

TRIBUNALE

DI

NAPOLI NORD

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE)

cell. 3293545657

mail: info@studioapa.net

Pec: barbara.apa@pec.it

RISCONTRO ALL'OPPOSIZIONE

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 61/2022 PROMOSSA DA AMCO-ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CONTRO OMISSIS**

DATA: Maggio 2025

L'Esperto
arch. Barbara Apa

Dott.ssa Paola CASERTA
Esperto Stimatore: Arch. BARBARA APA
Procedura N. RGE 61/2022

1

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Antonella Paone

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Barbara Apa, in qualità di Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 61/22, promossa da AMCO ASSET MANAGAMENET COMPANY S.P.A., c/o OMISSIS, in ossequio a quanto disposto dal G.E. nel verbale del 21.03.2025, con la presente relazione riscontra quanto in argomento all'opposizione proposta dal debitore esecutato.

(Cfr. All. "A" – Verbale di udienza del 21.03.2025)

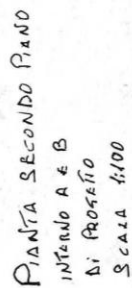
Nell'opposizione presentata dal debitore esecutato, redatta dall'Avv. Filippo Albanese, procuratore legale del sig. Omissis, si osserva che:

“ Omissis ... il CTU nel considerare la superficie utile dell'appartamento di cui al Lotto 1, ha considerato come superficie utile, ai fini del calcolo del valore, anche le superfici del living e della veranda, che invece risultano esse state realizzate abusivamente e pertanto le relative superfici devono essere necessariamente scorporate dal computo delle superfici ... omissis ”

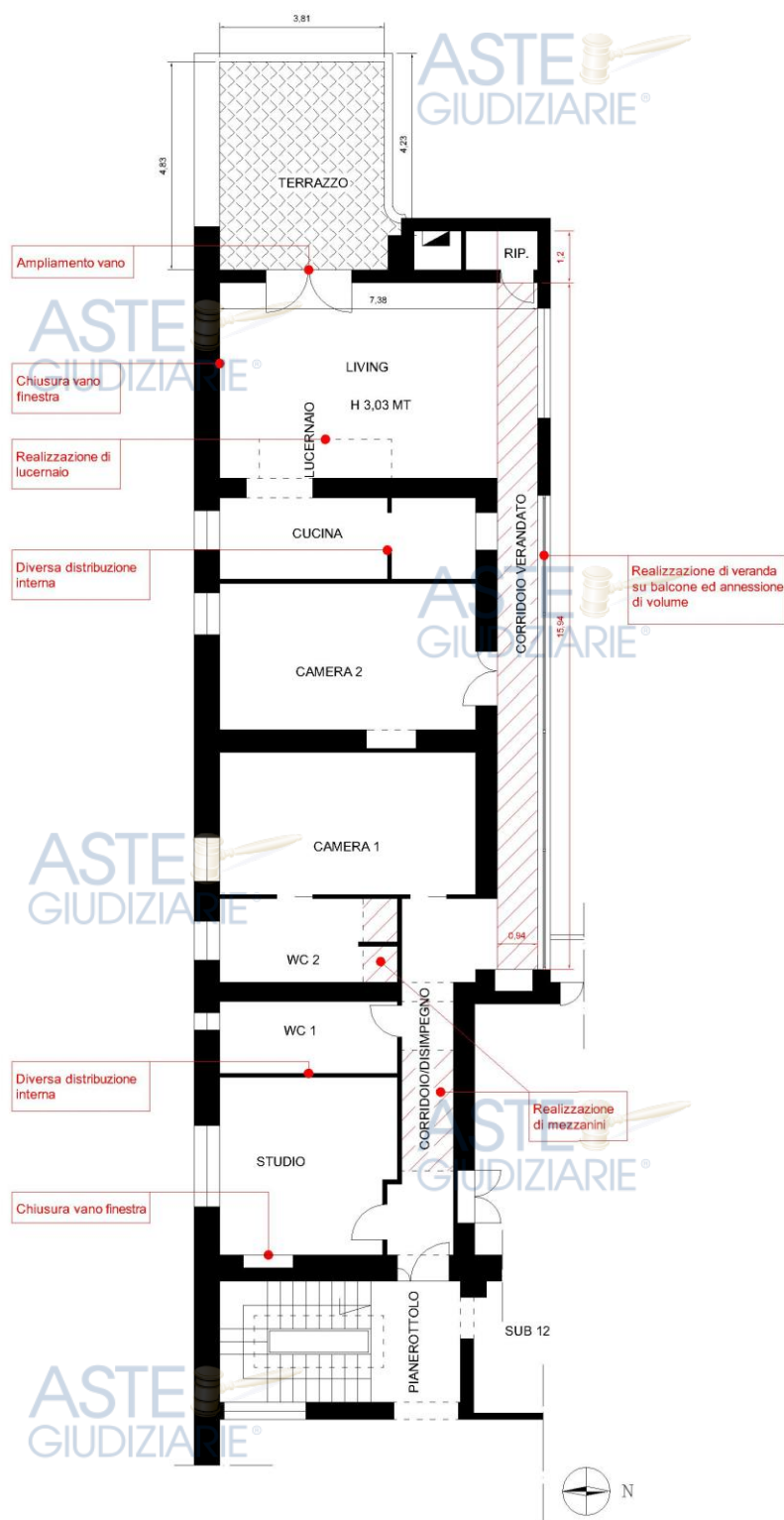
In riferimento alla sopra riportata eccezione, la scrivente precisa che, dal confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'appartamento posto al secondo piano, ovvero dal confronto con i grafici allegati al P. di C. N. 24/2006, rilasciato al sig. Omissis, **la zona “Living” risulta regolarmente assentita.**

La difformità riscontrata si riferisce al vano porta di accesso al terrazzo, il quale risulta ampliato, come di seguito meglio rappresentato.

Quindi in merito la scrivente non ha nulla di riferire.



ASTE
GIUDIZIALE®
P. DI C. N. 24/2006



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI -
APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, SITO IN AFRAGOLA (NA)
ALLA P.ZZA MANUELE GIANTURCO, RIPORTATO IN CATASTO AL
FOGLIO 20, P.LLA 826, SUB 13, CAT. A/4- scala 1:100

Per quanto attiene, invece, la veranda realizzata sul balcone lato nord, con annessione di volume, la quale comprende anche parte del ripostiglio, la scrivente ha appurato che, quest'ultima, secondo la normativa vigente, nonché gli strumenti urbanistici vigenti per il Comune di Afragola, non può essere sanata, per tanto dovrà essere demolita, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Da tutto quanto sopra, appurata l'abusività e la non sanabilità della veranda, non è plausibile scorporare la superficie della veranda dalla superficie commerciale ragguagliata dell'immobile, in quanto essa risulta realizzata su di un balcone "regolarmente assentito", per tanto, in luogo della superficie della veranda andrà considerata la superficie non residenziale del balcone ripristinando, ovvero la superficie del corridoio verandato sarà moltiplicata per il coefficiente pari a 0,25 per le snr.

La scrivente riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale ragguagliata, tenuto conto delle osservazioni sopra esposte:

LOTTO UNO

Appartamento al secondo piano di 6 vani

- corridoio/disimpegno	mq 12,31
- studio	mq 16,38
- camera 1	mq 19,60
- camera 2	mq 20,19
- cucina	mq 11,22
- living	mq 33,50
- corridoio verandato = (0,25x12,37mq) =	mq 3,09
- locale wc 1	mq 6,88
- locale wc 2	mq 8,00
- ripostiglio	mq 0,66
- terrazzo = (0,25x18,66mq) =	mq 4,66

SC = SU + 0,25 SNR =

MQ 136,49

Lastrico solare piano terzo

- lastrico di copertura di 178, 40 mq = (0,25x25mq)+(0,10x166mq) = mq 21,59

SC = SU + (0,25+0,10)SNR =

MQ 21,59

Lastrico solare piano secondo

- lastrico pavimentato = (0,25x25mq)+(0,10x17mq) = mq 7,95

SC = SU + (0,25+0,10)SNR =

MQ 7,95

Locale cantina P. S1

- locale cantina =

SC =

mq 34,48

MQ 34,48**Locale deposito P.T.**

- locale sopalcato =

SC =

mq 29,00

MQ 29,00**RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO UNO****APPARTAMENTO SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 136,49**

LASTRICO SOLARE P. 3° SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 22,85

LASTRICO SOLARE P. 2° SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 7,95

CANTINA P. S1 SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 34,48

LOCALE DEPOSITO P.T. SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 29,30

Altresì, nell'opposizione viene eccepito quanto segue:

“ Omissis ... il CTU è incorso in un grave errore di valutazione allorquando ha ritenuto che l'accesso all'appartamento posto al secondo piano sia consentito dall'ascensore, che non è di proprietà del sig. Omissis, né tantomeno è un bene comune agli immobili dello stesso ... omissis ”

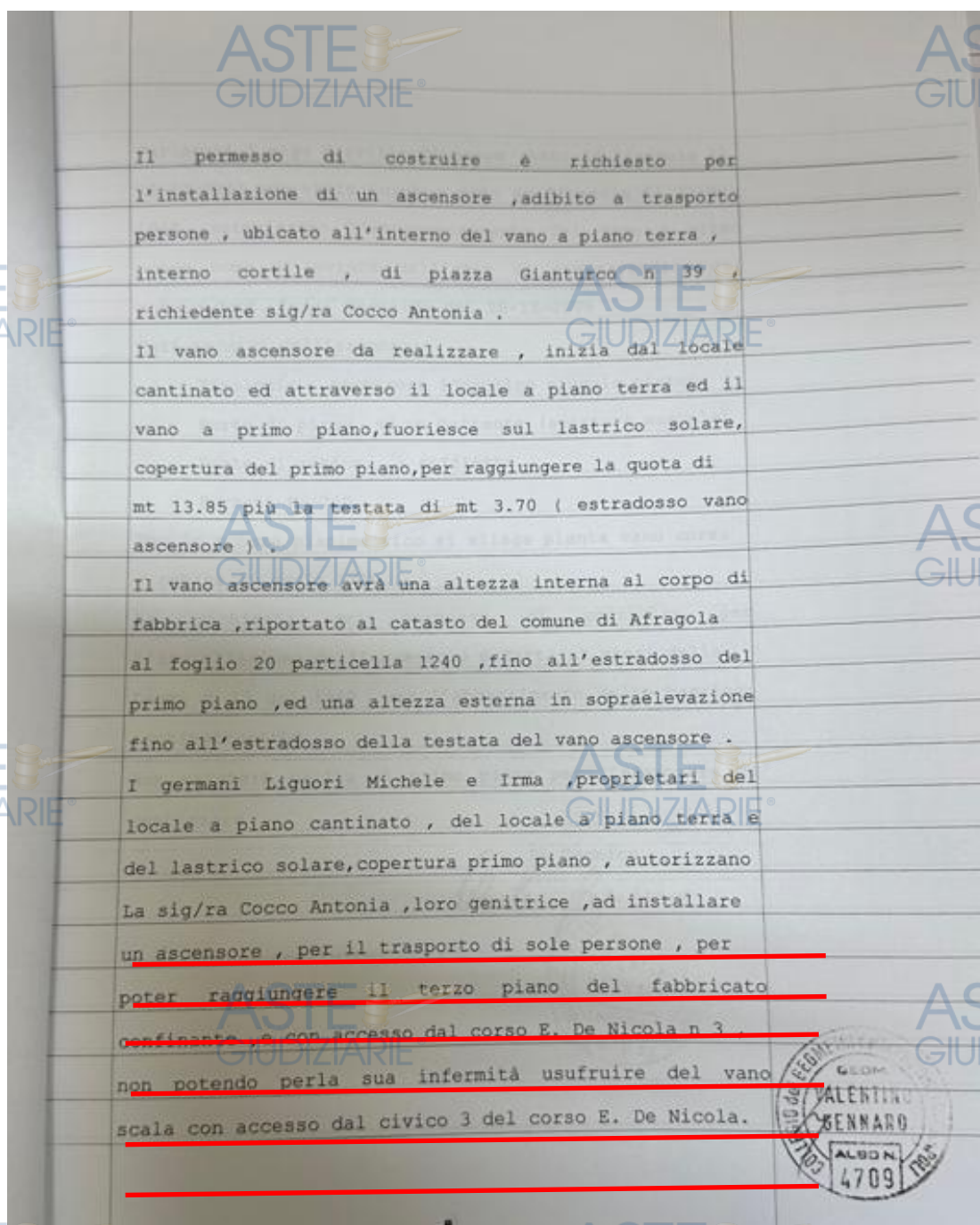
In riferimento al vano ascensore, la scrivente fa osservare che, al momento del sopralluogo il sig. Omissis deteneva le chiavi di apertura del vano ascensore che utilizzava regolarmente, lo stesso infatti, venne utilizzato anche dalla sottoscritta al momento per sopralluogo.

Ad ogni buon conto, come osservato dall'Avv. Albanese, il Permesso di Costruire n. 8/2006, rilasciato per la realizzazione dell'ascensore risulta intestato alla sig.ra Omissis, madre del debitore esecutato.

Di fatto, nella relazione tecnica allegata al summenzionato titolo edilizio, i germani

Omissis, rispettivamente proprietari dei locali posto al piano cantinato, terra e del lastrico solare di copertura del piano primo, autorizzano la loro madre, ad installare il vano ascensore per poter raggiungere il terzo piano del fabbricato.

Il tutto come meglio precisato nello stralcio della relazione tecnica allegata alla richiesta di P. di C. di seguito riportato.



Stralcio relazione tecnica allegata alla richiesta di P. di C. n. 8/2006

Da tutto quanto sopra ne diviene che, per gli immobili di cui al Lotto 1, occorrerà

procedere al calcolo del coefficiente correttivo del valore di stima degli stessi, rappresentato dal minor godimento del bene per effetto della servitù di accesso e manutenzione al vano ascensore, nonché, per l'accessibilità agli immobili, la quale risulterebbe garantita solo ed esclusivamente attraverso il vano scala.

L'utilizzo dei coefficienti correttivi possono servire a dare "punti di merito" all'immobile, ovvero a riconoscere le caratteristiche positive che lo rendono appetibile, i suoi aspetti positivi che possono risultare interessanti agli occhi di un potenziale compratore e che ne aumentano la qualità. Allo stesso modo, si possono anche avere coefficienti di "deprezzamento", che vanno a diminuire il valore dell'immobile nel caso in cui questo abbia delle caratteristiche che possono influire negativamente sul prezzo di mercato.

Nel caso di specie la scrivente ritiene di dover utilizzare un Coefficiente di deprezzamento (C), il cui range varia dal valore 1,00, per immobili immessi nel piano godimento, al valore 0,80 per gli immobili soggetti a servitù.

Per il caso di specie, la scrivente applicherà il coefficiente di deprezzamento pari a 0,80.

Infine, l'Avv. Filippo Albanese nell'opposizione presentata dal debitore esecutato, osserva che:

" Omissis ... il CTU ha omissis di considerare che i beni sottoposti ad esecuzione fanno parte del "Condominio Piazza Gianturco 36" e pertanto anche rispetto all'incidenza di tale appartenenza nella valutazione degli immobili e al valore delle quote condominiali dovute, l'elaborato peritale deve considerarsi carente ... omissis "

In riferimento all'eccezione sopra riportata, la scrivente precisa che, in sede di sopralluogo il sig. Omissis non comunicava agli ausiliari del G.E. che l'immobile ricadeva all'interno di un condominio.

Tuttavia, alla luce di quanto emerso, la scrivente ha provveduto a contattare l'Amministratore pro-tempore nella persona del sig. Omissis, inviando a mezzo pec,

in data 06.05.2025, formale istanza con la quale chiedeva, per gli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti informazioni:

- **1). L'importo annuo** delle spese fisse di gestione e/o manutenzione (spese condominiali ordinarie), ed eventuali spese ordinarie insolute riferite ai due anni antecedenti al 2022;
- **2).** Eventuali **spese straordinarie già deliberate** ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- **3).** Eventuali **cause in corso** per il condominio.

In data 09.05.2025 il sig. Omissis, riscontrava la richiesta della scrivente documentando che:

per l'immobile di cui al **LOTTO 1**, riportato al NCEU al **f. 20, p.lla 826, sub 13**, la quota ordinaria di spese condominiali ascende a 18,00 €/mensili, e che a tutto il 09.05.2025, vi sono le seguenti spese condominiali insolute;

- Quote ordinarie€-644,28
- Attività legati avv. Rotondo€ -235,39
- Lavori ripristino cancello€ - 36,38

Totale € - 913,98

Per l'immobile di cui al **LOTTO 1**, riportato al NCEU al **f. 20, p.lla 1240 sub 12**, la quota ordinaria di spese condominiali ascende a 8,00 €/mensili, e che a tutto il 09.05.2025, vi sono le seguenti spese condominiali insolute;

- Quote ordinarie€- 199,76
- Attività legati avv. Rotondo€ - 111,70
- Lavori ripristino cancello€ - 17,26

Totale € - 328,23

TOTALE complessivo Lotto 1 = € - 1.242,21 a tutto il 09.05.2025

Mentre, per l'immobile di cui al **LOTTO 2**, riportato al NCEU al **f. 20, p.lla 826**,

sub 14, la quota ordinaria di spese condominiali ascende a 26,00 €/mensili, e che a tutto il 09.05.2025, vi sono le seguenti spese condominiali insolute;

- Quote ordinarie€-791,73
- Attività legati avv. Rotondo€ -343,68
- Lavori ripristino cancello€ - 53,12

Totale € - **1.185,14**

TOTALE Lotto 2 = € - 1.185,14 a tutto il 09.05.2025

Infine, per l'immobile di cui al **LOTTO 3**, riportato al NCEU al f. 20, p.lla 826, sub 1, la quota ordinaria di spese condominiali ascende a 7,00 €/mensili, e che a tutto il 09.05.2025, vi sono le seguenti spese condominiali insolute;

- Quote ordinarie€- 180,23
- Attività legati avv. Rotondo€ - 100,27
- Lavori ripristino cancello€ - 15,50

Totale € - **295,12**

TOTALE Lotto 3 = € - 295,12 a tutto il 09.05.2025

(Cfr. All. B. - Documentazione prodotta dall'amministratore p.t.)

Da tutto quanto sopra, fermo restando i criteri di valutazione ed i valori di mercato riportati nella relazione di stima depositata, e che qui si ribadiscono integralmente, la scrivente riporta il calcolo del valore di stima degli immobili, tenendo conto dei chiarimenti sopra riportati.

Per cui si avrà:

LOTTO UNO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento al secondo piano di sei vani catastali, con annesso lastrico solare sovrastante e lastrico a quota appartamento, il tutto sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 1.250,00	136,49 mq appart. +21,59 mq lastrico 3°p. + 7,95 mq lastrico 2° p. = 166,03 mq	€ 207.537,50
Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Locale cantina al piano interrato, sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 600,00	34,48 mq	€ 20.688,00
Locale deposito al piano terra, sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 800,00	29,58 mq	€ 23.664,00

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

$$= € 207.537,50 + € 20.688,00 + € 23.664,00 = € 251.889,50$$

Applicando il coefficiente di deprezzamento (C) pari a 0,80 si ottiene:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 251.889,50 € \times 0,80 = \mathbf{201.511,60 €}$$

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C2	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale	€ 800,00
C3	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 8.516,00
C4	Spese per demolizione manufatti abusivi (veranda)	€ 6.500,00
C5	Spese condominiali insolute	€ 1.242,21
	TOTALE	€ 17.058,21

Per cui si avrà:

$$€ 201.511,60 \text{ (valore di mercato)} - € 17.058,21 \text{ (Spese)} = \mathbf{€ 184.453,39}$$

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

LOTTO UNO

Piena proprietà di un appartamento di sei vani catastali con annesso lastrico solare sovrastante, lastrico solare al secondo piano, locale cantina al piano interrato e locale deposito al piano terra

Valore degli immobili pignorati

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 166.000,00

(centosessantaseimila,00)

LOTTO DUE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento al secondo piano di quattro vani catastali con annesso lastrico solare sovrastante, il tutto sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 1.130,00	61,48 mq appart. +13,61 mq lastrico 3°p. = 75,09 mq	€ 84.851,70

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per adeguamento impianto elettrico	€ 2.500,00
C2	Costo per adeguamento impianto di riscaldamento e a.c.s.	€ 3.500,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C4	Costo per realizzazione botola di accesso al lastrico solare	€ 3.700,00
C5	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 3.516,00
C6	Spese per demolizione manufatto abusivo (veranda)	€ 1.500,00
C7	Spese condominiali insolute	€ 1.185,14
	TOTALE	€ 16.101,14

Per cui si avrà:

€ 84.851,70 (valore di mercato) - € 16.101,14 (Spese) = € 68.750,56

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al

10% . Per cui si avrà:

€ 68.750,56 - 10% = € 61.875,50

LOTTO DUE

**Piena proprietà di un appartamento di quattro vani catastali con annesso
lastrico solare sovrastante**

Valore degli immobili pignorati

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 61.000,00

(sessantunomila,00)

LOTTO TRE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento al piano terra di un vano catastale, sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 1.130,00	25,83 mq	€ 29.187,90

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per adeguamento impianto elettrico	€ 500,0
C2	Costo per adeguamento impianto di riscaldamento e a.c.s.	€ 800,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C4	Spese condominiali insolute	€ 295,12
	TOTALE	€ 1.795,12

Per cui si avrà:

€ 29.187,90 (valore di mercato) - € 1.795,12 (Spese) = € 27.392,78

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al

10% . Per cui si avrà:

€ 27.392,78 - 10%= € 24.653,50

LOTTO TRE

Piena proprietà di un'unità abitativa la p.t. di un vano catastale

Valore degli immobili pignorati

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 24.000,00

(ventiquattromila,00)

Ad esito di quanto sopra determinato, la scrivente riporta la descrizione dei Lotto di vendita, con le opportune correzioni.

LOTTO UNO: piena proprietà di un appartamento di sei vani catastali posto al secondo piano, con annesso lastrico solare posto al terzo piano e sovrastante l'appartamento; lastrico solare posto al piano secondo; locale cantina al piano interrato e locale deposito al piano terra, il tutto sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione. L'appartamento occupa una superficie commerciale ragguagliata di 144 mq, ed è diviso in living, cucina, corridoio/disimpegno, studio, due camere da letto, due locali wc, corridoio verandato, ripostiglio e terrazzo prospiciente il lato ovest. Inoltre, su parte del corridoio disimpegno ed in uno dei due locali wc risultano realizzati due mezzanini, utilizzati come ripostigli. L'appartamento confina a sud con proprietà aliena, a nord con cortile comune ed appartamento riportato alla p.lla 826, sub 14 (anch'esso oggetto di pignoramento), ad est con vano scala comune e ad ovest con proprietà aliena. Annesso all'appartamento ed in proiezione dello stesso, vi è un **lastrico solare** della superficie lorda di 178 mq circa, esso confina a sud ed ovest con proprietà aliena, ad est con vano ascensore e pianerottolo comune e a nord con lastrico

solare riportato alla p.lla 826, sub 16 (anch'esso oggetto di pignoramento). Altresì, risulta annesso il **lastrico solare** posto al secondo piano, esso corrisponde al terrazzo pavimentato di circa 43 mq, posto subito a destra da chi esce dal vano scala comune. Da detto lastrico si accede ad un vano ascensore che collega il lastrico solare posto al terzo piano con il locale cantina al piano S1 ed il locale deposito al p.t. del presente lotto di vendita. Detto vano ascensore è di proprietà esclusiva di terzi, per tanto non utilizzabile dagli immobili di cui al presente lotto di vendita. Il lastrico solare confina a sud con proprietà Omissis, ad ovest con vano scala comune e a nord ed est con cortile comune. **Locale cantina** posto al piano interrato, composto da un unico ambiente di circa 34 mq, esso confina a sud con proprietà Omissis, a nord con cortile comune, ad est con proprietà Servillo e ad ovest con vano scala di accesso. **Locale deposito** posto al piano terra, con accesso direttamente dal cortile comune, esso si compone di un unico ambiente di circa 29 mq, esso presenta al suo interno l'accesso al vano ascensore di proprietà di terzi. In detto locale risulta realizzato in assenza di titoli edilizi autorizzativi un soppalco, collegato da una scala interna in legno ed adibito ad ufficio. Esso confina a sud con proprietà Omissis, a nord con cortile comune, ad est con proprietà Servillo e ad ovest con vano scala di accesso. Il tutto è riportato nel C.F. del Comune di Afragola al **foglio 20, p.lla 826, sub 13, cat. A/4**, piano 2, classe 4, vani 6, rendita € 325,37; **foglio 20, p.lla 1240, sub 16, cat. F/5**, mq 34; **foglio 20, p.lla 826, sub 15, cat. F/5**, mq 123; **foglio 20, p.lla 1240, sub 17, cat. C/2**, piano S1, classe 1, mq 31, rendita € 73,65; **foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2**, piano T, classe 3, mq 32, rendita € 104,12. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito ai seguenti punti: appartamento di sei vani posto al piano secondo: 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, comprensivo di parte del ripostiglio; 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; 4- realizzazione di lucernaio nella zona living; 5- chiusura finestra su vano scala; 6- realizzazione di due mezzanini. Locale deposito posto al piano terra: 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno. Mentre, per il lastrico solare è stata riscontrata una diversa consistenza catastale. Gli immobili di cui al presente lotto

risultano urbanisticamente legittimati della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, N. 842/2005, con la quale risultano sanati il locale cantinato, locale deposito/garage, porticato, ampliamento del primo piano e la realizzazione di due appartamenti al secondo piano. Altresì, risulta rilasciato Permesso di Costruire N. 8/2006 del 23.02.2006, per la realizzazione del vano ascensore, nonché, Permesso di Costruire N. 24/2006 afferente la ristrutturazione di due appartamenti al piano secondo. Si precisa che, il vano ascensore che collega il piano cantinato con il lastrico di copertura del secondo piano, è di uso esclusivo di terzi, pertanto, gli immobili di cui al presente lotto di vendita saranno gravati da servitù di passaggio al piano cantinato, terra e secondo, per l'accesso al vano ascensore. Lo stato dei luoghi dell'appartamento di sei vani, posto al secondo piano, non risulta conforme ai grafici allegati ai succitati titoli edilizi in merito ai seguenti punti: **1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, comprensivo di parte del ripostiglio; 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; 4- realizzazione di lucernaio nella zona living; 5- chiusura finestra su vano scala; 6- realizzazione di due mezzanini;** mentre, lo stato dei luoghi del locale deposito/garage posto al piano terra, non risulta conforme ai grafici allegati ai titoli edilizi in merito a: **1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno.** Le succitate difformità si ritengono sanabili a meno del corridoio verandato realizzato all'interno dell'appartamento posto al secondo piano, il quale non risulta sanabile e per il quale si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. L'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, ricade in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale". **PREZZO BASE euro 166.000,00.**

LOTTO DUE: piena proprietà di un appartamento di quattro vani catastali posto al

piano secondo, con annesso lastrico solare posto al terzo piano e sovrastante l'appartamento, sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione. L'**appartamento** occupa una superficie commerciale ragguagliata di 61,48 mq, ed è diviso in due camere, disimpegno, cucina, lavanderia, due locali wc, un disimpegno verandato, oltre a due balconi prospicienti lati est ed ovest. Esso confina a sud con pianerottolo e cassa scale comune, nonché, con l'appartamento oggetto di pignoramento p.lla 826, sub 13, a nord con proprietà aliena e ad ovest ed est cortile comune. Annesso all'appartamento ed in proiezione dello stesso, vi è **un lastrico solare** della superficie lorda di 98 mq circa, esso confina a sud con lastrico solare riportato alla p.lla 826, sub 15 (anch'esso oggetto di pignoramento), e per i restanti lati con cortile comune. Il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 826, sub 14, cat. A/4, piano 2, classe 4, vani 4, rendita € 227,24, foglio 20, p.lla 826, sub 16, cat. F/5, mq 82**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale dell'appartamento in merito ai seguenti punti: 1- demolizione parziale della veranda; 2- realizzazione di veranda antistante la cucina con annesso locale wc. Gli immobili di cui al presente lotto risultano urbanisticamente legittimati della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, N. 842/2005, con la quale risultano sanati il locale cantinato, locale deposito/garage, porticato, ampliamento del primo piano e la realizzazione di due appartamenti al secondo piano, nonché, Permesso di Costruire N. 24/2006 afferente la ristrutturazione di due appartamenti al piano secondo. Lo stato dei luoghi dell'appartamento di quattro vani, posto al secondo piano, non risulta conforme ai grafici allegati ai succitati titoli edilizi in merito ai seguenti punti: 1- demolizione parziale della veranda; 2- realizzazione di veranda antistante la cucina con annesso locale wc. Le sopraccitate difformità non si ritengono sanabili, per tanto, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. L'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, ricade in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale". **PREZZO BASE euro 61.000,00.**

LOTTO TRE: piena proprietà di un vano ad uso abitativo posto al piano terra, sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione. L'**unità abitativa** è composta da un unico ambiente, il quale occupa una superficie commerciale ragguagliata di 25,83 mq; essa confina a sud ed ovest con proprietà Servillo, a nord con androne comune e ad est con cassa scale comune. L'immobile è riportato in **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/4, piano 2, classe 4, vani 1, rendita € 56,81**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alle schede catastali. Il bene staggito, di cui al presente lotto, risulta legittimato urbanisticamente, in quanto fa parte del tessuto storico del centro del Comune di Afragola, di fatti, esso risulta realizzato in epoca antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale presentata in data 29/12/1939. Non sono state rilevate difformità urbanistico-edilizie. L'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, ricade in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale". **PREZZO BASE euro 24.000,00.**

Aversa li 09.05.2025

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa