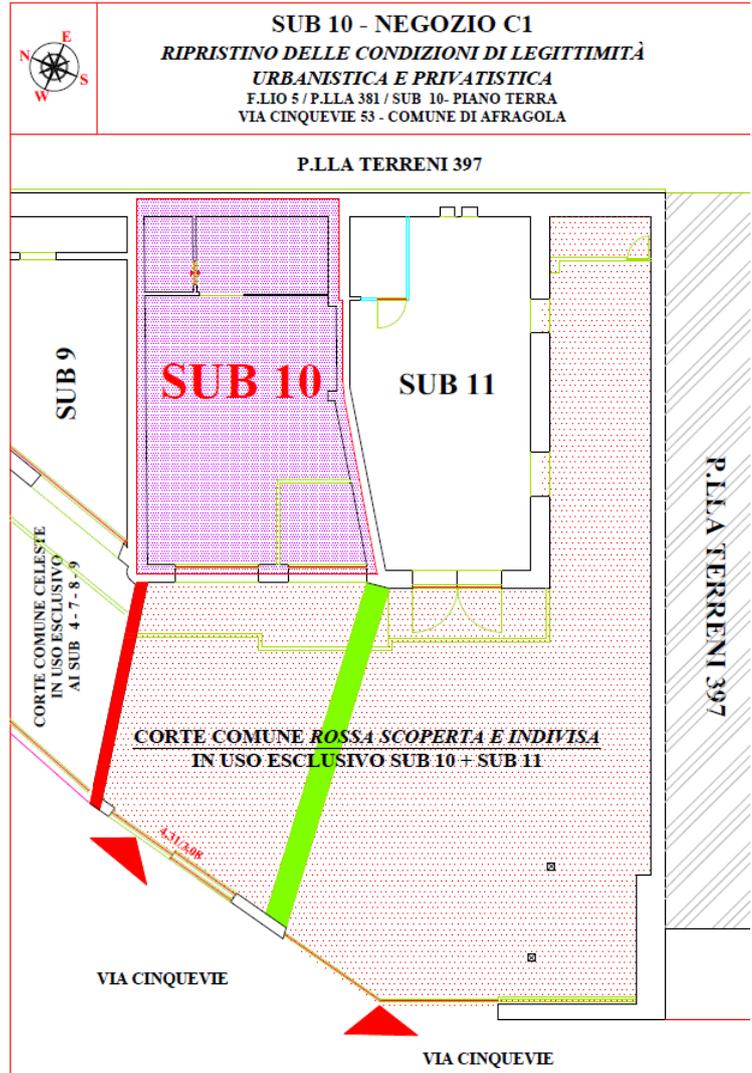
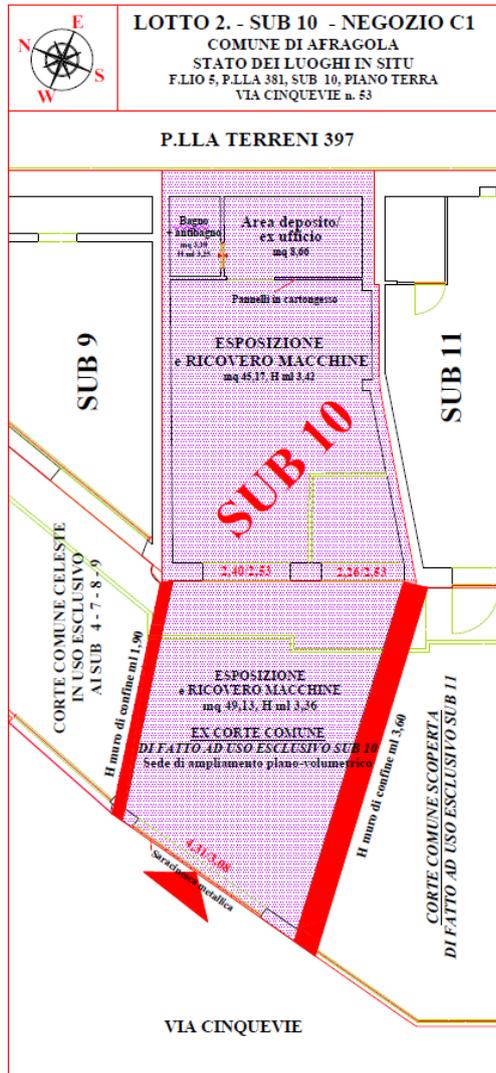


LOTTO n. 2

NEGOZIO - AFRAGOLA- QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA' F.LIO 5, P.LLA 381, SUB 10, P.T

Foglio 5, P.LLA 381, SUB 10, Categoria C1, Classe 5, Consistenza mq 57, Superficie catastale totale incluso aree ornamentali
mq 77, Rendita catastale urbana € 559,32, Via Cinquevie n. 53, Piano Terra



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI -
G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LO JODICE
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 370/2016

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA con sede in Altamura (BA) *Codice fiscale* 00604840777, rappresentata e difesa dall'avv. *Deosdedio Litterio* con studio in Napoli, alla via G. Fiorelli n. 14

DEBITORE ESECUTATO

Lotto n. 2:

Piena ed intera proprietà su locale terraneo ad uso **NEGOZIO** sito nel comune di Afragola alla via Cinquevie n. 53, Piano Terra, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

— *Foglio 5, P.LLA 381, SUB 10, Categoria C1, Classe 5, Consistenza mq 57, Superficie catastale totale incluso aree ornamentali mq 77, Rendita catastale urbana € 559,32, Via Cinquevie n. 53, Piano Terra*

Titolo legittimante:

- **Iscrizione d'ipoteca volontaria** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare - in data 27/07/2009 ai nn. 46673/7757, derivante da atto di mutuo fondiario del 24/07/2009 Rep. 40196 Racc. 7126, per notaio *Loredana Grimaldi* in Napoli, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni con sede in Matera (MT) codice fiscale 00604840777 (creditore ipotecario), *alla data della presente iscrizione ERRONEAMENTE gravante* sul **diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 (in luogo della corretta quota di 7/12 dell'intero)** contro, in regime di **separazione dei beni** (debitore ipotecario), a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 130.000 e un totale € 260.000, al tasso interesse annuo 3,045% da restituire in anni 20, a carico, *tra l'altro*, di:

— **Laboratorio per arti e mestieri SUB 5 - attuale sub 11** - porzione terranea del fabbricato ricadente nel comune di Afragola alla via Cinquevie, meglio identificato al N.C.E.U. del detto comune al: Foglio 5, Particella 381, Sub 5, Via Cinquevie n. 51, Piano T, Categoria C/3, Classe U, mq 57, R.C. euro 203,12

— **Negozio SUB 6 - attuale sub 10** - porzione terranea del fabbricato ricadente nel comune di Afragola alla via Cinquevie, meglio identificato al N.C.E.U. del detto comune al: Foglio 5, Particella 381, Sub 6, Via Cinquevie n. 53, Piano T, Categoria C/1, Classe 5, mq 49, R.C. euro 480,82

Dall'inottemperanza delle obbligazioni contratte e garantite dalla suindicata iscrizione ipotecaria, nasce:

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare - in data **23/06/2016** ai nn. 27643/21367, derivante da atto giudiziario del

06/06/2016 Rep. 4942/2016, emesso dal Tribunale di Napoli Nord/Aversa, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata con sede in Altamura (BA) codice fiscale 00604840777, *alla data della presente trascrizione ERRONEAMENTE gravante* sul diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 (in luogo della corretta quota di 7/12 dell'intero) contro, in regime di **separazione dei beni**, a carico tra l'altro di:

- **Laboratorio per arti e mestieri SUB 5 - attuale sub 11** - porzione terranea del fabbricato ricadente nel comune di Afragola alla via Cinquevie, meglio identificato al N.C.E.U. del detto comune al: Foglio 5, Particella 381, Sub 5, Via Cinquevie n. 51, Piano T, Categoria C/3, Classe U, mq 57, R.C. euro 203,12
- **Negozi SUB 6 - attuale sub 10** - porzione terranea del fabbricato ricadente nel comune di Afragola alla via Cinquevie, meglio identificato al N.C.E.U. del detto comune al: Foglio 5, Particella 381, Sub 6, Via Cinquevie n. 53, Piano T, Categoria C/1, Classe 5, mq 49, R.C. euro 480,82

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare - in data **20/03/2019** ai nn.14494/11644, derivante da atto giudiziario del **07/03/2019 Rep. 2167/2019**, a **rettifica della trascrizione di pignoramento del 23/06/2016 ai nn. 27643/21367** (derivante da atto di pignoramento Rep. 4942/2016), emesso dal Tribunale di Napoli Nord/Aversa -, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata con sede in Altamura (BA) codice fiscale 00604840777, *alla data della presente trascrizione CORRETTAMENTE gravante* sul diritto di piena proprietà nella quota di 7/12 dell'intero contro, in regime di **separazione dei beni**, a carico tra l'altro di:

- **Laboratorio per arti e mestieri SUB 11 (ex sub 5)** - attuale sub 11 - porzione terranea del fabbricato ricadente nel comune di Afragola alla via Cinquevie, meglio identificato al N.C.E.U. del detto comune al: Foglio 5, Particella 381, Sub 11, Via Cinquevie n. 51, Piano T, Categoria C/3, Classe U, mq 57, R.C. euro 203,12
- **Negozi SUB 10 (ex sub 6)** - porzione terranea del fabbricato ricadente nel comune di Afragola alla via Cinquevie, meglio identificato al N.C.E.U. del detto comune al: Foglio 5, Particella 381, Sub 10, Via Cinquevie n. 53, Piano T, Categoria C/1, Classe 5, mq 49, R.C. euro 480,82

Quadro D:

"Si precisa che trattasi di rettifica alla trascrizione nn. 27643/21367 del 23.6.2016 in merito ai dati catastali ed alla quota relativa agli immobili sub 10 e 11, fol.5 p.lla 381 del comune di Afragola

.....omissis

Si precisa che il sig. Franzese è proprietario di 7/12 dei seguenti immobili:

Afragola fol.5 p.lla 381 sub 11 - ex fol.5 p.lla 381 sub 5;

Afragola fol.5 p.lla 381 sub 10 - ex fol.5 p.lla 381 sub 6"

Titoli di proprietà nell'ultraventennio

Atto di compravendita del **15/01/1969** per notaio *Leopoldo Chiari* in Afragola, trascritto il 23/01/1969 ai nn. 3669/2751 presso la Conservatoria di Napoli, con cui acquista il **diritto di piena proprietà nella quota intera di 1/1** sul TERRENO alla via Cinquevie, Comune di Afragola/ f.l.lio 5/p.lla 381/seminativo irriguo di classe 1/mq 540 (sede di edificazione, **tra l'altro**, del sub 10/ex sub 6, in premessa).

Atto di donazione e vendita del **20/12/1993** Rep. 156963, Racc. 18169, per notaio *Leopoldo Chiari* in Napoli, trascritto il 23/12/1993 ai nn. 40040/30906 presso la Conservatoria di Napoli 2., a favore e contro i **6 germani** -, e contro, con cui quest'ultima, riservando per sé il diritto di **usufrutto vitalizio, dona** - infra maggiore consistenza - in parti uguali ai suddetti 6 figli, il diritto di **nuda proprietà** nella quota intera di 1/1 sulla porzione di fabbricato alla via Cinquevie 51, Comune di Afragola (edificato sul **terreno** acquistato dalla parte donante nel '69 con predetto atto per notaio L. Chiari), composta da:

- a) **Quartino al piano rialzato (attuale sub 10/p.lla 381)** composto da due vani, cucina, bagno e corridoio, riportato in catasto di detto comune alla partita 1000732, SCHEDA n. 7951 del 09/04/1971, NON ancora classato
- b) **Quartino al piano rialzato (attuale sub 11/p.lla 381)** composto da due vani, cucina, bagno e corridoio, riportato in catasto di detto comune alla partita 1000732, SCHEDA n. 7950 del 09/04/1971, NON ancora classato
- c) **Frazione "A" di cantinato (attuale sub 3 /p.lla 381/C2/mq 90)**, riportato in catasto di detto comune alla partita 1000733 fra la maggiore consistenza della SCHEDA n. 7952 del 09/04/1971, NON ancora classato e distaccatovi con Modello D n. 27702 del 12/11/1993/F.lio 5/p.lla 381/sub a, attuale sub 3, Via Cinquevie n. 23, Piano S1

Con medesimo atto i-, ciascuno per i propri diritti di spettanza - **1/6 cadauno** del diritto di nuda proprietà e tutti solidalmente per la quota di **5/6 dell'intero**, vendono ai - che acquistano in regime di **SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI e NON DI COMUNIONE** come erroneamente dichiarato dalla medesima parte acquirente nell'atto in parola (giusta **precedente scioglimento del regime di comunione patrimoniale** con atto per notaio Fiorillo del **14/01/1985**, regolarmente annotato in data **23/04/1985** a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)-, il diritto di **nuda proprietà** nella predetta quota complessiva di **5/6 dell'intero** sui **tre beni** sopra descritti.

La **quota di 5/6 dell'intero di nuda proprietà** appena acquistata dai in regime di *separazione legale*, unita alla **quota di 1/6 dell'intero di nuda proprietà** quale *bene personale* del sui cespiti sopra identificati, rende i sigg.ri **nudi proprietari dell'intera quota** nelle seguenti misure:

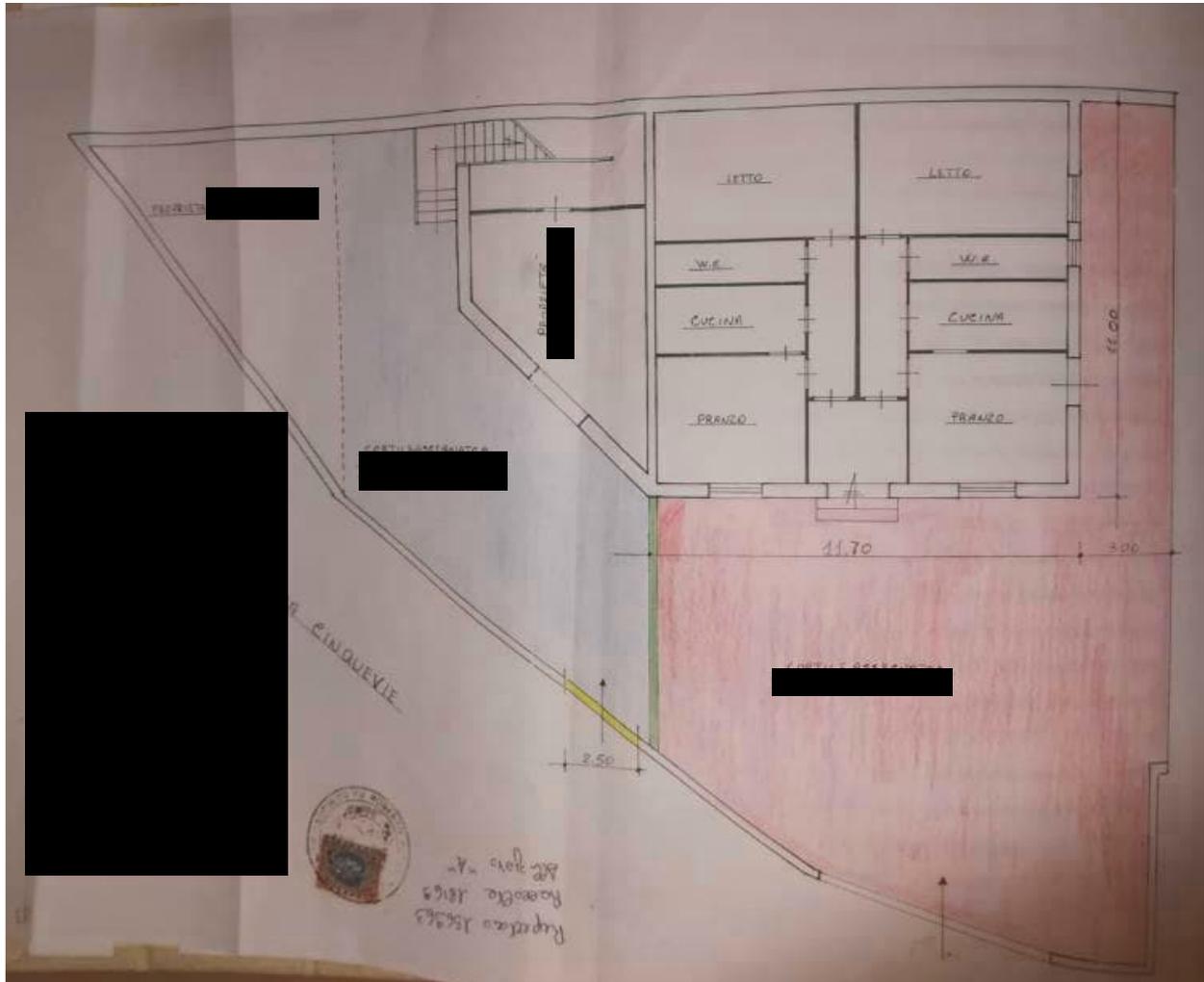
- nudo proprietario nella quota di $5/6 : 2 + 1/6 = 5/12 + 1/6 = 7/12$ dell'intero
- nuda proprietario nella quota di $5/6 : 2 = 5/12$ dell'intero

Le parti convengono inoltre che:

Il cortile antistante il fabbricato sia di **proprietà comune** gravata da diritto di usufrutto a favore di in proporzione sulle quote di proprietà dei soggetti:

-
-
-

Per quanto attiene la mera utilizzazione del predetto cortile, le parti convengono che la stessa resti limitata alla porzione antistante la proprietà di ciascuno, evidenziando, in **allegato A** planimetrico, la suddivisione della corte in due aree colorate in **rosso e azzurro**



Precisamente si conviene che:

- La **porzione cortilizia campita in rosso**, lambente i due quartini SUB 5 e 6, venga **concessa in uso** alla coppia, ciascuno per i propri diritti e quote di spettanza
- La **porzione cortilizia campita in celeste**, lambente la proprietà precedentemente donata a - sub 8 - 9 - e dante accesso all'appartamento SUB 7/P.I e al cantinato seminterrato SUB 4/P.S1- venga concessa in uso alla coppia di, e al solo in proprio, ciascuno per i relativi diritti e quote di spettanza. (Il diritto d'uso esclusivo sulla corte celeste viene esteso a, piena proprietaria, in comunione legale con, del SUB 7/P.I, mentre i beni terranei SUB 8 - 9 e l'aliquota di cantinato interrato/SUB 4/P.S1, appartengono al solo in qualità di beni personali, giusta donazione del '74 della nuda proprietà da parte della madre - - per notaio Chiari).

- Per finalità opportunistiche di mero USO, le parti convengono di separare, con spese comuni, la predetta corte unitaria in due tranches distintamente accessibili da Ovest e materialmente divise da un segmento murario in direzione E/W, in prolungamento ideale della muratura divisoria tra gli attuali sub 10 e sub 9.
- Per quanto attiene l'uso del cantinato e i diritti comuni sullo stesso, le parti convengono che alla coppia, spetti l'uso della frazione B/p.lla 381 con accesso indipendente, alla partita 1000733, fra la maggiore consistenza della scheda n. 7952 del 09/04/1971, NON ancora classato e distaccato con Modello D - Frazionamento n. 27703 del 12/11/1993/f.lio 5/p.lla 381/sub b/attuale sub 4/P.S1, Via Cinquevie n. 23, Piano S1 (di cui si allega visura e scheda)

Dal 14/09/1998 - giusta decesso di e conseguente ricongiunzione dell'usufrutto alla nuda proprietà – i sig.ri acquisiscono il diritto di piena proprietà dell'intero, nelle differenti suindicate quote, tra l'altro sulle due unità sub 5 e sub 6 (attuali sub 11 e 10).

Ordinanza divisionale endoesecutiva del 02/09/2021 Rep. 1522/2021, trascritta il 21/09/2021 ai nn. 46265/34293 presso la Conservatoria di Napoli 2., emessa dal giudice dott.ssa Margherita Lojodice, Tribunale Napoli Nord, a favore e e contro i coniugi (debitore esecutato nella procedura RGE n. 370/2016) e (comproprietaria non debitrice e non esecutata), per lo scioglimento del regime di comunione ordinaria tra gli stessi vigente, a carico degli immobili siti in Afragola e riportati al NCEU del medesimo comune al foglio 5, particella 381, SUB 10 e SUB 11, oggetto di procedura esecutiva RGE n. 370/2016 e trascrizione di pignoramento del 20/03/2019 ai nn.14494/11644 derivante da atto di rettifica del 07/03/2019 Rep. 2167/2019 (avente a oggetto il pregresso pignoramento del 06/06/2016 Rep. 4942/2016).

In virtù della suddetta trascrizione di ordinanza divisionale Rep. 1522/2021, interna al processo esecutivo RGE n. 370/2016:

- a, a tacitazione dei diritti dallo stesso vantati sul compendio staggito - sub 10 e sub 11 - nella misura di 7/12 di piena proprietà su ciascuna unità -, viene assegnata la piena ed esclusiva proprietà per la quota intera di 1/1 sul SUB 10, locale ad uso negozio meglio identificato al NCEU del comune di Afragola al fol. 5 p.lla 381, sub 10 - ex fol.5, p.lla 381, sub 6.
- a, a tacitazione dei diritti dalla stessa vantati sul compendio staggito - sub 10 e sub 11 - nella misura di 5/12 di piena proprietà su ciascuna unità -, viene assegnata la piena ed esclusiva proprietà per la quota intera di 1/1 sul SUB 11, locale ad uso laboratorio per arti e mestieri meglio identificato al NCEU del comune di Afragola al fol. 5, p.lla 381, sub 11 - ex fol. 5, p.lla 381, sub 5

Quadro D:

Il Tribunale di Napoli Nord, con provvedimento emesso dal Giudice dott.ssa Margherita Lojodice in data 02/09/2021, ha dichiarato sciolta la comunione tra, comproprietaria non esecutata, e, debitore esecutato della procedura RGE 370/2016, relativa ai beni immobili siti in Afragola e riportati nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 381, subalterni 10 e 11, ed assegna:

- alla *comproprietaria non eseguita* l'immobile sito in Afragola, riportato nel catasto fabbricati di detto comune, al foglio 5, particella 381, **subalterno 11**;
- al *debitore eseguito* l'immobile sito in Afragola, riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 381, **subalterno 10**.

Descrizione LOTTO 2/SUB 10:

Confini:

Il cespite rinvenuto in situ - *nella sua interezza comprensiva di sconfinamenti e area cortilizia* - confina:

- a Nord, con sub 9 e con area cortilizia comune “celeste”/p.lla urbana 381, in uso esclusivo sub 4- 7- 8- 9
- a Est, con p.la terreni/fabbricati 397
- a Sud con sub 11 e con area cortilizia comune “rossa”/p.lla urbana 381, in uso esclusivo sub 10-11
- a Sud, con via Cinquevie

Il cespite nella sole porzioni legittime - *escluso sconfinamenti e area cortilizia* - confina con:

- a Nord, con sub 9/p.la 381
- a Est, con p.la terreni/fabbricati 397
- a Sud con sub 11/p.la 381
- a Sud, con area cortilizia comune “rossa”/p.la urbana 381, in uso esclusivo sub 10-11

A seguito nuovo accesso, in data 16.05.2022, alla presenza del figlio del debitore eseguito - -, il manufatto staggito SUB 10 in categoria catastale C1/negozio, oggetto del presente aggiornamento peritale, è stato rinvenuto nell'uso **commerciale** per la **vendita di autovetture usate - attività svolta dal debitore eseguito, in assenza, pertanto, di locazione a terzi** -.

Alla data di stesura della *pregressa* consulenza, viceversa, il bene - parimenti impiegato nell'uso commerciale - era destinato alla **vendita e confezione di cornici**.

Il cespite ricade nella verticale S-E-W- della p.la 381 di pertinenza, è articolato su un unico livello interno, presenta accesso da W, **diretto fronte strada** in ragione dell'assimilazione indebita negli interni esclusivi dell'aliquota cortilizia, originariamente anteposta al manufatto.

La frazione di corte antistante in premessa risulta dal frazionamento (dichiarato catastalmente nel 2011 e autorizzato in sanatoria nel 2012) della più ampia **corte rossa** più volte richiamata: tale trincea, di fatto annessa al sub 10 in forma esclusiva, è stata riscontrata interamente edificata, giusta copertura in tettoia leggera di lamiera grecata coibentata su ordito metallico; le opposte murature laterali, N e S, preesistenti con H ml 3,00 circa, hanno consentito un'agevole esecuzione dell'illecito, mentre l'ampio portale di accesso dal fronte W è protetto da saracinesca metallica - laddove nel 2018 prevedeva anche l'installazione di infisso in ferro e vetro.

L'inglobamento della porzione cortilizia negli interni utili, priva di titolo urbanistico, ha da oggetto un'area gravata da diritto d'uso a favore anche dell'attiguo sub 11, e, in ogni caso in comproprietà con gli altri subalterni del fabbricato.

Il manufatto rinvenuto in situ si articola in **due vani principali passanti**, entrambi serviti da W e adibiti ad area espositiva di autovetture usate

Più esattamente si distingue tra:

- **Ambiente principale fronte strada**, ricavato **su area cortilizia** /mq 47,89 netti, H ml 3,36
- **Ambiente principale interno**, servito dal vano fronte strada /mq 45,17, H ml 3,42, ricavato nel **nucleo legittimo** del sub 10 (ex quartino abitativo/sub 6). Tale ambiente, ulteriormente corredato da retrobottega e w.c., originariamente era illuminato da entrambi i fronti contigui W e N, e afferiva, con accesso diretto, alla tettoia/sub 9, sorta di patio pertinenziale (aliquota di cortile coperta da solaio piano in c.a.). Sul fianco Est si rileva la presenza di due pregressi lumi ingredienti, occlusi a seguito edificazione della **p.lla 397**.

Il cespite rinvenuto in situ, pertanto, risultante dalla *dismissione del preesistente negozio di cornici*, attesta nella sua interezza (compreso l'aliquota cortilizia indebitamente acquisita e edificata) impianto rettangolare allungato in direzione E/W, articolato in due vani principali e due vani accessori, con dimensione media interne globale circa Lu ml 19,00 x La ml 6,00, il tutto per una quadratura netta interna complessiva rinvenuta in situ - al netto dell'ingombro della muratura perimetrale - di circa **mq 108,62**.

Si rileva esposizione monolaterale diretta a W su strada, e una graduale penetrazione di luce, decrescente negli ambienti interni, all'allontanamento dal fronte W.

In termini di quadratura planimetrica "netta calpestabile" e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori-, l'unità in oggetto, con relative pertinenze, è così descritta:

- a) Vano 1. principale: mq 47,89
- b) Vano 2. principale: mq 45,17
- c) Retrobottega: mq 8,66
- d) Bagno: mq 3,10

L'intero cespite è pavimentato con materiale in gres ceramico nella tonalità beige

Dal punto di vista della **condizione conservativa**, all'atto dell'accesso/2022, si attesta un livello appena soddisfacente in relazione alla funzione espletata, frutto di un recente intervento trasformativo di adattamento alla nuova attività commerciale espletata dal debitore. Le modifiche rinvenute - finalizzate alla rimozione degli elementi di ostruzione al passaggio e manovra delle autovetture - sono sinteticamente riassumibile in:

- Rimozione infisso esterno in ferro e vetro fronte strada e relativo ricovero all'interno del negozio, in appoggio alla muratura N
- Rimozione doppio infisso interno in alluminio e vetro, divisorio tra i due ambienti principali
- Demolizione box espositivo interno al Vano 2.

Dal punto di vista **statico**, ad un'ispezione meramente visiva e non strumentale, NON si è ravvisato alcun quadro fessurativo al piano di calpestio o al solaio di copertura o al sistema portante a telaio (travi e pilastri)

Unicamente si rileva la rimozione di un tavellone (porzione di alleggerimento del solaio latero-cementizio tipo SAP) a ridosso del confine Sud con sub 11, verosimilmente derivante da un localizzato fenomeno infiltrativo, allo stato non più in atto, all'origine dell'ossidazione del ferro di armatura, con conseguente esplosione del copriferro e lesionatura del forato di argilla (*fenomeno di carbonatazione del calcestruzzo*)

Dal punto di vista **impiantistico**, attualmente l'immobile risulta provvisto degli impianti funzionali alla destinazione commerciale rinvenuta, e precisamente di impianto idrico, fognario e elettrico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SATELLITARE - FABBRICATO VIA CINQUEVIE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIORNATA al 2022 - SUB 10



ALIQUOTA DI CORTE INDEBITAMENTE INGLOBATA NEGLI INTERNI UTILI
COPERTA DA LAMIERA COIBENTATA SU ORDITO METALLICO











AMPIA AREA RETROSTANTE - NUCLEO LEGITTIMO -
IMPIEGATO A: RICOVERO E ESPOSIZIONE AUTOVETTURE, ZONA UFFICIO E WC









RETROBOTTEGA/UFFICIO e BAGNO



Disamina catastale al NCT- Catasto Terreni:

Piena conformità soggettiva in Visura:

- Si evincono dati soggettivi identificativi della titolarità del terreno alla data dell'impianto meccanografico del 02/01/1980, in capo a

Piena Conformità oggettiva in Visura:

- Piena conformità sul piano oggettivo in Visura al catasto terreni, tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2018 e 2022, in merito a: foglio, p.lla, qualità, estensione:

Parziale conformità oggettiva in VAX stampata in data 20/08/2018 - prot. n. T 20927/2018

- Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno/p.lla 381 e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/ 2018 e 2022, in merito a: foglio, p.lla, sagoma, estensione, confini.
Viceversa, il Tipo Mappale del fabbricato NON è pienamente conforme ai luoghi in situ, per assenza di aggiornamento agli indebiti ampliamenti su area cortilizia

Disamina catastale al NCEU - Catasto Fabbricati:

Premesso che il cespite è costituito al NCEU dal 09/04/1971, a seguito edificazione del fabbricato con scheda n. 7951/1971, in atti dal 30/06/1987, catastalmente subisce **due variazioni sostanziali:**

- In data **03/03/2004** con protocollo n. NA 0114590 in atti dal 03/03/2004 e causale "modifica di destinazione d'uso da abitazione popolare (A/4) a commerciale (C/1)" e denuncia di scheda n. 4115/2004
- In data **17/10/2011**, a seguito "denuncia di ampliamento" (per acquisizione alla proprietà catastale dell'area cortilizia antistante - omettendo la sua edificazione -) del 17/10/2011 protocollo n. 117362.1/2011 e nuova scheda n. NA 0855198/2011. La variazione precede il Permesso di Costruire in sanatoria n. 20/2012, per il frazionamento dell'area cortilizia regolamentata nell'uso dall'atto del '93.

- Piena conformità soggettiva catastale:

Piena conformità sul piano **soggettivo attuale** in Visura, per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in capo alla parte debitrice esecutata per la quota di 1000/1000

Corretta intestazione *storica*, dall'impianto meccanografico in capo alle diverse ditte, *A MENO* dell'omissione del passaggio di proprietà per la **quota di 7/12 di piena proprietà** in capo a e **5/12** in capo a nel periodo compreso tra l'atto di compravendita del 1993 e l'atto di divisione giudiziale del 2021

- Parziale conformità oggettiva catastale attuale in Visura:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene f.lio, p.lla, subalterno, categoria funzionale, classe, altezza di piano, toponomastica, *A MENO DI:*

- **Consistenza in superficie catastale complessiva - interna e esterna -** e conseguente rendita, stante *l'omissione dell'inclusione sine titolo negli interni utili dell'area cortilizia antistante*, avocata alla proprietà catastale esclusiva del sub 10 con denuncia di ampliamento del 2011, determinante un incremento di superficie utile da mq 77

complessivi dichiarati nel 2015 - comprensivi dell'omogeneizzazione dell'area esterna agli interni utili-, a mq 108 netti interni e mq 128 catastali, comprensivi di una quota d'incidenza delle murature perimetrali .

Sul piano funzionale, l'inquadramento in categoria commerciale C1 è **congrua**, stante l'impiego del bene ad area di esposizione e vendita di macchine usate, con formazione di retrobottega e vano wc

▪ Confronto tra luoghi in situ e scheda catastale - Foglio 5/P.Illa 381/SUB 10/P.T del 17/10/2011 prot. NA0855198

L'accesso in situ ha attestato:

- **Implementazione plano-volumetrica del sub 10 su corte antistante - in uso esclusivo al sub 10 e sub 11 e in comproprietà di tutti i subalterni del fabbricato** - giusta frazionamento della corte indivisa e copertura della porzione attribuita di fatto al sub 10 con lamiera coibentata su ordito metallico -.
- **Parziale difformità distributiva interna**
- **Lieve approssimazione grafica** nella rappresentazione dell'inclinazione di entrambi i muri separatori

In considerazione della condizione di **irregolarità urbanistica e privatistica** in cui permane il cespite in oggetto, è necessario anteporre alla regolarizzazione catastale dei dati di visura e scheda del bene, la regolarizzazione dei predetti illeciti su entrambi i profili indicati, sciogliendo la riserva sulla **natura del diritto d'uso** di entrambi i sub 10 e 11 a carico dell'area cortilizia "rossa", nonché in merito alla legittimità del frazionamento e accatastamento del nuovo assetto, in assenza di sottoscrizione del comproprietario dell'epoca --, recuperando verosimilmente l'originaria configurazione di P.d.C. n. 59/2004 - negozio con annessa area cortilizia "*indivisa*"- piuttosto che l'assetto legittimato sul piano urbanistico da P.d.C. in sanatoria n. 20/2012 - negozio con annessa area cortilizia "*divisa*"

In ultimo - laddove riconosciuta l'arbitrarietà privatistica dell'attuale assetto frazionativo della corte rossa - può procedersi all'allineamento dei dati visura e scheda allo stato dei luoghi legittimi, a mezzo procedura Docfa giusta:

- Causale: "*Recupero situazione pregressa e corretta rappresentazione grafica*"
- Revisione dati di classamento oggettivi di consistenza e rendita, per restituzione area corte antistante alla proprietà comune;
- Denuncia di nuova scheda planimetrica rappresentativa dall'unitarietà della corte, con indicazione di: "*corte in uso esclusivo sub 10 e 11*";
- Elaborato planimetrico SUB 10 – SUB 11/P.T

ONERI CATASTALI SUB 10

€ 1.000: "Costi di rettifica al Catasto Fabbricati, dei dati catastali oggettivi identificativi del bene in Visura e Scheda, giusta preventivo allineamento allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico e privatistico, compreso relativi diritti"

Disamina di legittimità urbanistica

Dal 1977, il terreno e il fabbricato di pertinenza del cespite escusso - f.l.lio 5/p.lla 381/Comune di Afragola - ubicato in un'area semicentrale di urbanizzazione novecentesca, è inquadrato dal **P.R.G. Piano Regolatore Generale** approvato con Decreto del Presidente della regione Campania n. 3032 del 20.06.1977 e **Variante generale al PRG** approvata con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 426 del 02/09/2010 - in:

- **ZONA B - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI** regolamentata dall'**art 26 NTA**
- **SOTTOZONA B6 - INSEDIAMENTI EDIFICATI E DI COMPLETAMENTO** regolamentata dall'**art 27 b NTA**

- La **ZONA B** identifica *le parti della città interessate da insediamenti residenziali in territorio agricolo o da insediamenti assimilabili a frange di tessuti urbani consolidati.*

Essa distingue **tre sottozone** insediative:

- **SOTTOZONA B0 - INSEDIAMENTI EDIFICATI SATURI IN ZONA AGRICOLA** - **art 27 a NTA**, che tuttavia non ha efficacia nel territorio comunale di Afragola
- **SOTTOZONA B6: INSEDIAMENTI EDIFICATI E DI COMPLETAMENTO** - **art 27 b NTA**
- **SOTTOZONA B7: INSEDIAMENTI EDIFICATI RADII IN TERRITORIO AGRICOLO O COSTITUENTI FRANGE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO** - **art 28 NTA**

Per tutti gli edifici ricadenti in tali zone e prive del requisito di legittimità urbanistica ex ante o ex post in sanatoria - ordinaria e/o straordinaria - e non legittimabili, si applicano a norma di legge, interventi di CONFISCA e/o DEMOLIZIONE

Destinazione d'uso ammesse: residenze, servizi, attività terziarie

L'allegato **art. 27b/N.T.A.** ammette:

- **per aree libere o edificate**, laddove vi sia ancora capienza edificatoria - interventi fino alla "nuova costruzione" come definita dall'**art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001**, secondo determinati indici parametrici
- **per immobili legittimi**, in assenza di capienza edificatoria - interventi fino alla "ristrutturazione edilizia senza implementazioni plano-volumetriche", come definiti dall'**art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001**

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 cortilizio 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

Disamina urbanistica:

L'incrocio tra ricerche ipotecarie, urbanistiche, catastali e in situ condotte dall'esponente, nella fattispecie con:

- Raccolta e disamina di tutti gli atti di compravendita ultraventennali rispetto alla trascrizione del pignoramento del 2016 e 2019, inerenti tutti i subalterni del fabbricato
- Disamina dell'iter urbanistico con istanza di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Afragola - Sezioni Edilizia Privata, Condono Edilizio e Antiabusivismo-, e raccolta della relativa documentazione
- Disamina dell'iter catastale storico con ricerche estese a tutti i subalterni del fabbricato
- Rilievo dei luoghi in situ

consente di affermare con fondatezza l'attuale condizione di parziale legittimità urbanistica dell'iter accrescitivo dell'unità staggita sub 10 come rinvenuta in situ all'atto degli accessi - 2018 e 2022 -, nonché del primo frazionamento dell'area cortilizia del fabbricato/p.la urbana 381, su cui si sigilla la "Regolamentazione della cosa comune" con atto di donazione e vendita del '93 per notaio L Chiari.

Precisamente l'indagine estesa all'intero fabbricato ha rilevato l'esistenza di:

1. LICENZA EDILIZIA n. 4283/1969 rilasciata il 23/09/1969, per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato;
2. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 59/2004 rilasciato il 25/05/2004 per la modifica di destinazione d'uso dei due quartini abitativi - ex sub 5 e ex sub 6 - da residenza rispettivamente in laboratorio per arti e mestieri (categoria artigianale/produttiva) e negozio (categoria commerciale);
3. DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE DI SANATORIA n. 1089/2007 rilasciata il 12/12/2007 per l'ampliamento dell'appartamento sub 7/P.I e l'edificazione dell'intero cantinato - sub 3 e sub 4/P.S1 - entrambi alieni alla presente procedura;
4. LICENZA DI AGIBILITA' n. 285/2010 rilasciata il 19/09/2010, inerente i due locali ad uso laboratorio e negozio - ex sub 5 e ex sub 6 - oggetto di pregresso P.d.C. in sanatoria n. 59/2004, propedeutica all'inizio delle relative attività;
5. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 20/2012 rilasciato il 24/02/2012 per il frazionamento dell'area cortilizia antistante i due cespiti - ex sub 5 e ex sub 6 - accompagnata da opere edili di lieve entità, richiesto a seguito ORDINANZA SINDACALE DI DEMOLIZIONE n. 1800 del 05/05/2011 e ripristino stato pregresso dei luoghi pregressi
6. PRATICA SUAP/2016 di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ per il SUB 10 dei lavori inerenti il cambio di destinazione e il frazionamento cortilizio, ai luoghi realizzati, per l'inizio dell'attività commerciale;

Oltre i suindicati titoli abilitativi, per lo specifico SUB 10, si è attestata l'INESISTENZA di ulteriori atti amministrativi volti alla legittimazione di modifiche dello stato dei luoghi dalla loro edificazione; nella fattispecie si è accertata l'assenza di ulteriore:

- deposito sismico per opere strutturali, S.C.I.A., C.I.L.a., P.d.C. (Permesso di costruire)
- domande in sanatoria ai sensi di alcuno dei tre successivi condoni
- ordinanze di demolizione e/o sospensione lavori, oltre quelle sopra puntualmente richiamate.

Disamina puntuale dei titoli amministrativi rilasciati

1. Licenza Edilizia n. 4283/1969 rilasciata il 23/09/1969 a (legittima proprietaria dell'intero fondo/p.lla terreni 381 giusta acquisto del 15/01/1969 per notaio L. Chiari in Afragola, trascritto il 23/01/1969 ai nn. 3669/2751) per l'edificazione del NUCLEO ORIGINARIO del fabbricato, dichiarato privo di cantinato e articolato in due piani fuori terra - basamentale e primo -

Precisamente:

Piano Terra articolato in:

- Due quartini abitativi pressoché speculari, a quota lievemente rialzata e addossati al fronte Est perimetrale del fondo (ex sub 5 e 6 - attuali sub 10 e 11) serviti da W a mezzo ingresso unico e baricentrico, previo transito sulla corte comune indivisa.
- Deposito addossato al fianco Est del fondo con annessa tettoia in c.a. contigua al fabbricato sul fianco Nord /adiacente all'ex sub 6, a copertura stabile di una piccola porzione cortilizia comune dalla conformazione trapezoidale, servita dalla corte in oggetto e dagli interni dell'ex sub 6, e rigorosamente aperta sui due fianchi N e W privi di tamponatura; la copertura del manufatto, nel suo insieme, attesta la medesima quota di estradosso del terrazzo praticabile a sormonto delle unità abitative terranee ed è sorretta puntualmente da due pilastri isolati in c.a.. Il deposito, parzialmente esteso al sottoscala, è separato dallo spazio cortilizio antistante coperto, da tramezzatura con accesso baricentrico.
- Ampia area cortilizia indivisa, comune e scoperta a perimetrazione del fabbricato, recintata da muretto di spessore cm 10 giustapposto al filo perimetrale del fondo p.lla 381, in avanzamento di ml 2,68 dal filo del fabbricato attiguo sul fronte Sud/p.lla 397, e accessibile con ampio varco dal fianco W, nei pressi dell'angolo S/W (attuale accesso al sub 11).

Piano Primo articolato in:

- Appartamentino (nucleo originario dell'attuale sub 7/P.I) accessibile da scala esterna, aderente al fianco Est del fondo, servito da terrazzo al servizio dell'abitazione. Il terrazzo praticabile legittimato da licenza, originariamente si limitava alla copertura delle unità terranee - ex sub 5 - 6 - e del manufatto trapezoidale - attuale sub 9 - con uno sporto medio di circa ml 1.30 dai tre fronti perimetrali - S -W -N. La corte terranea, pertanto, era indivisa e sostanzialmente scoperta, a meno dell'aliquota sottesa allo sporto del cornicione sui predetti tre fianchi

Prescrizioni di licenza:

La licenza viene concessa a condizioni che:

1. Lo sporto del terrazzo praticabile della tettoia, non pregiudichi l'illuminazione dei sottoposti ambienti, sebbene non se ne indichi la dimensione: l'aggetto della copertura - nei grafici e in situ - risulta essere mediamente pari a ml 1,30.
2. Il muretto antistante il fabbricato, a recinzione dell'area cortilizia, venga arretrato uniformemente su tutto il fronte strada (dai rilievi in situ della scrivente, mediamente ml 2,68), allineandosi al corpo di fabbrica realizzato su p.lla 397/fianco sinistro del fabbricato.

3. Nel futuro assetto della zona urbana, l'aliquota fondiaria risultante dal predetto arretramento della recinzione muraria venga ceduto incondizionatamente al comune.

2. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 59/2004 rilasciato il 25/05/2004 a per la **modifica di destinazione d'uso dei quartini abitativi** - ex sub 5 - ex sub 6 - da residenza rispettivamente in laboratorio per arti e mestieri e negozio. Sebbene materialmente non pervenuto nell'archivio dell'U.T.C. unitamente alla documentazione grafica allegata, dell'esistenza del suddetto titolo abilitativo in sanatoria danno atto tutti i successivi titoli amministrativi aventi a oggetto i sub 5 e 6 staggiti e in particolare la documentazione a corredo del rilascio di licenza di agibilità n. 258/2010, attestante anche la configurazione di progetto assentita dalla predetta autorizzazione.

Può pertanto serenamente asserirsi che la modifica di destinazione d'uso dei due quartini da abitazione rispettivamente ad artigianale e commerciale, accompagnata da opere edili trasformative degli interni per l'impiego nelle nuove funzioni, è legittimata da regolare titolo abilitativo in sanatoria. *Permane, viceversa, a parere dell'esponente, il difetto di piena titolarità del richiedente - contitolare ordinario del diritto di piena proprietà sui beni, in regime di separazione patrimoniale con il coniuge,, per assenza di sottoscrizione della richiesta anche da parte della moglie* (la carenza deriva sempre dall'erronea dichiarazione del regime patrimoniale dei coniugi raccolta nell'atto di compravendita del '93 per notaio L. Chiari, allegato alla richiesta urbanistica)

3. Disposizione dirigenziale di sanatoria n. 1089/2007 rilasciato il 12/12/2007 a ai sensi della L. 47/85 giusta protocollo del 31/12/1986 al n. 24838, per l'ampliamento dell'appartamento sub 7/P.I e l'edificazione dell'intero cantinato - sub 3 e 4/P.S1 - entrambi alieni alla presente procedura. Si richiama il presente titolo al mero scopo di evidenziare nella rappresentazione grafica ante-abuso del Piano Terra, la presenza al 1986 - data di presentazione della domanda di sanatoria- del SUB 8 staggito nell'angolo N/W dell'impianto cortilizio, catastalmente esistente dal 1974, giusta denuncia di scheda n. 2922 del 21/10/1974.

4. Licenza di agibilità n. 285/2010 rilasciata il 19/09/2010 a per l'agibilità dei due locali - ex sub 5 e sub 6 - oggetto di pregresso P.d.C. in sanatoria n. 59/2004, propedeutica all'inizio delle relative attività. Il rilascio della presente autorizzazione è corredato da collaudo statico, relazione descrittiva, verifica alla normativa ASL igienico-sanitaria, verifica di abbattimento delle barriere architettoniche e accertamento di conformità allo stato di fatto dei luoghi di cui al pregresso P.d.C. n. 59/2004. Permane la medesima carenza sostanziale di titolarità del richiedente.

5. Ordinanza sindacale n.1800 del 05/05/2011 di demolizione e ripristino dei luoghi pregressi al **frazionamento dell'area cortilizia antistante i cespiti** - ex sub 5 e sub 6 -

6. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 20/2012 rilasciato il 24/02/2012 a per il **frazionamento dell'area cortilizia antistante i due cespiti** - ex sub 5 e sub 6 - **accompagnata da opere edili di lieve entità per il sub 6 - pavimentazione corte, predisposizione di saracinesca sul filo perimetrale della recinzione cortilizia, lieve variazione prospettica e distributiva interna-**.

Anche per tale autorizzazione sussiste, a parere dell'esponente, un doppio difetto di piena titolarità del richiedente -
.....

- per assenza di sottoscrizione della moglie - contitolare ordinaria del diritto di piena proprietà sui cespiti afferenti alla corte rossa e comproprietaria del diritto d'uso esclusivo sulla corte rossa;
- per assenza di sottoscrizione anche degli altri comunisti, contitolari ordinari del diritto di proprietà sulla corte indivisa (legittimi titolari delle unità ricadenti nel fabbricato)

Criticità sostanziali del P.d.C. in sanatoria n. 20/2012 sul doppio profilo urbanistico e privatistico

Assenza di abilitazione urbanistica del primo frazionamento '93

Il P.d.C. in oggetto legittima in sanatoria il frazionamento di una PORZIONE di area cortilizia (corte rossa), a sua volta derivante da un pregresso frazionamento NON abilitato nè preventivamente né posteriormente in sanatoria ordinaria, difettando grossolanamente sul piano urbanistico, in particolare a fronte della natura del titolo autorizzativo rilasciato

Assenza di piena titolarità soggettiva del richiedente - - sull'area cortilizia:

- In primis, anche in tal caso, per assenza di sottoscrizione anche della moglie -- in qualità di comunista ordinaria del diritto di piena proprietà sui cespiti sub 10 e 11, favoriti dal diritto d'uso sull'area cortilizia rossa, oggetto di richiesta di frazionamento in sanatoria, derivante dalla suindicata erroneità sostanziale dell'atto di compravendita del '93 per notaio L. Chiari, in merito al regime patrimoniale dei coniugi.
 - In secundis, verosimilmente, per assenza di sottoscrizione anche degli altri comunisti, ordinari contitolari del diritto di piena proprietà sull'intera corte indivisa, attualmente in contitolarità di tre soggetti (e pertanto anche sulla corte rossa oggetto di specifica richiesta di frazionamento).
7. Pratica Suap/2016 di accertamento di conformità per SUB 10 dei lavori inerenti il cambio di destinazione e il frazionamento cortilizio ai luoghi realizzati, finalizzata al regolare inizio dell'attività commerciale.

Omettendo le discrasie inerenti le porzioni di fabbricato ESTRANEE al sub 10 e limitando l'analisi al solo Lotto 2., si rileva

- **Assenza di alcun titolo abilitativo all'implementazione plano-volumetrica** per inglobamento negli interni esclusivi della superficie ornamentale della corte antistante con conseguente variazione destinativa della stessa, il tutto accompagnato da opere edili giusta copertura leggera e prosecuzione della perimetrazione muraria laterale preesistente, a contenimento dell'aliquota cortilizia sui fronti opposti N e S.
La perimetrazione della corte nasce infatti:
 - a Nord, dal prolungamento del muro del primo frazionamento cortilizio di cui all'atto del '93 per notaio Chiari, mai reso oggetto di sanatoria;
 - a Sud, dal prolungamento del muro del frazionamento cortilizio assentito con P.d.C. in sanatoria n. 20/2012;
 - a Ovest/lato strada, viceversa, il diaframma murario è stato parzialmente abilitato con predetto P.d.C. in sanatoria n. 20/2012 autorizzante la formazione di un'avvolgibile a protezione dell'accesso con relativo ordito portante.

Sul piano privatistico, come già detto, sussistono, a parere dell'esponente, i medesimi presupposti di assenza di titolarità soggettiva a disporre della predetta porzione:

- in **uso esclusivo** ai sub 10 e 11, senza sottoscrizione della in regime di comunione ordinaria
- in **proprietà comune** a tutti i subalterni del fabbricato, appartenenti a diverse ditte avocando, sine titolo, l'area in questione alla proprietà esclusiva degli interni/SUB 10 staggito, determinando, tra l'altro, variazione stabile della destinazione d'uso.

Sul piano meramente urbanistico, l'illecito si configura come nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001, ammessa per la ZONA B e SOTTOZONA B6 di pertinenza del cespite staggito, solo in ipotesi di capienza edificatoria del fondo/p.lla 381, ampiamente assorbita dall'edificazione del nucleo originario del fabbricato rilevato in situ

Area cortilizia - p.lla urbana 381 - si rileva una doppia problematica:

1. **Assenza di alcun titolo abilitativo al mantenimento della recinzione muraria della corte comune**, in avanzamento di circa ml 2,68 dal filo del fabbricato adiacente /fronte sud/p.lla 397, in palese contrasto con la prescrizione di cui al rilascio di licenza edilizia n. 4283/1969, nonché di cessione incondizionata al comune dell'aliquota fondiaria risultante dall'uniforme arretramento cortilizio in questione, al momento della sistemazione della zona urbana.

A riguardo si rileva che l'eventuale riduzione dell'area cortilizia comporterebbe l'eliminazione pressoché totale dell'area di sedime del sub 8, impiantata nella porzione nord angolare della corte in questione, stante l'apparenza della sua superficie all'aliquota cortilizia extra-moenia in oggetto.

Si rileva inoltre la difformità di spessore della recinzione stessa - ml 10 cm assentiti nei grafici di licenza, in luogo di ml 35 circa rinvenuti in situ - nonché l'assenza di denuncia dell'accesso alla corte celeste - la ml 3,55 -

Sull'argomento deve puntualizzarsi

- In primis: assenza di trascrizione di alcun atto d'obbligo tra comune e p.lla 381, finalizzato alla predetta cessione incondizionata dell'aliquota fondiaria risultante da un ipotetico frazionamento del terreno p.lla 381, tra l'altro mai denunciato catastalmente. L'inesistenza della predetta formalità pregiudizievole contro la p.lla terreni /urbana 381 e a favore del comune di Afragola, a fronte dell'ampio intervallo temporale (50 anni) intercorso tra il rilascio di licenza e l'attuale verifica, determina verosimilmente la decadenza del predetto diritto, garantendo la proprietà esclusiva del fabbricato sull'intera area cortilizia/p.lla urbana 381 e sull'intero fondo p.lla terreni 381, e nella fattispecie, la piena proprietà dell'area di sedime del sub 8 in capo alla parte debitrice eseguita
- In secundis: si rileva il rilascio di permesso di frazionamento dell'aliquota cortilizia in uso ai sub 10 e 11 - con p.d.c. in sanatoria n. 20/2012 - nella sua maggiore consistenza inclusiva dell'eccedenza cortilizia, a ulteriore convalida della sostanziale legittimità della superficie ornamentale comprensiva dell'aliquota soggetta a prescrizione di licenza
- In tertis: inesistenza di alcuna denuncia o atto amministrativo sanzionatorio o ordinanza di demolizione e ripristino in merito al mancato arretramento della recinzione muraria cortilizia.

- **In quartis:** si presume inesistente il preminente interesse pubblico dell'amministrazione, a distanza di 50 anni, nel reclamare la porzione cortilizia in premessa, rivendicando il proprio diritto all'acquisizione incondizionata, a fronte della predetta inesistenza di alcun atto amministrativo contro l'assenza di arretramento cortilizio. si ritiene verosimilmente infondato l'eventuale presupposto di lesione dell'interesse collettivo, eventualmente invocabile per l'annullamento della suindicata licenza edilizia, a distanza di 50 anni, e l'improbabile emissione di ordinanza di demolizione

- 2. **Assenza di alcun titolo abilitativo al primo frazionamento urbano in due tranche** - corte rossa e corte celeste -, derivante dal prolungamento del setto divisorio tra ex sub 6 e sub 9, su cui si sigilla l'atto di donazione e vendita del '93 per notaio L. Chiari, contro l'abilitazione, a mezzo P.d.C. in sanatoria n. 20/2012, del secondo frazionamento della corte rossa in due tranche assegnate in uso esclusivo, separatamente, ai sub 10 e 11. L'assenza di autorizzazione del I frazionamento comporta, in linea di principio, l'assenza di legittimità anche del II frazionamento, in ragione dell'erronea attestazione di regolarità urbanistica della pregressa suddivisione dell'area cortilizia in due ampie frazioni - corte rossa e corte celeste -, di cui la rossa oggetto del II frazionamento invocato in sanatoria....

La prima suddivisione cortilizia cartolare, antecedente di un ventennio il secondo frazionamento materiale, nasce all'intero del predetto atto di donazione seguito da vendita dei subalterni oggetto della medesima, legittimandosi, sul piano meramente giuridico, il frazionamento dell'area urbana in assenza di preventiva autorizzazione amministrativa, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2001 comma 10, non configurandosi alcun elemento indiziario della lottizzazione urbana consumatasi 20 anni dopo sulla corte rossa, tra l'altro abilitata in sanatoria.

Con predetto atto di donazione del '93, il frazionamento cartolare dell'area cortilizia lascia le due frazioni risultanti in proprietà comune a tutti i subalterni del fabbricato - da cui deriva l'assenza di formazione catastale di due distinti B.C.N.C. - e subordina, ai meri fini della regolamentazione della cosa comune, ciascuna delle due tranche ad uso esclusivo a favore dei due gruppi di subalterni serviti:

- corte celeste in uso esclusivo ai sub 4 - 7 - 8 - 9
- corte rossa in uso esclusivo ai sub 10 - 11

Art. 30 D.P.R. 380/2001 comma 10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

In entrambi i frazionamenti -1993 e 2012 - non sussistono pertanto presupposti di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001, comma 1. e 2. - validi anche nel caso di "frazionamento urbano":

- il **I Frazionamento** è sempre abilitabile in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R.380/2001 in ragione della sua provenienza donativa
- Il **II Frazionamento** è già abilitato in sanatoria di regime con P.d.C. n. 20/2012, nonostante la sussistenza di chiari presupposti di reato di edificazione sui lotti urbani risultanti ... come di fatto riscontrato... e nonostante la predetta assenza di titolarità soggettiva esclusiva a disporre dell'area cortilizia interessata dal frazionamento

Nel medesimo regime di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 deve abilitarsi *ex post* la difformità di spessore della muratura perimetrale - cm 35 in luogo di cm 10 - presumibilmente nascente da esigenze di solidità della recinzione rispetto al passaggio viario di persone e autoveicoli e alla medesima intrusione negli interni cortilizi, l'apertura del varco di accesso diretto alla corte celeste come rinvenuto in situ, e la giustapposizione di cancellata metallica antintrusione.

CONCLUSIONI:

Per lo specifico **SUB 10**, in ragione dell'insanabilità ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 degli **illeciti maggiori** rinvenuti, ai fini della regolarizzazione dei luoghi staggiti nell'ottica della presente vendita giudiziale, si prevede la demolizione delle suindicate modifiche di entità maggiore e la pedissequa remissione in pristino dei luoghi legittimi, abilitati con i summenzionati titoli amministrativi, conservando in situ il **doppio frazionamento dell'area cortilizia** - previo sanatoria *ex post* in regime ordinario del *I frazionamento derivante da donazione*, incluso l'accesso alla corte celeste, il maggiore spessore della recinzione e la giustapposizione di recinzione metallica, con permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, in ragione della doppia conformità dell'illecito alla N.T.A. vigente all'epoca del compimento dell'abuso/1993 e alla data di denuncia dello stesso/2018.

Il tutto sostenuto da e preventiva pratica amministrativa abilitativa alla:

- Demolizione di tutti i suindicati illeciti maggiori e ripristino pedissequo delle consistenze di licenza nelle destinazioni assentite
- Sanatoria *ex post*, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, delle modifiche preservabili e autorizzabili *ex post* in regime ordinario:
 - Frazionamento del '93 in corte rossa e corte celeste, previo innalzamento del muro trasversale, come rinvenuto in situ
 - Difformità di spessore murario della recinzione perimetrale
 - Giustapposizione di cancellata metallica alla recinzione perimetrale
 - Apertura di varco di accesso diretto alla corte celeste, La ml 3,55, come rinvenuto in situ

Sul piano della legittimità privatistica dei titoli già rilasciati - P.d.C. n. 59/2004 e P.d.C. n.20/2012 -, a rigore, si rileva la necessità di integrazione di entrambe le richieste con sottoscrizione autenticata anche di, e, unicamente per il frazionamento dell'area cortilizia rossa, verosimilmente anche degli altri comunisti, titolari nel medesimo fabbricato.

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

- Derivazione da procedura esecutiva
- Sussistenza dei presupposti di sanabilità degli illeciti commessi in regime straordinario ai sensi dell'unico condono invocabile - L. 326/2003 - in ragione di:
 - Piena conformità delle illecità ai limiti volumetrici previsti
 - Inesistenza di qualsiasi regime vincolistico di inedificabilità relativa e assoluta
 - Specifica congruenza temporale tra la data di ultimazione dell'abuso con certezza retrodatabile alla data di accatastamento di entrambi i beni derivati - 22/07/2002 - e il termine ultimo di ammissione alla sanatoria stabilito dal condono invocabile - 31/03/2003

Di contro si rileva, per il sub 10:

- **Insussistenza dei limiti temporali di cui alla l. 326/2003 invocabile**, stante la posteriorità del compimento dell'abuso, ai limiti temporali del 31 marzo 2003 stabiliti improrogabilmente dall'ultimo condono, per l'accesso alla sanatoria. Il SUB 10, nell'attuale configurazione amplificativa rinvenuta in situ, è certamente successivo alla data di accatastamento del 17/10/2011 con denuncia di ampliamento per annessione della corte e pertanto postuma alla data ammissibile di ultimazione dell'abuso - 31/03/2003
- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto a ciascuna data di entrata in vigore delle tre leggi sul condono invocabili - Specifica incongruenza temporale tra la data di entrata in vigore della L.326/2003 - 2 ottobre 2003 - e il termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene /2009, coincidente con iscrizione di ipoteca Volontaria presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 27/07/2009 ai nn. 46673/7757 derivante da atto di mutuo fondiario del 24/07/2009 Rep. 40196 Racc. 7126, per notaio Loredana Grimaldi in Napoli, a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa Per Azioni con sede in Matera (MT) Codice fiscale 00604840777 (creditore ipotecario), gravante sul diritto di piena proprietà, (erroneamente) nella quota di 1/1 contro (debitore ipotecario), a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 130.000 per un totale € 260.000 al tasso interesse annuo 3,045% da restituire in anni 20, a carico delle quattro unità immobiliari in oggetto, porzioni del fabbricato ricadente nel comune di Afragola, alla via Cinquevie

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

Descrizione e costi delle opere di demolizione e remissione in pristino SUB 10

Opere preparatorie:

- Allestimento di cantiere e adeguata protezione delle aree non oggetto d'intervento, a mezzo cartoni ondulati e teli in p.v.c.
- Realizzazione di adeguato ponteggio in corrispondenza dei fronti interessati dalle demolizioni, compreso tavolato, tavole fermapiede, botole e scalette metalliche, schermatura in rete antipolvere e mantovana di protezione per la demolizione delle aliquote strutturali, dal piano di campagna del fabbricato all'H di ml 1,50 oltre il calpestio del solaio in premessa, coincidenti con i relativi piani di lavoro;

Demolizioni:

- Smontaggio dei pannelli di copertura in lamiera coibentata delle **porzioni di ampliamento sub 10**, compreso il taglio dell'ordito metallico orizzontale - primario e secondario (travi)-, taglio dell'ordito metallico verticale (alla quota di ml – 0.10 dal piano di calpestio), compreso la chiusura dei fori di ancoraggio, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte con intervento manuale, incluso tiro in alto e calo in basso dei materiali provenienti dalle demolizioni e il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata
- Demolizione aliquote di tamponature perimetrali edificate sui due muri di frazionamento cortilizio afferenti al SUB 10, presumibilmente in blocchi di laterizio, incassate tra le murature pregresse e la copertura, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte con intervento manuale, incluso tiro in alto e calo in basso dei materiali provenienti dalle demolizioni e il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata

Rifacimenti:

- Fornitura e posa in opera di infissi esterni sui fronti denudati dalla rimozione delle aliquote di ampliamento
- Integrazione impiantistica - elettrica e idraulica - in tutte le porzioni d'intervento
- Intonacatura di tutte le superfici- verticali e orizzontali- di nuova formazione
- Rinzaffi d'intonaco sulle porzioni oggetto d'intervento
- Attintatura di tutte le superfici

Costi a corpo degli interventi previsti per la regolarizzazione *materiale* del SUB 10: € 3.500

Procedure abilitative obbligatorie sezione Edilizia Privata dell'U.T.C. di Afragola:

Pratica abilitativa alla demolizione dei luoghi illegittimi previo rimozione di tutti i suindicati **illeciti maggiori** insanabili in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n.47/85, e ripristino delle consistenze di licenza nelle destinazioni assentite dai diversi titoli abilitativi succedutisi, ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001 e art. 26 e 27 b N.T.A. Variante P.R.G vigente

Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post ordinaria con permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 delle suindicate illecità minori, dotate del requisito imprescindibile della doppia congruenza normativa:

- Frazionamento del '93 in corte rossa e corte celeste, previo innalzamento del muro trasversale, come rinvenuto in situ
- Diffomità di spessore murario della recinzione perimetrale
- Giustapposizione di cancellata metallica alla recinzione perimetrale
- Apertura di varco di accesso diretto alla corte celeste, La ml 3,55, come rinvenuto in situ

Sul piano della legittimità privatistica dei titoli già rilasciati - P.d.C. n. 59/2004 e P.d.C. n.20/2012 -, a rigore, si rileva la necessità di integrazione di entrambe le richieste con sottoscrizione autenticata anche di, e, unicamente per il frazionamento dell'area cortilizia rossa, verosimilmente anche degli altri comunisti, titolari nel medesimo fabbricato.

Materiale demolizione delle illiciteà maggiori in assenza di titolo urbanistico, insanabili in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n.47/85, e remissione in pristino dei luoghi legittimi.

€ 5.000 - Importo a corpo per la regolarizzazione urbanistica del Lotto 2. - SUB 10 previo:

- **Regolarizzazione tecnico-amministrativa**
- **Materiale demolizione degli illeciti insanabili e remissione in pristino dei luoghi legittimi**

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - gli ONERI della RETTIFICA URBANISTICA in premessa come sopra indicati

STIMA LOTTO 2. - NEGOZIO SUB 10/P.T

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

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 destinazione funzionale**, dei quali 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

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

- **V_{im}** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **V_{um}** = 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
- **S_c** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **K_i** = coefficienti correttivi

V_{um} = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

Si ritiene, infine, opportuno ripetere che, mentre con la dizione "*prezzo di mercato*" si intende la quantità di danaro con cui, in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti, è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione "*valore di mercato*" si intende la *più probabile* quantità di danaro con cui, in un possibile atto di

compravendita tra due soggetti distinti, potrebbe essere ordinariamente scambiato un determinato bene economico, che è appunto lo scopo della presente stima; la differenza è fondamentale, in quanto il valore è l'espressione di un giudizio di stima, mentre il prezzo è l'estrinsicazione 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

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

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

Nel caso di specie - muovendo dall'analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguaglio -, si sono selezionati tre coefficienti essenziali di cui *uno globale* (riferito al fabbricato ed estrinseci) e *due specifici* (riferiti alla singola unità immobiliare staggita ed intrinseci).

- Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dello stabile
- Ka = Coefficiente di altezza o di "piano" dell'unità rispetto al suolo
- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli interni dell'unità

COEFFICIENTI ESSENZIALI

- Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dello stabile
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo dello stabile e 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 - fatiscante ecc.*;
- 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*;
- 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 valenze decrescenti- in funzione del livello di degrado;

Per la comprensione dell'analisi sottesa all'attribuzione dei valori che si introdurranno nella predetta formula matematica, si rimanda puntualmente a:

- *Indagine delle peculiarità generali e specifiche, qualitative e quantitative, estrinseche ed intrinseche effettuate nell'analisi della zona urbana, dello stabile di pertinenza e della specifica unità immobiliare;*
- *Criterio di stima e valutazione di mercato, per la comprensione del criterio/guida sotteso alla procedura estimativa;*

- *Risultanze delle specifiche indagini desunte dai riferimenti statistici più accreditati e da speculazioni dirette di mercato effettuate sui luoghi;*

Si precisa che:

- *La stima è data a corpo e non a misura, e che 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 di stima.*

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

STIMA dell'unità ad uso NEGOZIO Comune di Afragola

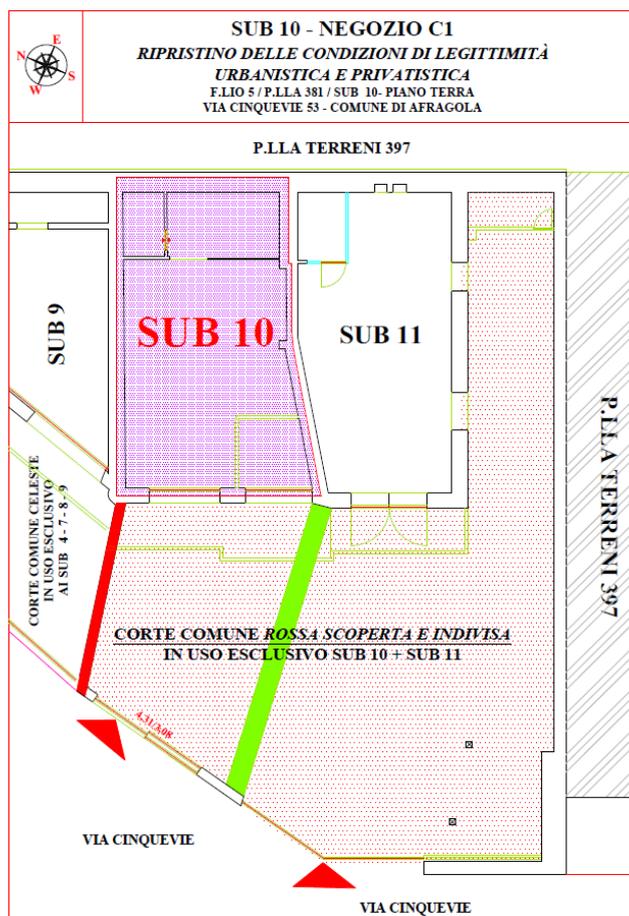
Foglio 5, P.LLA 381, SUB 10, Categoria C1, Classe 5, Consistenza mq 57, Superficie catastale totale incluso aree ornamentali mq 77, Rendita catastale urbana € 559,32, Via Cinquevie n. 53, Piano Terra

CALCOLO DELLE SUPERFICI LEGITTIME

Si terrà conto unicamente delle superfici legittime nelle funzioni assentite da licenza e dai successivi titoli rilasciati, a fronte dell'impossibilità di implementare legittimamente le superfici utili (come viceversa rilevato in situ) per esaurimento della capienza edificatoria del fondo/p.lla 381.

Parimenti si terrà conto del **diritto d'uso esclusivo** a favore dei **SUB 10 e 11** sulla **CORTE ROSSA INDIVISA/mq 198**, in **comproprietà** con tutti i subalterni del fabbricato, nella definizione del **valore unitario** di mercato del SUB 10, applicando un incremento percentuale dello stesso nella misura del **15%** in ragione dell'ampiezza della quadratura cortilizia, condivisa unicamente con il SUB 11.

Parimenti **si omette** la valutazione del **diritto d'uso esclusivo** del SUB 10 sull'aliquota cortilizia antistante annessa - con ampliamento catastale del 2011 e frazionamento legittimato in sanatoria con P.d.C. n. 20/2012 -, in ragione delle **criticità privatistiche** della suddetta annessione, più volte evidenziate.





Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **AFRAGOLA**

Fascia/zona:

Semicentrale/SEMICENTRO EST: TRATTI PIU' PROSSIMI AL CENTRO DI VIA CINQUEVIE, VIA SAN MARCO

Codice zona: **C4**

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	
Magazzini	Normale	290	580	L	1,1	2,3	L
Negozi	Normale	760	1550	L	3,8	7,8	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per la categoria C1- NEGOZI, in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia C4 semicentrale - al II SEMESTRE 2021 - è variabile da:

min. 760 €/mq / max 1.550 €/mq

medio 1.155 €/mq

CONFRONTO con banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	270	540	L	,9	1,8	N
Negozi	Normale	870	1750	L	2,9	5,8	N

min. 870 €/mq / max 1.750 €/mq

medio 1.310 €/mq

Alla data di stesura dell'aggiornamento di stima

risulta un decremento medio del valore unitario di mercato di €/mq 155

Ai fini dell'individuazione della FASCI DI MERCATO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

Considerando che, nel caso di specie, il bene legittimo oggetto di stima è un NEGOZIO con legittima destinazione d'uso, e valutando parallelamente i seguenti fattori:

- Diritto d'uso esclusivo dei SUB 10 e 11 sulla CORTE ROSSA /mq 198, in **comproprietà** con tutti i subalterni del fabbricato
- Sufficiente quadratura utile interna coadiuvata da ampio spazio pertinenziale, ancorché indiviso
- Natura semicentrale di zona
- Afferenza indiretta alla strada, filtrata da corte comune
- Accesso protetto da cancellata

Bilanciando tutti i predetti fattori, si assume quale parametro unitario di mercato del NEGOZIO, il valore medio per la corrispondente categoria, incrementata di una percentuale del 15%, soppesante il predetto diritto d'uso esclusivo del sub 10 - condiviso con il sub 11 - sulla corte rossa nella sua unitarietà, valore ampiamente confermato dagli accertamenti effettuati in situ, attraverso indagini dirette presso le agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona:

$$\begin{aligned} & 1.155 \text{ €/mq} + 15\% \text{ } 1.155 \text{ €/mq} = \\ & \underline{1.155 + 173,25 \text{ €/mq} = 1.328,25 \text{ €/mq}} \\ & \text{approssimabile a } \underline{1.350 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

Valore unitario di mercato per unità ad uso NEGOZIO

CON DIRITTO D'USO - condiviso con il sub 11 - SULL'INTERA CORTE ROSSA

€/mq 1.350

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e zona di pertinenza, si applicano i coefficienti essenziali 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 e finitura.

Nel caso di specie il Valore unitario di mercato specifico del bene staggito si riduce lievemente a 1.283 €/mq, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato 1.350 €/mq x il coefficiente correttivo globale pari a **Ki = 0,95**

Valore Unitario di Mercato perfezionato con l'applicazione del coefficiente globale correttivo: Ki = 0.95

$$\underline{1.350 \text{ €/mq} \times 0.98 = 1.283 \text{ €/mq}}$$

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

Valore immobiliare di mercato:

Valore unitario di mercato x Superficie convenzionale vendibile
x Coefficiente correttivo risultante

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

$V_{um} = 1.350$ euro/mq - maggio 2022-

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

mq 67,64 = Superficie commerciale globale LEGITTIMA (convenzionale vendibile) secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito dall'agenzia delle entrate

Procediamo, ora, all'individuazione dei valori da attribuire ai vari coefficienti precedentemente selezionati, relativi alle peculiarità del cespite abitativo, per ottenere il K_i dell'UNITÀ LEGITTIMA.

$K_i =$ coefficiente riduttivo globale di omogeneizzazione degli interni abitativi del manufatto legittimo =
Prodotto dei singoli coefficienti

$K_{mf} =$ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dello stabile.

Per tutto quanto esposto, si considera:

- Livello di manutenzione appena sufficiente della corte rossa
- Diffusa presenza di superfetazioni ad alterazione dell'originaria regola compositiva

Bilanciando tutti i predetti fattori, in relazione allo standard di zona, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente:

$K_{mf} = 0,97$ Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dello stabile

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

In relazione all'altezza terranea di piano, alla funzione esplicata e allo standard di zona, si considerano i fattori derivanti dalla:

- Elevata comodità di accesso in relazione all'altezza di piano e al filtro della corte antistante in relazione alla funzione esplicata
- Sufficiente ariosità
- Assenza di dispersione igro-termica

Bilanciando tutti i predetti fattori, si assume per il coefficiente in oggetto valore crescente

$K_a = 1,03$ Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

$K_{mu} =$ Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, lo standard manutentivo degli ambienti interni dell'unità in oggetto, come rinvenuta in situ all'atto del **nuovo accesso/ 2022**, risulta di livello **appena sufficiente** in relazione alla funzione rinvenuta, e più scadente

rispetto all'accesso del 2018, per lo svellimento degli infissi interni e esterni, per la maggior usura della pavimentazione impiegata per il ricovero delle autovetture a fini espositivi, rivestimenti, pitture, intonaci, complessivo livello di optionalizzazione.

Considerando che la remissione in ripristino riguarda gli ESTERNI/aliquota di corte pertinenziale e il prospetto fronte W, si assume per il coefficiente in oggetto valore decrescente commisurato ai costi a carico dell'aggiudicatario per un **ordinario intervento di manutenzione interna con adattamento dei luoghi alla specifica futura attività commerciale**

Kmu = 0.95 Coefficiente di manutenzione dell'unità

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

Kmf = 0.97

Ka = 1,03

Kmu = 0.95

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0.95

Pertanto, sostituendo nella formula tutti i valori ricavati si ha:

Vim = Vum Max x Sc x Ki

Vum Medio = 1.350 euro/mq - **maggio 2022** -

Sc = mq 67,64

Ki = 0.95

Vim = 1.350 €/mq x mq 67,64 x 0.95

Vim = 1.283 €/mq x mq 67,64

Vim = € 86.782,12 in cifra tonda € 87.000

VALORE DI MERCATO NEGOZIO SUB 10/P.T

**Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,
locative, condominiali, vizi occulti**

€ 87.000

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

*applicando al **VALORE DI MERCATO SUB 10 = € 87.000***

*le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommanti complessivamente **€ 14.000***

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 73.000***

IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 2. - SUB 10

per la regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti, vendita forzata

€ 5.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 8.000 = € 14.000

- Oneri URBANISTICI
- Oneri CATASTALI
- Oneri LOCATIVI
- Oneri CONDOMINIALI
- Oneri VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

€ 5.000: “Oneri di regolarizzazione urbanistica del sub 10/Lotto 2, a mezzo:

Pratica abilitativa alla demolizione dei luoghi illegittimi previo rimozione di tutti i suindicati **illeciti maggiori** insanabili in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall’art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n.47/85, e ripristino delle consistenze di licenza nelle destinazioni assentite dai diversi titoli abilitativi succedutisi, ai sensi dell’art. 31 D.P.R. 380/2001 e art. 26 e 27 b N.T.A. Variante P.R.G vigente

Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post ordinaria con permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/2001 delle suindicate illiceità minori, dotate del requisito imprescindibile della doppia congruenza normativa:

- Frazionamento del '93 in corte rossa e corte celeste, previo innalzamento del muro trasversale, come rinvenuto in situ
- Difformità di spessore murario della recinzione perimetrale
- Giustapposizione di cancellata metallica alla recinzione perimetrale
- Apertura di varco di accesso diretto alla corte celeste, La ml 3,55, come rinvenuto in situ

Materiale demolizione delle illiceità maggiori in assenza di titolo urbanistico, insanabili in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall’art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n.47/85, e remissione in pristino dei luoghi legittimi.

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica al Catasto Fabbricati e Terreni - previo preventiva regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiati - dei dati catastali oggettivi di VISURA e SCHEDA, compreso relativi diritti”

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE -

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione all’atto del II accesso /2022”

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00 “Per inesistenza di amministrazione condominiale”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 8.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **10%** di € 87.000, 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 **LOTTO 2./SUB 10**, catastalmente ad uso **negozio**, foglio urbano 5/p.lla 381/SUB 10/C1, Via Cinquevie 53, Comune di Afragola, valutato nel mese di maggio 2022 con metodo comparativo per valori tipici, incluso oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti, è:

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 2. - SUB 10

€ 73.000

INCLUSO Oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

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

Napoli, lì 02/06/2022

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI INTEGRATIVI

AGGIORNAMENTO CATASTO FABBRICATI al 31.05.2022 - Comune di Afragola

- Visura storica fabbricati - F.lio 5/p.lla 381/sub 10
- Scheda planimetrica - F.lio 5/p.lla 381/sub 10

AGGIORNAMENTI IPOTECARI al 31.05.2022

- **Ispezione x soggetto:**
- **Trascrizione di rettifica di pignoramento** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2. Servizio di pubblicità immobiliare - in data **20/03/2019** ai nn.14494/11644, derivante da atto giudiziario del 07/03/2019 Rep. 2167/2019, emesso dal Tribunale di Napoli Nord/Aversa
- **Trascrizione di ordinanza divisionale endoesecutiva** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2. Servizio di pubblicità immobiliare in data **21/09/2021** ai nn. 46265/34293 derivante da ordinanza del **02/09/2021** Rep. 1522/2021 emessa dal GI. dott.ssa Margherita Lojodice, Tribunale Napoli Nord

AGGIORNAMENTO QUOTAZIONI O.M.I. + GEOPOI. al 31.05.2022 - Ispezioni telematiche di mercato

- **AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2021/II Semestre/Comune di Afragola /ZONA C4 - categoria commerciale**

AGGIORNAMENTO GRAFICO LUOGHI IN SITU E LUOGHI LEGITTIMI al 16.05.2022

VERBALE DI ACCESSO