TRIBUNALE DI NAPOLI

QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile ***R.G.E. N. 11/2024***
G. E. dott.ssa ***MARTANO*** *Laura*
CTU arch. ***FERRANTE*** *Laura*

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[redacted]

contro

[redacted]

Perizia di Stima Immobiliare

LOTTO UNICO

APPEZZAMENTO DI TERRENO CON SOVRASTANTE EX FABBRICATO RURALE

Arch. LAURA FERRANTE
ph. 347.1095030 – email: laura.ferrante@archworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. PARTI IN CAUSA 4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO 4
3. PREMESSA 5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO 6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C. 6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 7
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO 11
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE 24
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico) 26
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO 46
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO 51
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ 54
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA 56
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO 65
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 65
FORMALITÀ 65
VINCOLI 65
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 66
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA 66
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE 67
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO 67
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI 67
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI 67
BENE 1 - TERRENO 67
BENE 2 - ex FABBRICATO RURALE 69
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA 74
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATE 74
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO 75
7. CONCLUSIONI 75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

n. 1 verbali sopralluogo;
n. 2 mandato RGE 11/2024;
n. 3 nota trascrizione pignoramento;
n. 4 rilievo stato luoghi;
n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
n. 6 doc. catastale bene 1;
n. 7 doc. catastale bene 2;
n. 8 risp. comune prat autorizzative;
n. 9 atti di provenienza;
n. 10 certif. destinazione urbanistica;
n. 11 risp. comune legittimità;
n. 12 risp. Ag. territorio;
n. 13 risp. Condono-antiabusivismo;
n. 14 Ispezione ipotecaria;
n. 15 certif. sovrintendenza;
n. 16 stato civile - estratti di matrimonio;
n. 17 certificato residenza esecutate;
n. 18 ricevute trasmissione perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

[redacted] C.F. [redacted]. Rappresentata e difesa dall'avv. [redacted], ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in [redacted].

Debitori esecutati

- [redacted] (CF [redacted]) nata a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 11/12/1958. Residente in [redacted].
- [redacted] (CF [redacted]) nata a NAPOLI (NA) il 06/11/1970. Residente nel Comune di [redacted] (VT) alla [redacted]. Rappresentata dall'Avv. [redacted] (C.F. [redacted]), presso il medesimo elettivamente domiciliata in Pomigliano d'Arco (Na), alla Via Sibilla Aleramo n. 5. Pec: [redacted]
- [redacted] (CF [redacted]) nata a NAPOLI (NA) il 31/03/1966. Residente a [redacted] Nr. 5 sc. A Pi. 6 Int. 30 – Quartiere Vomero.
- [redacted] (CF [redacted]) nata a NAPOLI (NA) il 03/02/1968. Residente nel Comune di [redacted].

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

1. **Bene 1 – Terreno**
   Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), alla strada vicinale Palmentiello n. SC. FRUTTETO. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli al **Fg. 47 P.lla 42.**

2. **Bene 2 – ex Fabbricato rurale**
   Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), alla strada vicinale Palmentiello n. SC, piano terra e seminterrato. Cat. A/2, 11 vani catastali. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **Sez. Urb. CHA Fg. 7 P.lla 571 Sub. 1**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con n. 11846 ed all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto 4 agosto 2023 n. 109) con n. 862, nominata esperto stimatore in data 22/02/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [redacted] contro [redacted] è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 24/02/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Martano Laura le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso il gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso - negativo

In data **22/04/2024**, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Giorgia Viola, previa comunicazione alle parti, si recava sui luoghi di causa. Giunta sui luoghi si rinveniva la presenza dell'esecutata [redacted] in possesso delle chiavi del bene 2 (ex fabbricato rurale), che dichiarava che i beni sono in stato di abbandono da tempo. La sig.ra [redacted] in tal sede consegnava le chiavi al custode giudiziario. Si constatava che la folta vegetazione che avvolgeva l'intero fabbricato non ne permetteva l'accesso. Si rinviava quindi l'accesso.

Secondo accesso - positivo

In data **17/06/2024**, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Giorgia Viola, si recava nuovamente sui luoghi di causa. Con l'ausilio di un fabbro, che provvedeva al taglio dei rovi per permettere il passaggio verso gli accessi del fabbricato pignorato ed altresì sbloccava le serrature delle porte, si accedeva agli immobili pignorati. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici di entrambi i cespiti *de quibus*.

(All. 1: Verbali accessi)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(*All. 2: Mandato RGE 11/2024)*

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 21/02/2024. Nella certificazione notarile per Notaio dott. Luca Di Lorenzo vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (24/10/2023). Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, **atto di compravendita del 16/03/1970** per notaio Gabriele Posteraro, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 02/04/1970 r.g. 13114 r.p. 9673.
Alla suddetta certificazione notarile non vi sono allegati.

E' presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 19/02/2024 r.g 4577 r.p. 3638.
(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento. Non risultano irregolarità.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (19/02/2024).

Il creditore procedente NON ha depositato l'estratto catastale attuale e storico dei cespiti pignorati. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, **estratti di mappa terreni, estratti catastali attuale e storico, la planimetria catastale attuale**. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente l'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente ha depositato il **certificato di stato civile e di residenza delle debitrici**. (si veda quesito n.14).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è presente in atti il **titolo di provenienza in favore delle debitrici**, che è stato acquisito dalla scrivente. Trattasi di **Denuncia di successione del 13.06.2014 al n. 1016 del vol. 9990/14**, a seguito di successione apertasi in Napoli il 10.11.2013, trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 04.07.2014 r.g. 19724 r.p. 13461. A**ccettazione eredità con beneficio di inventario del 06.02.2014 rep. n.530 racc. 231** per notaio Maria Paola Trinchillo, trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 2 il 16.06.2014 r.g. n. 31256 r.p. n. 18474.

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari in oggetto sono pignorate per la piena proprietà. Risultano di proprietà dell'esecutate [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] in conformità a quanto emerge dall'atto di provenienza trascritto in loro favore.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

Bene 1 - appezzamento di terreno agricolo, di superficie di circa 7.200 mq (comprensiva di area occupata dal fabbricato di cui al bene 2), strutturato su differenti quote e di forma irregolare. Presenta accesso, a nord, carrabile, sprovvisto di qualsivoglia chiusura di sorta, da strada vicinale *Palmentiello*. L'area pignorata è recintata. Sul versante nord un muro di altezza di circa 3,00 m in mattoni di tufo la separa dalla strada vicinale *Palmentiello;* ad est confina con p.lle 492 e 456 ed a sud con p.lla 457 con le quali è separata sempre da muro in mattoni di tufo; ad ovest confina con p.lla 41 con la quale, in sede di accesso, non si è potuto verificare la presenza di recinzioni, stante la folta vegetazione ivi presente che non rendeva possibile gli spostamenti. All'attualità l'appezzamento *de quo* risulta incolto, per la maggior estensione è presente fitta vegetazione caratterizzata da arbusti e rovi, nella restante parte alberi da frutto.

Bene 2 - ex fabbricato rurale, di medie-grandi dimensioni, di forma rettangolare, di un piano fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di quadrupla esposizione. Confina su tutti i versanti con la p.lla 42 (bene 1) sulla quale è ubicato. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene dalla strada vicinale *Palmentiello* s.n.c. sul versante nord, attraversando l'appezzamento di terreno di cui al bene 1.

Il piano seminterrato è costituito da un corpo centrale originario dove sono ubicati i tre locali deposito/stalle, e dagli ampliamenti ad esso attigui costituiti da due locali deposito ad est, ed un locale ed un bagno ad ovest. Il piano terra, è suddiviso in due unità abitative, con accesso indipendente e non comunicanti. La prima è costituita da cucina, quattro camere ed un bagno; la seconda da cucina, tre camere, bagno, disimpegno ed un balcone.

Nell'atto di pignoramento i cespiti in questione, per la piena proprietà, vengono così identificati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"terreno con sovrastante casa colonica sito in Napoli alla via Palmentiello s.n.c. confinate con strada Vicinale Palmentiello, con p.lla 41, con p.lla 457, con p.lla 456 e con p.lla 492, salvo altri. Il tutto riportato nel Catasto del Comune di Napoli con i seguenti dati:

*a) Catasto terreni: **foglio 47, p.lla 42**, frutteto, cl.3, ha 0,72 (ettra zero, are settantadue e centinare zero);*

*b) Catasto fabbricati: **foglio 7, p.lla 571 sub.1**, cat. A/3, cl.2 vani 11,5. Con tutti i frutt, accessori, annessioni, pertinenze, cose e servizi comuni; tutto incluso e niente escluso e, comunque, come pervenuto e posseduto da esso debitore".*

Agli atti del catasto i dati attuali degli stessi sono i seguenti:
Il **BENE 1** è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Napoli (NA) come segue: "***Fg. 47 P.lla 42,*** *Particella con qualità FRUTTETO di classe 3, Superficie 7.200 mq, Reddito dominicale Euro 78,09 Reddito agrario Euro 57,64".*
Il **BENE 2** è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Napoli (NA) come segue: ***" sez. urb. CHA Fg. 7 P.lla 571 Sub. 1*** *cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani, sup. cat. Tot.: 310 m² Tot. escluse aree scoperte: 291 m², r.c. euro 1.187,85. strada vicinale PALMENTIELLO n. SC, T – S1".*

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali dei cespiti *de quibus* corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria del bene 2 si precisa sin da ora che risulta conforme rispetto al grafico catastale, a meno di alcune discrasie.

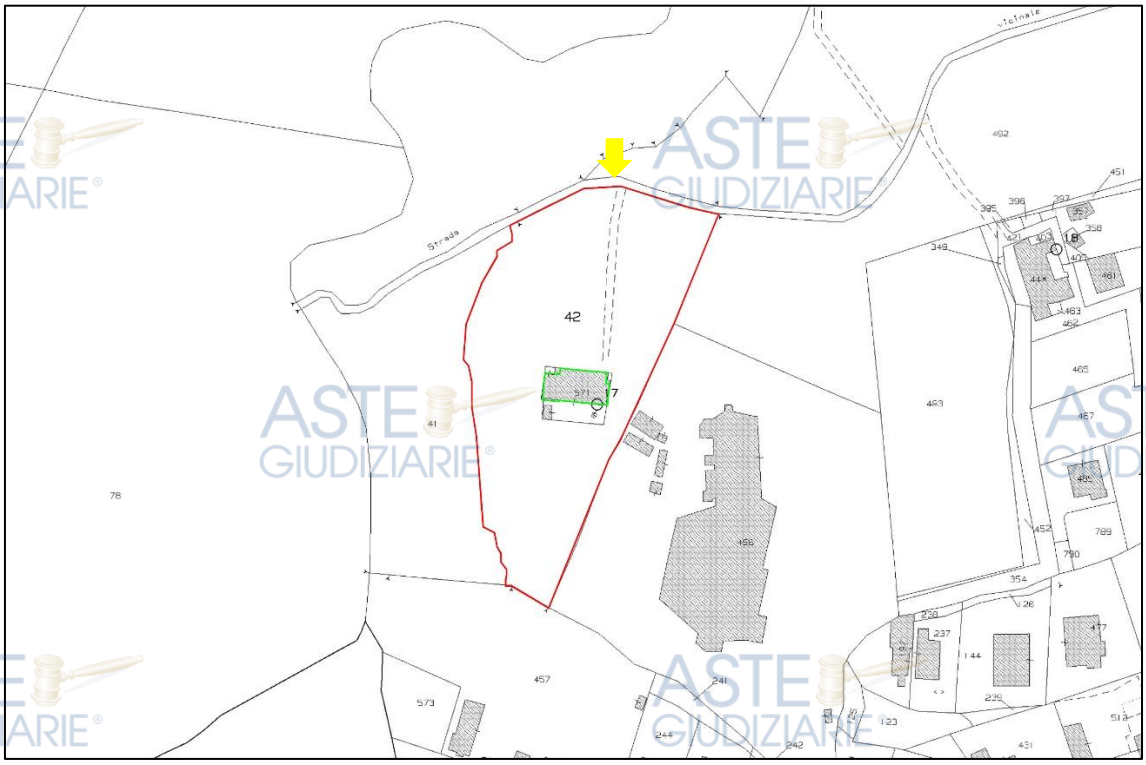
Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

La descrizione individuata al piano di quota dei beni pignorati corrisponde all'attualità e li individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un LOTTO UNICO** costituito da terreno (bene1) con sovrastante fabbricato ex casa colonica (bene 2).

Al fine dell'esatta individuazione dei beni *de quibus*, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Dalla cui sovrapposizione emerge che la sagoma del terreno (bene 1) e del fabbricato (bene 2) coincidono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inquadramento territoriale - immagine satellitare
indicazione sagoma terreno (rosso) e fabbricato (verde) pignorati



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 47 p.lla 42
indicazione sagoma terreno (rosso) e fabbricato (verde) pignorati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sovrapposizione stralcio mappali terreni (foglio 47 p.lla 42) ed immagine satellitare
indicazione sagoma terreno (rosso) e fabbricato (verde) pignorati e accesso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Trattasi di appezzamento di terreno (bene 1) con sovrastante ex fabbricato rurale (bene 2) situato nel comune di Napoli, zona nord-ovest della città. I beni *de quibus* ricadono nel quartiere Chiaiano, ottava Municipalità, sono prospicienti strada vicinale Palmentiello, alle pendici delle colline dei Camaldoli, nelle vicinanze della zona ospedaliera con i relativi complessi pubblici e privati. Il contesto territoriale ricco zone verdi e parchi, è caratterizzato da edifici residenziali di medio-bassa altezza con al piano terra prospiciente le strade principali le attività commerciali, sono altresì presenti nella zona chiese, scuole ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma,

Bene 1

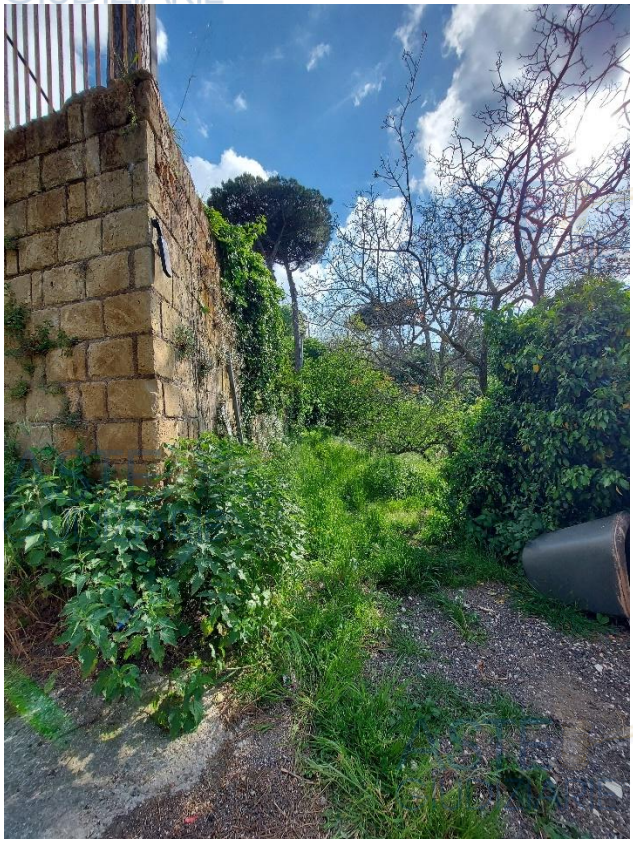
L'**appezzamento di terreno agricolo** oggetto di pignoramento, di superficie di circa 7.200 mq (comprensiva di area occupata dal fabbricato di cui al bene 2), risulta strutturato su differenti quote e di forma irregolare. L'unico accesso, a nord, carrabile, sprovvisto di qualsivoglia chiusura di sorta, avviene da strada vicinale *Palmentiello*. L'area pignorata è recintata. Sul versante nord un muro di altezza di circa 3,00 m in mattoni di tufo la separa dalla strada vicinale *Palmentiello;* ad est confina con p.lle 492 e 456 ed a sud con p.lla 457 con le quali è separata sempre da muro in mattoni di tufo; ad ovest confina con p.lla 41 con la quale si precisa che, in sede di accesso, non si è potuto verificare la presenza di recinzioni, stante la folta vegetazione ivi presente che non rendeva possibile gli spostamenti.

All'attualità l'appezzamento *de quo* risulta incolto, per la maggior estensione è presente fitta vegetazione caratterizzata da arbusti e rovi, nella restante parte alberi da frutto.

Con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere lo stato dei luoghi.

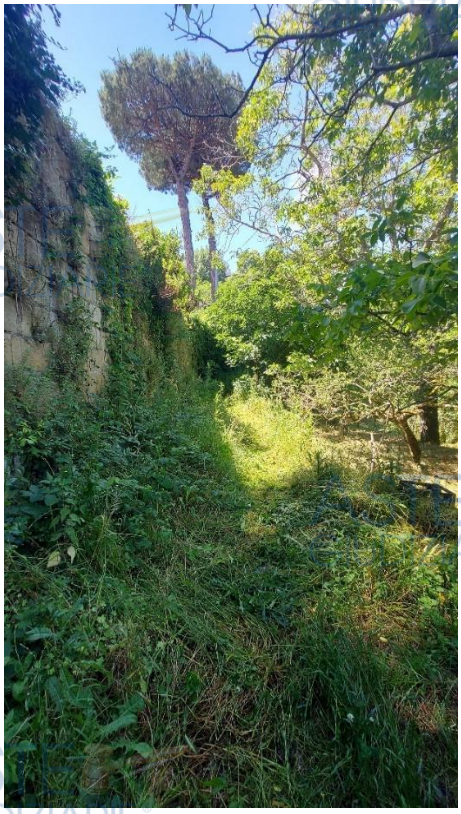
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inquadramento territoriale - vista terreno e fabbricato – accesso da strada vicinale Palmentiello



strada vicinale Palmentiello - sentiero che conduce ai beni pignorati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

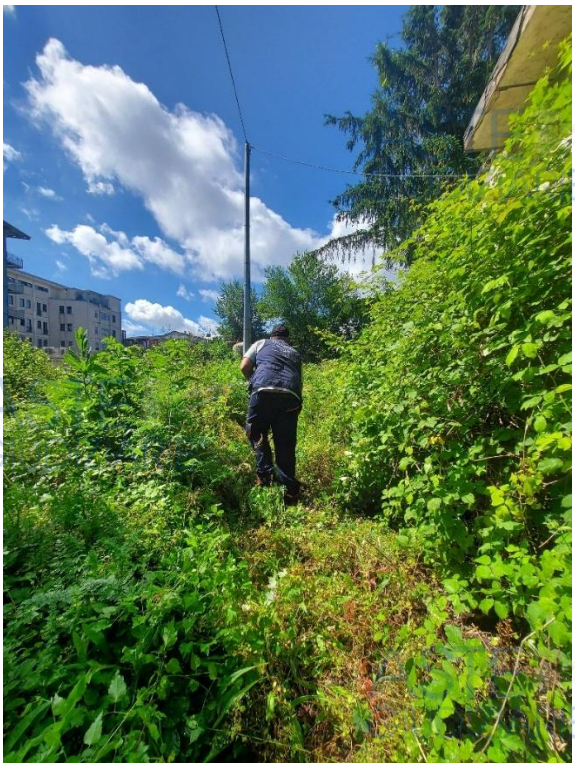


strada vicinale Palmentiello - sentiero che conduce ai beni pignorati

Appezzamento di terreno bene 1 – sentiero che conduce al fabbricato (bene2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appezzamento di terreno bene 1 – prospetto nord fabbricato (bene2)



Appezzamento di terreno bene 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene 2

Trattasi di **ex fabbricato rurale (ex casa colonica)** di medie-grandi dimensioni, di forma rettangolare, di un piano fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di quadrupla esposizione. Confina su tutti i versanti con la p.lla 42 (bene 1) sulla quale è ubicato. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene dalla strada vicinale *Palmentiello* s.n.c. verso nord attraversando l'appezzamento di terreno di cui al bene 1. Si precisa che all'attualità, data la folta vegetazione, l'accesso carrabile è fattibile solo sino ad una certa percorrenza dell'appezzamento di terreno *de quo*. Entrando in detto appezzamento, dove non vi è chiusura di sorta (cancello, sbarra, ecc.), e percorso il sentiero in salita versante sud, si giunge al bene 2.

Da un'analisi dello stato dei luoghi si evince che le diverse strutture costituenti detto fabbricato, per le loro caratteristiche costruttive e tipologiche, sono state realizzate verosimilmente in epoche differenti e che il fabbricato nel corso del tempo ha subito ampliamenti e superfetazioni che ne hanno alterato parte della struttura originaria.

I prospetti del fabbricato risultano disomogenei con alternanza di rifiniture con intonaco rustico privo di tinteggiatura, con mattoni in tufo a vista e con intonaco tinteggiato di bianco. Altresì parte della superficie delle facciate si presenta ricoperta dalla folta vegetazione rampicante circostante. Le coperture sono piane. Al suo esterno il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione.

inquadramento territoriale - individuazione fabbricato cespite – prospetto nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inquadramento territoriale - individuazione fabbricato cespite – prospetto sud

prospetto nord –affacci cespite piano terra

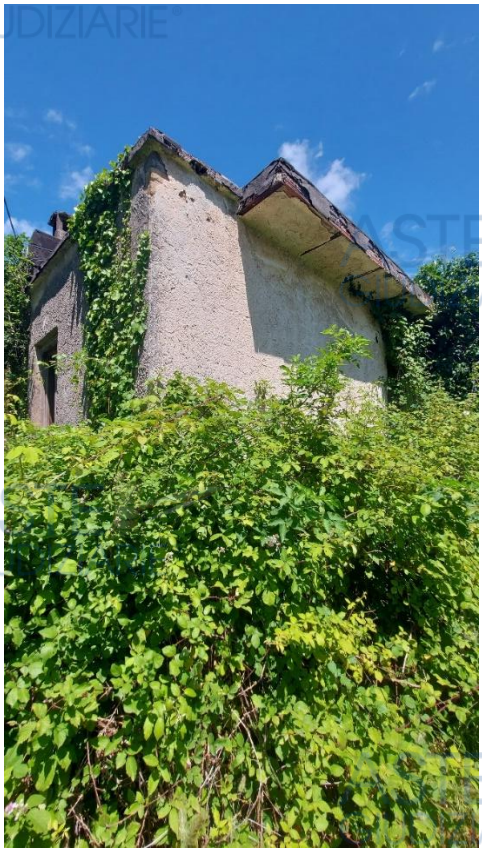
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prospetto sud – piano terra accessi due appartamenti

prospetto sud – piano terra accesso appartamento 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prospetto sud – piano terra accesso appartamento 2



Vista prospetto est

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto nord – accessi locali L1 e L2 piano seminterrato

Prospetto nord - Piano seminterrato - Accesso locale L4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso ai locali del **piano seminterrato** avviene dal versante nord ed est. I locali L1 e L2, ex stalle/deposito del fabbricato rurale, sono tra loro comunicanti e dotati di unico accesso e finestra, tutti i restanti locali L3, L4, L5, L6 ed il locale bagno wc1 hanno accesso indipendente e non sono tra loro comunicanti. Trattasi di locali deposito. Il locale L4 era adibito a cucina.

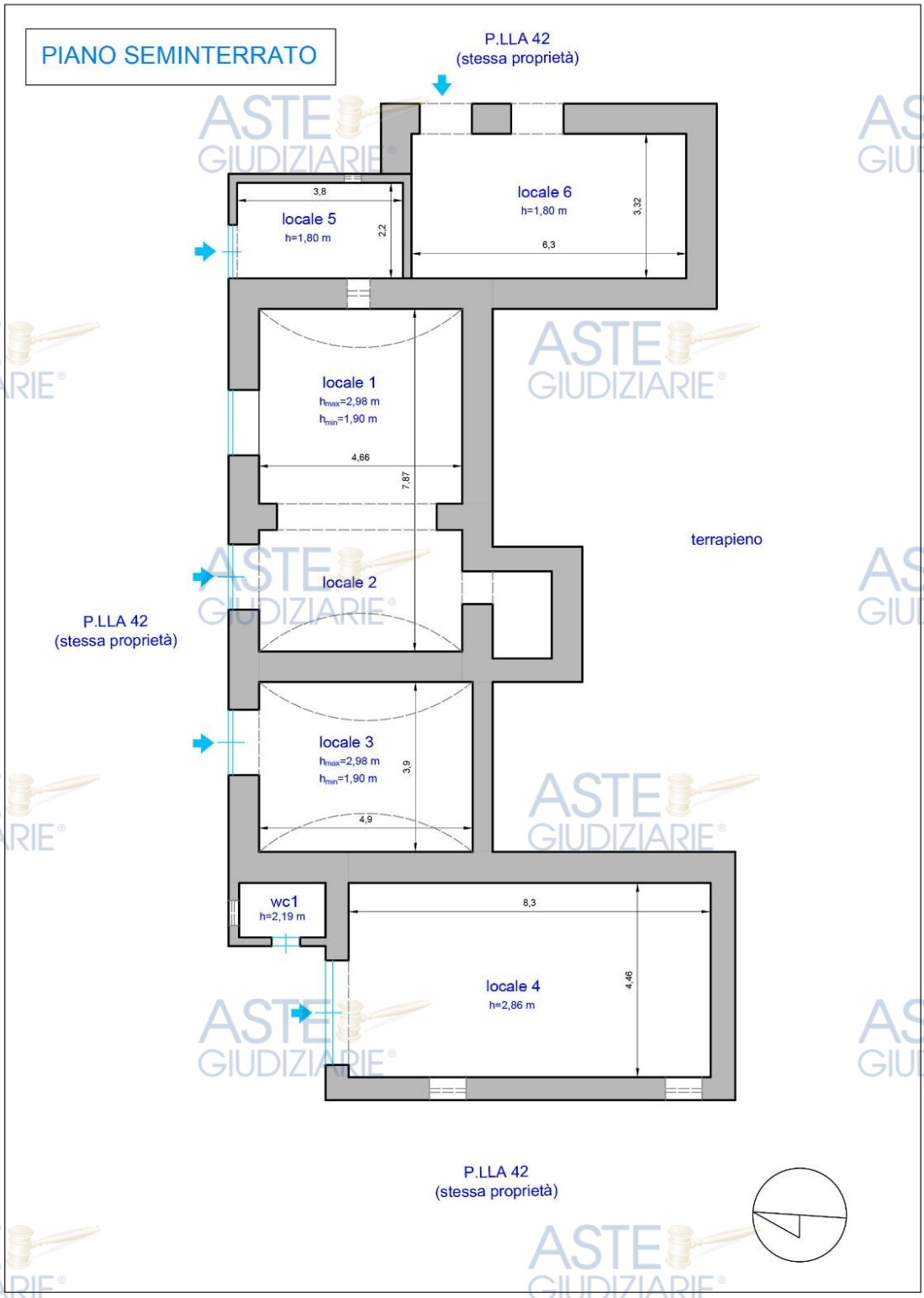
Il **piano terra** è suddiviso in due unità abitative, non comunicanti e con accesso indipendente dal versante sud. Varcando la porta in legno con cancello esterno del primo appartamento si entra nel locale cucina K1, alla cui destra si accede alla camera 1, dotata di finestra con affaccio a sud, e da questa si accede alla camera 2, dotata di finestra con affaccio ad est. Dalla cucina K1 altresì si accede alla camera 3 e da questa alla camera 4 ed al bagno wc2, dotato di finestra con affaccio versante nord. Entrambe le camere 3 e 4 sono dotate di finestra prospiciente il versante nord.

Varcando la seconda porta del prospetto nord del fabbricato, si accede al secondo appartamento. L'accesso immette nel locale cucina K2, alla cui destra si accede alla camera 5 dotata di finestra prospiciente il versante sud. Sempre dalla cucina K2 ci si immette nel disimpegno sul quale affacciano la camera 6, dotata di porta di finestra con affaccio a nord, la camera 7 e 8 ed il bagno wc3, dotato di finestra con affaccio ad ovest. Le camere 7 ed 8 sono dotate di portafinestra con prospiciente il balcone BL con affaccio verso ovest.

Con l'ausilio delle planimetrie riportate di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del bene 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI FATTO - PIANTA
(C.F. sez. CHA fg.7 p.lla 571 sub.1)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI FATTO - PIANTA
(C.F. sez. CHA fg.7 p.lla 571 sub.1)

All'attualità il **piano seminterrato** è costituito da un corpo centrale originario, in muratura portante realizzata in mattoni di tufo "facciavista" e copertura a volta, di altezza massima di 2,98 m e minima di 1,90 m, corrispondente ai locali deposito/stalle (locali L1, L2 ed L3), e da due corpi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad esso attigui, successivi ampliamenti sui versanti est, locali deposito L5 e L6, di altezza di 1,80 m ed ovest locale L4 con altezza 2,86 m ed il bagno wc1 di altezza 2,19 m, in muratura portante e solai in putrelle tavelloni.

Il piano terra, suddiviso in due abitazioni, è costituito da un nucleo un originario (camera 3,4,5,6, cucina K1 e K2) e da due corpi ad esso attigui, successivi ampliamenti sui versanti est (camera 1,2 e wc2) ed ovest (camera 7,8, wc3, disimpegno e balcone), in muratura portante e solai in putrelle tavelloni. Gli ambienti hanno un'altezza media di 3,05 m ed alcuni presentano controsoffittatura.

Gli infissi esterni del seminterrato sono costituiti da cancelli in ferro ed infissi in ferro e vetro, taluni ambienti non sono dotati di chiusura di sorta. Quelli del piano terra sono in legno e vetro con scuri in legno, in alluminio, anche qui alcune bucature esterne prive di infissi.

Al piano terra le **porte interne**, tipologia a battente, sono in legno e vetro. Le superfici delle **pareti** dei locali sono tinteggiate con pittura di colore bianco, ed in taluni ambienti si rinvengono resti di carta da parato. I locali cucine e bagni presentano rivestimento in piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro a tutt'altezza. Le pareti di alcuni locali deposito al paino seminterrato sono allo stato grezzo I **soffitti** di entrambi i piani intonacati sono tinteggiati con pittura di colore bianco, al piano terra in alcuni ambienti è presente controsoffittatura.

Gli ambienti del piano seminterrato presentano calpestio in battuto di cemento. **La pavimentazione** degli ambienti del piano terra è costituita da piastrelle di differente formato e colore. Le finiture sono di mediocre qualità.

Si evidenzia che lo stato manutentivo del bene 2 risulta mediocre.

Nel caso di specie il fabbricato versa in totale stato di abbandono ed è caratterizzato da un degrado diffuso imputabile alla mancanza di manutenzione ed all'esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Si riscontrano diverse criticità.

Al piano terra si rinvengono tracce di fenomeni infiltrativi su parte dei soffitti e delle murature di diversi ambienti, quali macchie, rigonfiamento e spellatura della tinteggiatura, muffa. Ad una prima analisi visiva ascrivibili ad infiltrazioni protratte nel tempo provenienti dalla copertura e dalle pareti esterne del fabbricato in concomitanza di eventi meteorici. Tali infiltrazioni in taluni ambienti hanno danneggiato la controsoffittatura causandone il crollo.

Si denotano altresì lesioni sulle murature per le quali andrebbero effettuate delle indagini più approfondite, con strumentazione idonea, per verificare eventuali danni strutturali.

Alcuni elementi della pavimentazione e dei rivestimenti, come taluni infissi, hanno subito un degrado imputabile agli agenti atmosferici a cui sono esposti.

Detto ciò, il cespite staggito necessita di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Dall'esame visivo emerge che il cespite è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda (boiler);*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia ed esterno.*

Si precisa che dato lo stato di abbandono dell'immobile non ha consentito di verificare il funzionamento di tali impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

piano terra

Appartamento 1

▪ cucina K1	Sup.	21,30 mq
▪ camera C1	Sup.	11,30 mq
▪ camera C2	Sup.	12,10 mq
▪ camera C3	Sup.	22,37 mq
▪ camera C4	Sup.	17,95 mq
▪ camera C5	Sup.	16,10 mq
▪ WC2 = bagno	Sup.	8,23 mq

Appartamento 2

▪ cucina K2	Sup.	19,90 mq
▪ camera C6	Sup.	21,10 mq
▪ camera C7	Sup.	18,32 mq
▪ camera C8	Sup.	11,30 mq
▪ WC3 = bagno	Sup.	7,46 mq
▪ Balcone BL	Sup.	10,18 mq
▪ Aree esterne	Sup.	171,27 mq

piano seminterrato:

▪ Locali L1 e L2	Sup.	40,00 mq
▪ Locale L3	Sup.	20,00 mq
▪ Locale L4	Sup.	37,90 mq
▪ Locale L5	Sup.	8,48 mq
▪ Locale L6	Sup.	21,75 mq
▪ WC1 = bagno	Sup.	2,60 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamenti	**Sup.**	**187,43 mq**
TOTALE Superficie non residenziale	**Sup.**	**151,09 mq**

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

Superficie commerciale appartamenti piano terra	Sup.	242,62 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie commerciale pertinenze piano seminterrato	Sup.	167,31 mq
Superficie omogeneizzata balcone (30% della superficie)	Sup.	3,05 mq
Superficie omogeneizzata pertinenze (25% della superficie)	Sup.	41,83 mq
Superficie omogeneizzata aree esterna (10% della superficie)	Sup.	17,12 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	**Sup.**	**304,62 mq**

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Il bene 2 è dotato di pertinenze esclusive ubicate al piano seminterrato ed aree esterne.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che gli impianti ivi presenti (elettrico, idrico) risultano vetusti ed ammalorati e non corrispondenti alla vigente conformità (ai sensi del D.M. 37/08). Ai fini del conseguimento di tale conformità, si renderanno necessari dunque specifici interventi di sostituzione, revisione ed adeguamento, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a **15.000,00 €**.

Per il cespite staggito non si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), per la cui redazione si stima un costo di **400,00 €.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

Piano terra

Appartamento 1

Cucina K1

Cucina K1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 1

Camera 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 2

Camera 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 3

Camera 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno 2

Bagno 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 4

Camera 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento 2

Cucina K2

Cucina K2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 5

disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 7

Camera 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 8

Camera 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera 6

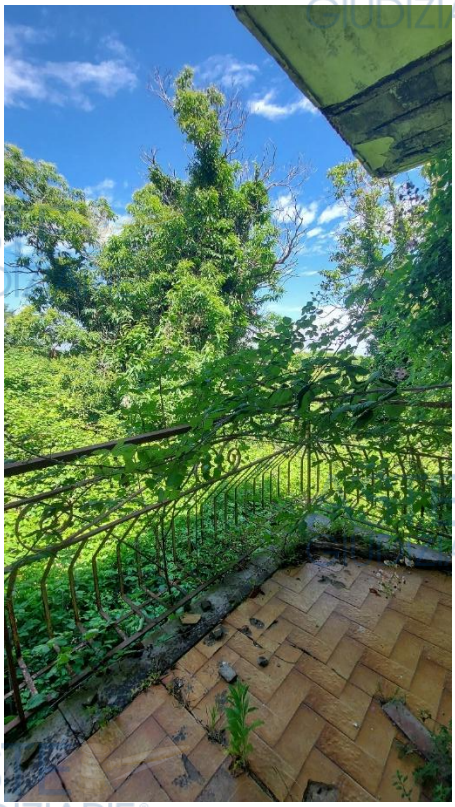
Camera 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

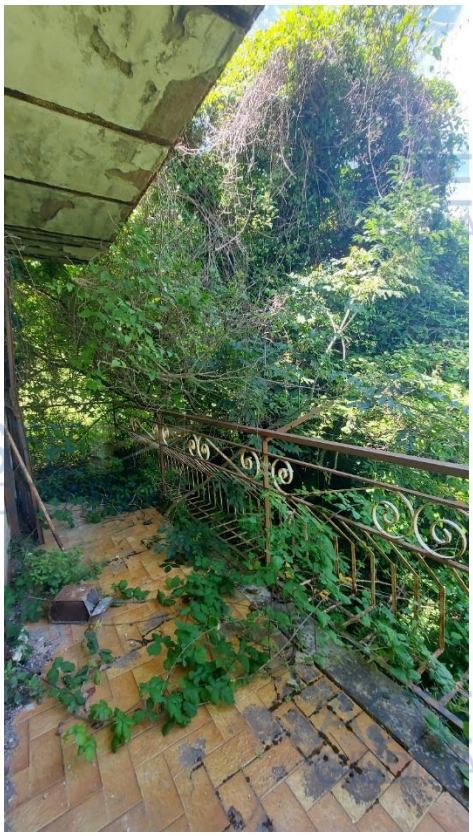
Bagno 3

Bagno 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Balcone BL



Balcone BL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista panoramica delle camere prospicienti nord

Vista panoramica delle camere prospicienti nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano seminterrato

Locale 1

Locale 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale 2

Locale 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale 3

Locale 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale 4

Bagno 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale 5

Locale 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale 6

Accesso Locale 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

BENE 1 - TERRENO

Il **BENE 1** è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Napoli (NA) come segue: "***Fg. 47 P.lla 42,*** *Particella con qualità FRUTTETO di classe 3, Superficie 7.200 mq, Reddito dominicale Euro 78,09 Reddito agrario Euro 57,64".*
Agli atti del Catasto, il cespite pignorato insiste sulla particella terreni 42 del foglio 47, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in essa viene menzionata sia la successione del 13/06/2014, con cui le debitrici entrano in possesso del bene, che l'atto ultraventennale del 16/03/1970.

Il cespite ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, nello specifico, dalla visura catastale storica e dagli estratti di mappa terreni all'impianto, emerge che era identificato al **foglio 7 p.lla 36**.

(All. 6: doc. catastale bene 1 - visura catastale storica fg.47 p.lla 42, visura catastale storica fg.7 p.lla 36; estratto di mappa attuale)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza delle debitrici, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

La descrizione e la superficie (7.200 mq) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme al mappale terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

BENE 2 – EX FABBRICATO RURALE

Il **BENE 2** è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Napoli (NA) come segue: ***" sez. urb. CHA Fg. 7 P.lla 571 Sub. 1*** *cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani, sup. cat. Tot.: 310 m² Tot. escluse aree scoperte: 291 m², r.c. euro 1.187,85. strada vicinale PALMENTIELLO n. SC, T – S1".*

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 571del foglio 47, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essa viene menzionata la successione del 13/06/2014 con cui le debitrici entrano in possesso del bene.

Catastalmente il cespite ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, nello specifico particella e subalterno.

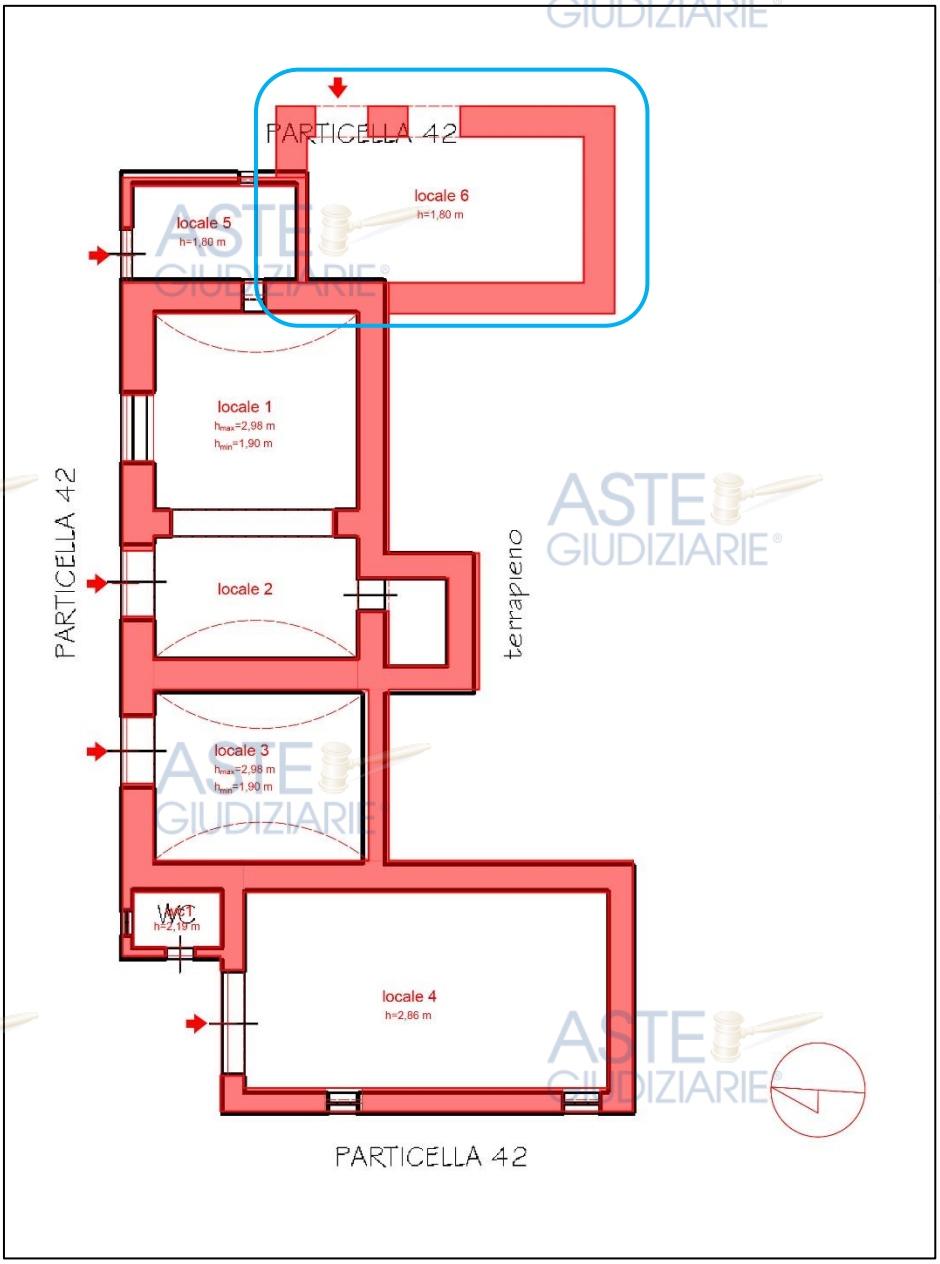
Le variazioni riguardano:
09/11/2015 superficie di impianto dati relativi alla planimetria data di presentazione; **18/04/2014** prot.163032; **16/12/2014** variazione del classamento da categ. A/3 ad A/2; **18/04/2014** variazione ampliamento e diversa distribuzione spazi interni, da cat. A/5 a A/3, da 2 vani a 11,5 vani, variazione della p.lla 37 sub. 2 alla p.lla 571 sub. 1; **01/01/1992** variazione quadro tariffario.

(All. 7: doc catastale – bene 2- estratto di mappa, visura catastale storica fg. 7 p.lla 37 sub. 2; visura catastale storica cespite, planimetria catastale)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza delle debitrici, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

I dati dell'immobile riportati nell'atto di provenienza (successione) sono conformi alla planimetria catastale attuale datata 18/04/2014.
Di seguito si riporta la sovrapposizione dei grafici del rilievo attuale (in rosso) con quelli catastali (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, lo stato dei luoghi risulta conforme dalla situazione catastale, a meno della presenza al piano seminterrato del locale 6, deposito ubicato ad est.
Si precisa che data la fitta vegetazione, costituita in gran parte da rovi, che avvolge l'intero fabbricato del cespite e l'area circostante, la scrivente non ha potuto verificare la presenza del manufatto forno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANO SEMINTERRATO - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO TERRA - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'orientamento della planimetria catastale risulta corretto.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio preposto risponde che non è stata richiesta né rilasciata alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.
(All. 8 istanza Edilizia Privata)

Si riscontra discrasia tra la superficie catastale totale ed esclusa delle aree scoperte indicata nella visura attuale del cespite, pari rispettivamente a 310 mq e 291 mq, e la superficie commerciale totale ed esclusa delle aree scoperte calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a rispettivamente a 304,62 mq e 284,45 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica delle superfici catastali con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **400,00 €.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: *terreno agricolo con ex fabbricato rurale*

Trattasi di **appezzamento di terreno** (bene 1) con sovrastante **ex fabbricato rurale** (bene 2), situato nel Comune di Napoli, zona nord-ovest della città. I beni *de quibus* ricadono nel quartiere Chiaiano, ottava Municipalità, sono prospicienti strada vicinale *Palmentiello*, alle pendici delle colline dei Camaldoli, nelle vicinanze della zona ospedaliera con i relativi complessi pubblici e privati.

Bene 1 –

Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di superficie di circa 7.200 mq (comprensiva di area occupata dal fabbricato di cui al bene 2), strutturato su differenti quote e di forma irregolare. Presenta accesso, a nord, carrabile, sprovvisto di qualsivoglia chiusura di sorta, da strada vicinale *Palmentiello*. L'area pignorata è recintata. Sul versante nord un muro di altezza di circa 3,00 m in mattoni di tufo la separa dalla strada vicinale *Palmentiello;* ad est confina con p.lle 492 e 456 ed a sud con p.lla 457 con le quali è separata sempre da muro in mattoni di tufo; ad ovest confina con p.lla 41 con la quale, in sede di accesso, non si è potuto verificare la presenza di recinzioni, stante la folta vegetazione ivi presente che non rendeva possibile gli spostamenti. All'attualità l'appezzamento *de quo* risulta incolto, per la maggior estensione è presente fitta vegetazione caratterizzata da arbusti e rovi, nella restante parte alberi da frutto.

Superficie commerciale di 7.200 mq.

E' identificato catastalmente al **N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Napoli (NA) al Fg. 47 P.lla 42,** Particella con qualità FRUTTETO di classe 3, Superficie 7.200 mq, Reddito dominicale Euro 78,09 Reddito agrario Euro 57,64.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La descrizione e la superficie (7.200 mq) della particella di terreno è conforme alla mappa terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Bene 2 –

Piena ed intera proprietà di ex fabbricato rurale (ex casa colonica), di medie-grandi dimensioni, di forma rettangolare, di un piano fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di quadrupla esposizione. Confina su tutti i versanti con la p.lla 42 (bene 1) sulla quale è ubicato. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene dalla strada vicinale *Palmentiello* s.n.c. sul versante nord, attraversando l'appezzamento di terreno di cui al bene 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il **piano seminterrato** è costituito da un corpo centrale originario dove sono ubicati i tre locali deposito/stalle, e dagli ampliamenti ad esso attigui costituiti da due locali deposito ad est, ed un locale ed un bagno ad ovest. Il **piano terra**, è suddiviso in due unità abitative, con accesso indipendente e non comunicanti. La prima è costituita da cucina, quattro camere ed un bagno; la seconda da cucina, quattro camere, bagno, disimpegno ed un balcone.
Il fabbricato in stato di abbandono, caratterizzato da degrado diffuso, imputabile alla mancanza di manutenzione ed all'esposizione prolungata agli agenti atmosferici, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Superficie commerciale totale di 304,62 mq.

E' identificato catastalmente al **N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Napoli (NA) alla sez. urb. CHA Fg. 7 P.lla 571 Sub. 1** cat. A/2, cl. 2, cons. 11,5 vani, sup. cat. Tot.: 310 m² Tot. escluse aree scoperte: 291 m², r.c. euro 1.187,85. strada vicinale PALMENTIELLO n. SC, T – S1.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno della presenza al piano seminterrato del locale 6, deposito ubicato ad est.

Una porzione del **fabbricato costituente il cespite pignorato è stata costruita in data antecedente al 1935, trattasi di ex fabbricato rurale ottocentesco.**
Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, datata 18/04/2014, che risulta l'unica agli atti del catasto. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi, come detto poc'anzi, risulta conforme, a meno della presenza al piano seminterrato del locale 6 (deposito) ubicato ad est.
In considerazione che detta planimetria catastale (datata 2014) risulta relativamente "recente" ai fini della verifica della legittimità urbanistica ed edilizia del fabbricato costituente il bene 2, è opportuno effettuare ulteriori indagini attraverso una ricostruzione cronologica delle fasi costruttive che hanno condotto alla sua conformazione attuale. Orbene, dalla comparazione delle mappe di impianto agli atti dell'archivio del catasto della p.lla dov'è ubicato il cespite, datate 1898, 1957 e 1992, con lo stato attuale dei luoghi emerge che la volumetria all'attualità risulta difforme.
La volumetria del fabbricato originaria ottocentesca risulta legittima, in quanto realizzata in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti, ed inoltre trattandosi di fabbricato rurale la sua costruzione non necessitava di titolo abilitativo né dell'obbligo di censimento al Catasto Fabbricati.
I volumi degli ampliamenti realizzati, in data successiva al 1994, in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, per i quali non si rinviene presso l'U.T.C. di Napoli antiabusivismo la presentazione di alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, trattandosi di interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente e ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D. Lgs. n.42/2004, sono da ritenersi totalmente abusivi, non risultano sanabili e per essi è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie, non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Non è costituito alcun condominio.

PREZZO BASE piena proprietà euro 408.465,00

PREZZO BASE CORRETTO euro 332.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presenti in atti, il titolo di provenienza in favore delle debitrici è stato acquisito dalla scrivente, unitamente al titolo ultraventennale *inter vivos*.

Titolo di provenienza debitori

- **denuncia di successione del 13.06.2014 al n. 1016 del vol. 9990/14**, a seguito di successione apertasi in Napoli il 10.11.2013, trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 04.07.2014 r.g. 19724 r.p. 13461, regolata da testamento olografo del 22.10.2005, pubblicato con verbale a rogito del notaio Maria Paola Trinchillo del 06.02.2014 rep. n.530 racc. 231, registrato a Napoli 2 il 05.03.2014 n.2265 serie IT, in forza della quale [redacted] ereditano, tra gli altri, la piena proprietà dei beni 1 e 2, per la quota di 1/4 ciascuna, dal padre il *de cuius* [redacted]
  Relativa **accettazione eredità con beneficio di inventario del 06.02.2014 rep. n.530 racc. 231** per notaio Maria Paola Trinchillo, trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 2 il 16.06.2014 r.g. n. 31256 r.p. n. 18474.

(All. 9: successione 2014 e nota di trascrizione; accettazione eredità)

Gli identificativi catastali dei beni oggetto del trasferimento coincidono i beni 1 e 2 pignorati.

Titolo traslativo *inter vivos* ultraventennale:

- **atto di compravendita del 16/03/1970 racc. 1509** per notaio Gabriele Posteraro, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 02/04/1970 r.g. 13114 r.p. 9673, in forza del quale [redacted] acquistò la piena proprietà dei beni 1 e 2 pignorati da [redacted] e [redacted], proprietari dell'intero.

(All. 9: Atto Posteraro 1970 e nota di trascrizione)

I confini dei beni oggetto del trasferimento coincidono con quelli dei cespiti pignorati.
Nell'atto i cespiti sono descritti come:

a) *"terreno alla partita 1968 del catasto terreni di Napoli, sezione Chiaiano…al **foglio 7, particella 42**, frutteto di terza classe, are 72,00…*
b) *fabbricato rurale riportato al Nuovo Catasto edilizio Urbano di Napoli sezione Chiaiano, alla partita 42224…dall'impianto sezione Chiaiano **foglio 7 particella 37 sub.2** strada vicinale Palmentiello, senza numero civico, piano terreno, zona 1, categoria A/5, classe 2,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vani 2, rendita catastale lire 384, come risulta da estratto catastale rilasciato dall'ufficio Tecnico erariale di Napoli il 18 febbraio 1970 al n. 3932 del mod.46".

Altresì è specificato che detto "…*fabbricato, considerato da accertare all'urbano, già individuato con la p.lla 37 di are 1,50 e poi con la p.lla 43 di are 4,30, è stato trasferito al N.C.E.U.".*

Detto ciò, la consistenza della p.lla 37 del fabbricato indicata nell'atto corrisponde a quella del nucleo originario del piano terra, quella della p.lla 43 corrisponde a quella del nucleo originario del piano terra comprensiva di area esterna.

Non si fa menzione del piano seminterrato.

Si precisa che nell'atto il terreno viene indicato al foglio 7 del N.C.E.U., ossia con il numero di foglio della mappa terreni all'impianto, corrispondente al foglio 47 della mappa terreni all'attualità.

(All. 9: atti provenienza)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA:

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**, all'uopo acquisito dalla scrivente presso l'U.T.C. di Napoli (NA) *Area Urbanistica*, a seguito di istanza presentata in data 03/09/2024 prot. PG/2024/747632, per avere informazioni circa la normativa urbanistica ed edilizia dei beni che compongono il Lotto oggetto della seguente perizia, emerge che:

***"Le Particelle 42(maggiore estensione) - 571 del Foglio 47**:*

*- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale: le particelle 42(maggiore estensione)-571** in **Fa1 aree agricole, la particella 42(piccola parte)** in **Fa2 aree incolte,** disciplinate dagli artt. 45 e 46 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;*

***La Particella 42(piccola parte) del Foglio 47**:*

*- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante;*

***Le Particelle 42-571 del Foglio 47**:*

*- rientrano nell'**ambito "33 - Selva-Chiaiano"** disciplinato dall'art.162;*

***La Particella 42(piccola parte) del Foglio 47**:*

*- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;*

***Le Particelle 42-571 del Foglio 47**:*

*- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici: **la particella 42(piccola parte) area ad alta instabilità, le particelle 42(maggiore estensione) - 571 area a bassa instabilità**;*

*- risultano sottoposte alle disposizioni della parte terza del **Dlgs 42/2004 art.157** in quanto ricadenti nel perimetro delle **zone vincolate dal Dm 21 gennaio 1997, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;***

*- ricadono nell'area del **"Parco - Metropolitano delle colline di Napoli"** approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004): **la particella 42(piccola parte)** in zona **B - riserva generale**, **le particelle 42(maggiore estensione) -571** in zona **C - riserva controllata**;*

***La Particella 42(parte) del Foglio 47**:*

*- risulta classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come **R4-rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innesco)**;*

***Le Particelle 42-571 del Foglio 47**:*

*rientrano per la **maggiore estensione** nel **Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche**, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, e sono indicate 'classe Alta';*

***La Particella 42(parte) del Foglio 47**:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella ***carta del rischio da frana R4*** *rischio molto elevato;*

Le Particelle 42-571 del Foglio 47*:*

- non rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

È fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge".

(All. 10: certificato destinazione urbanistica)

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per le unità immobiliari in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica *agli* ***artt. 45,46,47****,* ***parte I Disciplina Generale*** *e* ***all'art.162 pate III Disciplina d'Ambito - Norme d'Attuazione (N.T.A.)*** **della** ***Variante al Piano Regolatore Generale,*** approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Specificamente per il caso in esame:

- l'art. 46 dispone che "le trasformazioni fisiche consentite sono quelle previste per la zona E di cui all'art. 39: *"…in rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività colturali connesse. Negli insediamenti, manufatti rurali ed edifici esistenti le trasformazioni fisiche ammissibili sono limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo…".*
- L'art. 47 dispone che *"le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b) sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione****,*** *sportive".*

BENE 1 - TERRENO

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Forio d'Ischia (NA), dall'esamina dei titoli di provenienza e dei luoghi emerge che l'appezzamento di terreno di cui al **bene 1**, frutteto - incolto, per le sue caratteristiche morfologiche e pedologiche, risulta conforme alle previsioni della normativa urbanistica vigente.

BENE 2 – ex FABBRICATO RURALE

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli, quello dell'Agenzia del Territorio, dall'esamina dei titoli di provenienza e dei luoghi risulta che le volumetrie che costituiscono il fabbricato così come si presenta all'attualità sono state realizzate in periodi differenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di specie trattasi di **fabbricato costruito in data antecedente al 1935, ex fabbricato rurale ottocentesco,** il cui nucleo originario è presente nella cartografia di impianto del 1898 agli atti dell'archivio dell'Agenzia del Territorio.

stralcio cartografia d'impianto del 1898 Chiaiano Fg.VII - indicazione fabbricato costituente il bene 2

Altresì la sottoscritta in data 22.07.2024 ha presentato presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità.

(All. 11: risp. Comune legittimità)

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo civile A/2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

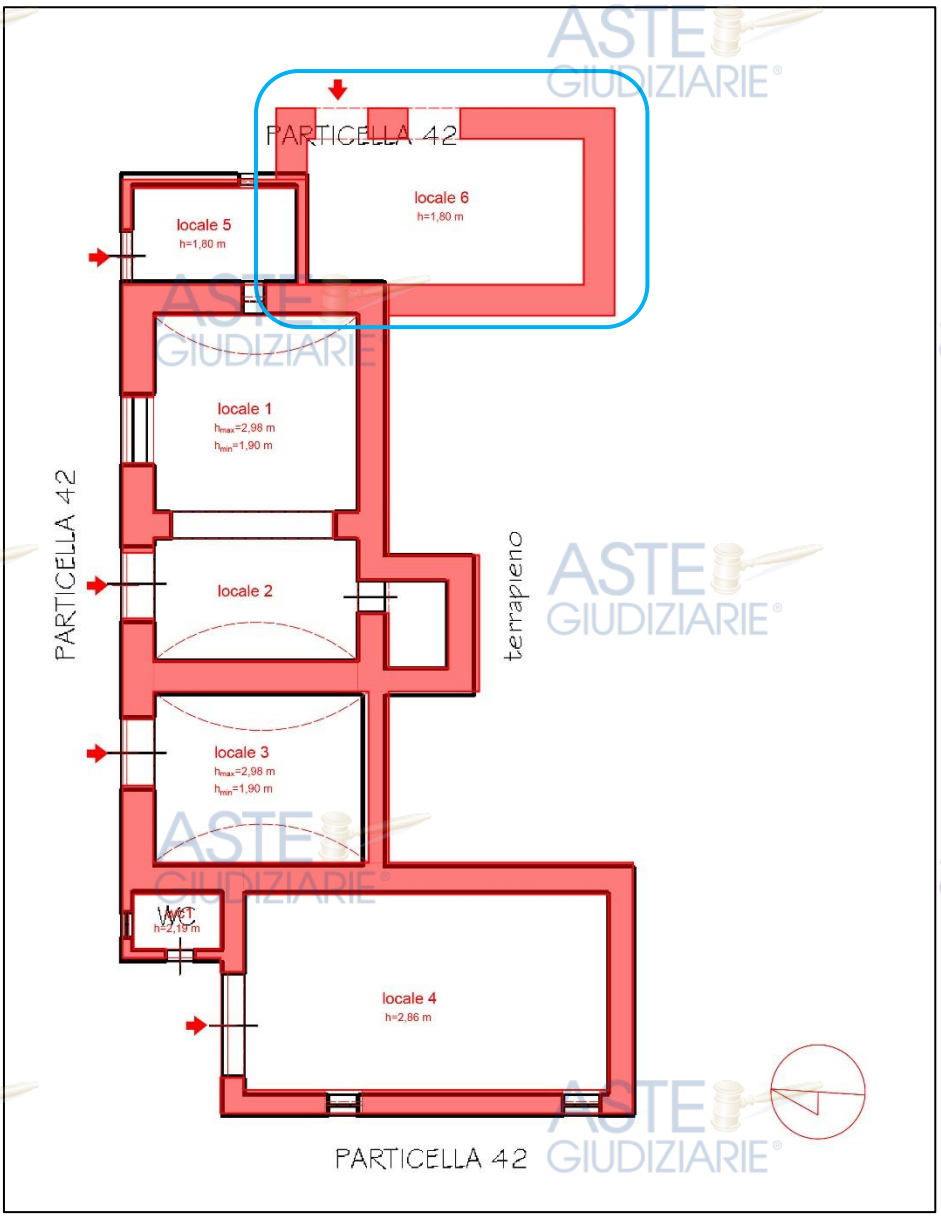
La scrivente in data 22/06/2024 ha richiesto presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio l'acquisizione ottica della planimetria storica e l'accesso agli atti per visionare e ricevere copia della documentazione dell'accatastamento originario e della pratica di ampliamento datata 18/04/2014

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

afferente al Bene 2, al fine di verificarne la consistenza originaria. L'ufficio risponde che, in ambo i casi, tale documentazione non è momentaneamente reperibile, causa temporanea indisponibilità di accesso a parti di archivio cartaceo.

(All. 12: risp. Agenzia del Territorio)

Detto ciò, non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, datata 18/04/2014, che risulta l'unica agli atti del catasto. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi, come detto poc'anzi, risulta conforme, a meno della presenza al piano seminterrato del locale 6 (deposito) ubicato ad est.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SEMINTERRATO - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

PIANO TERRA - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Detto ciò, in considerazione che detta planimetria catastale (datata 2014) risulta relativamente "recente", a parere della scrivente, ai fini della verifica della legittimità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

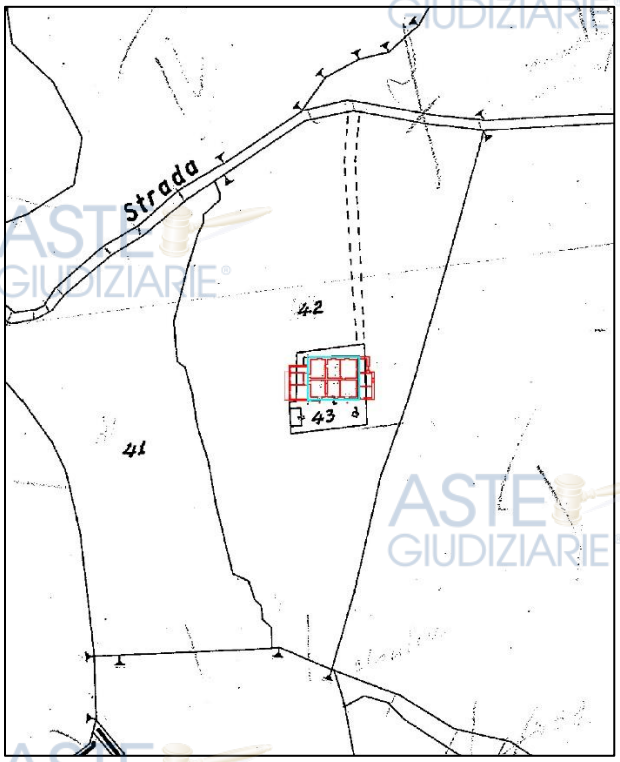
ed edilizia del fabbricato costituente il bene 2, è opportuno effettuare ulteriori indagini attraverso una ricostruzione cronologica delle fasi costruttive che hanno condotto alla sua conformazione attuale. Nel caso di specie, attraverso la comparazione del rilievo dello stato di fatto con le mappe di impianto, richieste presso l'archivio dell'Agenzia del territorio, le informazioni e le descrizioni rinvenute nei titoli di provenienza, e l'esamina delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei luoghi di causa.

Orbene, dalla comparazione di tali mappe di impianto della p.lla dov'è ubicato il cespite, datate 1898, 1957 e 1992, con lo stato attuale dei luoghi emerge che la volumetria all'attualità risulta difforme.

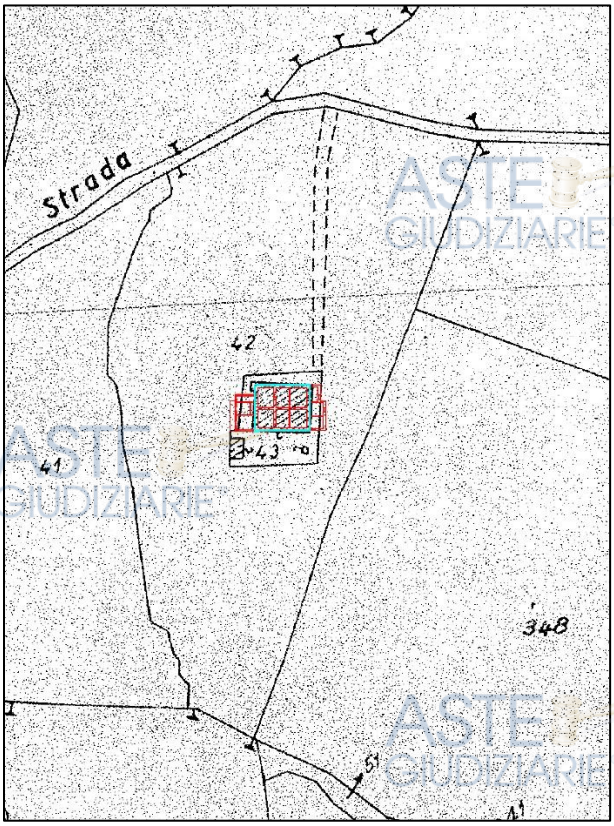
Nello specifico la **volumetria corrispondente al corpo di fabbrica originario,** comprendente parte del piano seminterrato e del sovrastante piano terra, **è stata realizzata in data antecedente al 1935** (poiché presente nella mappa di fine 1800), **le restanti volumetrie (ampliamenti),** realizzate sia al piano seminterrato che al piano terra, **sono state realizzate posteriormente al 1994** (in quanto non presenti nella mappa di tale anno), verosimilmente in periodi differenti, anche se, stante la mancanza sia dei grafici che della documentazione catastale pregressa, non è fattibile collocarne con certezza la cronologia.

Sovrapposizione rilievo fabbricato cespite e mappa terreni del 1898 fg.7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sovrapposizione rilievo fabbricato cespite e mappa terreni del 1957

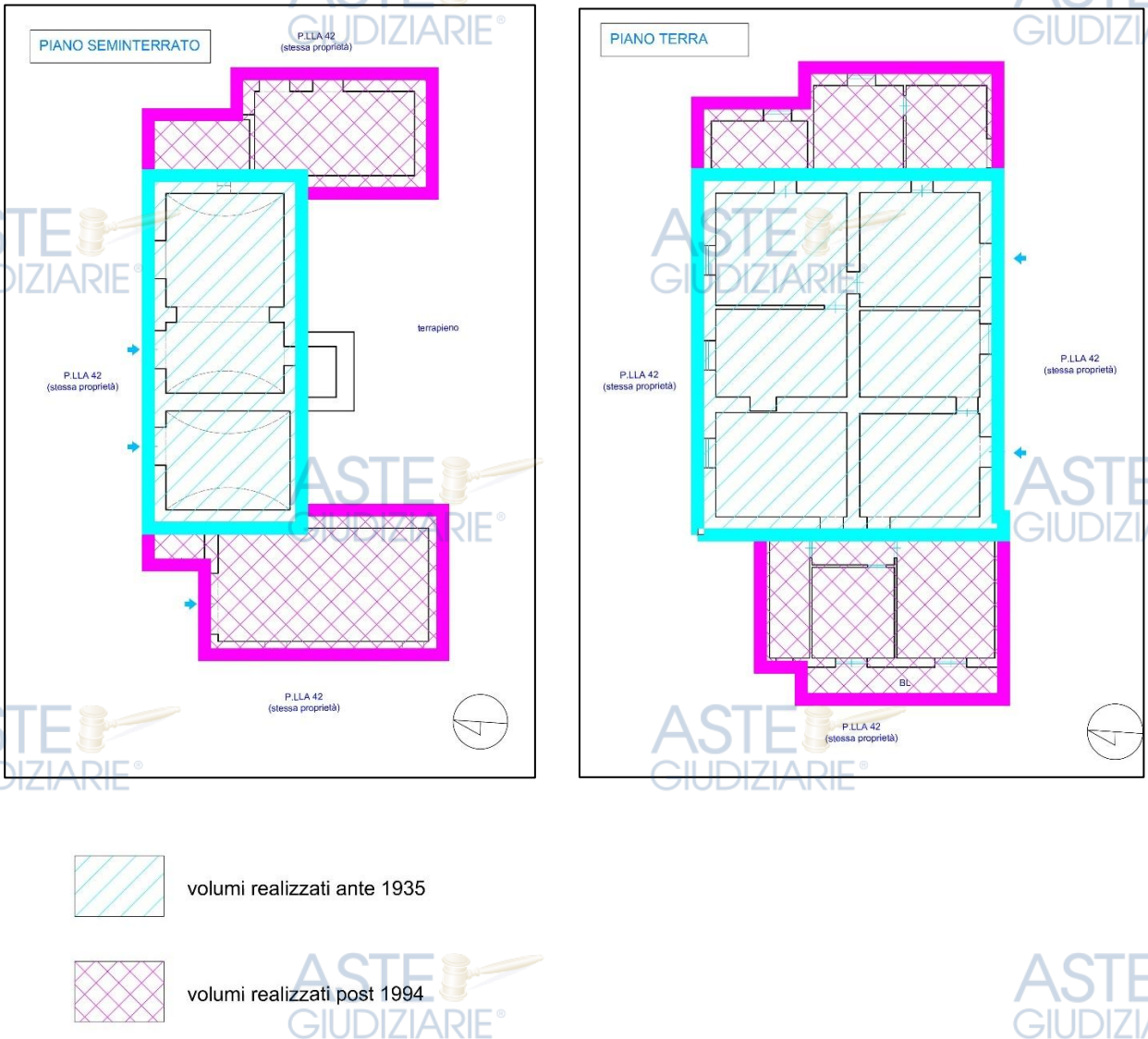


Sovrapposizione rilievo fabbricato cespite e mappa terreni del 1992

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per una maggiore comprensione della cronologia delle fasi costruttive del cespite *de quo* si riporta il seguente schema.

SCHEMA CRONOLOGICO FASI COSTRUTTIVE



In riferimento allo schema di cui sopra, si può concludere quanto segue.

La porzione del fabbricato originaria ottocentesca risulta legittima, in quanto realizzata in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti, ed inoltre trattandosi di fabbricato rurale la sua costruzione non necessitava di titolo abilitativo né dell'obbligo di censimento al Catasto Fabbricati.

I volumi degli ampliamenti realizzati, in data successiva al 1994, in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, per i quali non si rinviene presso l'U.T.C. di Napoli antiabusivismo la presentazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, trattandosi di interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente e ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D. Lgs. n.42/2004, **sono da ritenersi totalmente abusivi.**

Tali volumetrie all'attualità non risultano sanabili con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica, e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004. Inoltre, dato l'incremento dei volumi abusivi rispetto a quello legittimo, questi non rientrano negli *abusi minori* dell'art. 36 bis comma 4 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024. Ne consegue che per essi è **da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi**.

Detti abusi edilizi rientrerebbero, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003 oltre al fatto che non si riesce a collocare con certezza alla data del 31/03/2003 tutti gli interventi eseguiti.

Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza, neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

Per le criticità imputabili ai poc'anzi menzionati abusi non sanabili, per i quali è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, si andrà ad effettuare una decurtazione dal valore di mercato del bene.

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condono di Napoli, non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 13: Esito istanze Ufficio Condono/Antiabusivismo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Al primo sopralluogo, il 10/06/2024, si rinveniva sui luoghi la presenza dell'esecutata [redacted] che dichiarava che i cespiti pignorati, sono disabitati ed inutilizzati da svariato tempo. In linea con lo stato di abbandono riscontrato sui luoghi di causa.

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

FORMALITÀ

Dall'ispezioni ipotecarie, effettuate in data 26/06/2024 e 29/06/2024 presso la Conservatoria di Napoli 1 sui beni oggetto di pignoramento, emerge che gravano su di essi le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTO DI CODESTA PROCEDURA** - TRASCRIZIONE del 19/02/2024 Registro Particolare 3638 Registro Generale 4577. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 22138/2023 del 29/01/2024, a favore del [redacted] ontro [redacted].

(All. 14: Ispezioni ipotecarie)

VINCOLI

Dal certificato rilasciato dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI NAPOLI, all'uopo richiesto dalla scrivente in data 02/10/2024, emerge che "*al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004*".

L'area (C.T. al fg 47, p.lla. 42) dove sono ubicati i cespiti staggiti rientra nel perimetro delle zone sottoposte a **tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte Terza con D.M. del 21/01/1997** (*Dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'area denominata Selva di Chiaiano nel Comune di Napoli*) pubblicato sulla G.U. n. 73 del 28/03/1997, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.

Entrambi i cespiti, inoltre, rientrano nel perimetro del ***Parco Metropolitano delle Colline di Napoli*** e ricadono in ***zona C – Zona di riserva controllata***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

(All. 15: cerif. vincoli sovrintendenza)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli suddetti.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Difformità urbanistiche edilizie non sanabili: sarà decurtata una percentuale del 20% sul valore di mercato;
- aggiornamento della planimetria e della superficie catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 euro;**
- spese verifica ed adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **15.000,00** euro.
- redazione del certificato di prestazione energetica **400,00 €.**

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.
Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

---

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*
L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto* ***la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione****"*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di consultazione del portale Open Demanio, sul quale, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, l'Agenzia del Demanio ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

Non è costituito condominio.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Valutando il numero, la consistenza e la tipologia degli immobili oggetto di codesta procedura esecutiva, se ne considera la vendita in un **LOTTO UNICO**, composto da appezzamento di terreno su cui è ubicato ex fabbricato rurale.
Si procede alla stima del valore attuale di mercato degli immobili *de quibus* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

BENE 1 - TERRENO

Per quanto attiene all'appezzamento di terreno agricolo del Lotto staggito (BENE 1), dalla consultazione dei valori tabellari, relativamente ai *frutteti* situati nel Comune di Napoli, è emerso che il Valore Agricolo Medio (VAM) della Regione Campania del 2019 è pari a 57.245,00 €/ha, altresì il Valore Fondiario Medio Unitario riferito ad unità di superficie ed al tipo di coltura in base

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al Decreto Dirigenziale n. 139 del 07/03/2022 (Legge 590/65 art. 4) zona 12 (Napoli) è pari a 46.585,00 €/ha.

L'applicazione di detti valori, utilizzata per il calcolo dell'indennità da esproprio per pubblica utilità, è stata considerata illegittima in quanto basata su prezzi medi che non corrispondono agli effettivi valori di mercato (sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011) che, come è noto, sono ben superiori a quelli previsti dalle menzionate tabelle.

Detto ciò, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il così detto metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche ed altresì tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto della stima.

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, di circa 7.200 mq, su differenti quote e di forma irregolare. L'unico accesso a nord, carrabile, avviene da strada vicinale *Palmentiello*, ed è posto alla stessa quota della strada. L'area è parzialmente recintata. All'attualità risulta incolto, per la maggior estensione è presente fitta vegetazione sparsa, nella restante parte alberi da frutto.

La superficie è pari a 7.200,00 mq.

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq e la superficie:

V_m = 25,00 €/mq x 7.200,00 mq

V_m = euro 180.000,00

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto, per lo stato di conservazione e di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

P = 180.000,00 euro – 5% = € 171.000,00

V_m = euro 171.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE 2 - ex FABBRICATO RURALE

In considerazione che trattasi di ex fabbricato rurale accatastato all'urbano, attualmente avente destinazione d'uso residenziale, categoria A/2, e dell'appetibilità e della commerciabilità del cespite, per la sua stima la scrivente ha optato per la scelta del metodo comparativo.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, fascia Periferica/CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, VIA GUANTAI AD ORSOLONA, SANTA CROCE, per la zona D36, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2850	L	5,9	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4	6	L
Box	NORMALE	1250	1900	L	5,3	7,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1950	3000	L	6,2	9,5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, medesima zona, si rilevano per la vendita i seguenti dati attuali:

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona.

Paniere degli immobili campione:

Immobile 1 – Immobiliare.it - Appartamento in villa Seconda traversa Due Portoni 2, Chiaiano, Napoli. Salita due portoni (Santacroce ai Camaldoli) proponiamo in vendita una villa indipendente che si sviluppa su due livelli ed è composta da piano terra e piano primo per complessivi 230 mq oltre il giardino di circa 1000 mq dove sono presenti molteplici alberi da frutta, ampio cortile pavimentato che costeggia tutta 460 la villa, con spazi che permettono la possibilità di parcheggio per diverse automobili. prezzo euro 425.000,00. Valore 1.130,00 €/mq.

Immobile 2 - Immobiliare.it - Camaldoli, Santa croce Via Strada Comunale Margherita (adiacente MONALDI) proponiamo in vendita masseria da ristrutturare su tre livelli per un totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di 900 mq coperti, oltre ampia corte interna, la proprietà si completa con un terreno agricolo di 12.000 mq. La proprietà potrebbe essere destinata ad una attività di Agriturismo, ricevimenti, eventi, oppure in appartamenti per civili abitazione. E' dotato di posti auto. Il prezzo richiesto è di euro 460.000. Valore sup. coperta 511,00 €/mq.

Immobile 3 - Casa.it. - Casa bifamiliare in vendita in zona Chiaiano a Napoli, Via Camillo Guerra tratto centrale (Via Rotondella), a 1 km dall'Osp. Monaldi, adiacente a supermercato e altre attività commerciali, si vende libera palazzina indipendente con zona scoperta composta da n. 2 unità abitative di cui:- al piano terra, appartamento di 80 mq, composto da ingresso, tre camere, cucina, servizio, oltre a spazio esterno- al primo piano, appartamento di 100 mq, composto da ingresso, tre camere, cucina, servizio, balconi, terrazzo a livello, corte esterna, e un box auto di 20 mq. Possibilità di dilazione nel pagamento. euro 280.000 €/mq. Valore 1.555,00 €/mq.

Si assume per la vendita: 1.500,00 €/mq

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K_1 -**TAGLIO**. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di due appartamenti di medio taglio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$K_1 = 1,00$

- K_2-**STATO CONSERVATIVO**. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è mediocre, il fabbricato è da ristrutturare, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$K_2 = 0,70$

- K_3 - **QUALITÀ DELLE FINITURE**. Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$K_3 = 0,80$

- K_4 - **DOTAZIONE IMPIANTI**. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è mediocre, pertanto si assume il coefficiente:

$K_4 = 0,85$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- K_5-**PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, ma c'è possibilità di parcheggio sul terreno circostante (stesso lotto) pertanto si assume il coefficiente:

$K_5 = 1,00$

- K_6-**PERTINENZE ESCLUSIVE**. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono locali deposito e aree esterne, quindi si assume il coefficiente:

$K_6 = 1,04$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K_7 - **LIVELLO DI PIANO**. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare, per la sua tipologia e conformazione, è posizionata al piano terra si assume il coefficiente:

$K_7 = 1,00$

- K_8 - **AFFACCIO E PANORAMICITÀ**. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. In cespite, ubicato nella zona nel parco dei Camaldoli, è immerso nel verde e gode di vista panoramica Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$K_8 = 1,02$

- K_9 - **LUMINOSITÀ**. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una discreta illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$K_9 = 1,00$

- K_{10} - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

K_{10} =1,00

K_{TOT} = K_1 x K_2 x K_3 x K_4 x K_5 x K_6 x K_7 x K_8 x K_9 x K_{10} = **0,504≈ 0,50**
La superficie commerciale è pari a 304,62 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.500,00 €/mq**.
Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.500,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:
V_m = 1.500,00 €/mq x 0,50 x 304,62 mq

V_m= 228.465,00 euro

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:
$V_U = V_m / S_c$ = € 228.465,00 /304,62 mq = 750,00 €/mq

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA
Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) per l'aggiornamento della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 €**; redazione del certificato di prestazione energetica **400,00 €**; oneri adeguamento impianti **15.000,00 €.**

Per le difformità urbanistico-edilizie, imputabili agli abusi non sanabili, per i quali è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato in misura del 20%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 20\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:
C = € 400,00 + € 400,00 € + 15.000,00 = € 15.800,00

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

P = (€ 228.465,00 – € 15.800,00) – 20% = € 170.132,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto,* anche in considerazione della mancanza della documentazione catastale pregressa, che non consente di verificare temporalmente le modifiche che hanno condotto alla conformazione attuale del bene 2. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

$$P = V_m - C - 5\%$$

P = € 170.132,00 – 5% = € 165.425,40

V_m = euro 161.625,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale circostanza, in quanto le debitrici detengono la piena proprietà dei beni oggetto della seguente procedura.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATE

Dagli **estratti di matrimonio e di stato civile**, all'uopo richiesti dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di Napoli, Roma, Tarquinia e Roccaraso, risulta che:

- la debitrice [redacted] (CF [redacted]) risulta di stato libero.
- la debitrice [redacted] (CF [redacted]) ha contratto matrimonio a Napoli in data 20/03/2010 con [redacted], nato il [redacted] a [redacted]. Dalle annotazioni marginali emerge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.
- la debitrice [redacted] (CF [redacted]) ha contratto matrimonio a Napoli in data 11/12/1992 con [redacted] nato il 30-11-1961 a NAPOLI (NA). Dalle annotazioni marginali emerge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. Con sentenza del Tribunale di NAPOLI (NA) n. 11743 in data 03/07/2009, e' stata pronunziata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 14/12/2009.
- la debitrice [redacted] (CF [redacted]) ha contratto matrimonio a Capri (NA) in data 06/06/1998 con [redacted] nato il 08-06-1964 a NAPOLI (NA). Dalle annotazioni marginali emerge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. Con sentenza del Tribunale di Sulmona in data 24-01-2017 n.14/2017, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

(All. 16: estratti di matrimonio e stato civile)

La scrivente ha altresì acquisito i **certificati di residenza storico** dell'esecutate dai quali emerge che:

- [redacted], nata il 31-03-1966 in NAPOLI (NA), è residente dal 03-02-1998 a [redacted] Nr. 5 sc. A Pi. 6 Int. 30 – Quartiere Vomero;
- [redacted], nata il 06/11/1970 in NAPOLI (NA), è residente dal 30/12/2010 nel Comune di [redacted];

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- [redacted], nata il 03-02-1968 a NAPOLI (NA), è residente dal 14-01-2015 nel Comune di [redacted];
- [redacted], nata a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 11/12/1958, è residente dal 20-12-2006 nel Comune di [redacted] scala A INT.13.

(All. 17: certificati di residenza storico)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 28/10/2024 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia all'esecutate non costituite a mezzo raccomandata a/r., ed in data 29/10/2024 alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo pec.
(All. 18: Ricevute trasmissione perizia).

In data 29/10/2024 si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della XIV sez. civile del Tribunale di Napoli, la perizia *de qua*.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima dei beni costituenti il lotto della seguente perizia:

BENE 1 - Valore finale di stima: € 171.000,00
BENE 2 - Valore finale di stima: € 161.625,40

e quindi del più probabile valore di mercato del **Lotto unico** che risulta pari a: **€ 332.625,40**

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

Valore del lotto unico= € 332.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 28 ottobre 2024

L'esperto

Arch. Laura Ferrante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009