

SINTESI PROBLEMATICA URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 1

LOTTO N. 1: SUB 8 + SUB 9

1. **ABITAZIONE** piano terra/ angolo nord- est del fabbricato, consistenza n. 1 vano catastale, confinante con proprietà aliena per due lati, con cortile per due lati e con scala scoperta di accesso al terrazzo superiore, meglio identificata al N.C.E.U. del comune di Afragola al : Foglio 5, Particella 376, Sub 1, Via Cinquevie n. 23, Piano T, Categoria A/5, Classe 5, Vani 1, R.C. euro 37,18
2. **DEPOSITO** piano terra/angolo nord del cortiletto, consistenza catastale mq 13, confinante con cortile, con via Cinquevie e con proprietà Ciaramella, , meglio identificata al N.C.E.U. del comune di Afragola al : Foglio 5, Particella 376, Sub 8, Via Cinquevie N. 23, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, mq 13, R.C. euro 30,88

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza del LOTTO 1 - f.l. 5/p.l. 381/Comune di Afragola - è ubicato in un'area semicentrale di urbanizzazione novecentesca, disciplinata dai seguenti indirizzi normativi, vincolistici e zonizzativi di livello comunale:

P.R.G. vigente - Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della regione Campania n. 3032 del 20.06.1977 e Variante generale approvata con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 426 del 02/09/2010

- ZONA B - ART. 25
- SOTTOZONA B6 - ART. 27b

La **ZONA B** - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI - identifica le parti della città interessate da insediamenti residenziali in territorio AGRICOLO o da insediamenti assimilabili a FRANGE di tessuti urbani consolidati

La SOTTOZONA B6 - INSEDIAMENTI EDIFICATI E DI COMPLETAMENTO – è regolamentata dall' **art. 27b** NTA ammettente:

- **per aree libere o edificate ma con residua 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” ome definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001

DESTINAZIONE URBANISTICA E PROSPETTO VINCOLI

La p.lla terreni - foglio 5/p.lla 381 -e la relativa unità edilizia su di esso realizzata - foglio 5/p.lla 381 - Comune di Afragola, pertinenziale dei cespiti staggiti riuniti nel LOTTO 1. è soggetta al seguente regime vincolistico:

- Ricade in ZONA B- SOTTOZONA B6 normata dagli artt. 25 e 27b N.T.A /P.R.G.
- NON È soggetta a VINCOLI P.S.A.I. - Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno di cui alla L. 226/1999 aggiornato con Delibera n. 1 del 23/02/2015
- NON È soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO ex L. 1497/1939 e ex L. 431/1985, rimanendo ESCLUSA nel perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - art. 142/2004 - Aree Tutelate per legge - Parte III/BENI PAESAGGISTICI - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici (da art.132 a 142) - subordinante tutti gli interventi edilizi interessanti le PORZIONI ESTERNE, a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali
- NON è soggetta a Vincolo archeologico
- NON è soggetta a Vincoli geomorfologici
- NON è sottoposta ad alcun Vincolo alberghiero, di inalienabilità, né ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello
- La p.lla fabbricati 381/f.lio 5 di pertinenza del cespite staggito, NON è sottoposta alla Legge 1 giugno 1939 n.1089 e s.m.i. in materia Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione: è pertanto ESCLUSA dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II- BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali

DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

L'INCROCIO tra le 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, 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, Condo 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 LEGITTIMA URBANISTICA dell'ITER ACCRESCITIVO delle unità staggite SUB 8 - 9 come rinvenute in situ all'atto dell'accesso/2018, nonché del PRIMO FRAZIONAMENTO dell'AREA CORTILIZIA del fabbricato/p.lla urbana 381, su cui si stila 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 e ripristino stato pregresso dei luoghi pregressi n.1800 del 05/05/2011
6. PRATICA SUAP/2016, per il SUB 10, di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 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 gli specifici subalterni staggiati, 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 coinvolgenti direttamente o indirettamente il **LOTTO 1** staggiato

1. LICENZA EDILIZIA n. 4283/1969 rilasciata il 23/09/1969 a (legittima proprietaria dell'intero fondo/p.la 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:

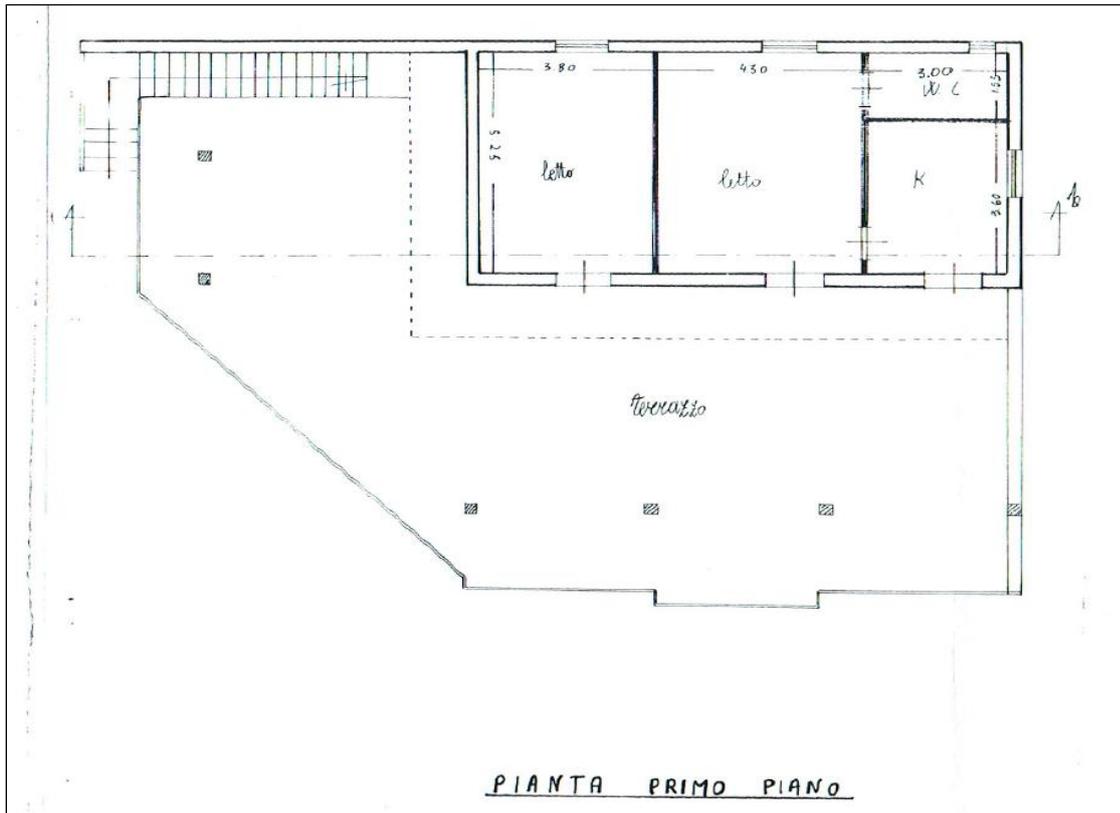
PIANO TERRA articolato in:

- **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.

PIANO PRIMO articolato in:

- Appartamento (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, pertanto, 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, pertanto, era indivisa e sostanzialmente scoperta, a meno dell'aliquota sottesa allo sporto del cornicione sui predetti tre fianchi

PIANO PRIMO



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'oggetto 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. 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.

Le risultanze dell'accesso in situ - rispetto all'intera documentazione amministrativa allegata -
hanno attestato:

SUB 8: Assenza di alcun titolo abilitativo alla realizzazione della copertura e della pareti perimetrali dell'area di sedime del sub 8, rinvenute in situ - entrambe protratte, tra l'altro, oltre i limiti dell'unità catastale staggita.

L'accesso in situ, in luogo del sub 8 (verosimilmente esistito nella configurazione catastale almeno nel periodo intercorso tra il 1974 e il 1986), ha attestato la formazione di una TETTOIA ANGOLARE in C.A., CHIUSA sui fronti contigui N/W e N/E (rispettivamente afferenti a strada e ad unità aliena p.lla 397) da murature perimetrali protratte sino al solaio di copertura, e APERTA sul fronte Sud interno alla corte.

La copertura dello spazio cortilizio in esame, estesa oltre i limiti perimetrali del subalterno staggito, deriva dall'indebito prolungamento del legittimo solaio piano praticabile a sormonto dell'originario nucleo terraneo del fabbricato (attuali sub 9-10-11).

Indipendentemente dalla summenzionata problematica privatistica inerente l'assenza di titolarità esclusiva dell'area cortilizia oggetto di trasformazione - in USO ESCLUSIVO e contestuale ai sub 4 - 7 - 8 - 9 - e in COMPROPRIETÀ a tutti i subalterni del fabbricato - (a fronte dello sdoppiamento della titolarità soggettiva sulle unità della verticale servita dall'aliquota cortilizia in oggetto), 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 **sussistenza di residuale capienza edificatoria del fondo**/p.lla 381, ampiamente assorbita dall'edificazione del nucleo originario del fabbricato rilevato in situ (prova ne è la sanatoria in regime straordinario dell'ampliamento residenziale del SUB 7/P.I e della formazione di superficie non residenziale cantinata - SUB 3 - 4//P.S1).

SUB 9: assenza di alcun titolo abilitativo alla chiusura della volumetria aperta - non residenziale - del sub 9 staggito, e della conseguente variazione destinativa da deposito con annessa tettoia, ad abitazione ultrapopolare in categoria A5.

Parimenti lo SPORTO non è stato ridotto rispetto allo sbalzo dei grafici di licenza, sebbene la stessa NON prescriva la misura della riduzione, demandando all'interpretazione soggettiva la valutazione della riduzione di apporto luminoso all'ex quartino abitativo adiacente - SUB 6 -..!

Il SUB 9 di licenza, catastalmente, a parere dell'esponente, è inquadrabile correttamente in categoria C2 /deposito piuttosto che C6/autorimessa:

- sia in ragione dell'incertezza privatistica in merito al DIRITTO DI PASSO CARRAIO sulla corte servente
- sia in ragione delle indicazioni di licenza edilizia, abilitative del manufatto in qualità di "CORTILE COPERTO" in luogo di "POSTO AUTO COPERTO"

La modifica destinativa del SUB 9 assentito in licenza ha comportato:

- Acquisizione negli interni esclusivi di SUPERFICIE NON RESIDENZIALE, in assenza di variazione di sagoma, volumetria e superficie;
- Riduzione dell'area retrostante adibita a DEPOSITO - coinvolgente il sottoscala e l'aliquota antistante a tutt'altezza - alla sola aliquota sottesa al rampante esterno di adduzione al piano I;
- Variazione prospettica del fronte nord/sub 6, ad esso originariamente afferente in affaccio diretto, ma non in accesso diretto (contrassegnato, nei grafici di licenza, da tre vani luce NON consententi accesso al patio, difformemente dai luoghi catastali);
- Configurazione di bucaure/fronte W per l'illuminazione e l'areazione degli interni abitativi.

Sul piano PRIVATISTICO, sussiste in tal caso la titolarità dell'area in capo a, legittimata a disporre della variazione catastale del 21/10/1974, essendo all'epoca proprietaria unica e esclusiva dell'intero fabbricato

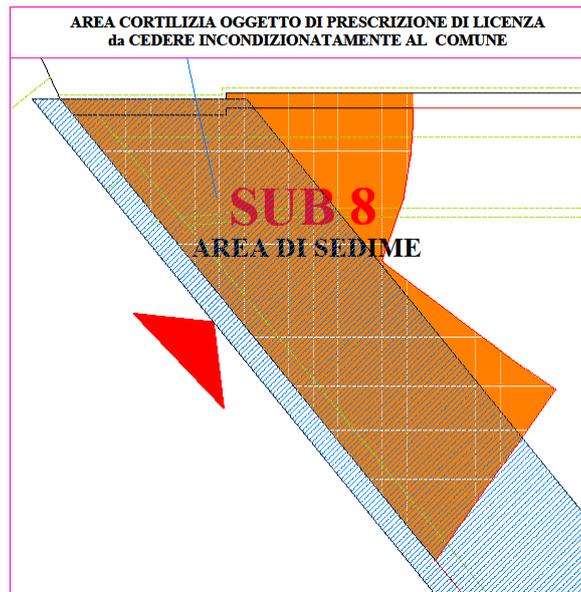
Sul piano meramente URBANISTICO, la variazione in premessa configura un intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con VARIAZIONE DESTINATIVA ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001, comportante **incremento di superficie e cubatura residenziale oltre i limiti consentiti dalla capienza edificatoria del fondo**, ampiamente assorbiti nella fabbricazione del nucleo originario dello stabile.

Doppia problematica inerente l'area cortilizia - p.lla urbana 381-

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.

Si rileva:

In primis: 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 -

Si precisa:

- **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 esecutata
- **In secundis:** si rileva il rilascio di permesso di frazionamento dell'aliquota cortilizia in uso agli adiacenti sub sub 10 e 11 - con P.d.C. in sanatoria n. 20/2012 - nella sua maggiore consistenza inclusiva dell'ECCEDEZZA 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 allegato A atto '93 L. Chiari-** -, 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 sul piano meramente cartolare, antecedente di un ventennio il secondo frazionamento materiale, nasce all'interno del predetto atto di donazione seguito da vendita dei subalterni serviti, legittimandosi, sul piano meramente giuridico, il frazionamento dell'area urbana in assenza di preventiva autorizzazione amministrativa

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. 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 un plausibile 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. 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 i cespiti staggiti riuniti nel LOTTO 1

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 INDISTINTAMENTE 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 al servizio del LOTTO 1, il maggior 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 articolata 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 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 servente il Lotto 1, La ml 3,55, come rinvenuto in situ

Una volta ripristinate le condizioni di regolarità urbanistica attraverso la suindicata strada binaria, è possibile procedere - per lo specifico SUB 8 staggito - alla richiesta di P.d.C. ex ante, abilitativo alla:

- Formazione di POSTO AUTO SCOPERTO su quota parte della corte comune, di estensione corrispondente all'area di sedime del sub 8 catastale/mq 25, in piena e legittima proprietà del debitore esecutato - giusta atto di compravendita del 2009 per notaio Grimaldi - eventualmente ampliabile all'aliquota cortilizia in uso verosimilmente esclusivo, di cui all'allegato A dell'atto del '93
- Apertura di accesso carrabile sul fianco W della recinzione cortilizia, in corrispondenza dell'area di sedime del sub 8 staggito, per il transito diretto dell'autovettura

IMPOSSIBILITÀ di invocare, nel caso di specie,
l'ultimo comma dell'articolo 40 della Legge 47/85 s.m.i.

Si rileva parimenti per tutte le illecità maggiori rinvenute:

IMPOSSIBILITÀ di invocare, all'interno della presente esecuzione, il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85 e s.m.i., in quanto pur derivando da procedura esecutiva, e sussistendo i presupposti di sanabilità urbanistica ai sensi dei tre condoni, si registra specifica incongruenza temporale tra l'insorgenza delle ragioni creditorie e la data di entrata in vigore di ciascun condono

In sintesi, si rileva:

1. Derivazione da procedura esecutiva
2. Sussistenza parziale dei presupposti di sanabilità in regime di sanatoria straordinaria indistintamente ai sensi dei tre summenzionati condoni - L. 47/85 - L. 724/94 - L.326/2003 Nello specifico si attesta:

- Ammissibilità alla sanatoria delle diverse tipologie di abusi commessi, nell'ambito dei tre condoni (L. 47/85, L. 729/94, L. 326/2003) in ragione di:
 - Piena conformità delle illecità suindicate ai limiti volumetrici previsti, nella fattispecie dagli ultimi due condoni
 - Inesistenza di regime vincolistico di inedificabilità assoluta e/o relativa
 - Sussistenza dei limiti temporali di cui alle tre leggi sul condono, stante l'antiorità degli abusi suindicati ai limiti temporali stabiliti improrogabilmente dalle stesse, per l'accesso alla sanatoria. Sul piano della mera sanabilità urbanistica ai sensi dei tre condoni, si rileva infatti che i SUB 8 e 9 sono ultimati entro il 21/10/1974, pregressamente ai termini improcrastinabili per l'accesso a qualunque condono

DI CONTRO, si attesta:

- 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

SOCIETA' 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 tra l'altro delle DUE 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 8 - SUB 9:

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;
- Puntellamento dell'intradosso della porzione legittima di solaio di copertura da preservare nella demolizione, mediante l'impiego di puntelli di acciaio e legname impostati sul calpestio del piano terra costituita da ritti, tavole, fasce, gattelli, croci e simili, fornita e posta in opera compresi ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, valutata al metro quadro di superficie asservita, con recupero del materiale, per altezze fino a 4 metri.

DEMOLIZIONI:

- Disfacimento ringhiera e pavimentazione a protezione del terrazzo piano I - area di demolizione- , e ricovero della ringhiera nell'ambito del cantiere, il tutto eseguito a mano con l'ausilio di apparecchiatura elettromeccanica, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte incluso tiro in alto e calo in basso dei materiali provenienti dalle demolizioni e il carico e trasporto del materiale di risulta a scarica controllata.
- Disfacimento manto bituminoso posto a impermeabilizzazione dell'aliquota di solaio di copertura oggetto di demolizione, oltre cm 50 nella porzione residua legittima da preservare in situ, 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 scarica controllata, incluso gli oneri per lo smaltimento in qualità di materiale "speciale"
- Demolizione tamponature perimetrali area cortilizia angolare, presumibilmente in blocchi di laterizio di spessore complessivo circa cm 35, avendo cura di lasciare in sede l'ordito portante in c.a. per il sostegno del solaio da demolire, previo smontaggio del cancelletto metallico di accesso al corridoio/sub 8, 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 scarica controllata
- Demolizione tramezzatura divisoria corridoio/sub 8

- Demolizione tamponature perimetrali sub 9/fronti N e W, presumibilmente in blocchi di laterizio di spessore complessivo circa cm 35, incluso la chiusura delle pregresse ammorsature, l'intonacatura e la finitura delle medesime, incluso 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, avendo cura di conservare intatti in situ i due elementi portanti in c.a. in essa celati (pilastro angolare N/W e setto portante fronte N adiacente il rampante), previo smontaggio del cancello metallico scorrevole di accesso e il piccolo infisso/lume ingrediente fronte W, preservando il fronte Sud condiviso con il SUB 10.
- Demolizione della tramezzatura interna a filo del rampante, presumibilmente in tavole di laterizio, di spessore complessivo circa cm 15, incluso la chiusura delle pregresse ammorsature, l'intonacatura e la finitura delle medesime, 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. La parete rimossa va ricostruita in AVANZAMENTO sul fronte W di circa ml 1,53 netti, come da grafici di licenza, potendo destinare in forma legittima, lo spazio interno risultante a DEPOSITO CHIUSO.
- DEMOLIZIONE aliquota di SOLAIO PIANO di AMPLIAMENTO - sezione eccedente la porzione legittimata da licenza edilizia n. 4283/1969, a copertura del sub 8 e della residua porzione di corte comune:
Demolizione di solaio presumibilmente di tipo latero-metallico e spessore complessivo cm 25, eseguita a mano con l'ausilio di apparecchiatura elettromeccanica, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte 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: si prevedono circa mq 62,27, avendo cura di conservare indenne in situ la trincea legittima a copertura del sub 9, incluso lo sporto, del quale la licenza non detta la misura dell'arretramento
- DEMOLIZIONE PILASTRO IN C.A. a sostegno del solaio di ampliamento, insistente nell'area di passaggio della corte celeste per l'accesso al rampante di adduzione al piano I, unitamente ai PILASTRI IN C.A. celati nella parete perimetrale precedentemente svellita, il tutto eseguito a mano con l'ausilio di apparecchiatura elettromeccanica, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte 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:

- Formazione di cordoletto in cemento armato a chiusura del fronte della porzione di solaio legittimo denudata dal taglio, realizzazione di parapetto in muratura compreso il montaggio della recinzione metallica precedentemente divelta, incluso l'intonacatura dei fronti e relativa attintatura, posa in opera di doppio strato di guaina impermeabilizzante posta a fiamma previo spalmatura di primer bituminoso sul massetto delle pendenze, con adeguato risvolto su fronte interno del nuovo parapetto.
- Formazione di tramezzatura in blocchi di laterizio di spessore cm 10, all'interno del SUB 9 parallelamente al fronte Est, a distanza di circa ml 1,53 netti dal rampante, come da grafici di licenza, potendo destinare legittimamente lo spazio interno risultante a DEPOSITO CHIUSO, compreso ammorsatura alle pareti contigue, incassatura al solaio,

compreso posa in opera di infisso, intonacatura, attintatura e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte.

- Fornitura e posa in opera di recinzione metallica in giustapposizione alla recinzione muraria a fini protettivi, stante l'eliminazione della muratura perimetrale/fronte W, in prolungamento della cancellata esistente.
- 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 dei SUB 8 - 9 : € 17.000

IMPORTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI STAGGITI PREVIO:
MATERIALE DEMOLIZIONE DEGLI ILLECITI INSANABILI
LOTTO 1. - SUB 8 + SUB 9 = € 17.000

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 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 CONFORMITÀ

- 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 al servizio dei lotto 1, La ml 3,55, come rinvenuto in situ

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.

Importo per la regolarizzazione urbanistica dei luoghi staggiti previo
**regolarizzazione tecnico-amministrativa + materiale demolizione degli illeciti insanabili e remissione in pristino
dei luoghi legittimi**
LOTTO 1. - SUB 8 + SUB 9 = € 20.000

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

DISAMINA CATASTO FABBRICATI

SUB 8 - Sintesi dei passaggi catastali salienti

Il cespite, costituito il 21/10/1974 con scheda n. 2922 in atti dal 30/06/1987, subisce TRE sostanziali variazioni catastali:

- il 22/07/1994 protocollo n. NA0090338 in atti dal 02/02/2005 per attribuzione identificativo alla scheda n. 2922.1/1994 : P.LLA 376/SUB 18 (erronea identificazione di sub e p.la)
- il 22/07/1994 protocollo n. NA 0096855 in atti dal 03/02/2005, per sostituzione del subalterno erroneamente attribuito con scheda n. 2922.1/1994: P.LLA 376/SUB 8 (permane l'erronea identificazione di p.la)
- il 22/04/02/2011 protocollo n. NA0281963 in atti dal 18/03/2011, per sostituzione di p.la identificativa, erroneamente attribuita (n. 121421.1/2011): P.LLA 381/SUB 8

SUB 8 - Disamina

▪ Piena conformità soggettiva catastale:

Piena conformità sul piano soggettivo attuale e pregresso in Visura, per quanto attiene intestato, quota e diritto reale:

- Corretta intestazione attuale in capo alla parte debitrice esecutata, per la quota di 1000/1000 in regime di separazione patrimoniale, giusta trascrizione 27/07/2009 ai nn. 46672/33819 presso la Conservatoria di Napoli 2., dell'atto di compravendita del 24/07/2009 Rep. 40195 Racc. 7125 per notaio Grimaldi Loredana in Napoli
- Corretta intestazione storica, dall'impianto meccanografico, in capo alle diverse ditte

▪ Parziale conformità oggettiva catastale attuale in Visura:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene f.lio, p.la, subalterno, superficie catastale totale, altezza di piano, toponomastica, A MENO DI:

Categoria funzionale, classe e rendita, stante l'assenza in situ del DEPOSITO CATASTALE denunciato nel 1974, e la presenza, in sua vece, di area cortilizia indivisa, coperta da solaio piano in c.a., parzialmente aperta sul fronte Sud e perimetrata in muratura sui restanti fronti.

Confronto tra luoghi in situ e scheda catastale

Foglio 5/P.la 381/SUB 8/P.T del 21/10/1974 prot. n. 2922

Come più volte detto l'assenza in situ del DEPOSITO denunciato nel 1974, rende il confronto con la perimetrazione catastale del cespite indispensabile ai fini della ricostruzione puntuale della sagoma dell'area di sedime del sub 8 esteso mq 25 - quadratura denunciata con l'inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 -.

In considerazione della condizione di irregolarità urbanistica in cui permane la porzione cortilizia nell'area pertinenziale del sub 8, è necessario anteporre alla regolarizzazione catastale dei dati di visura e scheda del bene - la regolarizzazione urbanistica dei predetti illeciti.

Preferibilmente a seguito richiesta e rilascio di P.d.C. per la realizzazione di area di parcheggio scoperta, e alla definizione della problematica privatistica in merito all'eventuale uso esclusivo dell'area al contorno /allegato A atto Chiari '93, può procedersi convenientemente all'allineamento dei dati visura e scheda allo stato dei luoghi legittimi in situ, a mezzo procedura Docfa giusta:

- Causale "demolizione e modifica destinazione d'uso da deposito C2 a posto auto scoperto C6" (in caso di legittima acquisizione della predetta area in uso esclusivo, si integra la causale con "ampliamento")
- Denuncia di nuova scheda planimetrica
- Rettifica elaborato planimetrico, completando la schematizzazione della composizione della p.lla 381 al piano terra con inserimento SUB 8

ONERI CATASTALI SUB 8

€ 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, compreso relativi diritti"

SUB 9 - Sintesi dei passaggi catastali salienti

Il cespite, costituito il 21/10/1974 con scheda n. 2923 in atti dal 30/06/1987, subisce DUE sostanziali variazioni catastali:

- il medesimo 21/10/1974 protocollo n. NA 0093636 in atti dal 03/02/2005 per attribuzione d'identificativi (p.lla e sub) alla scheda n.2923.1/1974: P.LLA 376/SUB 1 (erronea attribuzione di p.lla e subalterno)
- Il 04/02/2011 protocollo n. NA0281964 in atti dal 18/03/2011 per modifica identificativi (p.lla e sub) erroneamente attribuiti con n. 121421.1/2011: P.LLA 381/SUB 9

SUB 9 - Disamina

▪ Piena conformità soggettiva catastale:

Piena conformità sul piano soggettivo attuale e pregresso in Visura, per quanto attiene intestato, quota e diritto reale:

- Corretta intestazione attuale in capo alla parte debitrice esecutata, per la quota di 1000/1000 in regime di separazione patrimoniale, giusta trascrizione 27/07/2009 ai nn. 46672/33819 presso la Conservatoria di Napoli 2., dell'atto di compravendita del 24/07/2009 Rep. 40195 Racc. 7125 per notaio Grimaldi Loredana in Napoli
- Corretta intestazione storica, dall'impianto meccanografico, in capo alle diverse ditte

▪ Parziale conformità oggettiva catastale attuale in Visura:

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

categoria funzionale, classe e rendita, stante l'assenza delle utenze indispensabili per l'espletamento della funzione abitativa - bagno e cucina - e la verosimile funzione a garage per il ricovero delle autovetture usate poste in vendita

dalla parte debitrice esecutata, in ausilio alla funzione espletata dal medesimo sub 8 staggito e dall'area cortilizia comune antistante, impiegate al medesimo uso.

Confronto tra luoghi in situ e scheda catastale

Foglio 5/P.III 381/SUB 9/P.T del 21/10/1974 prot. n. 2923

Come più volte detto, il SUB 9, denunciato catastalmente nell'uso ad appartamento ultrapolare, dalle indicazioni di scheda risulta avere accesso dalla corte, a mezzo porta ad un battente, e dal contiguo quartino abitativo sub 6; di fatto, viceversa, è stato rinvenuto separato da quest'ultimo, articolato in un vano principale servito dalla corte comune, oltre il sottoscala al confine est con p.III terreni 397, privo delle utenze indispensabili per l'espletamento della funzione abitativa e parzialmente modificato nella configurazione prospettica del fronte W, interamente sventrato a favore di un ampio vano luce carrabile, conformemente alla funzione a BOX AUTO

In considerazione della condizione di irregolarità urbanistica in cui permane il cespite in oggetto, è necessario anteporre alla regolarizzazione catastale dei dati di visura e scheda del bene - la *regolarizzazione urbanistica* dei predetti illeciti, recuperando l'originaria configurazione e funzione di licenza 4283/1969 - a deposito con annessa tettoia esclusiva

In ultimo può procedersi all'allineamento dei dati visura e scheda allo stato dei luoghi legittimi, a mezzo procedura Docfa giusta:

- Causale: "modifica destinazione d'uso da abitazione ultrapolare A5 a DEPOSITO C2, e recupero di situazione pregressa"
- Denuncia di nuova scheda planimetrica

ONERI CATASTALI SUB 9

€ 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, compreso relativi diritti"