

Tribunale Civile di Napoli Nord

3^ sezione

G.E. dott.ssa Antonella PAONE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 146/2019 promosso dalla signora

██████████ ed altri in danno della signora ██████████?.

- Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Elaborato: - aggiornamento relazione di stima all'esito dell'assegnazione al comproprietario non debitore, provvedimento G. E. del 2 ottobre 2025



PREMESSA

Il sottoscritto, perito edile Andrea Casillo, nella qualità di esperto incaricato nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 146/2019 dell'R.G.E. promossa dalla signora [REDACTED] ed i germani [REDACTED] in danno della signora [REDACTED], in relazione al provvedimento del G.E. reso il 2 ottobre 2025 a scioglimento della riserva assunta, con il quale fu disposto la redazione di una relazione aggiornata all'esito dell'assegnazione avvenuta in corso di esecuzione ad integrazione della perizia già depositata.

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore procedente, con l'atto notificato al debitore esecutato l'8 marzo 2019, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà della quota, comune ed indivisa, di 500 millesimi delle seguenti unità immobiliari, appartenendosi la restante quota del 50% al signor [REDACTED], tutte facenti parte del fabbricato posto nel Comune di Afragola, alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, con accesso dalla scala del fabbricato.

Il pignoramento è stato successivamente rettificato, come disposto dall'ordinanza del G.E. del 12 giugno 2024 in relazione ai soli beni assegnati in piena proprietà alla debitrice, signora [REDACTED], con atto notificato il 3 dicembre 2024 e trascritto il 12 dicembre 2024 ai nn. 60274/47357, proposto dai medesimi creditori e avente ad oggetto tutti i beni e le parti comuni identificate in catasto al foglio 14, particella 2156, sub. 3 di proprietà esclusiva della debitrice esecutata.

Nel corso del processo esecutivo, con provvedimenti del Giudice del 12 giugno 2024 e successiva rettifica del 30 ottobre 2024 si è proceduto alla divisione del compendio pignorato pro quota, con l'assegnazione in proprietà esclusiva al debitore esecutato, [REDACTED], delle seguenti unità immobiliari costituenti nel loro insieme la metà (*quella di sinistra guardando il fabbricato dalla strada*) di un vasto fabbricato con annesse aree cortilizie pertinenziali comuni a tutte le unità assegnate alla debitrice, riportate in catasto al foglio 14, particella 2156, sub 3.

Si precisa che i beni assegnati in proprietà esclusiva alla debitrice esecutata hanno in comune e indiviso con i beni assegnati in proprietà esclusiva al comproprietario non debitore, signor [REDACTED] l'unica scala del fabbricato ed il piccolo cortiletto interposto tra l'ingresso pedonale dalla strada ed il portoncino d'ingresso alla scala, entrambi identificati in catasto al foglio 14, part.lla 2156, sub 1 (*cfr. elaborato planimetrico/catastale*).



Di seguito si riportano i beni pignorati assegnati in proprietà esclusiva alla debitrice, signora , [REDACTED] :

- alloggio posto al piano terra/rialzato del fabbricato (*con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub. 5, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 247,90;
- alloggio posto al primo piano del fabbricato (*con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub. 7, categ., classe, consistenza e rendita da accertare in quanto il bene è in corso di costruzione;
- locale sottotetto posto al secondo piano del fabbricato (*con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub. 9, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto il bene è in corso di costruzione;
- locale cantinato posto al piano seminterrato del fabbricato (*con ingresso dalla porta a destra per chi scende le scale*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub. 11, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto il bene è accatastato in corso di costruzione;
- area cortilizia d'ingresso, androne carrabile e cortile interno, utilità comuni esclusivamente ai beni assegnati in proprietà esclusiva al debitore esecutato, sub 5, 7, 9 ed 11, riportata in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub 3.

Il diritto di piena proprietà degli immobili pignorati è pervenuto al debitore in virtù del seguente titolo:

- assegnazione in piena proprietà con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord del 12 giugno 2024 e successivo provvedimento di integrazione dello stesso Giudice del 30 ottobre 2024, trascritto a Napoli 2 l'11 novembre 2024 ai nn. 54179/42579.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile del 4 febbraio 2025, redatta dal notaio [REDACTED] da Napoli e depositata agli atti del processo esecutivo.



Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento e l'elaborato planimetrico catastale aggiornato all'attualità da dove si evince la posizione all'interno del vasto fabbricato di cui sono parte i subalterni pignorati, unità immobiliari e utilità comuni (*cortile d'ingresso, androne e cortile interno*).



VERIFICA DELLA CONTINUITÀ STORICA DELLE TRASCRIZIONI

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, a partire dalla data odierna e fino al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente, 18 marzo 2019 come rettificato dal pignoramento trascritto il 12 dicembre 2024 ai nn. 60272/47357, si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- assegnazione in piena proprietà con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord del 12 giugno 2024 e successivo provvedimento di integrazione dello stesso Giudice del 30 ottobre 2024, trascritto a Napoli 2 l'11 novembre 2024 ai nn. 54179/42579;
- gli immobili furono edificati dal debitore, signora [REDACTED] e dal fratello signor [REDACTED], sul suolo attribuitogli in comune ed indiviso, con atto di divisione del 17 giugno 2004, per notaio [REDACTED] da Afragola, repertorio n. 2780, trascritto a Napoli 2 il 12 luglio 2004 ai nn. 34698/24646;
- il terreno era pervenuto ai germani [REDACTED] per successione legittima in morte del di loro padre, signor [REDACTED], deceduto il 17 agosto 1985, giusta denuncia n. 4333 vol 2909 del 3 agosto 1985 e successiva denuncia integrativa del 3 febbraio 1989 n. 720, vol 3172;
- l'accettazione tacita di eredità in favore del debitore e contro il suo dante causa è stata trascritta presso l'ufficio di Napoli 2, il 25 ottobre 2022 ai nn. 51096/39174.



BENI PIGNORATI E LORO DESCRIZIONE

Il pignoramento colpisce quattro unità immobiliari, autonomamente utilizzabili, tutte allocate nello stesso fabbricato (*nel loro insieme lo compongono per l'intero*) di recente costruzione con gli spazi esterni ed alcune unità non ancora completate, posto ad Afragola, nella zona di espansione residenziale posta alla periferia Est del centro urbano, nelle immediate vicinanze della grande viabilità intercomunale di collegamento con i comuni di Afragola, Casalnuovo e Acerra (*Via Saggese e Via San Marco*) e non molto lontano dal vecchio quartiere San Marco; tutte le unità hanno accesso dalla scala condominiale del fabbricato a cui si accede dall'area comune interposta tra la strada ed il fabbricato.

Il fabbricato di cui sono parte tutti i beni pignorati, si presenta come il tipico piccolo condominio residenziale, di concezione moderna, realizzato in forza di regolare titolo abilitativo, nelle zone di espansione residenziale semi-periferiche del comune, formatesi a partire dalla seconda metà degli anni settanta del secolo scorso con interventi edilizi che ampliarono il centro urbano cittadino; lo stesso, di forma rettangolare, composto da due distinte parti (*di cui una sola pignorata*), dotato di una sola scala che collega le due ali e tutti i piani del fabbricato, fu realizzato con la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato (*ad esclusione del solaio di copertura che invece è stato realizzato con materiali leggeri - sandwich composto da tavolato in legno doppio strato di TNT intervallato da materiale coibente e lamiera grecata*) per complessivi 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Caratterizzano l'intero compendio l'assenza dell'ascensore, la presenza di due accessi carrabili che immettono in due androni coperti i quali, a loro volta, consentono l'accesso in due distinte aree cortilizie separate da un muro di cinta ed il solaio di copertura realizzato a falda inclinata, **si precisa che la porzione del fabbricato oggetto della presente è quella posta a sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada.**

Dette caratteristiche portano alla formazione di due distinti blocchi edilizi con la scala in comune ed un cortile esclusivo in uso autonomo per ognuno dei due diversi blocchi (*guardando dalla strada, il blocco di sinistra è di proprietà esclusiva della debitrice mentre quello di destra è di proprietà esclusiva del proprietario non debitore*).



I cespiti pignorati, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Afragola, in ditta al debitore esecutato e per mancata voltura all'ex comproprietario non debitore, ognuno per i propri diritti, con gli estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

immobile n. 2 - alloggio sub 5

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al piano rialzato (*porta a sinistra per chi sale le scale*), avente accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente in possesso del debitore, composta da due ampi ambienti non disimpegnati nella cui maggiore consistenza sono ricavati il bagno e la zona cottura, nella consistenza è compreso un balcone a livello da cui è possibile accedere direttamente al cortile.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; il pavimento del bagno è in ceramica mentre quelli degli altri ambienti sono realizzati con laminati tipo legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno e vetro, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'appartamento è allacciabile alla rete di distribuzione del gas metano (*attualmente utilizza serbatoio GPL*) ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile pari a 62.00 mq. circa, con altezza libera di 2,85 mt., oltre alla superficie del balcone, pari a mq. 6,50 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 76,00 circa.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 5, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 4, R.C. 247,90, l'alloggio confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 4 (*immobile n. 1 della presente*), ad est con il cortile verso la strada, a sud con l'androne coperto e ad ovest con il cortile del fabbricato.

Si precisa che il bene non è autonomamente allacciato alla rete di distribuzione elettrica, all'occorrenza viene utilizzato l'allaccio che il comproprietario non debitore (*fratello del debitore*) utilizza per l'alloggio in cui vive.



immobile n. 4 - alloggio sub 7

unità abitativa ancora allo stato grezzo e non utilizzabile, posta al piano primo (*porta a sinistra per chi sale le scale*), avente accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e ripostiglio, nella consistenza sono compresi due ampie balconate a livello una prospiciente la strada ed una il cortile (*sono state realizzate solo le tramezzature e l'abbozzo d'intonaco*).

L'alloggio non è dotato di finiture e di impianti tecnologici, non vi sono infissi ad esclusione delle persiane esterne ad ante in ferro, una volta ultimato potrà essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione del gas metano.

L'appartamento presenta la superficie utile pari a 93.00 mq. circa, con altezza libera di 2,95 mt. (*al grezzo*), oltre alla superficie delle balconate, pari a mq. 40,00 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 124,00 circa.

Il bene, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 7, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto ancora accatastato corso di costruzione; l'alloggio confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 6 (*immobile n. 3 della presente*), ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà [REDACTED], e ad ovest con il cortile del fabbricato.

immobile n. 6 - unità sub 9

unità immobiliare sottotetto ancora allo stato grezzo e non utilizzabile, posta al secondo piano (*porta a sinistra per chi sale le scale*), avente accesso diretto dalla scala, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario, composta da un unico ambiente completamente aperto, nella consistenza sono compresi due ampie balconate a livello una prospiciente la strada ed una il cortile.

L'immobile non è dotato di finiture e di impianti tecnologici, non vi sono infissi ad esclusione delle persiane esterne ad ante in ferro sul fronte strada, i varchi sulla balconata lato cortile sono protetti da staccionate in legno.

Il bene presenta la superficie utile pari a 97.00 mq. circa, con altezza libera massima di 2,85 mt. e minima di mt. 2,55, oltre alla superficie delle balconate, pari a mq. 40,00 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 120,00 circa.



Il cespite, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 9, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto ancora accatastato corso di costruzione; il locale sottotetto confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 8 (*immobile n. 5 della presente*), ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà [REDACTED], e ad ovest con il cortile del fabbricato.

immobile n. 8 - unità sub 11

unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, utilizzata come deposito di cose di casa, posta al piano seminterrato (*porta a sinistra per chi scende le scale*), con accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario, composta da un unico ampio ambiente di forma rettangolare, attualmente divisa, con una parete in laminato di legno, in due distinti ambienti di cui uno utilizzato come spazio giochi per bambini oggi dismesso e l'altro rimasto inutilizzato.

L'immobile non è dotato di finiture particolari e/o di impianti tecnologici (*esiste solo l'impianto elettrico per l'illuminazione*), la porzione a diretto contatto con le scale presenta le pareti rivestite con pannelli in legno laminato e la pavimentazione formata con un cassettonato anch'esso in legno, non vi sono infissi ad esclusione delle grate in ferro alle due finestre d'aerazione esistenti, la porta d'ingresso è in legno di recupero.

Il bene presenta la superficie utile pari a 100.00 mq. circa, con due altezze libere, mt. 4,45 e mt. 3,50 (*misurate massetto di terra e soffitto*) come riportate sul grafico di rilievo a cui si rimanda, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 108,00 circa.

Il cespite, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 11, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto ancora accatastato corso di costruzione; lo scantinato confina a nord con le scale condominiali e con lo scantinato sub. 10 (*immobile n. 7 della presente*), ad est con terrapieno del cortile verso la strada, a sud con il terrapieno di proprietà [REDACTED] e ad ovest con il terrapieno del cortile del fabbricato.



FORMAZIONE DEI LOTTI CON SCHEMA SINTETICO DEL COMPENDIO

Le unità immobiliari pignorate di proprietà del debitore esecutato, signora [REDACTED]
[REDACTED], per la loro conformazione geometrica, allocazione, consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare quattro distinti lotti di vendita, così composti (*per le questioni urbanistiche si rinvia alla relazione già depositata*):



immobile n. 2 - lotto n. 2

- piena proprietà dell'appartamento ubicato in Afragola, al piano terra/rialzato (*porta a sinistra per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a e 4/b, nella disponibilità del custode giudiziario, a cui è annesso, in comune ed indiviso, il proporzionale diritto sulle parti comuni (*cortile d'ingresso, androne e cortile interno*);
- l'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti: due ampi ambienti non disimpegnati nella cui maggiore consistenza sono ricavati il bagno e la zona cottura, nella consistenza è compreso un balcone a livello da cui è possibile accedere direttamente al cortile;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 5, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 4, Rendita € 247,90 e confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 4 di proprietà del signor [REDACTED], ad est con il cortile verso la strada, a sud con l'androne e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- le utilità comuni sono riportate nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 3, beni comuni non censibili (partita A);
- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto per la presenza di una tramezzatura non presente in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al signor [REDACTED] (*cfr. perizia già depositata*):
 - permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;
 - permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stata rilevato un ampliamento della superficie utile e del volume (*spostamento della parete perimetrale lato cortile*) oltre alla modifica dei prospetti interno ed esterno (*di cui se ne è dato conto al punto 8 della perizia già depositata ed a cui si rinvia*);
- prezzo base del lotto, per la piena proprietà, € 110.000,00 (*euro centodiecimila/00*);



immobile n. 4 - lotto n. 4

- piena proprietà dell'appartamento, non ultimato, ubicato in Afragola, al primo piano (*porta a sinistra per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a e 4/b, nella disponibilità del custode giudiziario, a cui è annesso, in comune ed indiviso, il proporzionale diritto sulle parti comuni (*cortile d'ingresso, androne e cortile interno*);
- l'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti: ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e ripostiglio, nella consistenza sono compresi due ampie balconate a livello una prospiciente la strada ed una il cortile (*sono state realizzate solo le tramezzature e l'abbozzo d'intonaco*);
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 7, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 6 di proprietà del signor [REDACTED], ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà [REDACTED], e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- le utilità comuni sono riportate nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 3, beni comuni non censibili (*partita A*);
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto ancora in corso di costruzione;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al sig. [REDACTED] (*reperiti ed allegati alla perizia già depositata*):
 - permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;
 - permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stata rilevato un ampliamento del balcone lato cortile (*di cui se ne è dato conto al punto 8 della perizia già depositata ed a cui si rinvia*);
- prezzo base del lotto, per la piena proprietà è pari ad € 110.000,00 (*euro centodiecimila/00*);



immobile n. 6 - lotto n. 6

- piena proprietà dell'unità immobiliare sottotetto, ancora allo stato grezzo e non utilizzabile, ubicata in Afragola, al secondo piano (*porta a sinistra per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a e 4/b, nella disponibilità del custode, a cui è annesso, in comune ed indiviso, il proporzionale diritto sulle parti comuni (*cortile d'ingresso, androne e cortile interno*);
- l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente completamente aperto, nella consistenza sono comprese due ampie balconate a livello, una prospiciente la strada ed una il cortile; il bene presenta il solaio di copertura inclinato a falda unica, realizzato con materiale leggero (*legno e lamiera*);
- il locale sottotetto è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 9, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 8 di proprietà del signor [REDACTED] ntò, ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà [REDACTED], e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- le utilità comuni sono riportate nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 3, beni comuni non censibili (*partita A*);
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto il cespite è ancora in corso di costruzione;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al sig. [REDACTED] (*reperiti ed allegati alla perizia già depositata*):
 - permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;
 - permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato l'ampliamento volumetrico, la modifica del balcone lato cortile quella dei prospetti (*di cui se ne è dato conto al punto 8 della perizia già depositata ed a cui si rinvia*);
- prezzo base del lotto, per la piena proprietà è pari ad € 42.500,00 (*euro quarantaduemilacinquecento/00*).



immobile n. 8 - lotto n. 8

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, posta al piano seminterrato (*porta a destra per chi scende le scale*), con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a e 4/b, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario, a cui è annesso, in comune ed indiviso, il proporzionale diritto sulle parti comuni (*cortile d'ingresso, androne e cortile interno*);
- l'unità immobiliare si compone di unico ampio ambiente di forma rettangolare, attualmente divisa, con una parete in laminato di legno, in due distinti ambienti di cui uno utilizzato come spazio giochi per bambini, oggi dismesso, e l'altro inutilizzato; il bene presenta il solaio di copertura, in cemento armato, con due quote d'imposta e due altezze libere;
- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 11, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con lo scantinato sub. 10 di proprietà del signor [REDACTED] ad est con terrapieno del cortile verso la strada, a sud con il terrapieno proprietà [REDACTED] e ad ovest con il terrapieno del cortile del fabbricato;
- le utilità comuni sono riportate nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 3, beni comuni non censibili (*partita A*);
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto il cespite è ancora in corso di costruzione;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al sig. [REDACTED] (*reperiti ed allegati alla perizia già depositata*):
 - permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;
 - permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato l'ampliamento volumetrico (*di cui se ne è dato conto al punto 8 della perizia già depositata ed a cui si rinvia*);
- prezzo base del lotto, per la piena proprietà è pari ad € 44.000,00 (*euro quarantaquattromila/00*).



Si precisa, seppur ad esuberanza, che i quattro lotti godono per la quota proporzionale delle aree cortilizie pertinentziali comuni ed indivise, identificate in catasto al foglio14, particella 2156, sub. 3.

Ritenendo di aver ottemperato a quanto richiesto, il sottoscritto rassegna la presente, restando a disposizione per qualsiasi ed ulteriore adempimento e/o chiarimento che il G.E. possa valutare necessario per il buon fine della procedura.

Afragola, 17 dicembre 2025

Andrea Casillo

Allegati: a) rilievi planimetrici;

b) rilievi fotografici;

c) atti catastali aggiornati;

d) ispezione ipotecaria aggiornata.

