



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

XIV[^] SEZIONE CIVILE



G.E. Dr. Maria Ludovica Russo



PROC. R.G. n. 853 /2024



Arch. Diana Caldarone



Napoli 18 febbraio 2025



Proc. R.G. n. 853/2024





INDICE

PREMESSA..... PAG. 3

QUESITO 1- Valuti la completezza della documentazione ipocatastale sino alla trascrizione della domanda di divisione, in relazione a tutti i comproprietari.....PAG.4

QUESITO 2- Valuti la concreta fattibilità della divisione in natura del cespite, valutandone i costi e la fattibilità giuridica, documentando quali sarebbero gli accorgimenti anche autorizzativi da ottenere.....PAG.4

ELENCO ALLEGATI.....PAG.13



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV^ SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. Dr. Maria Ludovica Russo

Proc.R.G. n. 853/2024

PREMESSA

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 08.10.2024 veniva nominata dalla S.V.Ill.ma. esperto stimatore nella causa in epigrafe con l'incarico di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

Quesito 1 - Valuti la completezza della documentazione ipocatastale sino alla trascrizione della domanda di divisione, in relazione a tutti i comproprietari.

Quesito 2 - Valuti la concreta fattibilità della divisione in natura del cespite, valutandone i costi e la fattibilità giuridica, documentando quali sarebbero gli accorgimenti anche autorizzativi da ottenere.

Proc. R.G. n. 853/2024





QUESITO N. 1 Valuti la completezza della documentazione ipocatastale sino alla trascrizione della domanda di divisione, in relazione a tutti i comproprietari.

Il bene oggetto di causa è proprietà per $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] ed è identificato con:

1. Appartamento sito in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastale e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10) - piano T-I°-S1- accatastato al NCEU del Comune di Pozzuoli -Fog. 14, p.lla 209, sub 24 e sub 25, cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani; Sup. catastale Totale: 157 m² Totale escluse aree scoperte 140 m²; R.C. euro 948,99; in Ditta ancora [REDACTED]. per ineseguita voltura. (Cfr. all.1-2-3)

L'esperto ha valutato la completezza della documentazione ipocatastale verificandone l'interezza dalle visure ipotecarie effettuate sui comproprietari e sull'immobile. (Cfr. all.1-2-3)

QUESITO N.2 - Valuti la concreta fattibilità della divisione in natura del cespite, valutandone i costi e la fattibilità giuridica, documentando quali sarebbero gli accorgimenti anche autorizzativi da ottenere.

Relativamente alla concreta fattibilità della divisione del cespite, si ribadisce quanto già evidenziato a suo tempo in relazione, che di seguito si riporta:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pozzuoli per l'immobile oggetto della procedura risulta annotata la **Concessione Edilizia n.34 dell' 1105.1983** (prot.rich. n. 14415/82) rilasciata a nome di [REDACTED] n.q. di Amm.re della soc. [REDACTED] per [REDACTED] e successiva **variante edilizia n. 35 del 16.02.1984** (prot. rich.n. 24141/83) rilasciata a nome di [REDACTED] n.q. di Amm.re della soc. [REDACTED]; tali concessione sono irreperibili presso l'Archivio Comunale.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Antiabusivismo l'esperto ha verificato che, allo stato, **non sono state emesse ordinanze di demolizione.**



In data 30.03.1995 veniva presentata da [REDACTED] domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/2003 prot. 6202/84 per la realizzazione di mq 145,50 e mc 434,34; veniva pagata l'oblazione con bollettino di € 4.521,96 del 10.12.2004 e oneri concessori con bollettino di € 1.500,00 del 10.12.2004. (Cfr. all.9)

L'esperto, da documentazione acquisita dal [REDACTED] precisa che, relativamente alla Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata in data 31.01.2005, risultano, relativamente alla Domanda di Condono ai sensi della L. 326/2003, altri bollettini pagati, di seguito elencati: (Cfr. all.10)

1. bollettino del 05.06.2005 di € 4.403,82 per oblazioni
2. bollettino del 05.09.2005 di € 2.627,20 per oneri concessori;
3. bollettino del 18.10.2005 di € 4.388,02 per oblazioni;
4. bollettino del 20.02.2006 di € 4.039,52 per oneri concessori;

Il [REDACTED] ha consegnato alla sottoscritta ulteriore documentazione dalla quale si evince e deduce che a suo tempo una parte dell'immobile (manufatto in cemento armato, in ampliamento a preesistente costruzione, di dimensioni di circa 3.25 x 2.00 x 6.00h, adibito a n. 2 vani WC senza previa denuncia dei lavori al Genio Civile e senza la direzione dei lavori da parte di un tecnico competente e in mancanza di progetto esecutivo) oggetto di procedura era caduta in sequestro - eseguito in data 09.05.2003 dalla Polizia Municipale di Pozzuoli - e che, al di là dei gravami processuali intervenuti, successivamente, in data 03.12.2007, il Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Pozzuoli pronunciava nei confronti del predetto [REDACTED] sentenza con la quale dichiarava l'improcedibilità dell'azione penale a causa dell'estinzione dei reati contestati per prescrizione, disponendo il contestuale dissequestro.

L'esperto fa presente che all'interno dei fascicoli, relativamente alla Domanda di Condono non sono presenti grafici di progetto ma solo un rilievo fotografico.

La sottoscritta non ha potuto confrontare lo stato attuale con i grafici di progetto delle concessioni per l'irreperibilità presso l' Archivio Comunale della documentazione; il confronto verrà fatto con la planimetria catastale.

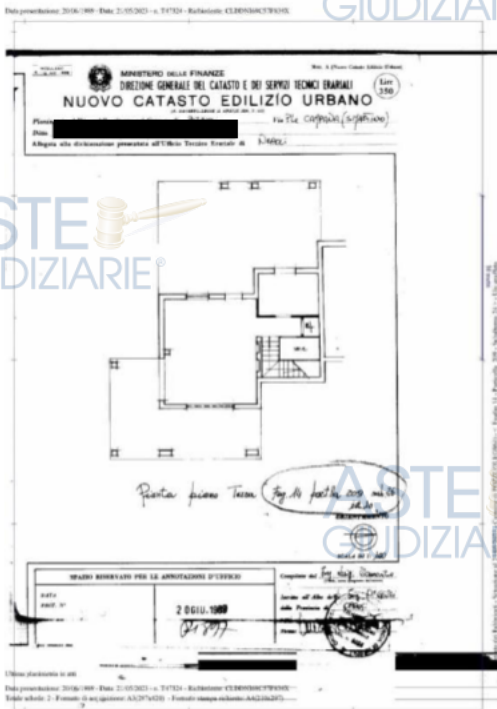
È d'uopo una premessa
ASTE GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale nella sua rappresentazione presenta il vano scala rappresentato in modo speculare rispetto allo stato dei luoghi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA



ASTE GIUDIZIARIE®

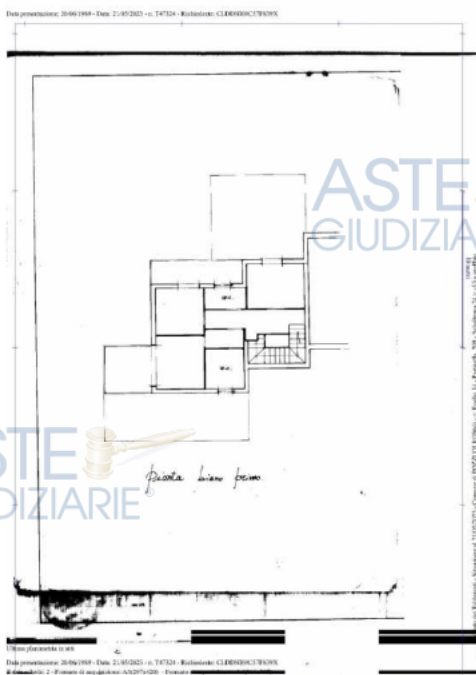
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE®



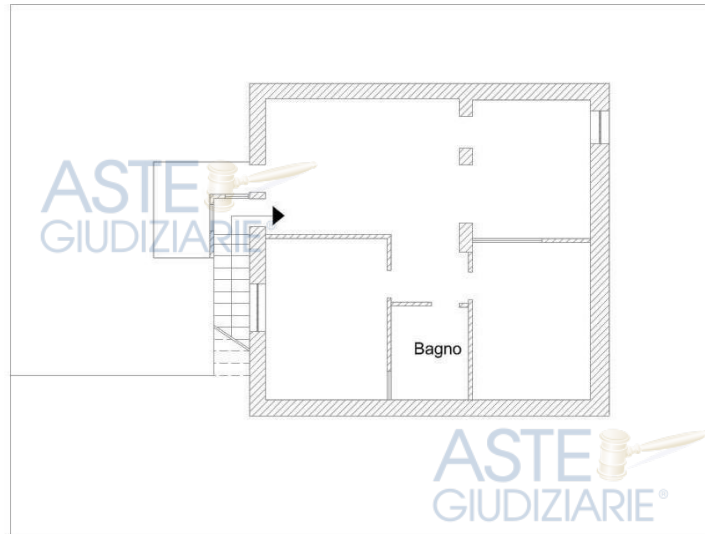
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Dal confronto con la planimetria catastale si sono evidenziate le seguenti difformità:

piano T:

1. ampliamento della cucina e del salone;
2. creazione di un vano con un bagno;
3. diversa distribuzione degli spazi interni: il bagno vicino la scala è stato ampliato ed è stato eliminato un piccolo vano adiacente (in planimetria catastale indicato come ripostiglio);

piano I°:

1. creazione di due vani ed un bagno;
2. ampliamento del terrazzo a livello
3. ampliamento di un bagno.
4. diversa distribuzione degli spazi esterni.

Creazione di un piano ammezzato composto da un vano ed un bagno.

Creazione di un piano seminterrato il cui accesso avviene da una scala esterna.

Creazione di un Garage nella corte esterna, realizzato con tavole di legno e putrelle in ferro, con copertura in tegole; all'interno è presente un soppalco.

Dalla sovrapposizione grafica si ottiene:



ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

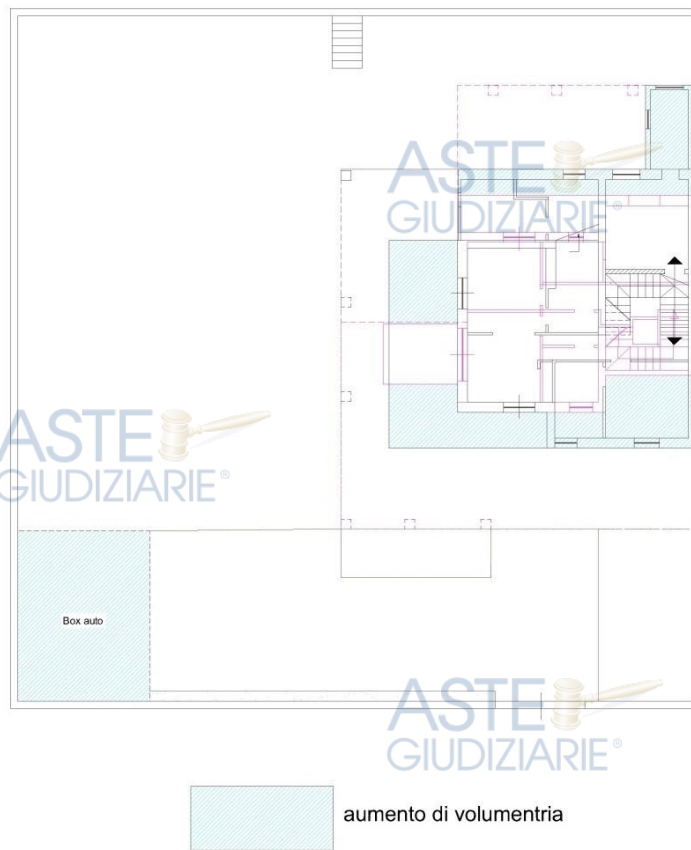
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Proc. R.G. n. 853/2024

ASTE GIUDIZIARIE®



Dalla sovrapposizione è risultato un aumento di volumetria di mq 45 a piano terra e mq 30 a piano primo oltre mq 22 di superficie non residenziale - il terrazzo- e il box auto di mq 36; oltre il piano seminterrato di mq.80.

Il Comune di Pozzuoli, in merito al rilascio del condono edilizio, al momento non si è pronunciato.

L'esperto fa presente che, relativamente alla domanda di Condono presentata ai sensi della L.326/2003, tra le condizioni di esclusione perentoria, come previste dal comma 27 art. 32 DL 269/2003 esso individua sette ipotesi di opere abusive che non sono comunque suscettibili di sanatoria straordinaria, tra queste, quelle di opere che *"siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*¹

La legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 - Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, articolo 32 così come modificato dalla legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326 e successive modifiche ed integrazioni.²

L'articolo 3 - Opere non suscettibili di sanatoria- , recita:

"[1. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.]

2. Non possono formare oggetto della sanatoria prevista dall'articolo 32 della legge 326/2003, le opere abusive rientranti nelle tipologie dell'allegato 1 della medesima legge se le stesse:

[a) **sono state eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela**, anche successivamente alla commissione dell'abuso, e sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse][...].

¹ Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Testo coordinato del Decreto-Legge 30 settembre 2003, n. 269.

² Legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

Per quanto relazionato l'immobile ricade in zona "B5-2" - residenziale saturo recente interne e contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.R. - Protezione Integrale con Restauro Urbanistico-Ambientale - di cui all'art.12 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23/01/2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell' 11/02/2002 ed art. 24 delle norme di attuazione del PRG; si è inoltre in presenza di una **zona sottoposta a tutela paesaggistica in forza del D.M.12.09.1957 e L. 1497/39**, nonché ai sensi del D.M.28.03.1985 ex L. 431/1985 oggi sottoposte alla parte terza del D.Lgs. 42/04, rientrano altresì nel PTP dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999 (Cfr. all.8bis); si ritiene, pertanto, in via prudenziale, che le opere, essendo state eseguite su bene sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale in assenza dell'autorizzazione prescritta dal D.Lvo n. 42/04, non sono suscettibili di condono edilizio, anche se si rileva che lo stato dell'arte non consente alla sottoscritta, che è tenuta a attenersi al contenuto della documentazione fornita, sul punto carente sotto l'aspetto grafico/documentale, di potersi pronunciare con certezza sull'iter del condono.

In considerazione di tutte le criticità lo scrivente esperto è dell'avviso che il potenziale acquirente al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto, si dovranno eseguire dei lavori edili sinteticamente specificati come segue:

1. Demolizione degli ampliamenti;
3. Adeguamento degli impianti e intonacatura e tinteggiatura nelle zone interessate dai ripristini.

Considerando che i lavori edili necessari all'eliminazione degli abusi sopradescritti sarebbero eseguibili da due operai specializzati per una durata di almeno di 90 giorni lavorativi, la spesa necessaria comprensiva dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, delle opere provvisorie e di ogni altro onere, si stima € 120.800,00 come di seguito specificato:

- manodopera (720 ore X 4 operai x 35,00 €/ora) = € 100.800,00;
- materiali e ogni altro onere = € 20.000,00;

Successivamente si dovrà presentare un aggiornamento catastale il cui costo si stima:

- euro 350,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato
- euro 70,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

Per quanto relazionato l' immobile oggetto della presente divisione ereditaria non avendo la legittimità urbanistica non è comodamente divisibile.

La sottoscritta desidera chiarire che, in qualsiasi circostanza, resta valido il potere autoritativo degli organi competenti. Ciò include ogni provvedimento consequenziale o correlato alla situazione giuridica e di fatto del bene in questione, nonché le eventuali variazioni degli importi già indicati nella perizia e quelli che potrebbero essere determinati dagli stessi organi o derivare dal ripristino dello stato dei luoghi.

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 18.02.2025

L'esperto stimatore

Arch. Diana Caldarone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Elenco allegati:

■ Visura ipotecaria ■

■ Visura ipotecaria ■

3. Visura ipotecaria appartamento

