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

contro

INTEGRAZIONE

Perizia di Stima Immobiliare

LOTTO UNICO

APPEZZAMENTO DI TERRENO CON SOVRASTANTE EX FABBRICATO RURALE

La scrivete riportandosi a pag. 63 della propria perizia di stima integra quanto segue.

BENE 2 – ex FABBRICATO RURALE

L'U.T.C. di Napoli antiabusivismo e condono, in data 26/11/2024, a seguito di indicazione degli estremi della pratica da parte della scrivente (ad integrazione dell'istanza presentata in data 23/07/2024 prot. 655933), rinviene:

Domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 326/03 pratica 856/04, prot. n. 2702 del 20/04/2004 presentata dal sig. [REDACTED], e successiva **integrazione prot. 62003 del 23/04/2010** per illecito edilizio effettuato in Napoli alla via Palmentiello n.5, identificato al CT fg.47 p.lla 42, per la "realizzazione di nuovi volumi a servizio dell'abitazione". Nello specifico l'integrazione del 2010, parte seconda, ha ad oggetto la "realizzazione di ampliamento composto da 5 vani, sup. u. mq 90 – v.p.p. mc 360 – tipologia 1 – medio residuale – destinazione residenziale – zona Fa – NCT fg.47 p.lla 43". In allegato all'istanza si rinviengono le foto delle volumetrie costituenti l'ampliamento, il calcolo dell'oblazione (pari a 9.000,00 €) e degli oneri concessori (pari a 8.010,00 €), le ricevute di versamento delle rate di entrambi i menzionati importi, e quella dei diritti di segreteria pari a 330,00 €. Non si rinviengono grafici. (All. 13.1: istanza Condono pratica 856/04)

All'attualità la menzionata domanda in sanatoria risulta non definita.

Dall'esamina della documentazione rinvenuta emerge che il codice fiscale del richiedente risulta errato (indicato in [REDACTED] a fronte di quello corretto [REDACTED]), inoltre il numero di pratica di riferimento indicato nell'integrazione non è corretto (indicato come n. 856/05 a fronte del n. 856/04). Detto ciò, dalla documentazione fotografica ad essa allegata e dalla comparazione delle superfici e delle volumetrie dichiarate con quelle del rilievo effettuato in fase di accesso, si evince che le volumetrie oggetto della domanda di Concessione *de qua* corrispondono a quelle indicate nella perizia di stima depositata (pag. 63) come ampliamenti successivi al 1994 e, come dichiarato nella domanda, sono stati terminati in data 31/03/2003.

Orbene, tali ampliamenti di volumetria si configurano come interventi non previsti alla normativa urbanistica vigente ed altresì sono stati realizzati in data successiva all'imposizione del vincolo paesaggistico D. Lgs. 22.1.2004 n.42 Parte Terza con D.M. del 21/01/1997.

L'art. 32, comma 26, lettera a) della L. 326/2003, ha specificato che "sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1, numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47".

Ne consegue che, rientrando detti interventi nella tipologia di abuso 1 in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, **all'attualità la domanda di concessione *de qua* non può essere rilasciata.**

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, gli abusi risultano ultimati entro il 31/03/2003, ma le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003.

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

Per tale criticità si andrà ad effettuare una decurtazione dal valore di mercato del bene.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Conseguentemente all'integrazione al punto precedente, riportandosi a pag.72 della perizia depositata, si rettifica il prezzo a base d'asta.

BENE 2 – ex FABBRICATO RURALE

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 DOCEFA 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 (aumento di volumetria) per i quali è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 326/03, non definitiva, all'attualità non rilasciabile, si applica una riduzione del valore in misura del 15%.

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

$$P = V_m - C - 15\%$$

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:

$$P = (€ 228.465,00 - € 15.800,00) - 15\% = € 180.765,25$$

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*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

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

$$P = € 180.765,25 - 5\% = € 171.726,98$$

$V_m = \text{euro } 171.726,98$

Per una maggiore chiarezza si riporta il seguente schema sintetico-descrittivo che va a sostituire integralmente quello incluso nella perizia depositata.

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.

È 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.

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.

Si rinviene presso l'U.T.C. di Napoli antiabusivismo **domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 326/03 pratica 856/04, prot. n. 2702 del 20/04/2004** e successiva **integrazione prot. 62003 del 23/04/2010**, afferente al bene 2, per illecito edilizio effettuato in Napoli alla via Palmentiello n.5, identificato al CT fg.47 p.lla 42, per la "*realizzazione di nuovi volumi a servizio dell'abitazione*". Detta domanda risulta non definita.

In considerazione che detta planimetria catastale (datata 2014) risulta relativamente "recente" e che alla menzionata istanza di condono non vi sono allegati grafici, 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 1994, 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. Per i volumi degli ampliamenti, realizzati post 1994 in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, si rinviene la presentazione di domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 326/2003, non definita, all'attualità non rilasciabile, in quanto trattasi di interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente e ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D. Lgs. n. 42/2004.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche ulteriori 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 342.700,00