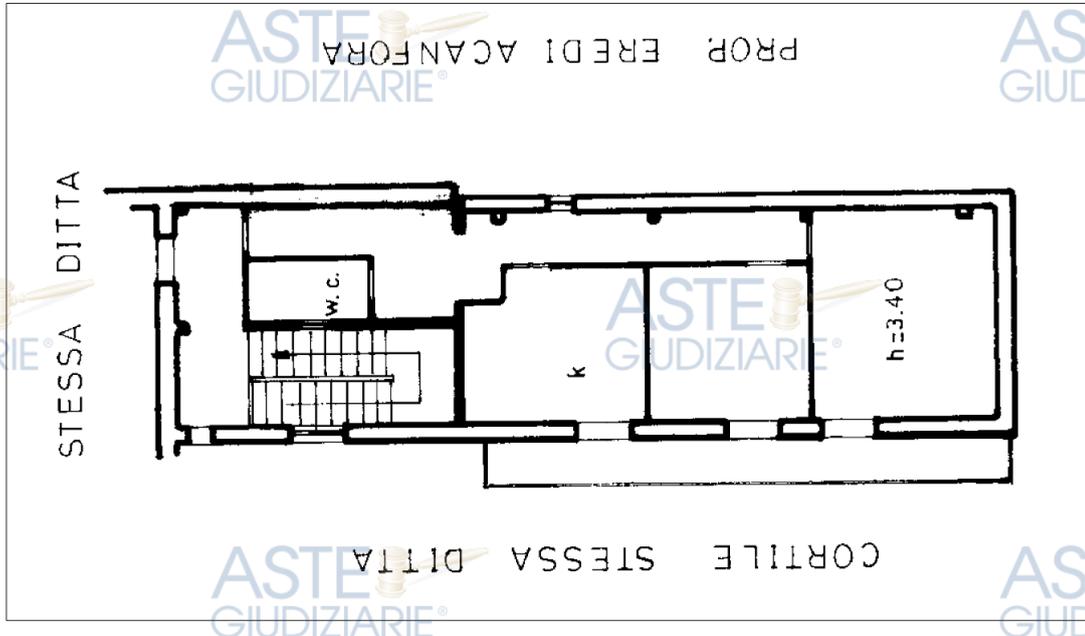


**I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa**





LUOGHI DI SCHEDA/1986





una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

*Ipotesi particolari:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in prefazione / CAPITOLO 1., su file a parte

**QUESITO n. 5:**

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

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

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo,

*l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

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

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

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

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

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.g.s. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del D.L. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

#### A livello pianificativo comunale

- Dal 1980 il terreno di pertinenza del cespite staggito è inquadrato dal **P.R.G.** vigente, adottato nel Comune di Casoria con delibera del Commissario Prefettizio n. 570 del **06/09/1972** e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 5106 del **24/04/1980**, e dalla medesima Variante al PRG approvata con Dcreso Sindacale n. 161 del 18.11. 1987 , pubblicato sul BURC n. 22 del 18.04.1988 in:

— **ZONA B3: ARPINO** - area urbana di espansione recente normata dall'**art. 7** N.T.A.

In tale zona territoriale omogenea l'attività edilizia consentita è vincolata alla **conservazione della volumetria esistente** attraverso interventi protraibili sino alla **ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie**, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001.

L'integrazione e la formazione di **incrementi volumetrici** è, viceversa, consentita solo per **determinate aree** debitamente individuate nello stralcio planimetrico di P.R.G. con **lettera H3 - aliene alla p.lla terreni di pertinenza del compendio staggito.**

Per le **residenze esistenti** in zona **B3** sono consentiti pertanto esclusivamente interventi di **ristrutturazione edilizia a parità di volumetria esistente**, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001, nel rispetto dei limiti parametrici di cui al predetto **art. 7 NTA**

La **zonizzazione** della **Variante 1988** al suindicato P.R.G, approvata con Decreto Sindacale n. 161 del **18/11/1987**, pubblicato sul B.U.R.C. n. 22 del 18/04/1988, come suesposto, **NON** coinvolge la p.lla di pertinenza del cespite staggito: **la p.lla 2011 è pertanto aliena alle aree modificate dalla Variante al PRG, la cui zonizzazione conferma l'appartenenza del compendio alla zona B3/ARPINO**

**La flessibilità destinativa in zona B3 è molto ampia, spaziando:**

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

**Quadro vincolistico:**

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

**Seguono:**

- **ZONIZZAZIONE PRG/1980 vigente - ART. 7 - PRG/1980 vigente e sua variante /1988**

**ZONIZZAZIONE PRG 1980: ZONA B3 - PARTE B**

**ZONIZZAZIONE VARIANTE AL PRG - adottata nel 1983, approvata nel 1987 e resa pubblica nel 1988**

**ART. 7 - NTA PRG 1980 (AREA NON OGGETTO DI VARIANTE 1988 al PRG 1980)**

Dall'analisi congiunta di:

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

si è accertata l'esistenza di:

**Domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 del 28.03.1986 prot. n. 898/86 progressivi nn. 0523753012 /**

**1-2** - inoltrata da ..... in qualità di comproprietario del fabbricato in Casoria alla via Nazionale delle Puglie nn. 77, 78, 79 per l'edificazione parzialmente abusiva dello stesso giusta inquadramento in **tipologia 1. di abuso** – costruzione ex novo in assenza di titolo urbanistico e in difformità dalla NTA di zona.

**Più esattamente l'edificazione del fabbricato si è consumata in 4 step:**

- anteriormente al 31.10.1942 - senza obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia
- posteriormente al 31.10.1942 - precisamente entro il 1946, in **zona C** della NTA all'epoca vigente
- anteriormente al 01.09.1967 - precisamente entro il 1958, in **zona C** della NTA all'epoca vigente
- posteriormente al 01.09.1967 - precisamente tra 30.01.1977 e 01.10.1983 - più esattamente entro il 1979, in **zona B** della NTA all'epoca vigente

**I step anteriormente al 31.10.1942**: edificazione di un **piccolo nucleo abitativo al piano terra** con annessa **zona di corte e terreno**. La porzione abitativa si articolava in **due vani al piano terra** posti a sinistra e destra dell'androne con accesso rispettivamente dai civici 77 e 79, di quadratura netta circa:

- mq 35,50 a sinistra dell'androne
- mq 30,00 a destra dell'androne

**II step entro il 1946**: edificazione in **soprelevazione** ai due vani terranei e all'androne di un **appartamento al piano primo** per circa mq 83 netti interni e circa mq 16,00 di balconata esclusiva fronte strada, servito da **scala scoperta** ubicata sul fianco sinistro del cortile e disimpegno attraverso un *passetto pensile* afferente al cortile comune (NB. Il I accatastamento del bene risale a circa un trentennio successivo, in data **22.12.1978** con scheda n. 4235)

**III step entro il 1958**: **ampliamento del solo vano terraneo a sinistra dell'androne** su area cortilizia esclusiva per circa **mq 47 netti utili** e **copertura piana praticabile** con accesso dal *passetto pensile* al piano I

**IV step entro il 1979:**

**Piano terra:**

- **Modifica di destinazione d'uso dei locali abitativi terranei** a destra e sinistra dell'androne in direzione *commerciale*
- **Ampliamento del vano terraneo a destra dell'androne** su area cortilizia esclusiva per circa **mq 20,50 netti utili** (*alle spalle del nuovo vano scala*) - che sommati agli originari **mq 35,50 ante'42** restituiscono il prossimo **sub 1/mq 56/C1**, oggetto dei grafici di sanatoria e del I accatastamento/ giugno 1986
- Formazione di **area porticata ad uso deposito** per circa **mq 72 netti interni** - prossimo **sub 3/mq 77 /C2**, oggetto dei grafici di sanatoria e del I accatastamento/giugno 1986

**Piano primo:**

- **Edificazione in sopraelevazione** all'area di ampliamento del sub 1 e al porticato sub 3, per formazione di un **ulteriore appartamento al piano primo** - prossimo **sub 5/mq 83 netti interni** corredato da **balconata esclusiva** fronte corte di circa mq 14,50 - servito dal fronte N/W del ballatoio comune, al P.I
- **Diversa distribuzione di spazi interni dell'appartamento fronte strada**
- **Copertura e tamponatura della cassa scala**

**NB.** All'indomani dell'ultimazione dell'iter accrescitivo e modificativo dei luoghi originari /1979, l'identificazione catastale del fabbricatino era limitata al:

- **Piano terra** al NCEU del Comune di Casoria alla **partita 747**, f.l.io 15, p.lia 72, **senza subalterno**, **cat. A4**, classe 2, **vani 3,5**, Rendita catastale urbana Lire 574, Via delle Puglie n. 50, P.T.
- **Piano primo** originariamente privo di identificazione catastale, denunciato con scheda n. 4235 in data 22.12.1978
- Il **terreno pertinenziale** era meglio identificato al **NCT** del medesimo comune alla **partita 1671**, in ditta "Enti da accertare all'urbano", **f.l.io 15, p.lia 69, mq 366**, seminativo arborato, RD lire 84,77, R.A. lire 8,05

**All'indomani della pratica di sanatoria ex L. 47/85 del 28.03.1986 prot. n. 898/86**, e più esattamente alla data del **05.06.1986**, ..... provvede alla denuncia all'UTE di Napoli di **5 nuovi subalterni** con modd. 44/N registrati ai nn.:

- **Q/3115 /1986 - sub 1/mq 56/P.T negozio C1** a sinistra dell'androne/civico 79
- **Q/3115 /1986 - sub 2/mq 63 originari, corretti successivamente in mq 77/P.T negozio C1** a destra dell'androne /civico 77
- **Q/3116 /1986 - sub 3/mq 72/P.T deposito porticato C2** contiguo al sub 2/civico 78 e aperto sul fronte N/W cortilizio
- **Q/3117 /1986 - sub 4/vani 5/P.I appartamento A3** fronte strada/civico 78
- **Q/3118 /1986 - sub 5/vani 4/P.I appartamento A3** fronte corte /civico 78

**PdC in sanatoria n. 88/2008 del 28.10.2008 Prot. U 3577**, rilasciato per l'edificazione abusiva del fabbricatino alla via Nazionale delle Puglie di cui alla predetta istanza di condono **ex L. 47/85 del 28.03.1986 prot. n. 898/86 progressivi nn. 0523753012 / 1- 2** - inoltrata da .....

**NB. Si rileva all'attenzione del GE la parziale discrasia tra:**

- subalterni oggetto di domanda di condono/marzo 1986 e relativo rilascio di PdC/2008
- subalterni denunciati agli atti catastali all'indomani e a ridosso della domanda di condono/giugno 1986
- **La domanda di condono/marzo 1986 e il medesimo PdC in sanatoria n. 88/2008 (alla stessa allineato) si riferiscono ai subalterni: 2 - 3 - 4 - 5 - 6 identificati sulla base di un elaborato planimetrico interno alla pratica di condono e inesistente in banca dati, in parziale contrasto con i dati catastali di visura e scheda identificativi dei beni dalla loro edificazione e dichiarati al NCEU a giugno 1986, pochi mesi dopo la protocollazione della domanda di sanatoria**
- I subalterni effettivamente denunciati in banca dati a giugno 1986 sono i sub: 1 - 2 - 3 - 4 - 5
- Da giugno 1986 - data dell'accatastamento dei beni identificabili nei grafici di sanatoria – ad ottobre 2008- data di rilascio del PdC 88/2008 - i subalterni esistenti in banca dati evolvono ulteriormente e parzialmente nei sub: 3 - 4 - 5 - 6 - 7. Di essi:
  - il sub 6 - che di fatto è originato dalla fusione del sub 1 al sub 3, con cambio di destinazione d'uso di entrambi in direzione commerciale - catastralmente deriva unicamente dall'ampliamento e soppressione del sub 1/ negozio, sicché il sub 3 è a tutt'oggi presente agli atti catastali, ancorché attribuito in piena proprietà a M..... laddove il sub 6 - nella maggior consistenza del sub 1 e sub 3 - è attribuito a ..... (e da costui donato nel 2020 al figlio .....i)
  - Il sub 7 catastalmente e di fatto è originato dall'ampliamento e soppressione del sub 2/negozio (NB La causale di ampliamento, a parere dell'esponente, giustifica la correzione della consistenza da originari mq 63 sottodimensionati a mq 77 effettivamente riscontati)

**NB.** A fronte del predetto **disallineamento sostanziale** tra subalterni richiamati dai titoli urbanistici (istanza di condono e relativo permesso in sanatoria) e i subalterni effettivamente esistenti agli atti del NCEU a ridosso dell'istanza di condono:

- i **GRAFICI DI SANATORIA** unitamente ai **dati storici di SCHEDA PLANIMETRICA e VISURA CATASTALE** dei **sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5** - risalenti a **giugno 1986**, dipanano ampiamente la suddetta ambiguità, **sanando la configurazione e la consistenza che il fabbricatino assumeva nell'86.**

Infine, per la specifica unità staggita SUB 4/P.I, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

**Inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcun'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:



Si premette che l'antiorità dell'edificazione dei **due vani terranei fronte strada** alla data spartiacque del **31 ottobre 1942** di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942 - epoca in cui lo *jus edificandi* trovava ancora fonte nello *jus privatum* cui era strettamente connesso - ne determina l'**esenzione dall'obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia** e, pertanto, la **sostanziale legittimità urbanistica**

Si rammenta a riguardo che l'**art. 31, L. 1150/42** - generando il predetto termine spartiacque del 31.10.1942 - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al 31/10/1942 e all'INTERNO dei CENTRI ABITATI e 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.

Pertanto, i due originari vani abitativi edificati **pregressamente** alla suddetta data sono **legittimati ex lege** e in quanto tali **alieni alla pratica di condono.**

Viceversa, tutte le trasformazioni inerenti il fabbricato originariamente ricadente in "**ZONA C di espansione dell'aggregato urbano**", successive al 31.10.1942, ancorché manchevoli della richiesta e rilascio di licenza edilizia, sono opportunamente inserite nella pratica di condono ex L. 47/85

Si rammenta a riguardo che l'**art. 10 della Legge Ponte n. 765/67** - modificando il suddetto art. 31, comma 1, L. 1150/1942 - **dispone che, nell'ambito di tutto il territorio comunale - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorra richiedere ed ottenere preventiva licenza edilizia.**

Pertanto, il suddetto **art. 10, L. 765/67** sana ex lege le trasformazione **anteriori** al termine di entrata in vigore della Legge Ponte - 01.09.1967/II data spartiacque - **unicamente per le edificazioni ricadenti nelle cosiddette zone grigie extraurbane NON normate dal Prg - circostanza aliena al caso di specie**, in quanto già all'epoca dell'edificazione del **II step/1946**, il terreno di pertinenza del fabbricato in base alla zonizzazione dell'epoca - ricadeva in "**zona C di espansione dell'aggregato urbano**"

Ciò premesso, ai fini della disamina di legittimità urbanistica dei luoghi staggiti e della comprensione delle eventuali entità trasformative del SUB 5, pertanto, il termine di confronto è tra:

- **Grafici di condono - PdC 88/2008 di cui alla domanda prot. n. 898/1986**
- **Grafici stato dei luoghi in situ/2024** - stato di fatto all'atto dell'accesso/2024

APPARTAMENTO SUB 5/P.I

Dalla predetta sovrapposizione dei luoghi di condono /1986 ai luoghi in situ/2024, a parità di:

- accesso, sagoma, perimetrazione, quadratura interna e esterna, configurazione prospettica, altezza di piano, altezza d'interpiano, relazione con ballatoio e impianto scala comune,

**NON si rileva alcuna modifica rispetto ai luoghi di sanatoria,**

**A MENO unicamente di:**

**Parziale difformità prospettica**

- **fronte S/W su fondo alieno /p.lla 168:** per apertura di **affaccio diretto** a mezzo **vano finestrato privo dei requisiti degli affacci indiretti (lume ingrediente o finestra lucifera)**
  - La ml 72 \* H ml 75, imposta da terra H ml 1,52
- **fronte scala:** per modesta traslazione del finestrino pertinenziale del bagno in direzione S/E

**Parziale difformità distributiva interna per:**

- demolizione tramezzatura delimitativa di un vano principale, formazione di cucina /tinello soggiorno passante e altre modeste difformità distributive

Sul piano urbanistico:

- **In linea di mero principio**, la **variazione prospettica** è un intervento di **ristrutturazione edilizia leggera** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001, **non quantificabile in termini di volume e superficie, non comportante alcuna implementazione plano-volumetrica, perpetrato negli interni della scala comune**
- In quanto tali ampiamente ammesso dall'art. 7 PRG /1980 vigente e largamente sanabile in regime ordinario ex post ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 DPR 380/2001, in **accertamento di doppia conformità**, stante la doppia congruenza della modifica alla data di compimento e alla data di scoperta/denuncia - entrambi coincidenti con il termine di accesso/gennaio 2024, stante l'assenza di ulteriore documentazione diversamente comprovante -.
- Considerando tuttavia che l'apertura della finestra S/W consente **affaccio diretto** sul fondo finitimo, ovvero una **comoda "inspectio et perspectio in alienum"** ex art. 900 c.c., deroga dalla normativa civilistica a regolamentazione delle **vedute tra fondi finitimi** - ex artt. da 900 a 904 - Libro Terzo (della Proprietà) - Titolo II - Capo II - Sezione VII -: Delle luci e delle vedute

**L'apertura della predetta finestra, pertanto, è insanabile sul piano privatistico**

**Orbene,**

*pur potendo ipotizzare la mera la riduzione delle caratteristiche dimensionali della stessa, allineandola ai principi fisiognomici di un lume ingrediente o finestra lucifera, prudenzialmente se ne prevede lo smantellamento, con remissione in pristino dei luoghi di sanatoria*

- La traslazione del **finestrino interno al vano scala** - anche se retrodatabile all'attualità - modifica la facciata interna ad un bene comune ai sub 4 e 5 in titolarità della debitrice esecutata, certamente legittimata sul piano privatistico alla predetta variazione: pertanto se ne prevede la conservazione con **regolarizzazione amministrativa**
- Infine, la **variazione distributiva interna** è un intervento minore di **manutenzione straordinaria** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera b)** DPR 380/2001, ampiamente ammesso dall'art. 7 PRG /1980 vigente e, pertanto, largamente sanabile amministrativamente, in regime ordinario ex art. 37 DPR 380/2001 giusta **accertamento di doppia conformità**, stante la doppia congruenza dell'illecito rinvenuto sia alla data di compimento che alla data di scoperta/ denuncia, entrambe coincidenti con il termine di accesso /2024, in assenza di documentazione comprovante una diversa retrodatazione

**PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST**

**ONERI URBANISTICI**

**€ 4.500: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:**

- **Accurato smontaggio** del vano finestrato fronte S/W afferente al fondo alieni p.lla 168 - *illiceità priva dei requisiti privatistici* - **contestuale tamponatura e remissione in pristino** dei legittimi luoghi di sanatoria, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica all'UTC abilitativa alla demolizione, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata per la denuncia stato dei luoghi e l'autorizzazione alla remissione in pristino
- **Accertamento di doppia conformità** per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli **illeciti minori** di cui alla precedente disamina - *lieve traslazione finestrino bagno e diversa distribuzione di spazi interni* -, incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - *incidenza minima in ragione della modestia dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate*-, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica e fotografica

**Si garantisce infine:**

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

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

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta imposto antecedentemente e/o successivamente gli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

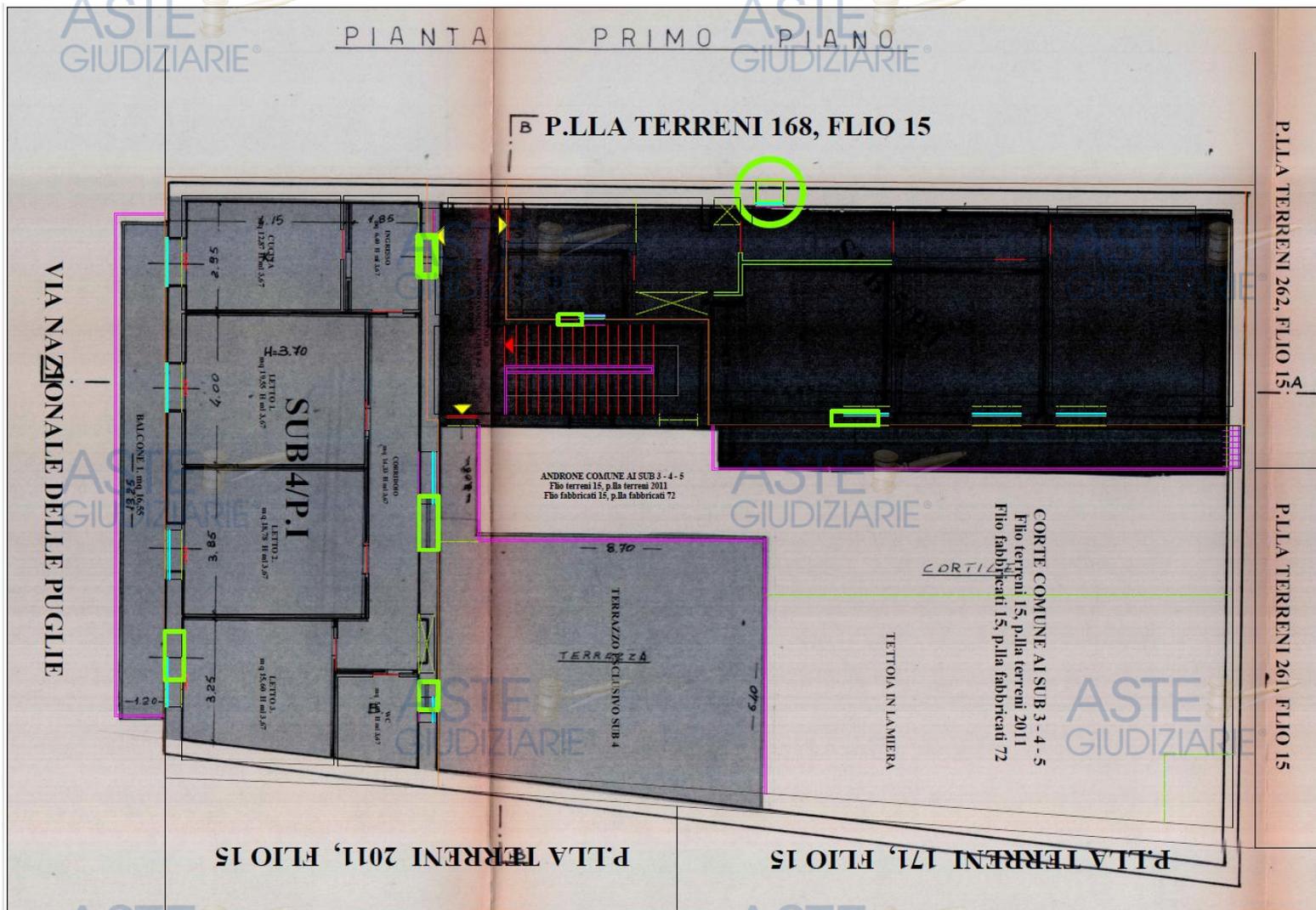
- **Incongruenza temporale** tra il termine ultimo ammesso per completamento lavori - ex comma 25 art. 32 L. 326/2003 stabilito inderogabilmente al **31.03.2003** - e l'effettivo termine di completamento dei predetti illeciti, retrodatabili alla data di accesso /**gennaio 2024**, in assenza di ulteriore documentazione diversamente comprovante
- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono **31.03.2003**: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca volontaria del 21.10.2008 ai nn. 56315/11201 derivante da atto di mutuo fondiario del 20.11.2008 Rep. 15274/Racc. 6883 per notaio *Luigi Castaldo* di Napoli in favore di ..... contro ..... (*debitore ipotecario*) e ..... (*debitore non ipotecario*) a garanzia delle obbligazioni contratte , a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul SUB 4/LOTTO 1. e SUB 5/LOTTO 2

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

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

SEGUE DOCUMENTAZIONE DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI DI SANATORIA



**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:

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

- in 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.).

#### LOTTO 2./SUB 5/P.1

Premesso che, in linea di principio:

#### Per contratti inopponibili alla procedura, si procede 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) -, commisurandola alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene. Parimenti in sede estimativa del *più probabile valore di mercato* del cespite staggito, naturalmente, NON si applicherà alcuna percentuale riduttiva in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

#### Per contratti opponibili alla procedura, si procede al:

- Calcolo della *congruità del canone di locazione* (ipotesi perseguibile in presenza di contratto opponibile alla procedura), al fine di consentire al GE e all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'**art. 2923, terzo comma, cod. civ.** - attraverso il criterio sintetico/diretto/comparativo, sulla base delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e delle principali Agenzie immobiliari di zona. Parimenti in sede estimativa del *più probabile valore di mercato* del cespite staggito, naturalmente, si applicherà una percentuale riduttiva in ragione della legittima durata della locazione e indisponibilità del cespite dalla data di udienza fissata per la vendita.

Premesso, altresì, che:

#### Ai fini del calcolo del canone di locazione e/o indennità di occupazione in percentuale decurtativa:

- 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 del canone di locazione si computano **tutte le superfici 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 corrispondente alla **superficie catastale**

**complessiva** dichiara nei dati di visura del bene) e *giammai con la superficie netta*.

La predetta superficie lorda commerciale complessiva coincide con la sommatoria delle *superfici commerciali interne e accessorie + superfici nette ornamentali rinvenute in situ e opportunamente omogeneizzate*.

Premesso infine che:

L'orientamento giurisprudenziale prevalente sulla valutazione dell'**opponibilità** del contratto alla procedura esecutiva e del legittimo **termine di scadenza** dello stesso prevede la **proroga automatica** e la **rinnovazione tacita**.

Tutto ciò premesso si rileva:

*Sia nelle locazioni abitative che in quelle c.d. "commerciali", se il locatore non esercita la facoltà di dare disdetta (ex art. 3 l. n. 431/1998 e art. 29 l. n. 392/78), per i motivi e nei termini indicati dalle leggi stesse, il contratto si rinnova per un identico periodo (art. 2, l. n. 431/98 e artt. 28 e 29 l. n. 392/78).*

*Tale situazione non può che riverberarsi sull'immobile pignorato, per cui anche nel processo esecutivo, il conduttore non può ricevere pregiudizio nel suo diritto al rinnovo, per il solo fatto che i poteri di amministrazione del bene siano passati dal debitore al custode ovvero al terzo aggiudicatario.*

*La più recente giurisprudenza di legittimità ha stabilito, infatti, che "la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione stessa (art. 28 e 29 l. 27 luglio 1978 n. 392), costituisce un effetto automatico scaturente direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale.*

*Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile (...), tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 c.p.c." (Cass. n. 10498/2009; App. Napoli 14.7.1997).*

*Tale principio, risolvendo il contrasto giurisprudenziale precedentemente esistente (v. ex multis, Cass. n. 26238/2007), è stato ribadito dalle sezioni unite della S.C. con la recente sentenza n. 11830/2013, la quale ha affermato che: "il secondo periodo di rapporto locatizio, sulla base della disciplina prevista dagli artt. 28 e 29 della legge n. 392/1978 - così come nel sistema che riguarda le locazioni abitative, a norma degli artt. 2 e 3, l. 9 dicembre 1998, n. 431 - non presuppone, in alcun modo, un successivo contratto.*

*Esso deriva non da un implicito accordo tra i contraenti, ma dal semplice fatto negativo, sopravvenuto, della mancanza della disdetta. Ed il contenuto contrattuale che disciplina il nuovo periodo di rapporto, non presenta alcuno specifico elemento di novità. Restano, infatti, operanti le clausole del contratto originario, quelle relative alla misura del canone e quelle relative alla durata della locazione, in ogni caso, integrate, nel minimo, dall'art. 28, legge n. 392/1978 e dall'art. 2, legge n. 431/1998" (Cass. S.U. n. 11830/2013).*

A differenza della proroga automatica della prima scadenza contrattuale, le rinnovazioni tacite della locazione, sia ad uso abitativo che commerciale, per le scadenze successive alla prima, presuppongono un *atto negoziale di volontà*, per cui, *in tali casi*, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).

**Pertanto, alla luce del suddetto orientamento giurisprudenziale, si procede alla disamina della situazione locativa del Lotto 2./SUB 5**

### **SUB 5/P.I**

All'atto dell'accesso il SUB 5/PI staggito risultava condotto in locazione da terzi in forza di *regolare contratto di locazione*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3. in data **22.06.2017 al n. 5613/3T**, *ben anteriormente* la *trascrizione di pignoramento* del **08.07.2022** ai nn. 34768/26501 derivante da atto giudiziario del 25.05.2022 Rep. 5655/2022 emesso dal Tribunale di SMCV

*Il predetto contratto stabilisce una durata locativa del bene ad uso abitativo di **anni 4** a decorrere **dal 01.07.2017 al 30.06.2021**, con *opzione di tacito rinnovo di ulteriori anni 4*, e così per i successivi quadrienni salvo disdetta di una delle parti mediante lettera raccomandata AR entro e non oltre *sei mesi* antecedenti la data di scadenza*

*Canone mensile pattuito = €/mese 400 (= 4.800 €/annui)*

**ART. 1) – DURATA**- La durata della locazione viene convenuta in anni *QUATTRO* con decorrenza dal *01/07/2017* al *30/06/2021* e s'intenderà rinnovata per ulteriori quattro anni, ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo di lettera Racc.ta con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della scadenza .

**ART. 2) – RINNOVO** - Alla scadenza contrattuale, ciascuna delle parti può optare o per il rinnovo espresso della locazione a nuove e diverse condizioni o per la rinuncia a tale rinnovo, comunicando, nelle forme, nei modi e termini di cui all'art.2 della L.431/98, la propria intenzione.

**ART. 3) – CANONE DI LOCAZIONE**- Il canone di locazione viene convenuto in complessivi **€. 4.800,00** (quattromilaottocento/00) annui, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di **€ 400,00** ciascuna entro il giorno quattro di ogni mese presso il domicilio di parte locatrice. Non saranno ammesse forme di pagamento diverse, salvo che consti il consenso di parte locatrice. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone di locazione e/o degli oneri condominiali di cui innanzi, costituirà motivo di risoluzione di diritto del contratto di locazione, ai sensi dell'art.1456 c.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ciò premesso si ritiene che la legittima durata di ulteriori anni 4, **secondo quadriennio**, con 1 rinnovo tacito in data 30.06.2021, scada in data **30.06.2025**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Orbene – stante l'orientamento giurisprudenziale anticipato in prefazione – **previo opportuna disdetta del Custode su autorizzazione del GE, entro 6 mesi antecedenti la scadenza del predetto secondo quadriennio, e pertanto prudenzialmente non oltre il 15 gennaio/2025, il contratto non sarà tacitamente rinnovato**

**NB. Laddove non dovesse intervenire la predetta formale disdetta giudiziaria entro i termini di legge il contratto deve intendersi nuovamente rinnovato per ulteriori anni 4 + anni 4.**

In ragione di quanto premesso

**- SALVO OGNI DIVERSA DETERMINAZIONE DEL GE -**

si rileva:

- **OPPONIBILITA' ex art. 2923 c.c** del predetto contratto di locazione, **in ragione dell'anteriorità della sua registrazione/ 01.07.2017 alla data del 08.07.2022 di trascrizione del pignoramento Rep. 5166 /2022, e sua validità per ulteriori 8 mesi circa a decorrere dalla prox data di udienza / 14.10.2024 sino al legittimo termine di scadenza contrattuale /30.06.2025.**

Ciò premesso, l'esponente, dal canto proprio

- **al fine di consentire al GE e all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. – procede alla:**

- **verifica della congruità del canone di locazione dichiarato, in essere sino al 30.06.2025**, attraverso il criterio sintetico/diretto/comparativo, sulla base delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e delle principali Agenzie immobiliari di zona.
- **stima del più probabile valore di mercato dell'immobile legittimamente occupato sino a giugno 2024**, giusta decurtazione di una **commisurata percentuale riduttiva** contemperante la brevità dell'indisponibilità del bene a fronte della **congrua redditività** esplicita nel medesimo periodo

**VALORE di LOCAZIONE x APPARTAMENTI IN CATEGORIA CIVILE E ECONOMICA - COMUNE CASORIA**

**VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE 78**

**CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)**

**CODICE DI ZONA E1 :SUBURBANA /ARPINO - I FASCIA SEMICENTRALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **CASORIA**

Fascia/zona: **Suburbana/ARPINO %20 -%20 CITTADELLA**

Codice zona: **E1**

Microzona: **0**

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	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale</b>	<b>1100</b>	<b>1700</b>	<b>L</b>	<b>3,7</b>	<b>5,7</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>Normale</b>	<b>750</b>	<b>1150</b>	<b>L</b>	<b>2,5</b>	<b>3,8</b>	<b>L</b>
Box	Normale	730	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Il range di **valori unitari di locazione** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni di *tipo civile ed economico* - in condizioni conservative normali ricadenti in fascia E1 SUBURBANA è variabile da:

**abitazioni civili:** min 3,7 €/mq \* mese - max 5,7 €/mq \* mese = medio 4,7 €/mq \* mese

**abitazioni economiche:** min 2,5 €/mq \* mese - max 3,8 €/mq \* mese = medio 3,15 €/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, del FABBRICATO/P.LLA 72 e del SUB 5/P.I staggito, sinteticamente riassumibili nella:*

- *Natura urbana semicentrale del sito*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Condizione conservativa del fabbricatino appena sufficiente*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A3 - intermedia tra A2/civile e A4 popolare*
- *Commisurata quadratura interna per un medio nucleo familiare*
- *Congrua superficie ornamentale esterna*
- *Buone condizioni di areazione e illuminazione (caratteristiche intrinseche) in relazione alla destinazione abitativa*

ASTE  
GIUDIZIARIE

- ECCELLENTI condizioni conservative dell'immobile
- Affaccio monolaterale diretto interno fronte /corte
- Altezza di piano – primo - in fabbricato senza ascensore
- Comoda fruibilità della scala comune

ASTE  
GIUDIZIARIE

Bilanciando tra le predette caratteristiche intrinseche e estrinseche di zona, del fabbricato e del cespite staggito si assume per l'intera quadratura commerciale lorda dell'unità il **valore locativo unitario max per abitazioni economiche** in condizioni normali (parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona):

**Valore di locazione = V loc. 3,8 €/mq \* mese**

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

Valore locativo = V unitario locazione x S convenzionale

Superficie convenzionale oggetto di locazione = Superficie catastale complessiva = mq 113

V Unitario Locazione = euro /mq 3,8 \* mese - settembre 2024

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

—

— Quadratura commerciale interna abitativa = mq 108,00 al 100% della superficie residenziale = **mq 108,00**

— Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello /balcone N/E = mq 15,70 al 30% della superficie residenziale = **mq 5,25**, in ragione dell'elevato *apporto qualitativo* del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni stante

l'unicità della predetta area la godibilità della stessa e l'emarginazione dalla strada con relativi rumori e smog veicolare

ASTE  
GIUDIZIARIE

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

**mq 108,00 + mq 5,35 = mq 113,35**

**approssimabile a mq 113**

ASTE  
GIUDIZIARIE

V locativo = V unitario di locazione x S convenzionale

V locativo = euro/mq 3,8 \* mese \* mq 113 = **429,40 €/mese arrotondabile a 430 €/mese**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il più probabile **canone di locazione** del SUB 5/P.I *come rinvenuto in situ* - catastalmente e di fatto ad uso abitativo - in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **430 €/mese approssimabile a 400 €/mese - canone locativo dichiarato 4.800 €/annui**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Conclusioni:

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Attesa l'opponibilità ex art. 2923 comma 1. cod. civ. del contratto di locazione del sub 5/P.I alla procedura, si rileva la piena congruenza del canone dichiarato ai correnti prezzi di locazione

- NON si rilevano pertanto presupposti per la liberazione dell'immobile sulla base dell'eventuale accertata viltà del canone di locazione dichiarato, ex art. 2923 comma 3. cod. civ.

**QUESITO n. 7:**

*Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.*

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

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

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*

*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

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

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

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

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

*Tra questi si segnalano:*

*1) Iscrizioni ipotecarie;*

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

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

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

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

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

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

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

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

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

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Lievi difformità urbanistiche

Lievi difformità catastali

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



QUESITO n. 8:

*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

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

*Né il fondo al foglio 15, p.lla terreni 2011 del NCT del comune di Casoria, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 5 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 15, p.lla 72 - 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 15, p.lla terreni 2011 del NCT del comune di Casoria, né tantomeno il fabbricato di pertinenza del SUB 5 staggito su di esso insistente – al NCEU medesimo foglio 15, p.lla 72 - ricadono su area gravata da **censo, livello o uso civico**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.*

**Non risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita.**

**NB.** Come risulta da ispezioni ipotecarie eseguite x nominativo sulla debitrice esecutata e su tutti i subalterni del fabbricato, attualmente la titolarità dei beni componenti il fabbricato è in ditta alla debitrice esecutata, a meno del sub 6/P.T in ditta al nipote /....per donazione/2020 del padre.....

Come sigillato da atto di divisione/2008 per notaio G. Milone, i sub 6 e 7 terranei non vantano alcun diritto di comproprietà su androne, corte interna e cassa scala.

Più esattamente

- la cassa scala è comune ai sub 4 e 5
- androne e corte pertengono ai sub 3 - 4 -5
- i lastrici sono esclusivi dei sub 4 e 5/piano primo

Il **SUB 3/C2/P.T** (alieno al pignoramento) agli atti del NCEU in qualità di locale di sgombero (graficamente area porticata) è attribuito in titolarità esclusiva a ..... con atto di divisione del 2008 per notaio G. Milone.

**Di fatto**, tuttavia - e non per denuncia storica catastale -, la sua consistenza risulta inglobata nella maggior perimetrazione del **sub 6**, attribuito con medesimo atto di divisione al germano ..... (e da costui donato, successivamente, nel 2020 al figlio ..... ) come facilmente rilevabile dal confronto tra le relative schede planimetriche

Orbene, oltre la parziale efficacia dell'atto di divisione per notaio G. Milone del 2008, in merito al **sub 6 e sub 3, alieni al pignoramento** e attribuiti distintamente in piena ed esclusiva proprietà per la quota intera ai predetti due germani, si ritiene che persista in favore del **sub 3 il diritto di proprietà su drone e corte comune**, unitamente ai **sub 4 e 5 staggiti**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO n. 11:**

*Procedere alla valutazione dei beni.*

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L.83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.

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

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

**STIMA LOTTO 2. - SUB 5/P.I:**

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO, VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE 78, COMUNE DI NAPOLI

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

**SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI**

**Critério di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici**

**Cenni metodologici**

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

**Formula matematica per la determinazione del valore di mercato**

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

- **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 *Tablelle 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 - fatisciente ecc.*;

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

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

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

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

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

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

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

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

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 APPARTAMENTI IN CATEGORIA CIVILE E ECONOMICA - COMUNE CASORIA

VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE 78

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)

**CODICE DI ZONA E1 :SUBURBANA /ARPINO I FASCIA SEMICENTRALE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **CASORIA**

Fascia/zona: **Suburbana/ARPINO %20 -%20 CITTADELLA**

Codice zona: **E1**

Microzona: **0**

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	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale</b>	<b>1100</b>	<b>1700</b>	<b>L</b>	<b>3,7</b>	<b>5,7</b>	<b>L</b>
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>Normale</b>	<b>750</b>	<b>1150</b>	<b>L</b>	<b>2,5</b>	<b>3,8</b>	<b>L</b>
Box	Normale	730	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni di *tipo civile ed economico* - in condizioni conservative normali ricadenti in fascia E1 SUBURBANA è variabile da:

**abitazioni civili:** min 1.100 €/mq / max 1.700 €/mq = medio 1.400 €/mq

**abitazioni economiche:** min 750 €/mq / max 1.150 €/mq = medio 950 €/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, del FABBRICATO/P.LLA 72 e del SUB 5/P.I staggito, sinteticamente riassumibili nella:*

- *Natura urbana semicentrale del sito*
- *Medio degrado del tessuto edilizio di zona*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa civile A3 - **intermedia** tra A2/civile e A4 popolare -*
- *Commisurata quadratura interna per un medio nucleo familiare*
- *Commisurata superficie ornamentale esterna*
- *Comoda fruibilità della scala comune*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Bilanciando tra le predette caratteristiche intrinseche e estrinseche di zona, del fabbricato e del cespite staggito si assume per l'intera quadratura commerciale lorda dell'unità il valore di mercato unitario vicino al max per abitazioni economiche in condizioni normali (parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona):

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo in condizioni normali, Casoria,  
Via Nazionale delle Puglie 78 = €/mq **1.100**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **1.155 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.100 €/mq** \* il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,05**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

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

- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 108,00 al 100% della superficie residenziale = **mq 108,00**
- Quadratura commerciale esterna esclusiva a livello /balcone N/E = mq 15,70 al 30% della superficie residenziale = **mq 5,25**, in ragione dell'elevato *apporto qualitativo* del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni stante l'unicità della predetta area la godibilità della stessa e l'emarginazione dalla strada con relativi rumori e smog veicolare
- Quadratura commerciale esterna esclusiva dislivellata/lastrico solare a copertura dell'appartamento = mq 108 al 5% della superficie residenziale in ragione del *limitato apporto qualitativo* del predetto spazio ornamentale alla vivibilità degli interni ampiamente beneficiati dal corredo della balconata N/E a livello di sufficiente quadratura = **mq 5,40**

Quadratura commerciale globale oggetto di stima =

**mq 108,00 + mq 5,35 + mq 5,40 = mq 118,75**

*approssimabile a* **mq 119**

Valore immobiliare di mercato:

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

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

**$V_{um} = 1.100$  euro/mq – settembre 2024**

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$  superficie convenzionale vendibile = **mq 119**

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

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

Bilanciando tra lo **scadente** stato di conservazione delle porzioni esterne e interne comuni, - facciate con particolare ai fronti interni cortilizi, androne, corte - valutando altresì la proliferazione di superfetazioni, la crescita disorganica del fabbricato nel tempo e il modesto valore architettonico dello stesso nel suo complesso, 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 l'assenza di **amministrazione condominiale, impianto di elevazione meccanizzato e portineria**, e la contestuale assenza di altri servizi accessori - cantinole e garage esclusivi -, valutando, altresì, la presenza sulla corte comune ai sub 3-4-5- di autovetture sottese ad una tettoia metallica, può ipotizzarsi - previo accordo tra i diversi condomini

- la formazione di **aree di parcheggio interne**. Pertanto, in ragione del corredo di **corte comune**, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario

**Kms = 1,03 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità**

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

Bilanciando l'ubicazione del **cespite al piano primo con l'assenza di impianto meccanizzato di risalita**, quest'ultima **non costituisce alcun discrimine**. Valutando altresì la sottoposizione al lastrico di copertura, con maggior esposizione a rischi da infiltrazioni e inadeguata coibentazione igrotermica, si assume per il coefficiente in oggetto valore **moderatamente crescente**

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

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

Il cespite staggito presenta un unico fronte di affaccio diretto a N/W su corte interna comune

Bilanciando la monolateralità dell'affaccio, la sufficiente ariosità in relazione al numero, all'ubicazione e alle dimensioni delle aperture, la limitata profondità di veduta e affaccio diretto, la minor rumorosità e assoggettamento allo smog veicolare rispetto all'affaccio su strada e altresì lo scarso valore della veduta fronte/corte, bilanciando il tutto si assume per il coefficiente in oggetto valore **decescente**

**Ke = 0,96 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 OTTIMALE, esente da alcun fenomeno infiltrativo derivanti da inadeguata impermeabilizzazione del lastrico solare esclusivo di copertura e favorito viceversa dal recente **interventi manutentivo straordinario con modifica distributiva interna**

Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente, commisurato all'assenza di alcun onere per manutenzione e/o risanamento conservativo e al plusvalore aggiunto all'appartamento dalla buona distribuzione rinvenuta e dal pregio di materiali e finiture impiegate

**Kmu = 1,10 Coefficiente di manutenzione dell'unità**

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

**Kmf = 0,95**

**Ks = 1,03**

**Ka = 1,02**

**Ke = 0,96**

**Kmu = 1,10**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

**Ki = 1,05**

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

Dott. Arch. Paola Miraglia

Parco Comola Ricci 122 -Napoli

Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398

e-mail: paolamiraglia@libero.it

pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®  
 $V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$

$V_{um} = \text{euro/mq } 1.100 - \text{settembre } 2024$

$S_c = \text{mq } 119$

$K_i = 1,05$

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.100 * \text{mq } 119 * 1,05$

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.155 * \text{mq } 119$

**$V_{im} = \text{€ } 137.445$  approssimabile a  $\text{€ } 137.000$**

ASTE GIUDIZIARIE®  
VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 5 - PIANO PRIMO  
Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche  
urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti  
**€ 137.000**

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

*applicando al VALORE DI MERCATO del SUB 5 = € 137.000*

*le DECURTAZIONI PARZIALI sommantisi complessivamente = € 12.000*

*si ottiene il PREZZO BASE D'ASTA:  $V_{im} = \text{€ } 125.000$*

ASTE GIUDIZIARIE®  
IMPORTO TOTALE ONERI SUB 5

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

**€ 4.500 + € 2.000 + € 2.750 + € 0,00 + € 2.750 = € 12.000**

- ASTE GIUDIZIARIE®
- ONERI URBANISTICI
  - ONERI CATASTALI
  - ONERI LOCATIVI
  - ONERI CONDOMINIALI
  - ONERI VIZI OCCULTI

ASTE GIUDIZIARIE®  
ONERI URBANISTICI

**€ 4.500: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:**

- Accurato smontaggio del vano finestrato fronte S/W afferente al fondo alieni p.lla 168 - illiceità priva dei requisiti privatistici- contestuale tamponatura e remissione in pristino dei legittimi luoghi di sanatoria, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica all'UTC abilitativa alla demolizione, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata per la denuncia stato dei luoghi e l'autorizzazione alla remissione in pristino
- Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli illeciti minore di cui alla precedente disamina – lieve traslazione finestrina bagno e diversa distribuzione di spazi interni -, incluso la sanzione amministrativa ipotizzata in € 516,00 - incidenza minima in ragione della modestia

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

dell'intervento, potendo variare sino ad un max di € 5.000 a discrezione dell'Agenzia delle Entrate-, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica e fotografica

#### ONERI CATASTALI

- € 2.000: “Costi di rettifica del bene al NCEU per parziale allineamento dei **dati oggettivi grafici** di **scheda** ai luoghi legittimi sul piano **urbanistico e privatistico**, previo:
- Al NCT : propedeutica identificazione della p.lla terreni di appartenenza, giusta **ricorso al NCT** con esposizione della problematica riscontrata
  - Al NCEU:
    - immissione in banca dati dell'*elaborato planimetrico* della p.lla urbana 72/flio 15, esemplificativo della composizione della proprietà urbana a ciascun livello, incluso il piano II di copertura/lastrici solari.
    - aggiornamento dei dati rappresentativi di scheda con annessione al sub 5 della corrispondente porzione di **lastrico esclusivo**, inserito nei dati di classamento della unità di cui costituisce pertinenza con lieve modifica della *consistenza ornamentale esclusiva*; contestuale rettifica della lieve modifica prospettica all'esito della relativa regolarizzazione

#### ONERI LOCATIVI

€ 2.750: “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 2% di € 137.000, compensativa dell'**indisponibilità del bene per ulteriori mesi 8 a decorrere dalla prox data di udienza**, stante **l'opponibilità** alla procedura del contratto di locazione e altresì della redditività esplicita dal bene nel predetto periodo

#### ONERI CONDOMINIALI

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

#### ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 2.750: “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 2% di € 137.000, compensativa dell'**assenza di garanzia da vizi occulti** del lotto da subastare

- **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**valore base d'asta**” del **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul **SUB 5 - appartamento per abitazione di tipo economico** sito nel comune di Casoria alla Via Nazionale delle Puglie n. 78, P.I, meglio identificato al NCEU del medesimo comune alla:

- F.lio 15, part. 72, SUB 5, cat. A3, classe 2, consistenza vani 4, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 118, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 114, Rendita urbana euro 268,56, Via Nazionale delle Puglie n. 78, Scala U, Piano 1  
valutato nel mese di settembre 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

**Vim = € 125.000**



**INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa,  
condominiale e per garanzia da 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.*

Non si è ritenuto necessario raccogliere l'atto di matrimonio con annotazioni marginali della **debitrice esecutata**, in ragione della derivazione ereditaria del compendio staggito, alla stessa appartenente in qualità di *bene personale* x successione mortis causa ab intestato ai propri genitori, e pertanto alieno al regime patrimoniale della famiglia

Si è ritenuto essenziale, viceversa, raccogliere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali dei **genitori/danti causa** della debitrice esecutata - ..... - ai fini della corretta identificazione delle quote di comproprietà sul compendio staggito in capo ai de cuius e della ripartizione delle medesime quote in favore dei legittimi coeredi.

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

*Superficie commerciale (convenzionale vendibile);*

*Superficie utile netta interna calpestabile;*

*Valore per metro quadro;*

*Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;*

*Valore complessivo;*

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

*Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;*

*Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;*

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

*Adeguata percentuale di decremento di valore per stato di possesso;*

*Adeguata percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;*

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

*Prospetto condominiale;*

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

Napoli, li 13.09.2024

In fede

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



L'esperto stimatore

Arch. Paola Miraglia



**LOTTO 2. - ALLEGATI**

ELABORATI GRAFICI

**LOTTO 2.**

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2024 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in VAX/2024 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla scheda catastale del 05.06.1986 protocollo 3117
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/ 2024 ai grafici urbanistici abilitativi di pianta, sezioni e prospetto
  - Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
  - Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

INDAGINI CATASTALI

**LOTTO 2.**

CATASTO TERRENI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.lla terreni 171

- Impianto terreni attuale /VAX/2024 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024
- Visura storica terreni - F.lio 15, p.lla terreni 171, mq 90, Ente Urbano – *terreno non corrispondente*

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.lla fabbricati 72

- Elaborato planimetrico - F.lio 15, p.lla fabbricati 72 - **INESISTENTE**
- Accertamento della proprietà urbana - F.lio 15, p.lla fabbricati 72 - inesistente

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

54  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Elenco immobili - F.lio 15, p.lla fabbricati 72
- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 4/P.I
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 4/P.I del 05.06.1986 protocollo n. 3117

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

LOTTO 2.

CATASTO TERRENI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.lla terreni 2011

- Impianto terreni attuale /VAX/2024 stampata in data 04.01.2024 prot. T136117/2024
- Visura storica terreni - F.lio 15, p.lla terreni 2011, **NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA**
- Visura storica terreni - F.lio 15, p.lla terreni 69
- Visura storica terreni - F.lio 15, p.lla terreni 72

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CATASTO FABBRICATI - Comune di Casoria

F.lio 15, p.lla fabbricati 72

**SUB 1/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 1/P.T SOPPRESSO
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 1/P.T del 05.06.1986 protocollo n. 3115

**SUB 2/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 2/P.T SOPPRESSO
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 2/P.T del 05.06.1986 protocollo n. 3115

**SUB 3/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 3/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 3/P.T del 05.06.1986 protocollo n. Q/3116

**SUB 6/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 3/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 6/P.T del 21.12.2017 protocollo n. NA0470950

**SUB 7/P.T**

- Visura storica fabbricati - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 7/P.T
- Scheda planimetrica - F.lio 15, p.lla fabbricati 72, SUB 7/P.T del 12.02.2008 protocollo n. NA0129058

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ISPEZIONI IPOTECARIA INTEGRATIVA PER IMMOBILE - SUB 3

- Ispezione ipotecaria x immobile: **Sub 3, P.lla 72, F.lio 15, Casoria**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ISPEZIONI IPOTECARIA INTEGRATIVA - DONAZIONE SUB 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Nota di trascrizione** del 15.10.2020 ai nn. 38361/27932 derivante da **atto di donazione** del 02.10.2020 Rep. 163 Racc. 113 per notaio *Giovanni Reccia* di Portico di Caserta avente a oggetto la donazione del sub 6/p.lla 72/flio 15 da potere di ..... in favore del figlio .....

#### ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....

#### ISPEZIONI STATO CIVILE e ESTRATTO DI MORTE

- Comune di Casoria: Estratto x riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali di: .....
- Comune di Casoria: Certificato di morte di .....
- Richieste pec e solleciti

#### PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

#### **LOTTO 2.**

**Sentenza n. 195 del 22.10.1976** emessa dal Pretore di Casoria, depositata e resa pubblica il 24.11.1976, registrata presso l'ufficio del Registro Atti Giudiziari di Napoli il 07.12.1976, trascritta il 20.12.1976 ai nn. 26010/22800 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da scrittura privata del 31.05.1960

**Atto di compravendita del 24.03.1964** Rep. 97216, Racc. 2069 per notaio *Renato d'Alessandro*, registrato a Napoli - Ufficio Atti Pubblici - il 07.04.1964 al n. 23622, trascritto il 27.05.1964 ai nn. 2597/19419 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare

**Atto di compravendita del 06.03.1979** Rep. 163936, Racc. 4062, per notaio *Renato d'Alessandro*, trascritto il 16.03.1979 ai nn. 6946/6088 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare

**Nota di trascrizione** del 16.03.1979 ai nn. 6946/6088 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 06.03.1979 Rep. 163936, Racc. 4062, per notaio *Renato d'Alessandro* di Napoli

**Atto di compravendita del 09.07.1979** Rep. 164028 Racc. 4078 per notaio *Renato d'Alessandro*, trascritto il 20.07.1979 ai nn. 17263/15121 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare

**Nota di trascrizione** del 20.07.1979 ai nn. 17263/15121 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 09.07.1979 Rep. 164028 Racc. 4078 per notaio *Renato d'Alessandro* di Napoli

**Atto di compravendita del 24.07.1991** Rep. 54845 per notaio *Maria Luisa D'Anna* di Napoli, trascritto il 02.08.1991 ai nn. 28080/21823 (variata in data 26.04.2002) presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare

**Nota di trascrizione** del 02.08.1991 ai nn. 28080/21823 (variata in data 26.04.2002) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di compravendita del 24.07.1991** Rep. 54845 per notaio *Maria Luisa D'Anna* di Napoli

**SUCCESSIONE MORTIS CAUSA AB INTESTATO DI .....**

**I Denuncia di successione “ab intestato”** presentata il 05.09.2005 Rep. 541, Vol. 24 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Casoria, trascritta in data 10.12.2005 ai nn. 70044/38359 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, avente a oggetto la denuncia della *morte ab intestato* di .....

**II Denuncia di successione “ab intestato” INTEGRATIVA** presentata il 12.04.2007 Rep. 284 Vol. 40 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Casoria, in data 14.11.2007 ai nn. 73002/37576 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, avente a oggetto la denuncia della *morte ab intestato* di ....

**III Denuncia di successione “ab intestato” RETTIFICATIVA** presentata il 21.12.2007 Rep. 1047 Vol. 48 /2007 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Casoria, trascritta in data 23.04.2012 ai nn. 16759/12915 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, avente a oggetto la denuncia della *morte ab intestato* di .....

**SUCCESSIONE MORTIS CAUSA AB INTESTATO DI .....**

**I Denuncia di successione “ab intestato”** presentata il 03.05.2007 Rep. 339, Vol. 41 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Casoria, trascritta data 10.09.2007 ai nn. 60411/30330 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, avente a oggetto la denuncia della *morte ab intestato* di .....

**II Denuncia di successione “ab intestato”** presentata il 21.12.2007 Rep. 1048, Vol. 48 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Casoria, trascritta in data 17.12.2009 ai nn. 72936/52504 presso la Conservatoria di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, avente a oggetto la denuncia della *morte ab intestato* di .....

**III Denuncia di successione “ab intestato” RETTIFICATIVA** presentata il 21.02.2008 Rep. 165 Vol. 50 presso l'ufficio dei Registri degli atti di morte di Casoria, trascritta in data 22.09.2011 ai nn. 38821/27136 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, avente a oggetto la denuncia della *morte ab intestato* di .....

**TRASCRIZIONI DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

**Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 21.10.2008 ai nn. 56313/36727 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 20.10.2008 Rep. 15274/Racc. 6883 per notaio *Luigi Castaldo* di Napoli, avente a oggetto l'accettazione tacita dell'eredità relitta di .....

**Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 21.10.2008 ai nn. 56314/36728 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del 20.10.2008 Rep. 15274/Racc. 6883 per notaio *Luigi Castaldo* di Napoli, avente a oggetto l'accettazione tacita dell'eredità relitta di .....

**Atto di divisione del 16.04.2008** Rep. 57710 Racc. 5558 per notaio *Giancarlo Milone* di Napoli, trascritto il 28.04.2008 ai nn. 21513/13553 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, a favore e contro i due coeredi/germani .....

**Nota di trascrizione** del 28.04.2008 ai nn. 21513/13553 presso la Conservatoria di Napoli 2./Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di divisione del 16.04.2008 Rep. 57710 Racc. 5558 per notaio *Giancarlo Milone* di Napoli

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria** del 21.10.2008 ai nn. 56315/11201 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di mutuo fondiario del 20.11.2008 Rep. 15274/Racc. 6883 per notaio *Luigi Castaldo* di Napoli

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del 29.02.2016 ai nn. 8212/6377 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare - derivante da atto giudiziario del 27.01.2016 Rep. 625/2016 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del 08.07.2022 ai nn. 34768/26501 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 25.05.2022 Rep. 5655/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

- RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. Casoria - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo* -

Principali passaggi documentali dell'iter abilitativo

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

##### LOTTO 2.

- ZONIZZAZIONE PRG VIGENTE/1980 – ZONA B3/ARPINO
- NTA/ PRG 1980 - ZONA B3/ARPINO
- RUEC



INDAGINI DI MERCATO - FABBRICATI



- Telematiche/comparative - AGENZIA DEL TERRITORIO x LOTTO 2.
- Diretta in situ presso le Agenzie specializzate di zona per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

VERBALE DI ACCESSO

