

ALLEGATI

- Allegato 1** Verbali di accesso sopralluogo
- Allegato 2** Documentazione catastale (visura storica, planimetria catastale, vax catastale, mappa catastale ai terreni)
- Allegato 3** Elaborato grafico Inquadramento planimetrico e Pianta dello stato attuale
- Allegato 4** Documentazione fotografica
- Allegato 5** Ispezioni ipotecarie alla CC.RR.II. di Napoli 1
- Allegato 6** Atto di compravendita del notaio Renato Ferrara del 26/07/2006 Rep. n. *****, raccolta N. *****, trascritto alla CC.RR.II. Napoli I il 03/08/2006 ai n. ***** registrato a Napoli il 03/08/2006 al N° *****
- Allegato 7** Atto di divisione del notaio Alfonso Monda scrittura privata del 24 febbraio 1993 (contenuto negli atti del condono) Rep. ***** trascritto a Napoli 1 il 10 marzo 1993 ai nn. *****, registrato a Napoli il 16/02/93 al n° *****
- Allegato 8** Certificato di stato civile
- Allegato 9** Documentazione fornita dagli uffici dell'antiabusivismo
- Allegato 10 a** Documentazione fornita dagli uffici del Condono L. 47/85
- Allegato 10 b** Documentazione fornita dagli uffici del Condono L. 724/94
- Allegato 11** Norme urbanistiche
- Allegato 12** Computo metrico lavori per eliminazione abuso non sanabile della cucina
- Allegato 13** Banca dati delle quotazioni immobiliari.
- Allegato 14** Provvedimento di estinzione della procedura R.G.E. 623-2023 XIV sez. civile
- Allegato 15** Certificazione notarile del notaio
- Allegato 16** Incarico del G.E.

0. PREMESSA

Presso il Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Espropriazioni - è instaurata procedura di espropriazione **immobiliare n. 260/2025 R.G.E. promossa da:**

***** **srl contro *****.**

Premesso che con atto del 26/07/2006 a rogito del dott. Renato Ferrara, rep. ***** Racc. ***** , ***** concedeva al sig. ***** , un mutuo assistito da garanzia ipotecaria, per la somma complessiva di euro 140.000,00, contratto registrato a Napoli 1 il 03/08/2006 al n. 9671/1T e rilasciato in copia esecutiva in data 04/09/2005. L'ipoteca in questione veniva iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 con nota del 03/08/2006, R.G. n. ***** – rep. N. *****;

con successivo atto del 10/07/2008, a rogito dott. Renato Ferrara, Rep. ***** – racc. ***** , la ***** , concedeva al sig. ***** un mutuo per la somma complessiva di euro 40.000,00, contratto di mutuo registrato a Napoli il 16/07/2008 al n. 12299/1T e rilasciata in copia esecutiva in data 30/07/2008, a garanzia del capitale mutuato il sig. ***** concedeva ipoteca volontaria, sul seguente immobile:

- appartamento sito al piano terra, composto di sei vani catastali, confinante con ballatoio di accesso, con proprietà eredi ***** , con proprietà ***** e con via Dirigibile Italia, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.: SPI, foglio 8, p.lla 347, sub: 2, via Luce, piano T,Z C.4, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, r.c. euro 503,55.

A causa del perdurare dell'inadempimento della parte debitrice, l'Istituto di Credito notificava in data 23/04/2025 al sig. ***** , atto di precetto con il qual intimava allo stesso di pagare la somma di euro 151.858,25, di cui euro 111.146,95 (in virtù del rapporto soff. N. 1283770) ed euro 40.711,30 (in virtù del rapporto soff. N. 9086209).

Alla notifica dell'atto di precetto, la parte mutuataria non ha adempiuto, neppure parzialmente, alle proprie obbligazioni, quindi chiede che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti del sig. ***** sulla unità immobiliare indicata, nella quale ha residenza.

Pertanto ad istanza di ***** in qualità di mandataria di ***** è stato pignorato l'immobile.

L'avviso è stato ricevuto dalla madre ***** il 30/05/2025.

Il pignoramento è stato trascritto il 08/07/2025 al n. ***** di formalità.

1. INCARICO DEL C.T.U.

La sottoscritta arch. Elisabetta Varriale, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n° 5078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 8421, con studio professionale in Napoli alla via Caracciolo n° 2- c.a.p. 80122 - Napoli (NA), e-mail: varriale.elisabetta@fastwebnet.it, pec: elisabetta.varriale@archiworldpec.it, Tel. 081 76 13 535 , Fax 081 7613535, il giorno 21/07/2025, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e riceve incarico dal G.E. dott. Mario Ciccarelli, di eseguire una relazione di stima per la procedura di espropriazione immobiliare **N. R.G.E. 260/2025** promossa da:

In data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il G.E. dott. Mario Ciccarelli, fissa l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita, per il giorno **05/11/2025** alle ore 11:00. In data 03/10/2025, la sottoscritta chiede la proroga di 90 giorni dei termini di consegna della consulenza per le motivazioni illustrate nell'istanza. Il G.E. dott. Mario Ciccarelli, concede la proroga e fissa la prossima udienza per il giorno 25 febbraio 2026.

Il G.E. fissa come acconto per il C.T.U. la somma di € 500,00.

2. SINTESI DATI RELATIVI ALLA PROCEDURA N. 260/2025

Procedura di espropriazione immobiliare n. **260/2025 R.G.E.** promossa da:

Difensore della Banca: avvocato *****

pec: *****

Debitore:

1. ***** (C.F. *****)

*****, Diritto di: Proprietà per 1/1

-Pignoramento immobiliare n° 15519 del 08/07/2025; Verbale di pignoramento del 30/05/2025 a favore di *****trascritto il giorno 08/07/2025 Reg. gen. ***** - Reg. partic. *****

***** ha conferito alla mandataria ***** procura per la gestione ed il recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei crediti in quanto Mandante.

A causa del perdurare dell'inadempimento della parte debitrice, l'Istituto di Credito notificava in data 23/04/2025 al sig. *****, atto di precetto con il qual intimava allo stesso

di pagare la somma di euro 151.858,25, di cui euro 111.146,95 (in virtù del rapporto soff. N. 1283770) ed euro 40.711,30 (in virtù del rapporto soff. N. 9086209).

Importo del precetto: € **151.858,25** oltre ad interessi di mora e spese

Pendeva inoltre un Atto di pignoramento è del 20/03/2023 ed è stato trascritto in data 06.04.2023 Reg. Gen. ***** in favore della *****

Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 24/03/2023

Data Notifica Pignoramento: 20/03/2023 Rep. 5153 Trascrizione 06/04/2023 Reg. Part.

***** – Reg. Gen. ***** **Data Notifica Precetto: 03/01/2023**

PARTE CREDITRICE: *****

TIPOLOGIA TITOLO ESECUTIVO: Decreto ingiuntivo

-Verbale di pignoramento del 22/11/2023, trascrizione del 14/12/2023 a favore di ***** Registro generale ***** e Reg. part ***** **(cancellazione della trascrizione del pignoramento, con verbale di udienza XIV R.G. 623/2023 del 01/04/2025 G. dott. Laura Martano, visto che non è stata depositata la documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c.) (cfr. allegato n°14).**

2.1 - Elenco creditori

***** è divenuta titolare dei crediti ad essa trasferiti dalla cedente *****., (precedentemente si chiamava *****) in virtù di contratto di cessione dell'11/11/2021.

***** ha conferito alla mandataria ***** , con atto per notaio F. Simoncini rep. *****-racc. ***** del 25/11/2021, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei crediti.

Bene oggetto di pignoramento:

Appartamento sito al piano rialzato, composto di sei vani catastali, confinante con ballatoio di accesso, con proprietà eredi ***** , con proprietà ***** e con via Dirigibile Italia, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.: SPI, foglio 8, p.lla 347, sub: 2, via Luce, piano T,Z C.4, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, r.c. euro 503,55.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- a **nord** con via Comunale della Luce

-a **sud** con via Dirigibile Italia

-a **est** con proprietà eredi *****

-a **ovest** con via Dirigibile Italia

Si precisa che tale immobile è completamente abusivo e sono state presentate due domande di condono, l'una ai sensi della L. 47/85 e l'altra ai sensi della L. 724/94

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
***** contro *****

senza ottenimento di concessione in sanatoria (ma anche senza diniego) e poi successivamente è stato realizzato un frazionamento in due unità immobiliari senza un titolo urbanistico autorizzativo.

Diritti reali sui beni immobili:

L'immobile è di proprietà per 1/1 di ***** (C.F. *****)
nato a *****, Diritto di: Proprietà per 1/1

3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il custode giudiziario nominato è l'avvocato **Rita Vaccaro con studio in Napoli Via Riviera Di Chiaia 267 - 80121 Napoli**

Tel. 08118634089 - 0814241097 -

cellulare 3493555032*

e-mail: avv.ritavaccaro.deleghe@gmail.com

pec: ritavaccaro@avvocatinapoli.legalmail.it

Sopralluoghi:

- **Primo accesso in data 08/09/2025.**

L'accesso è iniziato alle ore 15,30 e si è concluso alle ore 16,15 (cfr. allegato n°1).

Erano presenti:

- la signora *****nata a ***** identificata con C.I. *****, rilasciata dal Comune di Napoli in data *****, madre del debitore *****, che abita nel bene da sola dal 1976 e saltuariamente con il debitore;

-***** , nato a *****, identificato con C.I. *****, rilasciata dal Comune di Napoli in data *****, che si qualifica come marito della germana del debitore, ***** ,

- ***** (fratello del debitore), nato a *****, identificato con C.I. n. ***** rilasciata dal Comune di Napoli in data *****.

Il debitore risiede presso il bene, ma è presente saltuariamente poiché spesso impegnato in percorsi di recupero e non è allo stato raggiungibile; sono presenti il custode avv. Rita Vaccaro e la sottoscritta arch. Elisabetta Varriale.

La scrivente esegue un rilievo fotografico, fa il confronto con la planimetria catastale e verifica che non esiste alcuna rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, pertanto è necessario tornare per eseguire un rilievo ex novo dell'intero stabile.

L'immobile è stato abusivamente suddiviso in due unità immobiliari, la prima con accesso

*Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ******

dal civico 1 di via Dirigibile Italia, la seconda con accesso dal civico 2 di via Dirigibile Italia. L'immobile è stato anche costruito abusivamente, è stata presentata domanda di condono ma il sub 2 interessato non ha ottenuto la concessione in sanatoria.

Nell'unità immobiliare con accesso dal civico 1 abita la signora *****, madre di *****, mentre l'altra è abitata dalla figlia di *****e quindi dalla sorella di *****, la signora *****, con il coniuge *****e i loro tre figli di cui una minore.

Si fissa un secondo accesso per il giorno 17 settembre 2025 alle ore 15,30.

- Secondo accesso in data 17/09/2025.

Sono presenti il sig. *****, coniuge di *****, la signora *****e la signora *****. La sottoscritta, esegue un rilievo metrico e fotografico. Il sopralluogo inizia alle ore 15.30 e termina alle ore 17.30. Si rende tuttavia necessario un ulteriore sopralluogo per verificare le misure delle aree esterne di pertinenza. L'immobile non ha un condominio, le spese sono gestite dai proprietari stessi. Si fissa un ulteriore sopralluogo per il giorno 29 settembre 2025 alle ore 15,30.

- Terzo accesso in data 29/09/2025.

In tale sopralluogo la scrivente esegue un controllo metrico del rilievo già eseguito e rileva le zone esterne. Il sopralluogo inizia alle ore 15,30 e si chiude alle ore 16,30.

Sono presenti la signora *****e la signora *****.

Si evidenzia che la scrivente si è recata all'Ufficio Condono per acquisire la documentazione e poi all'Ufficio Antiabusivismo che le ha trasmesso la documentazione via pec molto in ritardo, ossia il giorno martedì 30 settembre 2025. Ha acquisito la vax, la visura storica, la planimetria catastale (sia per il sub 2 che per il sub 3), l'elaborato planimetrico, l'atto notarile, le visure ipocatastali (cfr. allegato n°2).

Per quanto esposto e conformemente al mandato ricevuto, ha redatto la presente relazione che si articola nei seguenti capitoli:

- Svolgimento dell'incarico
- Analisi documentazione
- Stima dell'unità immobiliare
- Risposte ai quesiti del Giudice

La sottoscritta ha svolto il suo incarico acquisendo documenti, certificati, informazioni, ecc. presso l'Ufficio condono, l'Ufficio antiabusivismo, il Catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio notarile, Agenzie immobiliari.

4. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

4.1 – Elenco ed Analisi della documentazione presente nel fascicolo

Nel presente capitolo, la scrivente analizza la documentazione riportata nel fascicolo della procedura e i documenti da lei stessa acquisiti.

La documentazione attinta dal fascicolo della procedura è la seguente:

1. Atto di pignoramento
2. Atto di precetto
3. Istanza di Vendita
4. Certificazione notarile
5. Certificazione notarile integrativa
6. Trascrizione accettazione tacita di eredità *****
7. Accettazione tacita di eredità di altri eredi
8. G.U. del 18/11/2021
9. Procura gestoria
10. Visura storica Dovalue
11. Attestazione di conformità
12. Nota di trascrizione
13. Nir_espr_
14. Nota di deposito documenti
15. Procura generale alle liti
16. Provvedimento di estinzione pei 623 del 2023 (R.G.E. 623/2023) e cancellazione pignoramento
17. Contratto di mutuo del 26/07/2006
18. Contratto di mutuo del 10/07/2008

4.1.1-Atto di pignoramento immobiliare del 19 giugno 2025 Repertorio 5153, trascrizione del 08/07/2025 Registro Particolare, Registro Generale ***.**

La Banca ***** rappresentata e difesa dall'avvocato *****,
(C.F. *****)

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro *****

Premesso che con atto del 26/07/2006 a rogito del dott. Renato Ferrara, rep. ***** Racc. ***** , ***** , concedeva al sig ***** , nato a ***** , C.F. ***** , un mutuo assistito da garanzia ipotecaria, per la somma complessiva di euro 140.000,00, contratto registrato a Napoli 1 il 03/08/2006 al n. 9671/1T e rilasciato in copia esecutiva in data 04/09/2005. L'ipoteca in questione veniva iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 con nota del 03/08/2006, R.G. n. ***** – rep. N. ***** ;
con successivo atto del 10/07/2008, a rogito dott. Renato Ferrara, Rep. ***** – racc. ***** , ***** concedeva al sig. ***** un mutuo per la somma complessiva di euro 40.000,00, contratto di mutuo registrato a Napoli il 16/07/2008 al n. 12299/1T e rilasciata in copia esecutiva in data 30/07/2008,

a garanzia del capitale mutuato il sig. *****concedeva ipoteca volontaria, sul seguente immobile

- appartamento sito al piano terra, composto di sei vani catastali, confinante con ballatoio di accesso, con proprietà eredi ***** , con proprietà *****e con via Dirigibile Italia, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.: SPI, foglio 8, p.lla 347, sub: 2, via Luce, piano T,Z C.4, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, r.c. euro 503,55.

***** ha conferito alla mandataria ***** procura per la gestione ed il recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei crediti in quanto Mandante.

A causa del perdurare dell'inadempimento della parte debitrice, **l'Istituto di Credito notificava in data 23/04/2025 al sig. ***** , atto di precetto con il qual intimava allo stesso di pagare la somma di euro 151.858,25, di cui euro 111.146,95 (in virtù del rapporto soff. N. 1283770) ed euro 40.711,30 (in virtù del rapporto soff. N. 9086209).**

Alla notifica dell'atto di precetto, la parte mutuataria non ha adempiuto, neppure parzialmente, alle proprie obbligazioni.

Pertanto chiede che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti del sig. ***** sulla unità immobiliare indicata, nella quale ha residenza.

Pertanto ad istanza di *****in qualità di mandataria di ***** è stato pignorato l'immobile.

L'avviso è stato ricevuto dalla madre *****il 30/05/2025.

Il pignoramento è stato trascritto il 08/07/2025 al n. ***** di formalità.

4.1.2-Certificazione notarile del notaio dott. Niccolò Tiecco

Il dott. notaio Niccolò Tiecco certifica che alla data del 08/07/2025 si rilevano le provenienze e formalità come individuate anche dalla sottoscritta.

L'immobile interessato è sito nel Comune di Napoli, strada Luce (ora via Dirigibile Italia 1)

L'immobile è il seguente:

- appartamento sito al piano terra, composto di sei vani catastali, confinante con ballatoio di accesso, con proprietà eredi ***** , con proprietà *****e con via Dirigibile Italia, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.: SPI, foglio 8, p.lla 347, sub: 2, via Luce, piano T,Z C.4, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, r.c. euro 503,55.

L'intestazione catastale dell'immobile risulta essere errata.

Provenienza ventennale:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ferrara Renato, notaio in Napoli del 26/07/2006, Rep. ***** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 03/08/2006 al n. ***** di formalità, a favore di *****per 5/6 della piena proprietà; contro *****per 2/6 della piena proprietà, ***** , *****e *****per 1/6 della piena proprietà ciascuno.

Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Napoli 1 in data 28/12/2000, denuncia 9665 volume 4272,

La documentazione acquisita dalla sottoscritta è la seguente:

1. Visure catastali storiche, planimetria catastale, vax catastale (**allegato n° 2**);
2. Ispezione ipotecaria alla CC.RR.II di Napoli 1 (**allegato n° 5**);
3. Certificato di stato civile (**allegato n°8**)
4. Atto di compravendita del notaio Renato Ferrara del 26/07/2006 Rep. n. ***** raccolta N. ***** trascritto alla CC.RR.II. Napoli I il 03/08/2006 ai n. *****registrato a Napoli il 03/08/2006 al N° ***** (**allegato n°6**);
5. Documentazione reperita all'ufficio Condono (**allegato n° 10a e 10b**),
6. Documentazione reperita all'ufficio Antiabusivismo (**allegato n°9**)
7. Dati Urbanistici (**allegato n°11**)
8. Informazioni sul mercato immobiliare OMI - Agenzie immobiliari (**allegato n°13**).

4.2 - Documentazione acquisita

4.2.1 - Atto di compravendita del notaio Renato Ferrara del 26/07/2006 Rep. n*** , raccolta N*****trascritto alla CC.RR.II. Napoli I il 03/08/2006 ai n. *****registrato a Napoli il 03/08/2006 al N° *******

Il 28 giugno 2000 decedeva il sig. *****nato a ***** , lasciando come superstiti, la coniuge ***** , e i figli ***** , ***** , ***** , da una parte e dall'altra ***** .

Nella successione del de cuius presentata all'Ufficio di Napoli, denuncia n. 9665 del volume 4272 ricadde, tra l'altro, la piena proprietà dell'appartamento in Napoli alla via Luce n.1, oggi via Dirigibile Italia, sito al piano terra, composto di sei vani catastali.

*****aveva edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola, su suolo ad esso pervenuto con scrittura privata autenticata nelle firme del notaio Alfonso Monda di Giugliano in Campania (NA), in data 24 febbraio 1993 registrato a Napoli il 16 marzo 1993 al n. *****e trascritto a Napoli 1 il 10 marzo 1993 ai nn. *****.

Alla luce di questo, il signor *****, in nome proprio e quale procuratore speciale dei signori *****e *****, vende e trasferisce in favore del sig. *****la piena proprietà delle quote di loro spettanza pari a complessivi 10/12 dell'intero appartamento facente parte del fabbricato in Napoli alla via Luce n. 1, oggi via Dirigibile Italia, sito al piano terra, composto di sei vani catastali, confinante con ballatoio di accesso, con proprietà degli eredi *****, con proprietà *****e con via Dirigibile Italia, riportato nell'Ufficio del Territorio di Napoli, N.C.E.U. alla Sez. SPI, foglio 8, particella 347, sub 2, via Luce, p.T, Z.C. 4, categ. A/2, cl. 6, vani 5, R.C. Euro 503,55.

Tale immobile è stato realizzato in totale assenza di titolo autorizzativo per cui è stata presentata al competente Comune di Napoli domanda di condono ex lege 47/85 in data 18 febbraio 1988 prot. N. 3314 e corrisposta integralmente la relativa oblazione.

Il Comune di Napoli per la predetta domanda di condono non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini di legge, né ha notificato provvedimento di diniego alcuno. L'immobile non è soggetto ad alcuno dei vincoli di cui agli articoli 32 e 33 comma 3 della legge 47/85 e che pertanto il rilascio della concessione in sanatoria non è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi. Tale domanda di condono è completa di tutti i dati richiesti dalla Legge ne che pertanto garantisce la eseguibilità della domanda stessa (**cf. allegato n°6**).

4.2.2 - Atti antiabusivismo

Elenco e sintetizzo di seguito la documentazione ricevuta dall'Ufficio Antiabusivismo (**cf. allegato n°9**).

CA 248/77 anno 1977 a via Luce a destra della costruzione di *****a San Pietro a Patierno a nome *****Barcode 600023.

8 aprile 1977, il Comune di Napoli al Comando VV.UU. ha come oggetto: Fonogramma.

Si comunica che a seguito di verifica tecnica eseguita alla via Luce a destra della costruzione di *****-San Pietro a Patierno, è stato rilevato previo scavo di mt. 3,00 circa di profondità, la costruzione di una pilastrata in c.a. per la costruzione del piano cantinato, proprietà ***** , alla via Principe di Napoli, 22, San Pietro a Patierno. Pertanto si chiede al Comando del Vigili di attivarsi per giorno e ora per intervento al fine di procedere al sequestro del cantiere.

Lettera del Comune di Napoli all'Assessorato all'Edilizia Abitativa del **26/03/1977** con la comunicazione che in via Luce sono in corso lavori di sbancamento.

E' allegata una foto del **07/04/1977** dell'abuso in corso a via Masseria Luce.

Denuncia n. 94194 ai sensi della L. n°10 del 28/01/1977

Rapporto di reato n° 1075/e/77 del 08/04/1977

Il 02/06/1977 verbale del V.U. che riporta che da controllo edilizio alla costruzione abusiva in via Luce, è stato riscontrato un ulteriore avanzamento dei lavori consistenti nell'aver iniziato la tompagnatura esterna al piano cantinato seminterrato costituita da pietre di tufo mentre il piano terra rialzato solo nella parte scheletrica. Pertanto a carico di ***** è stato elevato verbale n. 94195 ai sensi della L. n. 10 del 28/01/77.

Verbale di sequestro del 6/6/77

Stazione dei Carabinieri di Napoli di San Pietro a Patierno.

Il 6 giugno 1977 alle 10,20 i carabinieri Natale Antimo, Vigili urbani ***** della Sez. Vigili Urbani stazione di Secondigliano così riportano:

*“ Verso le 9,30 si sono recati in via Luce, aperta campagna, e hanno provveduto a mettere sotto sequestro mediante sigilli, un corpo di fabbrica di proprietà *****. Il corpo di fabbrica è costituito da piano seminterrato e piano rialzato, il fabbricato consta di 28 pilastri in c.a.; esiste una scala in c.a. che porta al piano rialzato e solai di copertura del piano rialzato tutto in fabbricazione.*

Al momento del sopralluogo si è riscontrato la realizzazione parziale della tompagnatura perimetrale esterna in muratura di tufo; tutto il fabbricato si sviluppa su 300 mq circa.”

- **9 giugno 1977** Al Comune di Napoli Edilizia Privata n. 1475/CA ha come oggetto: **Richiesta di sequestro cantiere, immobile individuato al Catasto fabbricati foglio 26, Sez. S. Pietro a Patierno, p.IIa 67 partita 15585.**

L'area oggetto della costruzione è classificata dal vigente P.R. approvato con D.M. 1829 del 31/3/72 come zona M

Il **09/06/1977** a carico del sig. ***** è stato elevato rapporto di denuncia n. 94195 ai sensi della L. 10 del 28/01/1977.

Il 09/06/1972

Si accerta che i responsabili proseguono i lavori di costruzione abusiva.

- 1) *****
- 2) ***** di ***** nato a ***** , ivi domiciliato alla via *****.

Corpo di fabbrica abusivo costituito da cantinato seminterrato e piano terra rialzato.

E' stato riscontrato l'inizio della tompagnatura al cantinato.

Il 13/06/1977 nota al Comune di Napoli, pro. N. 17666 del 10/07/1977.

“Il 09 maggio 1978 sta continuando i lavori di costruzione, nonostante il provvedimento di sequestro con apposizione dei sigilli del 06/06/1977. Allo stato si è accertato la messa in opera degli infissi esterni ed interni al quartino realizzato sul lato sinistro entrando, nonché la parziale pavimentazione. Si è accertato il completamento dell'impianto idrico ed elettrico.

L'intero fabbricato si presenta costituito da un solo piano (piano terra e piano rialzato) nel quale risultano realizzati due quartini ognuno di 3 vani ed accessori.

A carico del responsabile è stata elevata denuncia n. 9952 Legge L. 10 del 28/01/1977 e dell'art. 349 della C.P.”

Ordinanza di demolizione n° 13899 del 30/06/1977 notificata il 17/09/77

18/10/1977 – Comando dei Vigili urbani di Napoli fono a mano n. 1803 diretto all'ufficio affari penali 7° sez. Pretura.

Si segnala che in via Luce, San Pietro a Patierno, *****ha consentito la ripresa dei lavori edili abusivi, nonostante l'opera fosse stata posta sotto sequestro mediante apposizione di sigilli, il 06/06/1977, dal Comandante la stazione dei CC. Di San Pietro a Patierno.

All'atto è stata riscontrata la ultimazione delle tramezzature all'unico piano terra rialzato, con le quali ha ricavato due quartini, per complessivi vani sei, le cui pareti risultano intonacate. A carico di *****è stata elevata denuncia n. 94216 ai sensi della L. n. 10 del 28/01/1977 e dell'art. 349 del C.P.

- **4/05/1978** – Comune di Napoli all'Assessore all'Edilizia Abitativa con oggetto C.A. 248/77 – Costruzione abusiva alla via Luce-S. Pietro a Patierno.

Con Ordinanza sindacale n.r. 13999 del 30/06/1977 notificata il 17/11/77 alla signora *****nata a ***** , nella qualità di proprietaria, è stato intimato alla stessa di demolire entro il termine di giorni 10 dalla data di notifica dell'Ordinanza, le opere realizzate

*Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ******

abusivamente: realizzazione di n. 16 pilastri in c.a. e n. 5 plinti con fuoriuscita di ferri di attesa per la costruzione di un piano cantinato, previo sbancamento di circa mt. 3,00 di profondità dalla quota 0,00. In data 13.03.78 a seguito di sopralluogo effettuato dai tecnici del Comune di Napoli, è risultato che la signora *****non ha proceduto alla demolizione delle opere eseguite, ma ha continuato i lavori

- **Verifica tecnica dell'11/02/1978**

- **23 maggio 1978 Corpo dei Vigili Urbani di Napoli Oggetto *****e fu ***** :**

“Si comunica che *****ha portato a termine, in San Pietro ala via Luce la costruzione abusiva di un corpo di fabbrica, costituito da cantinato seminterrato e piano terra rialzato, nonostante l'opera fosse stata posta sotto sequestro, mediante apposizione dei sigilli (Operazione eseguito dai CC. Di San Pietro a Patierno il 6/6/77). Riporta inoltre il testo che si tratta di due quartini realizzati, ognuno di tre vani e accessori che risultano abitati da *****e dal *****. A carico di *****è stata redatta denuncia n. 99503 ai sensi della L. n. 10 del 28/01/77 e dell'art. 349 C.P. nonché verbale di contravvenzione n. 208961.

27 maggio 1978 – Comune di Napoli Corpo Vigili Urbani ai Servizi Tecnici Segreteria Edilizia

Seguito fono a mano n. 1227 del 23 maggio 1978 si trasmette la relazione dei dipendenti operanti, *****inerente la costruzione abusiva in via Luce. A carico del sig. ***** , veniva elevata Denuncia n. 99503 e Verbale di Contravvenzione n. 208961.

- **Ordinanza di acquisizione n° 103 del 27/01/1979 notificata il 12/02/1979**

--“Premesso che con Ordinanza sindacale n. 13999 del 30/06/1977, notificata il 17/09/1977 alla signora ***** , nata a ***** , nella qualità di proprietaria, è stato intimato alla stessa di demolire, le opere realizzate in via Luce in particolare:

..” Realizzazione di n. 16 pilastri in c.a. e n. 5 plinti con fuoriuscita di ferri di attesa per la costruzione di un piano cantinato, previo sbancamento di circa 3 m di profondità dalla quota di 0,00”

Visto che in data 11/02/1978, a seguito di sopralluogo effettuato da tecnici del Comune di Napoli, risultò che la signora *****non solo non aveva proceduto alla demolizione delle opere eseguite senza la prescritta concessione edilizia nel termine assegnato con l'ordinanza sindacale di cui sopra, bensì aveva continuato i lavori realizzando un corpo di

fabbrica composto da un piano seminterrato ed un piano rialzato. Constatato che le predette opere abusive non contrastano con rilevanti interessi urbanistici, ricadendo la relativa area in zona che il vigente P.R.G. classifica "M" (agricola) Ordina di acquisire al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli:

la costruzione abusivamente realizzata dalla signora *****.

Si fa riferimento ad una Trascrizione a favore di *****, per atto di divisione del notaio Nicola Monda di Napoli del 10/03/1955, registrato a Napoli, Atti Pubblici il giorno 1/04/1955 al n.ro

- **Nota 6° Dir. USAB del 28/02/1979**

10 maggio 1979

Trasmissione Ordinanza sindacale di Acquisizione.

All'Avvocatura Municipale Risposta al ...del 7/04/1979 n° 3792.

***** ed altri: Ricorso al T.A.R. per l'annullamento della sospensione dell'Ordinanza sindacale del 27/01/1979 n° 103 di acquisizione immobile in via Luce. Si fa presente del decesso di *****, proprietaria del suolo e dell'immobile.

26 aprile 1979

24 aprile 1972 alla Direzione Amministrativa Avvocatura esproprio n° 4240.

Ordinanza di acquisizione emessa ai sensi della L. 10/77 nei confronti di *****28/04/1979 27/04/1979 Comune di Napoli prot. N. 15026.

All'Assessore all'Edilizia Abitativa Pubblica e privata 6 Distretto 9 Divisione

Oggetto: C.A. 248/77 Lavori abusivi in via Luca e del costruttore *** San Pietro a Patierno.**

*"A seguito di sopralluogo tecnico effettuato il 7 aprile u.s. è stato accertato che la signora ***** sta facendo eseguire al sito indicato in oggetto, lavori edilizi abusivi, consistenti nella realizzazione di n. 16 pilastri in c.a. e n° 5 plinti con fuoriuscita di ferri di attesa per la costruzione di un piano cantinato previo sbancamento di circa 3,00 m di profondità dalla quota 0.00".*

-16 maggio 1978 al Comune di Napoli si trasmette la relazione dei dipendenti operanti ***a carico del sig. *****è stata redatta denuncia n° 99522 ai sensi della Legge n°10 del 28/01/1977 e dell'art. 349 del C.P.**

- 23 maggio 1978 – Al Comando 8 Sezione territoriale Oggetto: Costruzione abusiva in via Luce responsabile ***** , nato a *****

- L'intera opera, nonostante fosse stata colpita da provvedimento di sequestro mediante apposizione sigilli, era stata portata a termine in ogni sua particolare struttura e rifinitura.

- Ricorso n° 1121 del 1979 del 5 aprile 1979.

- 07/04/1979 All'Avvocatura Municipale Oggetto: *****ed altri-Ricorso al T.A.R. per l'annullamento previa sospensione dell'ordinanza sindacale 21/01/1979 n. 103 di acquisizione dell'immobile alla via Luce San Pietro a Patierno. (E' deceduta *****).

-10 maggio 1979 Trasmissione di Ordinanze sindacali di acquisizione e tra le altre quella C.A. 248/77 di *****alla via Luce a sx della costruzione di *****a San Pietro a Patierno

12/07/2004 Al servizio antiabusivismo edilizio Oggetto: Fascicolo n. 4881-***** ed altri-Decreto presidenziale n. 463/2003.Si trasmette copia del decreto di perenzione indicato in oggetto emessa dal TAR Campania Sez. I su ricorso prodotto da ***** ed altro c/Comune di Napoli avverso ordinanza sindacale n. 103 del 27/1/79 di acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusive eseguite alla via Luce a San Pietro a Patierno.

Il decreto del TAR prima sezione Registro decreti 463/2004 e Registro Generale: 1121/1979 – dichiara il ricorso perento.

Dichiara il ricorso perento" significa che un giudice ha deciso di dichiarare estinto un ricorso a causa dell'inattività delle parti per un periodo prolungato, in genere un anno. Questo istituto, chiamato perenzione, si verifica quando non vengono compiuti atti procedurali nel processo, con la conseguenza che il giudizio si conclude e le parti sono considerate disinteressate alla sua definizione".

08/06/2005 prot. 603/05 Abusi edilizi accertati Oggetto c.a. 248/77 Responsabile *****, nata il 22/08/1911. Richiesta verifica se per l'abuso indicato in oggetto è stata presentata domanda di condono ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/03 e in caso di esito positivo, descrivere la tipologia di opere per cui risulta presentata la sanatoria.

Comune di Napoli n. 6715 prot. N. 4897 del **12/07/2004**. Al Servizio Antiabusivismo. Oggetto Fascicolo n. 4881-***** decreto presidenziale n. 463/2003

Tribunale di Napoli –V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro *****

Si trasmette copia del decreto di perenzione.

1° Sezione Civile Reg. Decreti 463/2004 Reg. Gen. 1121/1978.

Il Presidente ha pronunciato il seguente decreto:

sul ricorso 1121/1979 proposto da *****ed altri, *****rappresentato e difeso dall'avvocato ***** , contro il Comune di Napoli dichiara il ricorso perento.

4.2.3 - Atti ufficio condono

La scrivente ha fatto richiesta all'ufficio condono di visionare la pratica per vedere lo stato della stessa.

Dalle ricerche effettuate, risultano due pratiche di condono, la prima a nome *****3227/08/1986 Barcode 214583 e la seconda pratica 15901/1995 Barcode 255482

4.2.3.1-LA PRATICA 3227/08/1986 BARCODE 214583

In tale pratica ***** ***** via Luce 8-10

vi sono i seguenti bollettini

Bollettini Lit. 749.000 del 30/09/1986

Bollettini Lit. 749.000 del 29/12/1986

Bollettini Lit. 749.000 del 31/03/1987

Bollettini Lit. 749.000 del 30/09/1987

Bollettini Lit. 749.000 del 31/12/1987

Bolettino Lit. 1.496.000 del 29/12/1993

Vi sono foto dell'abuso che hanno data 18 marzo 1986.

Mod. 47/85-A del 19/02/1988 prot. N. 33/4

Il sig. *****nato a ***** , C.F. ***** risiede a Napoli alla via Principe di Napoli n°22 cap. 80144.

L'abuso è sito in via Luce 8/10 80144 Napoli (San Pietro a Patierno).

L'anno di ultimazione è il 1977 e l'edificio era abitabile dal 1ottobre 1983.

Sono denunciati 468 mc un piano fuori terra, 117,14 mq utile abitabile per servizi ed accessori quindi superficie non residenziale 135,68 mq

Si tratta di un edificio in cemento armato con due abitazioni.

Dovuto complessivo Lit. 5.990.000 prima rata Lit. 749.00 (al 30/09/1986) superficie complessiva 198,55 n. abitazioni da sanare una al 30/09/1986

Nella stessa pratica con **Barcode 214583** è presenta una concessione con autocertificazione del 2007.

PG/2010/133806 del 13 settembre 2010 – disposizione dirigenziale n° 25491

Procedimento di verifica di conformità delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte con la riconsegna del modello prot. 46859 del 30/03/2010 – barcode 214583 da *****nata a *****residente in *****C.F. *****, con riferimento alla domanda di condono 3227/8/1986 presentata ai sensi della legge 47/1985 pertanto il dirigente rilascia provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 25491 per l'abuso sito in via Luce n°8 P. S1 **ricadente in spi – foglio 8, particella 347, sub. 4. Data 09/08/2010.**

E' relativo pertanto al piano seminterrato in quanto trattasi di un locale ad uso autorimessa della superficie snr 85,57 corrispondente al 50% della superficie.

4.2.3.2 - RELAZIONE TECNICA DELL'ING. FRANCESCO MAZZUCCHIELLO DEL 02/07/1994.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato ed è formato da un piano seminterrato e da un piano rialzato. Il piano rialzato è a piano terra ed è composto da due unità immobiliari, mentre il seminterrato è adibito a deposito e posti auto.

Il fabbricato è stato accatastato ed è riportato alla partita n° 225924, sez. SPI, Foglio n°8, Particella n° 347; sub 2,3,4,5 dove il sub 5 è il lastrico solare non praticabile.

Il fabbricato è stato condonato nella sua interezza, mediante le due pratiche di condono intestate: una a *****ed un'altra a *****, i quali erano proprietari insieme ai fratelli *****e ***** dell'intero fabbricato.

Nell'anno 1993, con atto di divisione del notaio Alfonso Monda del 24/02/93, rep. ***** registrato a Napoli il 16/02/93 al n° *****, i germani ***** si sono ripartiti le quote di proprietà così come è appreso specificato.

*****: abitazione al piano terra int. 1, distinta al N.C.E.U. sez. SPI, foglio 8, Particella 347, **sub 2;**

Eredi di ***:** appartamento al piano terra o rialzato, int. 2, ripartito al N.C.E.U. sez. SPI, FOGLIO 8, PARTICELLA 347, **SUB 3.**

*****il piano seminterrato riportato al N.C.E.U. sez. SPI, foglio 8, particella 347, **sub. 4.**

Dai rilievi eseguiti è risultato:

Su= sup. utile abitabile int. 2 è 114,16 mq

Su= sup. utile abitabile int. 1 è 117,14 mq

Snr_ Sup. non residenziale è 271,36 mq conteggiata al 60%

Sc_ 114,16+117,14+0,60 x271,36.

Pertanto la superficie commerciale complessiva è 394,12

E' allegata la visura catastale e l'elaborato planimetrico.

E' riportato inoltre un certificato di destinazione urbanistica.

E' stata presentata da *****prot. n. 3309 del 19 febbraio 1988 Domanda di condono; ha chiesto la sanatoria per 195,57 mq ed il dovuto complessivo è di Lit. 5.870.000 data 30/09/1986. N. progressivo 0733255711 immobile in via Luce 8/10. Il volume totale è 448 mc, la superficie utile è 114,16 mq, mentre la snr 135,68 mq.

Bollettini di lit. 367.000 -30 set. 1987 n. 2
Bollettini di lit. 367.000 -31 dic. 1987
Bollettini di lit. 367.000 -non leggo la data
Bollettini di lit. 367.000 -31 mar. 1988
Bollettini di lit. 367.000 - 31dic. 1988
Bollettini di lit. 367.000 – 30 set. 1989
Bollettini di lit. 367.000 – giugno 1989
Bollettini di lit. 367.000 – 30 set. 1986
Bollettini di lit. 367.000 - 29 dic. 1986
Bollettini di lit. 1.099.000 - 16 dic. 1992

E' riportato l'elenco dei comproprietari del fabbricato in via Luce 8/10

***** sub 3
***** sub 2
***** sub 3
***** sub 4

Fono a mano n. 1408 del 3 agosto 1977

Rapporto di reato 1231/C/77 del 24 agosto 1977

C.A. 739/77 – Lavori edili abusivi in via Luce – San Pietro a Patierno.

Oggetto C.A. 739/77 Lavoro edili abusivi in via Luce del 9 marzo 1981 A seguito di sopralluogo tecnico effettuato il 23/08/77 è stato accertato che la signora *****, domiciliata in ***** ha fatto eseguire “ Costruzione di n. 14 pilastri in fondazione con fuoriuscita di ferri di attesa, per la costruzione di un fabbricato su di un'area di forma rettangolare” pertanto si ordina alla signora di demolire nel termine di tre giorni dalla data di notifica dell'ordinanza. (25 febbraio 1981.

Comune di Napoli prot. 2849/14 del 21/04/1994 **l'ufficio condono chiede documentazione ad integrazione della pratica di condono edilizia n. 3227/ag. sett./86** abuso di via Luce 8/10 si chiede :

- Certificato di residenza storica,
- Titolo di proprietà,
- n. 3 elaborati grafici riportanti su di unica tavola la Planimetria
- Planimetria della zona d'intervento con quote plano-altimetriche in rapporto 1/200
- Piante, prospetto, sezione in scala 1/100
- Atto sostitutivo di notorietà comprovante l'ultimazione dei lavori
- Prova avvenuta presentazione all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento con planimetria

La mancata presentazione è motivo di diniego della sanatoria.

Certificato di idoneità statica

Documentazione catastale presentata unitamente alle planimetrie catastali

Elaborati grafici presentati

Atto notorio

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro *****

Certificato di residenza storica presentato

Atto titolo di proprietà presentato

Certificato di destinazione urbanistica

Dichiarazione sostitutiva di notorietà di *****la casa è la prima casa

4.2.3.3 - PRATICA 15901/1995 BARCODE 255482 PRATICA *****6/7/46, VIA LUCE

1.

-Bollettino di Lit. 800.000 del 28/12/1994 eseguito da ***** (oblazione per abusivismo edilizio)

-Bollettino di Lit. 200.000 del 14/02/1998 eseguito da ***** (Richiesta certificato di congruità pratica di condono)

-Bollettino di Lit. 3'559.600 del 15/05/1997 eseguito da *****oblazione abusivismo edilizio

-Bollettino di Lit. 500.000 del 21/04/1995 eseguito da *****-Pretura Circondariale di Napoli
- Pratica 15901/95

N. 68185/03 R.G.N.R

N. 9881/04 R.G.Dib.

Ufficio Tecnico Comune di Napoli per la verifica della congruità somme versate con allegata copia condono. Servizio edilizia abitativa prot. n. 9596 del 11-9-96.

Lettera: All'Ufficio condono Edilizio del Comune di Napoli

Oggetto: Integrazione pratica n° 15901/95

Il sottoscritto *****avendo per il giorno 21/11/97 udienza presso la pretura di Napoli, dichiara di aver presentato integrazione in data 16/10/97 con n. di prot. 1287 gruppo n. 6, ai fini dell'accertamento della congruità dell'oblazione, pertanto chiede se cortesemente suddetta documentazione può essere, al più presto, consegnato all'ufficio competente.

Si allega copia ricevuta presentazione integrazione e n. 2 copie autentiche di n. 2 versamenti di oblazione. Napoli li 19/11/97 firmato *****. Prot. n. 8377 del 19/11/97.

SCHEDA NC-RILEVAMENTO NUOVO CONDONO N. PRATICA 15901 DEL 1995
PRESENTATA IL 24/04/95 da *****.

-Pratica di condono edilizio n° 15901/95 – Napoli, 16/10/97– *****– Protocollo n° 1287 gruppo n° 6

-Scheda NC – Numero pratica 15901 del 1995 – Tipo di abuso - Non conforme alle norme urbanistiche. Assenza licenza edilizia

-Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà n° 5743

-Pretura Circondariale Di Napoli N° 9881/04 il 26/10/95 verificare congruità somme versate

-Istanza sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge del 23 dicembre 1994 n. 724) Si tratta di **una tettoia + balcone.**

- Il totale del contributo di concessione è di 1'386.000 lire, Napoli 31/03/1995

- Richiesta documentazione ed integrazioni della pratica di condono edilizio n° 15901/95 (data 18/11/1996)

-Certificato di congruità oblazione prot. n. 13003/96 certifica che l'oblazione versata dal Sig. ***** non è congrua (data 4/12/96).

-Dipartimento assetto del territorio - protocollo n° 1287 gruppo n° 6 del 16/10/1997

-Il sig. ***** chiede che gli venga rilasciato certificato di congruità della pratica di condono n° 15901 richiesta in data 31/03/1995

-Dipartimento assetto del territorio - protocollo n° 39 del 17/03/1998 certifica che l'oblazione versata dal Sig. *** per l'importo di € 4'859'600 è congrua**

Condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e succ. modifiche allegata documentazione fotografica via Luce n°1 distinto al N.C.E.U. partita 225924 sez. SPI, foglio 8, part. 347, sub. 2, p.T. (...C.C.R.R.I.I. di Napoli 1 del 10 marzo 1993 formalità 3351 Registro particolare T.)

(Relazione allegata)

".....A servitù di tale alloggio sono stati realizzati:

- *Terrazzo con accesso dalla abitazione attraverso il vano cucina che dà verso l'esterno.*
- *Tale terrazzo è a livello del calpestio dell'appartamento e risulta sopraelevato di mt. 1,00 rispetto alla quota del giardino esterno, da tale terrazzo, che divide il giardino di due parti, si raggiunge la quota del giardino mediante due rampette gradinate di cui una in ferro e l'altra in muratura.*
- *Tale terrazzo è rifinito in maioliche, è racchiuso da parapetto in blocchi di lapil-cemento intonacato, attintato e rifinito con correntino di marmo davanzaie.*
- *Pensilina in ferro realizzata con scatolari metallici sui cui è saldata una orditura primaria e secondaria di scatolari alla quale è saldamente ancorata una lamiera grecata che funge da copertura, tale pensilina è attualmente adibita a deposito e parcheggio auto.*

La superficie di queste due servitù oggetto di sanatoria sommano una superficie di mq. 70 da cui si calcola che s.n.r. risulta essere $70 \times 0,60 = 42$ mq."

Confrontando questa misura con lo stato attuale dei luoghi osservo quanto segue:

la tettoia attualmente è costituita da una parte con funzione effettivamente di tettoia e l'altra è chiusa sui 4 lati con pannelli di legno. Essa presenta una superficie coperta complessiva di 29,86 mq, (di cui 13,60 mq adibiti a deposito in quanto chiuso con pannelli di legno nei due lati e gli altri due lati in muratura); la zona terrazzo dal grafico allegato alla pratica di condono attualmente trasformata in cucina è di circa 27,82 mq di cui 24 mq solo la cucina.

Si deduce che è stata chiesta una superficie maggiore.

4.2.3.4 - DIVISIONE DEL NOTAIO ALFONSO MONDA SCRITTURA PRIVATA DEL 24 FEBBRAIO 1993 (CONTENUTO NEGLI ATTI DEL CONDONO) REP. *** TRASCRITTO A**

La scrittura privata avviene tra:

Essi dichiarano di essere comproprietari di beni di seguito meglio specificato.

*****per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno ed essi *****, *****per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ dei seguenti cespiti siti in Napoli-San Pietro a Patierno (NA) e precisamente alla via Luce n. 6/8:

abitazione al piano terra, distinta con il numero interno uno, composta da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e tre stanze, denunciata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli con modello D del 17 dicembre 1991, protocollo n. R/2513, in particolare partita 225924 – sez. SPI – foglio 8 – particella 347, sub 2 – via Luce – piano T, mentre il suolo è riportato in catasto al foglio 26 – particella 347 (ex 67/a) del valore di lire 79.750.000;

abitazione al piano terra distinta con il numero interno due, composta da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e tre stanze; partita 225924 – sez. SPI – foglio 8 – particella 347 (ex 67/a) del valore di lire 79.750.000;

Lastrico solare sovrastante le abitazioni di cui sopra della superficie di 250 mq individuata al Catasto alla partita 225924, SEZ. SPI, foglio 8 – particella 347, sub 5 – via Luce – piano 1; Locale cantinato sottostante le abitazioni di cui sopra, della superficie di 250 mq individuato al Catasto partita 225924 – sez. SPI – foglio 8 – particella 347-sub 4-via Luce – piano S1.

Poi si elenca il bene alla via Principe di Napoli civico 22

Appezamento di terreno alla via Luce della superficie di are 6.85, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 26-particella 67 di are 6.85 – rdl 30.825 – ral 15070.

I cespiti alla via Luce sono pervenuti ad essi *****, il suolo per $\frac{6}{12}$ in virtù di successione dalla madre *****, deceduta ab intestato in ***** (denuncia numero 2716 del volume 2422) e per $\frac{3}{12}$ in virtù di successione dal padre *****, nato a *****e quivi deceduto ab intestato il ***** (denuncia numero 4937 del volume 2772 del 6 /09/1983), con la precisazione che la costruzione è stata effettuata da essi germani *****in virtù di possesso con ultimazione lavori nel giugno 1970 al rustico strutturale, ma completati nel giugno 1983.

- Ad essi *****, per $\frac{3}{12}$ in virtù di successione dal coniuge e padre *****, nato a *****e deceduto ab intestato in ***** (denuncia di successione numero 2341 volume 3264 del 18 aprile 1990 e di rettifica numero 466 volume 3325 del 24 gennaio 1991)

Si procede alla divisione, pertanto **al sig. *******, viene attribuita la piena proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del fabbricato alla via Luce n. 6/8 e precisamente: **abitazione al piano terra distinta con il numero interno 1, composta da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e tre stanze;**

diritti pari a 500/1000 sul lastrico solare della superficie di mq 250;

in favore della signora ***** , il locale cantinato alla via Luce civico 6/8 della superficie di 250 mq circa,
appezzamento di terreno alla via Luce di are 6.85.

In favore della signora *****per i diritti pari a 3/9 ed in favore dei signori ***** , ***** , che in buona fede accettano per i diritti pari a 6/9, viene attribuita la piena proprietà dell'abitazione al piano terra, distinta con il numero interno 2, composta da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e tre stanze;
diritti pari a 500/1000 sul lastrico solare della superficie di 250 mq.

Art. 13- I signori ***** , attestano che la costruzione del fabbricato in Napoli alla via Principe di Napoli civico 22, risulta iniziata in data anteriore al 1settembre 1967. Dichiarano inoltre che i cespiti urbani alla via Luce civico 6/8 sono state edificate senza la necessaria concessione edilizia, per cui garantiscono che sono state presentate due domande di concessione edilizia in sanatoria ex articolo 31 legge 47/85 e che sono state versate:

la somma di lire 5.990.000 costituente l'intera oblazione dovuta per detto abuso, con 7 ricevute di versamento del 30 settembre 1986 di lire 749.000, del 29 dicembre 1986 del lire 749.000, del 31 marzo 1987 di lire 749.000, due del 30 settembre 1987 di lire 749.000, del 31 dicembre 1987 di lire 749.000 e del 16 dicembre 1992 di lire 1.496.000 così come comprovato dalla domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata al Comune di Napoli in data 30 settembre 1986, protocollo numero 302670, progressivo numero 0733255812.

La somma di lire 6.370.000 costituente l'intera oblazione dovuta all' abuso della tettoia e del terrazzo quindi relativo alla pratica 15901/1995 Barcode 255482, ivi compresi gli interessi, con 14 ricevute di versamento

- del 30 settembre 1986 di lire 367.000,
- del 29 dicembre 1986 di lire 367.000,
- del 31 marzo 1987 di lire 367.000,
- due del 30 settembre 1987 di lire 367.000,
- del 31 dicembre 1987 di lire 367.000,
- del 31 marzo 1988 di lire 367.000,
- del 29 giugno 1988 di lire 367.000,
- del 1ottobre 1988 di lire 367.000,
- del 31 dicembre 1988 di lire 367.000,
- del 30 giugno 1989 di lire 367.000
- del 16 dicembre 1992 di lire 1.099.000,

così come comprovato dalla domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata al Comune di Napoli, in data 30 settembre 1986, protocollo numero 302882, progressivo numero 0733255711.

Rispetto al P.R.G. approvato con D.M. 1829 del 31/03/1972 l'immobile ricade al regime della zona M (agricola). Nella suddetta zona M, sono consentite soltanto le costruzioni

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli

****. contro *****

necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq ed un'altezza non superiore a due piani. Ora il P.R.G. è quello approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11 giugno 2004.

Rapporto di reato 1231/C/77 del 24 agosto 1977

PG/2010 133806 del 13 settembre 2010 Disposizione dirigenziale n° 25491 Procedimento di verifica di conformità delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte Prot. 46859 del 30/03/2010, barcode 214583 da *****nata a *****residente in Napoli via Luce n°60.

Con riferimento alla domanda di condono 3227/8/1986 presentata ai sensi della legge 47/1985, il Dirigente rilascia il provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 25491 per l'abuso sito in via Luce 8, p. S1-SPI-Foglio 8 particella 347, sub 4. In data 09/08/2010. L'abuso riguarda la costruzione di un locale ad uso autorimessa della snr = 142,61 x0,60 = 85,57 corrispondente al 50% dell'intera superficie. Ubicazione zona B. L'immobile è riportato in catasto fabbricati di Napoli al foglio SPI/ 8 p.Ila 347, sub 4, categoria C/6. Le opere sono state ultimate entro il 1/10/1983 dal 30 gennaio 1977 al 1 ottobre 1983.

4.2.4 - Dati Catastali

La sottoscritta ha acquisito la documentazione catastale di seguito elencata:

- Visura storica sub 2
- Visura storica sub 3
- Vax catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale sub 2
- Planimetria catastale sub 3

In particolare nello schema che segue sono indicati i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
SPI	8	347	2	4	A/2	6	5 vani		503,55 €	T

Indirizzo: Strada Luce

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
26	347									

Intestati catastali non corrispondono alla situazione attuale e sono i seguenti:

Stralcio della vax catastale



C.T. foglio 26 particella 347

Nella tabella che segue riporto la cronistoria dei Dati Catastali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2025 al 06/03/1998	*****	Catasto Fabbricati Sez. SPI, Fg. 8, Part. 347, Sub. 2, Zc. 4- Categoria A/2 Cl.6, Cons. 5 vani - Rendita € 503,55 Indirizzo: strada Luce Piano T
Dal 06/03/1998 al 16/06/1993	*****	Catasto Fabbricati Sez. SPI, Fg. 8, Part. 347, Sub. 2, Zc. 4- Categoria A/2 Cl.6, Cons. 5 vani - Rendita € 503,55 Indirizzo: strada Luce Piano T Partita 225924 Diversa distribuzione spazi interni ristrutturazione

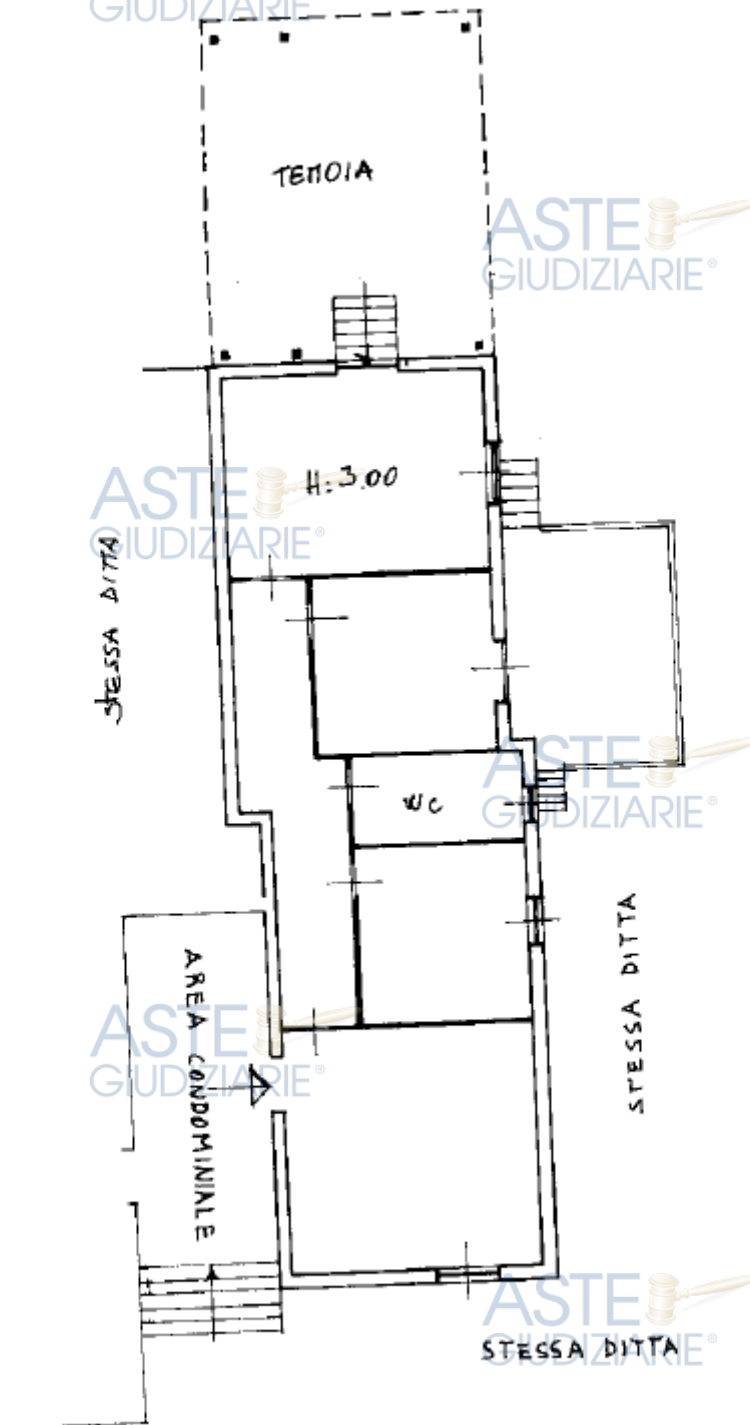
La consistenza catastale, nei vari passaggi di proprietà non è cambiata come si vede dalla visura catastale storica.

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale. Tutta la documentazione catastale è riportata in **allegato n°2**.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale acquisita dalla scrivente, presenta come data di presentazione il 06/03/1998; la planimetria non corrisponde alla pianta dello stato attuale.

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 06/03/1998



PLANIMETRIA CATASTALE DEL 12/1991 allegata agli atti del condono

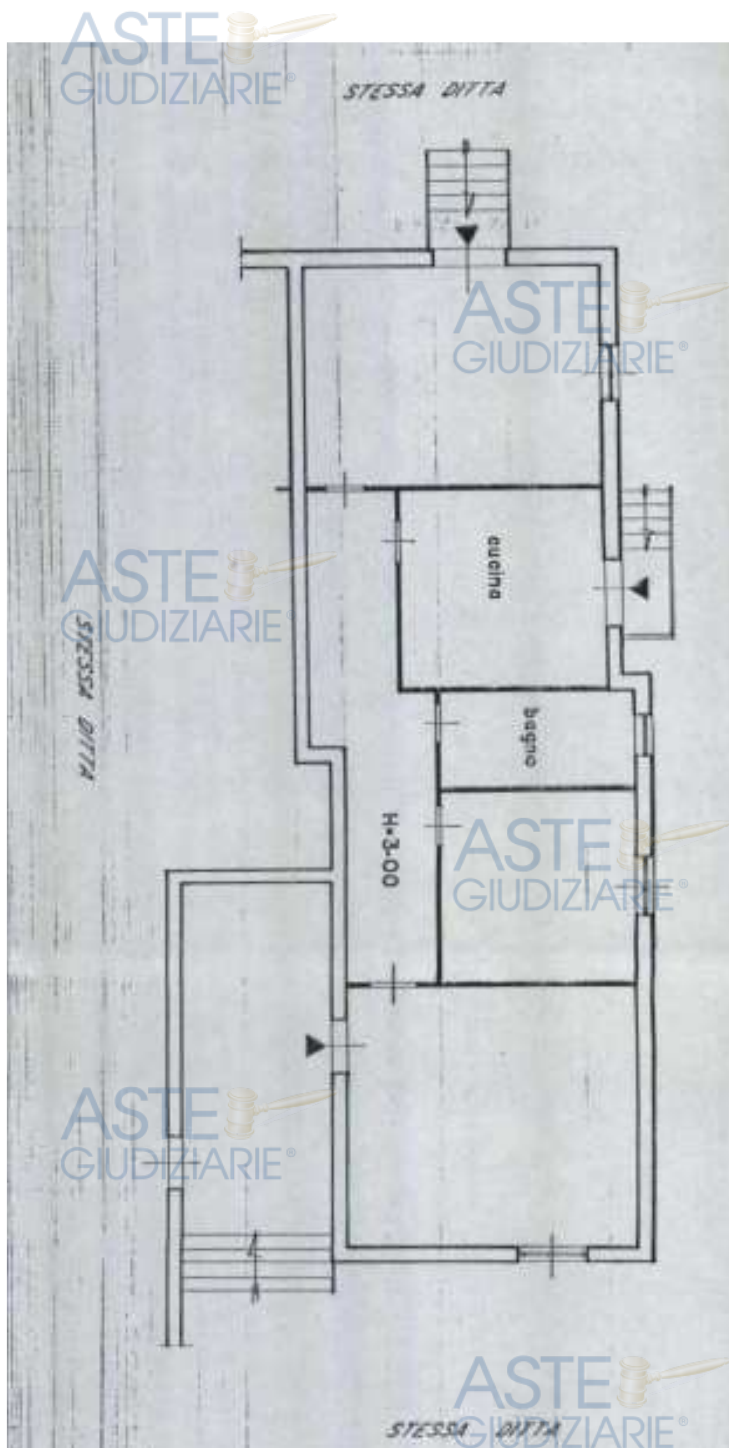


Fig. n° 3 – In questa planimetria non è presente il terrazzo dove in seguito è stata realizzata la cucina

PIANTA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

via Comunale Luce

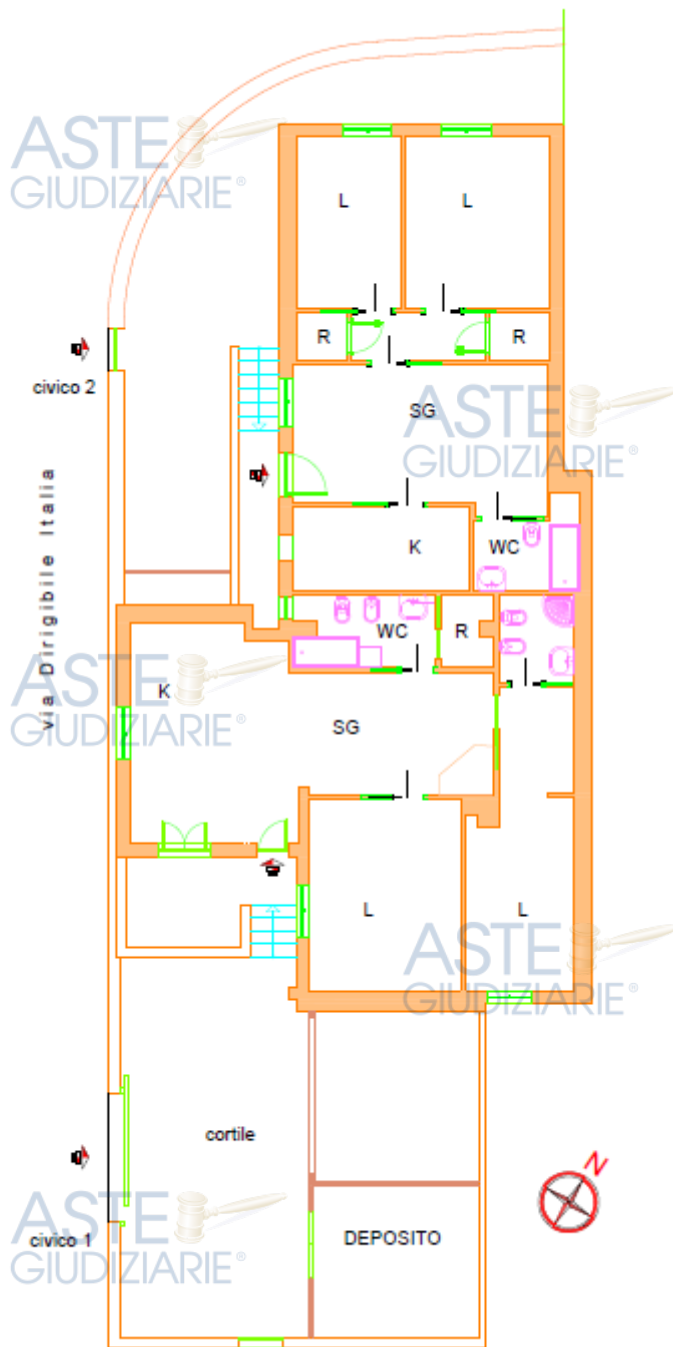


Fig. n° 4

Lo stato attuale dei luoghi si compone di due unità immobiliari con ingresso da via Dirigibile Italia, rispettivamente dal civico n°1 e dal civico n°2.

4.2.5 - Documentazione ipocatastale

La scrivente ha effettuato una ispezione ipotecaria sia sul debitore che sull'immobile, **sez. urbana SPI - foglio 8 - Particella 347 - sub 2**

Elenco sintetico delle formalità sull'immobile:

- 1. TRASCRIZIONE del 03/08/2006 - ******* Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio *****del 26/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. ISCRIZIONE del 03/08/2006 - ******* Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 26/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3. ISCRIZIONE del 17/07/2008 - ******* Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 10/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 4. TRASCRIZIONE del 26/01/2009 - ******* Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ***** del 28/12/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 5. TRASCRIZIONE del 07/06/2018 - ******* Pubblico ufficiale NAPOLI 3 Repertorio ***** del 26/03/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 6. TRASCRIZIONE del 14/12/2023 - ******* Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio ***** del 22/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 7. TRASCRIZIONE del 01/10/2024 - ******* Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 26/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 8. TRASCRIZIONE del 08/07/2025 - ******* Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio ***** del 30/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 9. TRASCRIZIONE del 17/07/2025 - ******* Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 26/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Visura ipotecaria su *****

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2006 - ******* Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 26/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2006 - ***** Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 26/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2008 - ***** Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 10/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2009 - ***** Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ***** del 28/12/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/2014 - ***** Pubblico ufficiale NAPOLI 3 Repertorio ***** del 02/10/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. ***** del 23/06/2015

6. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2015 - *****Pubblico ufficiale NAPOLI 3 Repertorio ***** del 25/05/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ***** del 2014

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2016 - ***** Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Repertorio ***** del 28/12/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/01/2016 - ***** Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Repertorio ***** del 28/12/2015 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2016 - ***** Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Repertorio ***** del 28/12/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2020 - ***** Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO MARIA FRANCESCA Repertorio ***** del 20/02/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2023 - ***** Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio ***** del 22/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2025 - ***** Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio ***** del 30/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/2025 - ***** Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio ***** del 26/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4.2.6 – Schema della situazione ipotecaria comprendente le Provenienze Ventennali e le formalità pregiudizievoli

Periodo	Proprietà	Scrittura privata di Divisione a stralcio			
Dal 28/12/2000 al 24/02/1993	*****si sono ripartiti le quote di proprietà così come è appresso specificato. *****: abitazione al piano terra int. 1, distinta al N.C.E.U. sez. SPI, foglio 8, Particella 347, sub 2; *****: appartamento al piano terra o rialzato, int. 2, ripartito al N.C.E.U. sez. SPI, FOGLIO 8, PARTICELLA 347, SUB 3. *****il piano seminterrato riportato al N.C.E.U. sez. SPI, foglio 8, particella 347, sub. 4.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Monda	24/02/1993	*****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Napoli 1	10/03/1993	*****	
Dal 28/12/2000 al 26/07/2006 al	A favore di ***** nata a Napoli il 17/06/1947 coniuge per 2/6 della piena proprietà, *****	Dichiarazione di successione			
		Presso	Data	Denuncia	Volume
		Ufficio del Registro di Napoli 1	28/12/2000	9665	4272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. Napoli 1	26/01/2009	*****			
Dal 26/07/2006 al 03/08/2006	*****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrara Renato	26/07/2006	*****	*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. Napoli 1	03/08/2006	*****	*****		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Napoli	03/08/2006	1T/9670			
Dal 03/08/2006 Al 17/07/2008	A Favore di ***** contro ***** derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto	Ipoteca volontaria n. ***** del 03/03/2006			

	notarile del notaio Ferrara Renato del 26/07/2006 rep. *****			
Dal 17/07/2008 Al 14/12/2023	A favore di ***** contro ***** per euro 60.000,00 come da Atto notarile del notaio Ferrara Renato del 10/07/2008 rep. *****	Ipoteca volontaria n. ***** del 17/07/2008		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del Territorio Napoli1	17/07/2008	*****
				Reg. part.

Dal 14/12/2023 Al 08/07/2025	A favore di ***** contro *****	Pignoramento Immobiliare n. ***** del 14/12/2023		
		Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°
		Corte di Appello di Napoli	22/11/2023	*****
				Raccolta N°
		Iscrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			14/12/2023	*****
				Reg. part.

Dal 08/07/2025 al	A favore ***** contro *****	Pignoramento Immobiliare n. 15519 del 08/07/2025		
	Data notifica pignoramento 30/05/2025	Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°
	Data notifica precetto 23/04/2025	UNEP C/O Corte di Appello di Napoli	30/05/2025	7915
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei Registri di Napoli 1	08/07/2025	*****
				Reg. part.

A ***** , il suolo pervenne per 6/12 in virtù di successione dalla madre ***** , deceduta ab intestato in ***** (denuncia numero 2716 del volume 2422) e per 3/12 in virtù di successione dal padre ***** , nato a ***** e quivi deceduto ab intestato il ***** (denuncia numero 4937 del volume 2772 del 6/09/1983) con la precisazione che la costruzione è stata effettuata da essi germani ***** in virtù di possesso con ultimazione lavori nel giugno 1970 al rustico strutturale, ma completati nel giugno 1983.

4.2.7 – Stato civile

Il certificato di residenza e di stato civile riporta che ***** risulta nato a ***** e risulta di stato libero.

La sua famiglia anagrafica è composta da lui stesso e dalla madre ***** nata a *****. (cfr. allegato n°7).

Risulta iscritto all'indirizzo via Dirigibile Italia n°1, interno 1.

4.2.8 – Destinazione Urbanistica

Normativa urbanistica

L'undici giugno 2004, il Presidente della Giunta regionale della Campania ha definitivamente approvato il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Napoli. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 del 11/06/2004.

Gli elaborati della variante generale al P.R.G. sono adeguati - per deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 24 giugno 2005 - alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva con il decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004.

L'immobile ricade nella variante al P.R.G. in zona B

Numero articolo **artt. 31 e 33**

Informativa **zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e**

Destinazione **33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale**

Destinazione **zona B - Sottozona Bb - espansione recente**

Variante **variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale**

Codice Istat del **63049**

Comune di **Napoli**
appartenenza

Dati zonizzazione acustica

Zonizzazione: Classe III

Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali

Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile

63049

Napoli

area stabile

Piano di rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 - zona D Napoli. In tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc..

Non rientra nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgs n°42/2004.
(cfr. allegato n°11).

Classe Sismica **2 - media sismicità**

Art. 31 (Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente: sottozona Ba -Edilizia d'impianto; sottozona Bb - Espansione recente; sottozona Bc - porto di recente formazione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Art. 33 (Sottozona Bb - Espansione recente)

La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.

2. *Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, 29 gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.*
3. *Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere*

nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti. 4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. 5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. 6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite. 30 7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo complessivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre. 8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

4.3 - Liceità urbanistica

L'immobile è stato costruito senza licenza edilizia. Vi sono verbali di sequestro e denunce di reato come riportato negli atti dell'antiabusivismo (cfr. paragr. 4.2.2 e allegato n°9).

All'Ufficio Condono sono state presentate due pratiche (cfr. paragr.4.2.3 e allegato n°10):

La pratica 3227/08/1986 Barcode 214583 e la Pratica 15901/1995 Barcode 255482

Nella prima pratica *****6/7/46 via Luce 8-10

Le pratiche di condono presentate riguardano l'immobile nella sua interezza, quindi comprende il sub 2 (unità immobiliare oggetto di pignoramento), il sub 3 l'altra unità immobiliare del fabbricato appartenente agli eredi *****, il piano autorimessa sub 4 e il sub 5, lastrico solare.

Le oblazioni per i due condoni presentati (La pratica 3227/08/1986 Barcode 214583 e la Pratica 15901/1995 Barcode 255482) sono state pagate per intero.

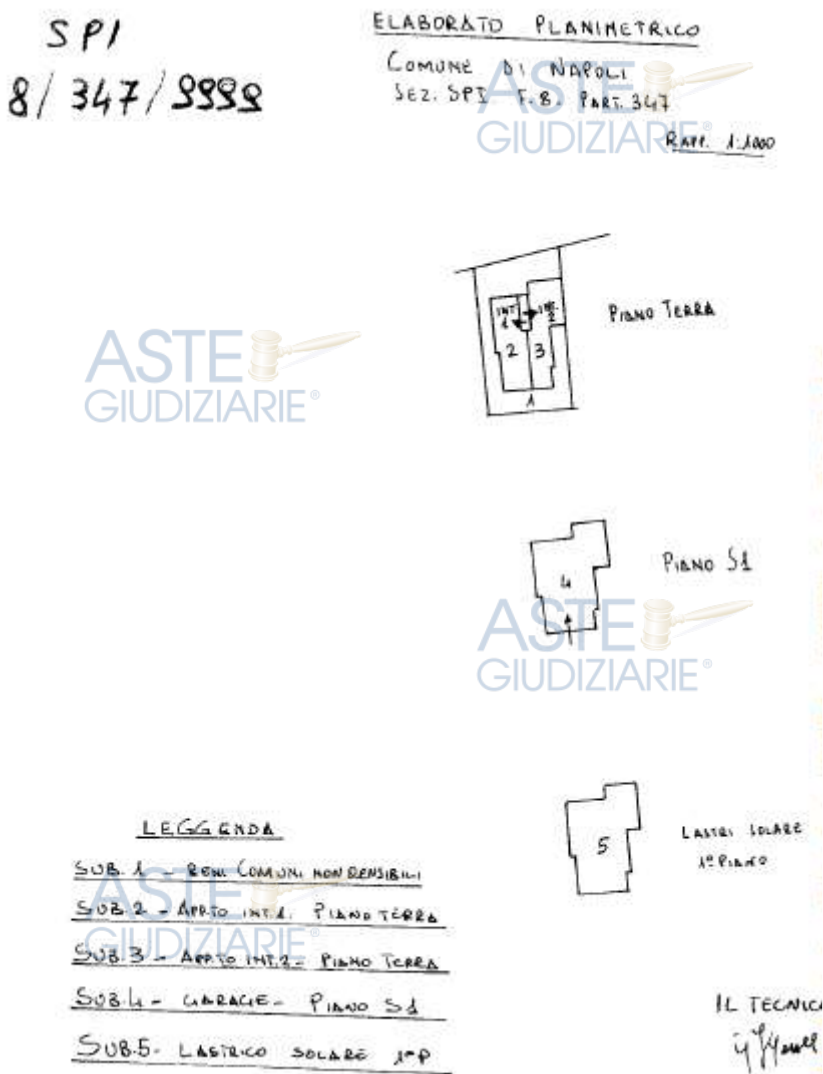


Fig. 5 - Stralcio Elaborato planimetrico (cfr. allegato n°2)

La concessione in sanatoria quindi il condono ottenuto riguarda l'autorimessa al piano seminterrato sub 4 a nome di *****.

Nel secondo condono (Pratica 15901/1995 Barcode 255482) è stato richiesto la tettoia esterna adibita al parcheggio auto ed il terrazzo adiacente all'appartamento. Per la domanda di condono è stata pagata l'oblazione.

Rimane completamente abusivo il locale cucina che risulta non sanabile. Tale ambiente è stato costruito sul terrazzo di cui è stata presentata la pratica di condono del 1995.

Di seguito riporto il calcolo degli oneri concessori necessari per l'ottenimento della concessione in sanatoria relativa alla pratica 3227/08/1986 Barcode 214583 presentata da

gli "Oneri di Concessione" sono dati dalla somma degli "Oneri di costruzione" e degli "Oneri di urbanizzazione".

Calcolo oneri di Costruzione

Oneri di Costruzione: euro/mq $82,97 \times (a+b+c) \times Sc$

ove **Sc (Superficie convenzionale) = $Su + (0,60 \times Snr) = 117,14 + (0,60 \times 89,41) = 117,14 + 53,64 = 170,78$ mq**

(Ho considerato la superficie convenzionale di entrambe le unità immobiliari in cui il sub 2 è stato abusivamente diviso)

Oneri di Costruzione=

$82,97 \times (0,03+0,03+0,0225) \times 170,78 = 82,97 \times 0,0825 \times 170,78 = € 1168,9$ euro

Calcolo oneri di Urbanizzazione

Oneri di Urbanizzazione: euro/mc $6,69 \times C \times Vvpp$

ove C è il coefficiente ottenuto incrociando la 1^a riga (Nuove costruzioni residenziali) con la 2^a colonna (colonna B-G, destinazione di zona di PRG) della tabella denominata "Determinazione oneri concessori ...

Nel caso in esame $C = 0,91$

Oneri di Urbanizzazione= $6,69 \times 0,91 \times 351,42 = € 2139,40$

Calcolo oneri di Concessione

Oneri di Concessione= Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione

Oneri di Concessione= € 1168,9 + € 2139,40 = € 3.308,3

Gli oneri concessori dovuti per sanare il sub 2 sono pari a € 3.308,3

A tale importo si devono aggiungere i diritti di segreteria pari a € **935,00**

Il costo del professionista per la preparazione della pratica pari a € 2.000,00

Oneri concessori relativi alla pratica 15901/1995 Barcode 255482 per sanare il terrazzo e la tettoia sono i seguenti:

Oneri di Costruzione: euro/mq $82,97 \times (a+b+c) \times Sc$

ove Sc (Superficie convenzionale)= 42 mq

Oneri di Costruzione= $82,97 \times 0,0825 \times 42 = 82,97 \times 0,0825 \times 42 = € 287,49$

Calcolo oneri di Urbanizzazione

Oneri di Urbanizzazione: euro/mc $6,69 \times C \times Vvpp$

Oneri di Urbanizzazione= $6,69 \times 0,91 \times 126 = 767,07$ euro

euro/mc $6,69 \times C \times Vvpp$

Diritti di segreteria € 935,00

Gli oneri concessori sono pari a € 287,49 + € 767,07 = € 1.054,56

I passaggi ai fini della liceità urbanistica, in modo sintetico sono i seguenti:

- **Rimozione abuso della cucina e quindi comunicazione di inizio lavori per autodemolizioni con asseverazione tecnica**
- **Presentazione di astratta assentibilità**
- **Istruzione pratica vecchio condono ai sensi della legge 47/85**
- **Istruzione pratica nuovo condono ai sensi della legge 724/1994**

"Astratta assentibilità" è un termine che si usa per indicare l'ipotetica possibilità che un'opera possa essere permessa in futuro, una volta regolarizzata, ma non equivale alla sua attuale conformità alle norme vigenti. È una valutazione teorica e formale, distinta dalla conformità sostanziale di un'opera già realizzata e in contrasto con le leggi sull'edilizia.

- **Non è conformità sostanziale:** Si riferisce alla possibilità che un progetto possa essere autorizzato in linea di principio, ma non che sia già conforme a tutte le normative urbanistiche vigenti.
- **È una valutazione formale:** Si basa su una verifica che non considera ancora gli aspetti sostanziali dell'opera, come previsto dalla normativa sulla sanatoria edilizia.

- **È diversa dalla sanatoria:** L'astratta assentibilità è una condizione teorica, mentre la sanatoria è una procedura amministrativa per regolarizzare un abuso edilizio, che comporta il pagamento di una sanzione.
- **Si applica a future regolarizzazioni:** Indica che, se un intervento venisse realizzato ex novo, potrebbe essere ammesso in futuro a determinate condizioni. Tuttavia, questo non significa che l'opera attuale sia conforme a quanto previsto dalle norme edilizie.
- **L'astratta assentibilità richiederà l'ottenimento del condono**

Pertanto ai fini dell'ottenimento della liceità urbanistica si indicano le varie fasi del percorso:

- **1. Demolizione abuso esistente della cucina,**

Comunicazione di inizio lavori per autodemolizioni con asseverazione tecnica € 140,00

Costo tecnico € 2.000,00

Aggiornamento catastale € 1.000,00

- **2. Frazionamento abusivo occorre presentare l'astratta assentibilità e quindi la cila in sanatoria.**

Costo sanzione € 1.103,00

Diritti di segreteria € 200,00

Tecnico € 2.000,00

Aggiornamento catastale € 1.000,00

- **3. Condono abuso sub 2 ai sensi della L. 47/85**

Pagamento oneri concessori pari a € 3.308,3

Riduzione di 1/3 per prima casa non lo applico.

Diritti di segreteria € 935,00

- **4. Condono Abuso relativo al terrazzo e al deposito**

L'oblazione corrisposta è di Lit. 4.859.600

Oneri concessori

Oneri di Costruzione: euro/mq 82,97 x (a+b+c) x Sc

ove Sc (Superficie convenzionale)= 42 mq

Oneri di Costruzione= 82,97 x 0,0825 x 42 = 82,97 x 0,0825 x 42 = 287,49 euro

Calcolo oneri di Urbanizzazione

Oneri di Urbanizzazione: euro/mc 6,69 x C x Vvpp

Oneri di Urbanizzazione= 6,69 x 0,91 x 126= 767,07 euro

*Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro *****

euro/mc 6,69 x C x Vvpp

Diritti di segreteria € 935,00

Gli oneri concessori sono pari a € 287,49 + € 767,07 = € 1.054,56

Diritti di segreteria € 1.054,56

Totale oneri da sottrarre all'importo del valore dell'immobile:

€ 140,00	Comunicazione inizio lavori per autodemolizione
€ 25.675,21	Importo stimato per la rimozione dell'abuso non sanabile
€ 2.000,00	Onorario del tecnico
€ 1.000,00	Aggiornamento catastale
€ 3.308,3	Oneri concessori sub 2- 47/85
€ 935,00	Diritti di segreteria
€ 1.054,56	Oneri concessori tettoia-terrazzo 724/94
€ 1.103,00	Sanzione per frazionamento da sanare con cila in sanatoria
€ 935,00	Diritti di segreteria per condono
€ 200,00	Diritti di segreteria per astratta assentibilità
€ 2.000,00	Onorario del tecnico
€ 1.000,00	Aggiornamento catastale

Totale € 39.351,07

La scrivente precisa che la regolarizzazione urbanistica di tale immobile è molto complessa e richiede lunghe tempistiche non stimabili a priori.

4.3.1-Descrizione delle opere necessarie per l'eliminazione dell'ambiente cucina, abuso non sanabile

Per rimuovere l'abuso le lavorazioni da seguire, come indicate nel computo metrico in allegato n°12 sono di seguito elencate:

1. Recinzione provvisoria di cantiere di altezza non inferiore a 2.00 m con sostegni in paletti di legno o tubi da ponteggio. Completa delle necessarie controventature, segnalazioni luminose diurne e notturne, tabelle segnaletiche compreso lo smontaggio a fine lavoro. Lamiera ondulata 3/10 mm su paletti di legno
2. Distacco e isolamento impianto elettrico ed idrico esistente in cucina dall'impianto dell'intero appartamento

3. Smontaggio della grossa armatura in legno di tetto, compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.

4. Rimozione di cancelli, ringhiere, cancellate, ecc. in ferro pieno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Rimozione di cancelli, ringhiere, cancellate, ecc. in ferro pieno

5. Rimozione di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Superficie fino a 3 mq

6. Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Superficie fino a 3 mq

7. Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Demolizione totale - Valutato a metro cubo vuoto per pieno

8. Trasporto di materiale proveniente da lavori di demolizione con motocarro di portata fino a 1 mc Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 m³, o

mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata

9. Murature monostrato di tamponamento Muratura monostrato di tamponamento, senza funzione portante, per zona sismica, realizzata con blocchi di laterizio, classificati semipieni con percentuale di foratura inferiore o uguale al 45%, con prestazioni termiche conformi ai requisiti previsti dalle norme vigenti sul risparmio energetico, da porre in opera a fori verticali, eseguita con malta a prestazione garantita, avente resistenza caratteristica a compressione non inferiore a 5,0 N/mm². Compresi e compensati nel prezzo, la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porta e finestre. Spessore 30 cm

10. Intonaco a stucco formato da intonaco grezzo con malta fine di calce spenta e pozzolana tirata a frattazzo, eseguito su predisposte guide (comprese nel prezzo), rifinito con sovrastante strato di circa 5 mm di malta per stucchi, composta da 0,45 mc di calce spenta e 0,9 mc di polvere di marmo per 1 mc di malta, perfettamente levigato con frattazzo metallico o alla pezza.

11. Tinteggiatura con pittura a base di silicati di potassio miscelati con pigmenti selezionati, eseguita a rullo o a pennello, con imprimitura e successivo strato di finitura a perfetta copertura, esclusa la preparazione della parete da conteggiarsi a parte. Con due strati a perfetta copertura

12. Porta per esterni con battente in acciaio in doppia lamiera da 15/10 zincata a caldo verniciata a base di polivinilcloruro, spessore totale 45 mm, pressopiegato su 3 lati, con rinforzo interno ed isolamento in lana minerale, telaio in acciaio zincato a caldo da 2,5 mm di spessore con guarnizione di battuta in EPDM su tre lati, compresi serratura incassata, corredo di maniglie in materiale sintetico, rostro di sicurezza in acciaio e 2 cerniere. Porta per esterni con battente in acciaio in doppia lamiera da 15/10 zincata a caldo verniciata, con K compreso tra 2,1 e 2,4 W/m²K. Ad un battente

13. Opere murarie ed impiantistiche relative alla realizzazione di una nuova cucina all'interno dell'unità immobiliare, competo di tutte le opere necessarie per dare il lavoro finito a regola d'arte



Figura 5-Vista aerea da google map

5.1-Breve cenno di inquadramento sul quartiere San Pietro a Patierno.

San Pietro a Patierno è un quartiere della zona orientale di Napoli, sorto sul vecchio Casale ad Paternum.

E' insediato per gran parte della sua zona, dall'impianto aeroportuale di Napoli-Capodichino.

Oggi confina a nord e ad est con il comune di Casoria, a nordovest con quello di Casavatore, a ovest con i quartieri di Secondigliano e San Carlo all'Arena e a sud con quello di Poggioreale. A causa della presenza dell'aeroporto di Capodichino, il cui nucleo centrale fu il cosiddetto Campo di Marte, voluto da Gioacchino Murat agli inizi dell'Ottocento, risulta essere il più esteso tra i quartieri della città.

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ****

42

San Pietro a Patierno è noto anche per l'insolito lavoro detto di riproduzione della scarpa usata, lavoro divenuto frenetico nel corso degli eventi bellici della grande guerra nazista.

- Attività estintasi già alla fine degli anni Sessanta, inizio anni Settanta, **Il casale era ricco di Masserie**, nate sin dall'inizio del 1600, ma sviluppatasi maggiormente durante il '700: tra le più antiche, la Masseria della "Signora Giulia Correale", proprietà della famiglia Macedonio, dove nel 1772 avvenne il Miracolo Eucaristico, celebrato da un monumento custodito nell'attuale convento delle Suore Degli Angeli sito in Via Nuovo Tempio, e la Masseria della Luce, che dal 2000 è stata ristrutturata per ospitare il Museo della civiltà contadina.

Intorno al 1812, periodo della dominazione francese a Napoli, Gioacchino Murat decise di costruire un campo militare, il Campo di Marte, che poi evolse nell'odierno Aeroporto di Capodichino. Per fare letteralmente spazio al campo di Marte furono espropriati numerosi terreni di San Pietro, abbattuti i palazzi e distrutte le masserie.

Inoltre, nel periodo delle due guerre mondiali, la presenza dell'aeroporto e la conseguente, massiccia invasione di forze militari, condizionò non poco la vita degli abitanti, alcuni dei quali pagarono con la vita in occasione del già citato bombardamento del 4 Aprile 1943.

Dopo il terremoto, che colpì Napoli nel 1980, l'amministrazione comunale varò la "legge 219" con il "programma straordinario di edilizia residenziale" che portò alla costruzione di abitazioni popolari e del parco pubblico in Viale IV Aprile. Tuttavia il progetto non ha mantenuto tutte le aspettative iniziali, poiché le nuove costruzioni non sono riuscite ad integrarsi perfettamente nel tessuto urbano del quartiere.

Il vecchio Campo di Marte creato da Murat nel 1816, chiamato poi Piazza d'Armi, iniziò ad essere usato per i primi esperimenti di volo. **Il 19 giugno 1921 l'aeroporto venne intitolato al capitano Ugo Niutta.**

Al termine della guerra la regia aeronautica prese possesso dell'aeroporto. Nel 1950 l'aeroporto fu aperto ai voli civili. A partire da quella data l'aeroporto di Capodichino funzionerà solo per il traffico civile e avrà inizio un continuo sviluppo dello scalo, culminato nel 1995 con la privatizzazione ed un piano di investimenti, per un valore di 145 milioni di euro.

Scosso anche dal terremoto del 1980, il quartiere si sostiene prevalentemente con il commercio all'ingrosso di calzature.

Pur essendo uno dei quartieri più estesi della città, ha una densità abitativa bassa rispetto alla media comunale e metropolitana dovuta al fatto che gran parte del suo territorio è occupato dall'Aeroporto di Capodichino, dall'aeroporto militare Ugo Niutta e dalla NATO.

5.2 - Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in via Dirigibile Italia n°1.

L'edificio risulta suddiviso abusivamente in due unità abitative rispettivamente con ingresso dal civico n° 1 e dal civico n° 2 di via Dirigibile Italia.

5.2.1 – Unità immobiliare con ingresso dal civico n°1

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato con i dati catastali, corrisponde ad una palazzina suddivisa in due unità abitative, individuate rispettivamente con il civico n°1 e n°2 sempre su via Dirigibile Italia (cfr. foto n° 1,2).

Analizziamo il Civico n°1.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- a **nord** con proprietà ***** (abitata da *****e famiglia)
- a **sud** con proprietà aliena ricadente nella particella 67 del Catasto Terreni foglio 26
- a **est** con ***** (proprietà non oggetto di pignoramento)
- a **ovest** con via Dirigibile Italia

L'edificio in cui si trovano le due unità immobiliari è in buone condizioni di manutenzione.

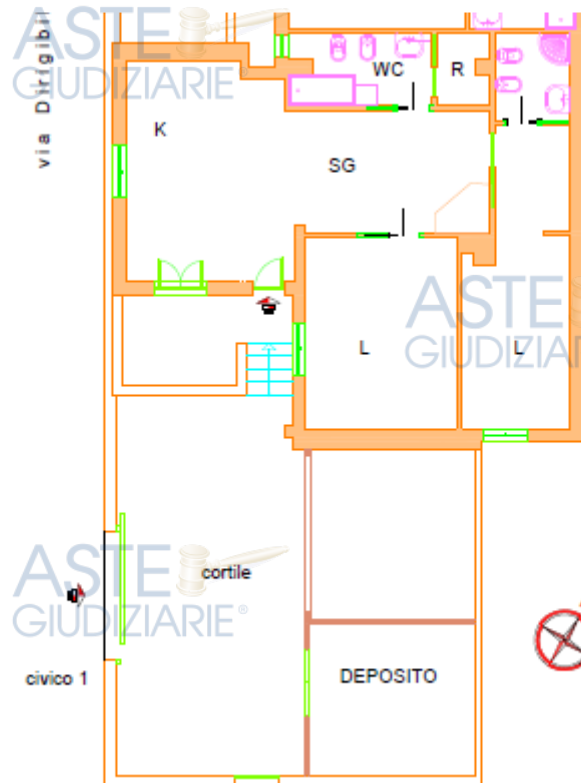


Foto 1-Ingresso al civico 1, via Dirigibile Italia



Foto 2 - Ingresso al civico 2, via Dirigibile Italia

Descrizione unità immobiliare con accesso dal civico n°1.



Pianta immobile con ingresso dal civico 1

Dal civico n° 1 si accede, attraverso un cancello pedonale e l'altro carrabile, (cfr. foto n°3,4,5), in un'area esterna con uno spazio ricoperto da una tettoia in legno ed un deposito (cfr. foto n. 6,7,8). Alcuni gradini superano un dislivello di circa 90 cm e consentono l'accesso all'unità immobiliare.

Tribunale di Napoli - V Sezione Civile - R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ****



Foto 3 – Cortile interno ingresso al civico 1, via Dirigibile Italia

L'edificio ha struttura in cemento armato e solaio latero-cementizio (cfr. allegato n°4, foto n°1,2,3).

Di seguito si elencano le caratteristiche di superficie delle due unità immobiliari.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione civico 1	73,79 mq	90,43 mq	1,00	90,43 mq	2,94 m	T
Superficie Cortile	38,26 mq		0,10	3,82		
Superficie terrazzino a quota +0,83	8,32 mq		0,25	2,08		
Superficie depositi	28,53 mq		0,50	14,26		
				110,59 mq		
Totale superficie commerciale:				110,59 mq		
Abitazione civico 2	61,27 mq	73,09	1,00	73,09	2,94 m	
Superficie aree esterne	38,28 mq		0,10	3,82		
Totale superficie commerciale:				76,91 mq		
Superficie utile complessiva civico 1 e 2	135,06					
Superficie lorda complessiva civico 1 e 2		163,52				
				187,5 mq		

Si compone di un ambiente cucina – soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, due bagni ed un ripostiglio.

La pavimentazione nell'intero appartamento è di gres porcellanato color cotto, di dimensioni 30x30 cm, disposte a cardamone con fuga.

Nella cucina ci sono mattonelle di rivestimento colore cotto di dimensioni 20x20 cm disposte a cardamone. Sul balcone è presente un grès di 15x15 cm di colore cotto. Si entra in un ampio ambiente cucina soggiorno con un grande camino.



Foto 4,5 – Ambiente cucina-soggiorno-E' presente un camino



Foto 5

Dalla cucina-soggiorno (**foto 4,5**) si accede ad un bagno con ripostiglio (**foto 7**), ad una camera da letto matrimoniale (**foto 6**) con accesso dal soggiorno e ad un disimpegno che conduce alla camera da letto singola e ad un altro bagno.

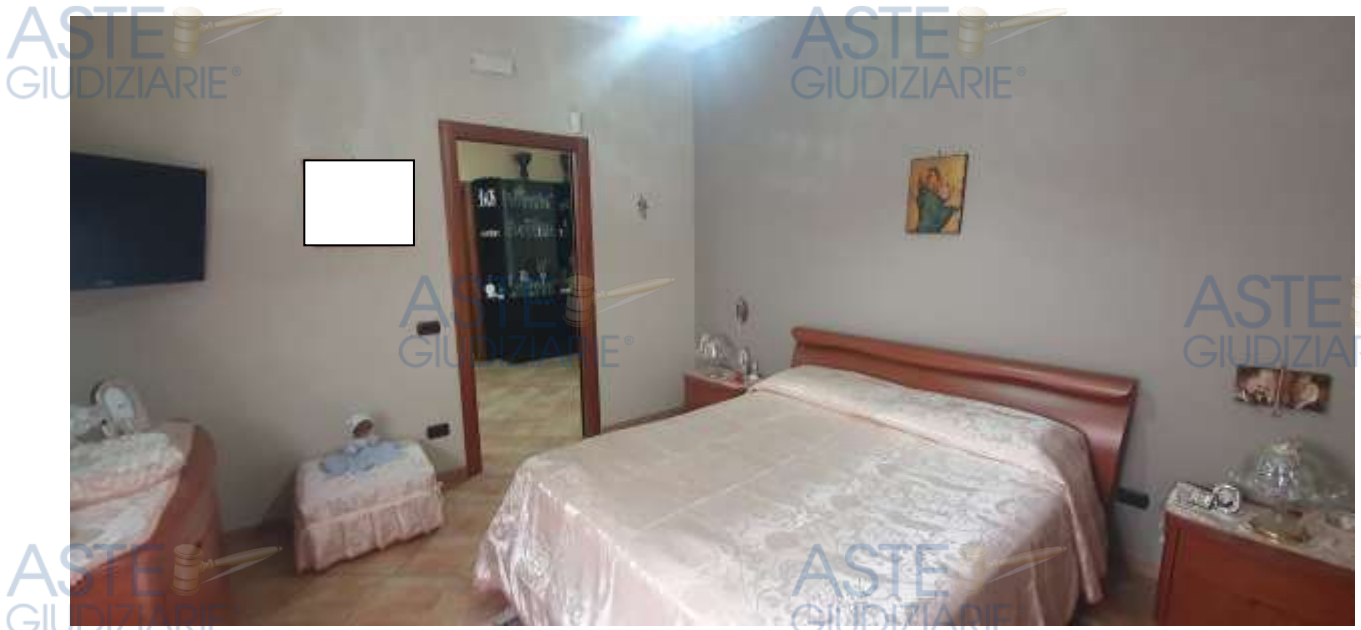


Foto 6

Il primo bagno è costituito da vaso, bidet, lavabo e vasca (**foto 7**). Il pavimento è beige con motivi floreali, mentre il rivestimento presenta una fascia di 50 cm di colore rosa per poi proseguire con piastrelle bianche rettangolari di dim. 25x50 cm e terminare con un listello bombato di colore rosa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7

Dal corridoio sulla sinistra si accede ad un bagno costituito da vaso, bidet, doccia ad angolo e lavabo (**foto 8**). Il pavimento nel bagno senza finestra è con ceramica smaltata lucida di colore blu di dimensioni 15x15 cm disposte a cardamone, mentre il rivestimento, fino ad h 90 cm è celeste per poi diventare bianco e termina con un listello blu. In tale bagno è presente al soffitto un piccolo lucernaio di circa 35x35 cm, dal quale entra la luce.



Foto 8

Il corridoio è ampio e ha un grande armadio, conduce direttamente in una camera da letto del sig. *****.



Foto 9,10 – Stanza da letto *****

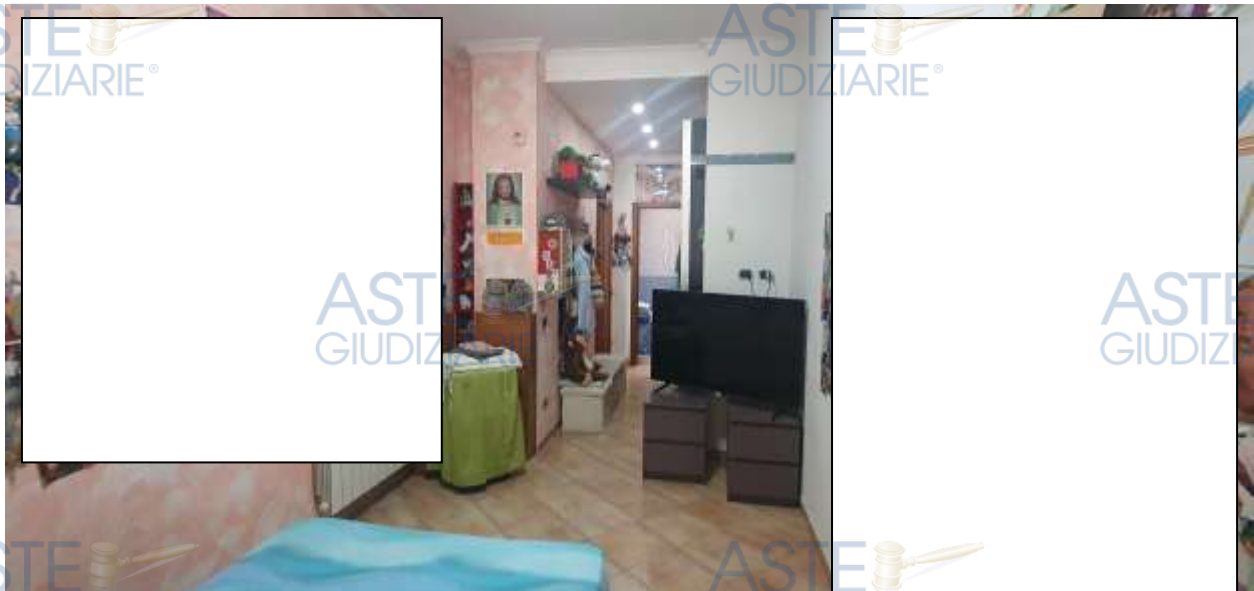


Foto 10

L'appartamento è tinteggiato alle pareti e al soffitto di colore bianco ad eccezione della camera da letto in foto 9 che ha due pareti di colore rosa; solo nella camera da letto matrimoniale è presente il parato con decoro classico tipo san Leucio di colore neutro.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato bianco con doppio vetro, ad eccezione dell'infisso della cucina che è in color legno. Gli infissi esterni sono dotati di tapparelle.

Gli infissi interni, ossia le porte sono in legno tamburato laccate in color avorio e hanno un pannello vetrato centrale.

L'impianto elettrico è della serie tipo Living.

Sono presenti gli impianti idrico, citofonico, tv, telefono, gas metano e i termosifoni.

Sono presenti uno split nella zona giorno e uno in camera da letto con due unità esterne indipendenti di marca Samsung.

•

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

5.2.2 – Sintesi delle caratteristiche costruttive prevalenti unità immobiliare con accesso dal numero civico 1

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un fabbricato con ingresso da via Dirigibile Italia n°1. Il fabbricato presenta buone condizioni di manutenzione.

Confini:

- a **nord** con proprietà *****abitata da *****la germana
- a **sud** con proprietà aliena ricadente nella particella 67 del Catasto Terreni foglio 26
- a **est** con proprietà *****sub 3
- a **ovest** con via Dirigibile Italia

Esposizione:

L'esposizione degli infissi è ad ovest e a sud.

Struttura: cemento armato

Solai: solai laterocementizi

Copertura: Piana

Pareti interne: Le pareti interne sono di colore beige, mentre la parete della camera da letto di ***** è di colore rosa, mentre le restanti due pareti sono di colore bianco.

Soffitto: tinteggiato colore bianco,

pavimenti: gres porcellanato colore cotto di dim. 30x30 cm disposto a cardamone con fuga

Bagni pavimenti e rivestimenti: Il bagno cui si accede dal soggiorno è costituito da vaso, bidet, lavabo e vasca. Il pavimento è beige con motivi floreali, mentre il rivestimento presenta una fascia di 50 cm di colore rosa per poi proseguire con piastrelle bianche rettangolari di dim. 25x50 cm e terminare con un listello bombato di colore rosa.

Il bagno cui si accede dal corridoio è costituito da vaso, bidet, doccia ad angolo e lav Il pavimento nel bagno senza finestra è con ceramica smaltata lucida di colore blu di dimensioni 15x15 cm disposte a cardamone, mentre il rivestimento, fino ad h 90 cm è celeste per poi diventare bianco e termina con un listello blu. In tale bagno è presente al soffitto un piccolo lucernaio di circa 35x35 cm, dal quale entra la luce.

Infissi esterni: alluminio anodizzato legno-alluminio con vetrocamera.

Cancellate: sono presenti cancellate in corrispondenza di tutti gli infissi

Tapparelle: Sono presenti le tapparelle

Infissi interni: legno tamburato rivestimento legno tipo ciliegio; le porte sono scorrevoli.

Ingresso: la porta di ingresso è blindata di ferro tinteggiata in grigio

Impianti: L'impianto elettrico è esistente interruttori della living. L'impianto telefonico e Tv è esistente, impianto satellitare.

E' presente impianto climatizzazione con split in soggiorno e camera da letto.

E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni e la caldaia.

Gli impianti sono a norma; non ho ricevuto i seguenti certificati:

il certificato energetico dell'immobile / APE.

la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dotazioni condominiali: L'immobile non ha un amministratore condominiale, si gestiscono in autonomia.

Stato di occupazione

L'immobile con ingresso dal civico 1, risulta occupato dalla madre del debitore, in particolare:

la signora *****nata a *****, identificata con C.I. *****, rilasciata dal Comune di Napoli in data *****, madre del debitore *****, che abita nel bene da sola dal 1976 e saltuariamente con il debitore.

L'unità immobiliare con accesso dal numero civico 2 risulta occupata dalla germana del debitore, signora ***** con la sua famiglia, il marito ***** e la figlia.

5.2.3 - Unità immobiliare con accesso dal civico n°2.

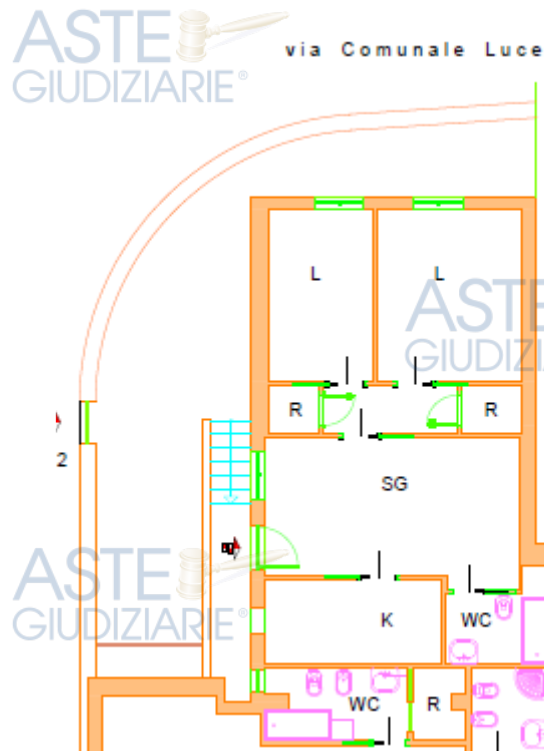


Fig.6

L'accesso a tale unità immobiliare avviene dal civico n°2. Attraverso una rampa di scale si arriva ad un ballatoio che conduce all'ingresso.

Si compone di un soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno con due piccoli ripostigli e due camere da letto.



Foto 11 - Rampa di scale che conduce ad un ballatoio



Foto 12 - Area esterna annessa

All'ingresso abbiamo un soggiorno con una parete di fondo valorizzata da mensole in cartongesso.



Foto 13 – Ambiente soggiorno, dalla foto, sulla destra si vede la porta che dà accesso alla cucina

Dalla foto, sulla destra si vede la porta che dà accesso alla cucina

Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ****

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



Foto 14,15 – Zona cucina



Foto 15

Sulla sinistra rispetto all'ingresso, si accede al corridoio con due ripostigli e alla zona notte con due camere da letto, quella matrimoniale e la singola.



Foto 16 - Camera da letto matrimoniale



Foto 17 - Camera da letto singola

L'appartamento è tinteggiato alle pareti e al soffitto di colore bianco ad eccezione della camera singola che è di colore verde chiaro (**foto 17**); solo nella camera da letto matrimoniale è presente una parete trattata con una pittura spatolata di colore beige (**foto 16**).

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato bianco con doppio vetro e sono dotati di tapparelle.

Gli infissi interni, ossia le porte sono in legno tipo ciliegio.

L'impianto elettrico è della serie Living.

Sono presenti l'impianto idrico, citofonico, tv, telefono, gas metano, i termosifoni.

Sono presenti uno split nella zona giorno e uno in camera da letto con due unità esterne indipendenti di marca Whirlpool.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

5.2.4 – Sintesi delle caratteristiche costruttive prevalenti unità immobiliare con accesso dal numero civico 2

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un fabbricato con ingresso da via Dirigibile Italia n°2

L'appartamento presenta buone condizioni di manutenzione.

Confini:

- a **nord** con via Comunale Luce
- a **sud** con proprietà *****abitata dalla madre signora *****
- a **est** con proprietà aliena ricadente nella particella 67 del Catasto Terreni foglio 26
- a **ovest** con via Dirigibile Italia

Esposizione:

L'esposizione degli infissi è ad ovest e a sud.

Struttura: cemento armato

Solai: solai laterocementizi

Copertura: Piana

Pareti interne: Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle camere da letto.

Soffitto: tinteggiato colore bianco,

pavimenti: gres porcellanato dim. 30x30 cm disposto a cardamone con fuga

Bagni pavimenti e rivestimenti: E' presente un solo bagno cui si accede dal soggiorno; è costituito da vaso, bidet, lavabo e vasca. Il pavimento è azzurro ed il rivestimento celeste chiaro di dimensioni 20x40 cm. E' presente un piccolo lucernaio a soffitto di dimensioni circa 35x35 cm.

Infissi esterni: alluminio anodizzato alluminio bianco con vetrocamera.

Cancellate: sono presenti cancellate in corrispondenza di tutti gli infissi

Tapparelle: Sono presenti le tapparelle

Infissi interni: legno tamburato rivestimento legno tipo ciliegio.

Ingresso: la porta di ingresso è blindata di ferro tinteggiata in grigio

Impianti: L'impianto elettrico è esistente interruttori della living; vi sono lampade di emergenza. L'impianto telefonico e Tv è esistente, impianto satellitare.

E' presente impianto climatizzazione con split della Samsung, in soggiorno e camera da letto.

E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e la caldaia.

Gli impianti sono a norma; non ho ricevuto i seguenti certificati:

- il certificato energetico dell'immobile / APE.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

6. STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La scrivente perviene alla stima dell'unità immobiliare sita in **via Dirigibile Italia, 1**, seguendo due procedure di stima, vale a dire quella analitica, quella sintetica – comparativa, in seguito dei valori ottenuti, esegue una media aritmetica.

Ha eseguito la stima singolarmente per le due unità immobiliari in cui è suddiviso e poi le ha sommate perché l'immobile va venduto in un unico lotto.

A tale valore si devono detrarre i costi relativi alla Comunicazione inizio lavori per autodemolizione, Rimozione dell'abuso della cucina non sanabile, Onorario del tecnico, Aggiornamento catastale, Diritti di segreteria per astratta assentibilità, Oneri concessori sub 2- 47/85, Diritti di segreteria, Oneri concessori tettoia-terrazzo 724/94, Sanzione per frazionamento da sanare con astratta assentibilità, Diritti di segreteria per condono, Onorario del tecnico, Aggiornamento catastale Tali costi sono specificati nel paragr. 4.3 e ammontano a € 39.351,07, oltre alla riduzione del 20% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il metodo di valutazione è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali; segue i seguenti criteri:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

- Valore di mercato

- Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

- Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

6.1 - La stima analitica

Tale metodo perviene al valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo ordinario.

Per eseguire una stima analitica per capitalizzazione del reddito è necessario:

- determinare il beneficio fondiario da capitalizzazione,
- scegliere il tasso di capitalizzazione,
- risolvere la formula di capitalizzazione dei redditi,
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Il Beneficio fondiario si determina detraendo dal canone annuo lordo di fitto, le spese di competenza del proprietario.

Il reddito lordo si ricava in base ai canoni ordinari della zona.

Le spese padronali possono essere così schematizzate:

- quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato 6 € 15% del Ca
- quota di assicurazione 2 € 3% del Ca
- amministrazione (varia in relazione alla categoria del fabbricato) 2 € 5% del Ca
- affitto e inesigibilità
- imposte e tributi (IRPEF, ecc.) in relazione al reddito.

Il saggio (o tasso) di capitalizzazione si ricava dal rapporto esistente tra i redditi e i valori di un certo numero di fabbricati analoghi al bene oggetto di stima:

$$i = R_f / V$$

Il valore di capitalizzazione è il valore che si attribuisce ad un bene attraverso la capitalizzazione (somma economica) di tutti i redditi futuri da esso ottenibili.

$$V = \frac{R_{tl} - \text{spese annue}}{i}$$

ove:

V = Valore dell'immobile

R_{tl} = Reddito Totale lordo

i = tasso di capitalizzazione che varia dal 2% al 6%

M = mensilità

La scrivente intende precisare che il saggio di capitalizzazione per i fabbricati, normalmente oscilla fra 0,02 e 0,025 – anche 0,03 se l'investimento è poco sicuro.

Considerando i valori dell'Omi, per il fitto considero € 6,00 al mq, vista la presenza di spazi esterni. Per il civico 1 considero quanto segue:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione civico 1	73,79 mq	90,43 mq	1,00	90,43 mq	2,94 m	T
Superficie Cortile	38,26 mq		0,10	3,82		
Superficie terrazzino a quota +0,83	8,32 mq		0,25	2,08		
Superficie tettoia e deposito	28,53 mq		0,50	14,26		
				110,59 mq		
Totale superficie commerciale:				110,59 mq		

L'appartamento ha superficie utile ossia al netto di muri e di spazi esterni di 74 mq, con annesso terrazzino esterno e cortile

Nel caso in esame, considerate le dimensioni e le condizioni dell'immobile, della richiesta di mercato per un immobile con quella tipologia, la scrivente ha moltiplicato la superficie

per 6,00 euro al mq, pertanto $6 \times 74 = \text{€ } 444,00$ pertanto si considera un fitto di **€ 440,00** al mese

$$V = \frac{7M}{i}$$

$$V = \frac{7 \times 440,00}{0,020} = \text{€ } 154.000,00$$

Pertanto il valore dell'intera unità immobiliare secondo questo metodo di stima è di

€ 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00 euro)

Per il civico n°2 il valore è il seguente

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione civico 2	61,27 mq	73,09	1,00	73,09	2,94 m	
Superficie aree esterne	38,28 mq		0,10	3,82		
Totale superficie commerciale:				76,91 mq		

$$61,27 \times 6,00 = \text{€ } 367,72$$

$$V = \frac{7 \times 367,72}{0,020} = \text{€ } 128.667,00$$

Pertanto il valore dell'intera unità immobiliare secondo questo metodo di stima è di

€ 128.667,00 (centoventottomilaseicentosessantasette/00 euro)

6.2 - Stima con procedimento sintetico-comparativo

Tale metodo di stima segue il criterio del valore di mercato facendo ricorso al metodo di calcolo diretto, cioè il valore dell'immobile lo si deduce dai prezzi di vendita di beni che hanno caratteristiche simili per tipo, esposizione, taglio, rifiniture, ecc. In altri termini, noto il prezzo di vendita a metro quadrato di un appartamento medio della zona, l'immobile da stimare vale qualcosa in più o in meno perchè ha un certo numero di caratteristiche positive o negative rispetto alla media per un appartamento ubicato a Napoli in **via Dirigibile Italia 1**.

La zona non è centrale, né dotata di buoni collegamenti. La zona è vicina all'aeroporto.

In tale zona, la Banca dati delle quotazioni immobiliari, per abitazioni civili, in condizioni normali riporta i seguenti valori (cfr. allegato n°13):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/S. PIETRO A PATIERNO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	4,3	6,4	L

da un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 2.050,00 per immobili con uno stato conservativo normale, in tal caso la media sarebbe di € 1.700,00.

Considerando che l'appartamento si trova al piano rialzato e le condizioni del quartiere, considero il valore pari a € 1.500,00 al metroquadrato.

Calcolo superficie commerciale

Noto il valore medio di vendita a metro quadrato calcolato nel paragrafo precedente, per ottenere il valore di un appartamento medio, bisogna moltiplicarlo per la sua **superficie commerciale**. Essa è data dalla somma della **superficie lorda** (superfici nette più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine) e delle superfici degli spazi accessori, queste ultime moltiplicate per opportuni coefficienti, cioè:

$$(1) \quad S_c = S_l + X_1 S_1 + X_2 S_2 + \dots + X_n S_n$$

dove:

S_c = superficie commerciale

S_l = superficie lorda

$X_1 X_2 \dots X_n$ = coefficienti

$S_1 S_2 \dots S_n$ = superfici accessorie

Calcolo della Superficie commerciale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione civico 1	73,79 mq	90,43 mq	1,00	90,43 mq	2,94 m	T
Superficie Cortile	38,26 mq		0,10	3,82		
Superficie terrazzino a quota +0,83	8,32 mq		0,25	2,08		
Superficie depositi	28,53 mq		0,50	14,26		
				110,59 mq		
Totale superficie commerciale:				110,59 mq		
Abitazione civico 2	61,27 mq	73,09	1,00	73,09	2,94 m	
Superficie aree esterne	38,28 mq		0,10	3,82		
Totale superficie commerciale:				76,91 mq		

La (1) diventa in questo caso: dove:

S_l = superficie lorda = 90,43 mq

(comprensiva dello spessore dei muri perimetrali)

Come calcolato in tabella, la superficie commerciale del civico 1 è

$$S_c = 90,43 + (0,10 \times 38,26) + (0,25 \times 8,32) + (0,50 \times 28,53) = 110,59 \text{ mq}$$

Il valore V_a del locale commerciale sarà dato da:

$$(2) \quad V_a = K_t S_c V_m$$

in cui:

K_t = coefficiente sintetico che tiene conto di tutte le caratteristiche positive e negative dell'immobile

S_c = superficie commerciale

V_m = valore medio a metro quadrato nella zona

Il coefficiente K_t è dato da:

$$(3) \quad K_t = K_1 K_2 K_3 K_4 K_5 K_6 K_7$$

in cui:

K_1	coefficiente di standard sociale	esprime la qualità del fabbricato rispetto a quelli medi nella zona
K_2	coefficiente di standard servizi	esprime apprezzamento per la presenza nel condominio di servizi non ordinari

K ₃	coefficiente di manutenzione condominiale	esprime un deprezzamento per la spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare
K ₄	coefficiente per introiti	esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito
K ₅	coefficiente di dimensione	esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della dimensione delle villette in relazione alla richiesta della zona
K ₆	coefficiente di posizione	è un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, soleggiamento, rumore
K ₇	coefficiente di manutenzione dell'immobile	è un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e del suo stato di manutenzione

Coefficiente K₁: standard sociale

Il coefficiente K₁ esprime la qualità del fabbricato rispetto a edifici medi nella zona.

L'edificio da stimare è ubicato nella zona di **San Pietro a Patierno del Comune di Napoli, via Dirigibile Italia, 1**. Nella tabella successiva ho elencato le caratteristiche dell'appartamento che ci si aspetta di trovare e le percentuali di riduzione o di incremento che ho ritenuto di applicare per i discostamenti dell'edificio in esame dalle condizioni medie.

Caratteristiche		Considerazioni	Percentuale di variazione rispetto a condizioni medie
Tipologia	Elenco		
essenziale	ingresso su viale condominiale (privato)	assente	0%
	aspetto architettonico esterno dignitoso	presente	0%
	ingresso adeguato	presente	0%
	ascensore, se palazzo superiore ai tre piani di altezza	assente	0%
opzionale	vicinanza a monumenti celebri	assente	0%
	vicinanza mezzi di trasporto pubblici	assente	-3%
	spazi verdi condominiali	assente	0%
	Videocitofono	assente	0%
	possibilità di parcheggio	presente	0%
	rivestimento esterno materiali durevoli	assente	0%

In definitiva:

$$K_1 = 1 + (0\% - 3\%) / 100 = 0,97$$

Coefficiente K₂: standard dei servizi

Il coefficiente K₂ esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.

$$K_2 = 1,00$$

Coefficiente K₃: standard di manutenzione

Il coefficiente K₃ esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare nel fabbricato. Il fabbricato in **via Dirigibile Italia** presenta buone condizioni di manutenzione, pertanto

La percentuale di deprezzamento P è pari a:

$$P = 0\% = 0\%$$

Trasformando la percentuale di deprezzamento in coefficiente si ha:

$$K_3 = 1 + (0-0\%)/100 = 1,00$$

Coefficiente K₄: introiti

Il coefficiente K₄ esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito.

Nel caso in esame non vi sono beni condominiale a reddito per cui:

$$K_4 = 1,00$$

Coefficiente K₅: la dimensione

Il coefficiente K₅ esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alla dimensione dell'appartamento.

Il valore medio a metro quadrato di un appartamento ubicato nel **Comune di Napoli –via Dirigibile Italia**, tiene già conto della dimensione dell'immobile

$$K_5 = 1,00$$

Coefficiente K₆: la posizione

Il coefficiente K₆ esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alla posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, soleggiamento, rumore.

Coefficiente a di piano

L'appartamento è ubicato al piano rialzato, non è panoramico e presenta una scarsa illuminazione pertanto si assume:

$$a = 0,90$$

Coefficiente b relativo alla vista

L'immobile prospetta su strada, si trova al piano:

$$b = 0,90$$

Coefficiente c relativo ad esposizione e soleggiamento

L'esposizione non è adeguata e quindi si assume

$$c = 0,90$$

Coefficiente d relativo al rumore

L'immobile è ubicato in una zona non eccessivamente rumorosa, ma si trova fronte strada

$$d = 0,90$$

In definitiva:

$$K_6 = a b c d = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 0,90 = 0,65$$

$$K_6 = 1 + (-3,5\%/100) = 0,96$$

Coefficiente K₇: il manufatto

Il coefficiente K₇ esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e al suo stato di manutenzione.

Analizziamo l'immobile nel suo insieme rispetto alle caratteristiche medie della zona: nella tabella successiva si esprimono le assunzioni effettuate.

Caratteristica	Percentuale di variazione rispetto a condizioni medie
Altezza dei soffitti	0%
Corretta distribuzione degli spazi: - quantità dei disimpegni - stanze passanti numero dei bagni in relazione alla grandezza dell'appartamento - sufficiente numero di stanze - differenza tra zona giorno e zona notte - presenza di camere multi-uso - arredabilità degli spazi	0%
Tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona	0%
Presenza di rifiniture particolarmente pregiate in relazione a quelle medie della zona (non cumulabile con la voce precedente): - travi in legno a soffitto - affreschi - pavimenti pregiati - rivestimenti pregiati - stoffe - stucchi - boiserie - vasche ad idromassaggio - docce ad idromassaggio - camini - impianto di climatizzazione - split	0%
Presenza di accessori utili o costosi: - cucina in monoblocco o in muratura - armadi a muro - soppalchi esiste ma non rispetta la normativa - sistema di allarme o sicurezza - infissi e vetri termici - impianto di diffusione musica - impianto di climatizzazione - antenna parabolica - impianto di riscaldamento a pavimento - camino o barbecue	0%
Presenza di bagni ciechi	0%

In definitiva la prima percentuale P₁ di apprezzamento dell'appartamento vale:

$$P_1 = 0\%$$

Valutiamo ora l'incidenza P₂ (deprezzamento) delle opere di manutenzione necessarie per migliorare l'immobile. L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione

$$P_1 - P_2 = 0\% - 0\% = 0\%$$

Il coefficiente K₇ vale:

$$K_7 = 1 + (0/100) = 1,00$$

Coefficiente sintetico K_t

Applicando la (3), si ha:

$$K_t = 0,97 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,96 * 1,00 = 0,93$$

Stima dell'appartamento

Applicando la (2), si ha:

$$V_a = 0,93 \times 110,59 \times 1.500,00 = \mathbf{\text{€ } 154.273,05}$$

L'immobile di proprietà del debitore esecutato, nello stato attuale dei luoghi, facendo una media tra i due metodi di stima vale:

$$V_a = \mathbf{\text{€ } 154.000,00 + \text{€ } 154.273,05/2 = \text{€ } 154.136,52}$$

Per l'unità immobiliare al civico 2 la superficie utile è

$$V_a = 0,93 \times 76,91 \times 1.500,00 = \mathbf{\text{€ } 107.289,45}$$

$$\mathbf{\text{€ } 107.674,00 + \text{€ } 107.289,45/2 = \text{€ } 107.481,72}$$

La somma del valore delle due unità è pari a

$$\mathbf{\text{€ } 154.136,52 + \text{€ } 107.481,72 = \text{€ } 261.618,24}$$

A tale importo vanno detratti i costi specificati **€ 39.351,07**

Va detratto poi circa il 20% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

$$\text{€ } 257.399,25 - \text{€ } 39.351,07 = \text{€ } 222.267,17$$

$$\text{€ } 222.267,17 - 20\% = \text{€ } 44.453,43$$

$$\text{€ } 222.267,17 - \text{€ } 44.453,43 = \mathbf{\text{€ } 177.813,74}$$

arrotondando € 178.000,00

In definitiva il valore del bene è € 178.000,00 (centosettantottomila/00)

7. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

In questo capitolo la sottoscritta risponde ai quesiti del Giudice Esecutore, I quesiti dell'incarico sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE® -A-

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel fascicolo telematico è stata depositata la certificazione notarile del dott. notaio Niccolò Tiecco

L'immobile è il seguente:

- appartamento sito al piano terra, composto di sei vani catastali, confinante con ballatoio di accesso, con proprietà eredi ***** , con proprietà ***** e con via Dirigibile Italia, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.: SPI, foglio 8, p.lla 347, sub 2, via Luce, piano T,Z C.4, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, r.c. euro 503,55.

L'intestazione catastale dell'immobile risulta essere errata.

Con l'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ferrara Renato, notaio in Napoli del 26/07/2006, Rep. *****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 03/08/2006 al n. ***** di formalità, a favore di ***** per 5/6 della piena proprietà; contro ***** per 2/6 della piena proprietà, ***** per 1/6 della piena proprietà ciascuno.

Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Napoli 1 in data 28/12/2000, denuncia 9665 volume 4272.

La certificazione risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento è del 30/05/2025 N° Rep. 7915 ed è stato trascritto al n. Reg. Gen. ***** e Reg. Part. *****

Certificato di residenza storica

Il certificato di residenza e di stato civile riporta che ***** risulta nato a ***** e **risulta di stato libero**.

La sua famiglia anagrafica è composta da lui stesso e dalla madre ***** nata a ***** . Risulta iscritto all'indirizzo via Dirigibile Italia n°1, interno 1.

La scrivente ha acquisito il titolo con cui il debitore esecutato è diventato il proprietario dell'immobile in oggetto ed è l'Atto di compravendita del notaio Renato Ferrara del 26/07/2006 Rep. n. *****, trascritto alla CC.RR.II. Napoli I il 03/08/2006 ai n. ***** registrato a Napoli il 03/08/2006 al N° 9670/1T

Il venditore è la signora ***** nata a ***** .

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.: **SPI**, foglio **8**, p.lla **347**, sub: **2**, via Luce, piano T, Z **C.4**, Cat. **A/2**, cl. **6**, vani **5**, r.c. **euro 503,55**.

L'intestazione catastale dell'immobile risulta essere errata.

La scrivente ha acquisito tutta la documentazione catastale, vax catastale, visura storica, elaborato planimetrico, planimetria catastale riportata in allegato n°2.

I dati catastali sono corrispondenti a quanto indicato nel pignoramento.

Gli intestati catastali non corrispondono a quelli attuale

.....

Diritti reali sui beni immobili:

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

***** nato a *****CF. *****

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

La sottoscritta ha effettuato tre accessi sopralluogo, rispettivamente in data 08/09/2025, 17/09/2025, 29/09/2025, come indicato nel paragrafo 3 e nell'allegato 1.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- appartamento sito al piano rialzato, composto di sei vani catastali, confinante con ballatoio di accesso, con proprietà eredi ***** , con proprietà *****e con via Dirigibile Italia, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.: **SPI**, foglio **8**, p.lla **347**, sub: **2**, via Luce, piano T,Z C.4, Cat. **A/2**, cl. **6**, vani **5**, r.c. euro **503,55**.

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un fabbricato con ingresso da via Dirigibile Italia n°1. Nella realtà l'immobile risulta suddiviso, frazionato in due unità immobiliari abusivamente realizzate; una con ingresso dal civico n°1 e l'altra dal civico n°2 di via Dirigibile Italia. Il fabbricato presenta buone condizioni di manutenzione.

Confini:

- a **nord** con proprietà *****abitata da *****|a germana
- a **sud** con proprietà aliena ricadente nella particella 67 del Catasto Terreni foglio 26
- a **est** con proprietà ***** sub 3
- a **ovest** con via Dirigibile Italia

Esposizione:

L'esposizione degli infissi è ad ovest e a sud.

Struttura: cemento armato

*Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ******

Solai: solai laterocementizi

Copertura: Piana

Pareti interne: Le pareti interne sono di colore beige, mentre la parete della camera da letto di ***** è di colore rosa, mentre le restanti due pareti sono di colore bianco.

Soffitto: tinteggiato colore bianco,

pavimenti: gres porcellanato colore cotto di dim. 30x30 cm disposto a cardamone con fuga

Bagni pavimenti e rivestimenti: Il bagno cui si accede dal soggiorno è costituito da vaso, bidet, lavabo e vasca. Il pavimento è beige con motivi floreali, mentre il rivestimento presenta una fascia di 50 cm di colore rosa per poi proseguire con piastrelle bianche rettangolari di dim. 25x50 cm e terminare con un listello bombato di colore rosa.

Il bagno cui si accede dal corridoio è costituito da vaso, bidet, doccia ad angolo e lavabo. Il pavimento nel bagno senza finestra è con ceramica smaltata lucida di colore blu di dimensioni 15x15 cm disposte a cardamone, mentre il rivestimento, fino ad h 90 cm è celeste per poi diventare bianco e termina con un listello blu. In tale bagno è presente al soffitto un piccolo lucernaio di circa 35x35 cm, dal quale entra la luce.

Infissi esterni: alluminio anodizzato legno-alluminio con vetrocamera.

Cancellate: sono presenti cancellate in corrispondenza di tutti gli infissi

Tapparelle: Sono presenti le tapparelle

Infissi interni: legno tamburato rivestimento legno tipo ciliegio; le porte sono scorrevoli.

Ingresso: la porta di ingresso è blindata di ferro tinteggiata in grigio

Impianti: L'impianto elettrico è esistente interruttori della living. L'impianto telefonico e Tv è esistente, impianto satellitare.

E' presente impianto climatizzazione con split in soggiorno e camera da letto.

E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni e la caldaia.

Gli impianti sono a norma; non ho ricevuto i seguenti certificati:

il certificato energetico dell'immobile / APE.

la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dotazioni condominiali: L'immobile non ha un amministratore condominiale, si gestiscono in autonomia.

L'elaborato grafico è riportato in **allegato n°3**; la documentazione fotografica è riportata in **allegato n°4**.

L'altra unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un fabbricato con ingresso da via Dirigibile Italia n°2, abitata dalla sorella del debitore, *****con il coniuge *****e i loro tre figli di cui una minore.

L'appartamento presenta buone condizioni di manutenzione.

Confini:

- a **nord** con via Comunale Luce

-a **sud** con proprietà *****abitata dalla madre signora *****-a **est** con proprietà aliena ricadente nella particella 67 del Catasto Terreni foglio 26

-a **ovest** con via Dirigibile Italia

Esposizione:

L'esposizione degli infissi è ad ovest e a sud.

Struttura: cemento armato

Solai: solai laterocementizi

Copertura: Piana

Pareti interne: Le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle camere da letto.

Soffitto: tinteggiato colore bianco,

pavimenti: gres porcellanato dim. 30x30 cm disposto a cardamone con fuga

Bagni pavimenti e rivestimenti: E' presente un solo bagno cui si accede dal soggiorno; è costituito da vaso, bidet, lavabo e vasca. Il pavimento è azzurro ed il rivestimento celeste chiaro di dimensioni 20x40 cm. E' presente un piccolo lucernaio a soffitto di dimensioni circa 35x35 cm.

Infissi esterni: alluminio anodizzato alluminio bianco con vetrocamera.

Cancellate: sono presenti cancellate in corrispondenza di tutti gli infissi

Tapparelle: Sono presenti le tapparelle

Infissi interni: legno tamburato rivestimento legno tipo ciliegio.

Ingresso: la porta di ingresso è blindata di ferro tinteggiata in grigio

Impianti: L'impianto elettrico è esistente interruttori della living; vi sono lampade di emergenza. L'impianto telefonico e Tv è esistente, impianto satellitare.

E' presente impianto climatizzazione con split della Samsung, in soggiorno e camera da letto.

E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e la caldaia.

Gli impianti sono a norma; non ho ricevuto i seguenti certificati:

*Tribunale di Napoli –V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ******

- il certificato energetico dell'immobile / APE.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Identificazione progressa dei beni

Come indicato nel paragrafo 4.2.2 i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
SPI	8	347	2	4	A2	6	5 vani		503,55 €	T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
26	347									

Indirizzo : strada Luce piano T, attualmente l'indirizzo è via Dirigibile Italia 1.

Nella tabella che segue riporto la cronistoria dei Dati Catastali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2025 al 06/03/1998	*****	Catasto Fabbricati Sez. SPI, Fg. 8, Part. 347, Sub. 2, Zc. 4- Categoria A/2 Cl.6, Cons. 5 vani - Rendita € 503,55 Indirizzo: strada Luce Piano T
Dal 06/03/1998 al 16/06/1993	*****	Catasto Fabbricati Sez. SPI, Fg. 8, Part. 347, Sub. 2, Zc. 4- Categoria A/2 Cl.6, Cons. 5 vani - Rendita € 503,55 Indirizzo: strada Luce Piano T Partita 225924 Diversa distribuzione spazi interni ristrutturazione

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale. Tutta la documentazione catastale è riportata in **allegato n°2**.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale acquisita dalla scrivente, presenta come data di presentazione il 06/03/1998; la planimetria non corrisponde affatto alla pianta dello stato attuale. Una planimetria precedente è stata trovata negli atti del condono 47/85 datata 12/1991 e che si differenzia per la mancanza di terrazzo. (cfr. parag. 4.2.4)

- C -

Stato di possesso

L'immobile è di proprietà del debitore, sig. *** (C.F. *****), nato a *****, Diritto di:**
Proprietà per 1/1

L'immobile, suddiviso abusivamente in due unità immobiliari, quella al civico 1 è abitata dalla signora ***** nata a *****, madre del debitore ***** , che abita nel bene dal 1976 e saltuariamente con il debitore poiché spesso impegnato in percorsi di recupero. L'immobile è con accesso dal civico n°2 è abitato da ***** , germana di ***** , unitamente al coniuge, sig. ***** , nato a ***** e i suoi tre figli di cui una minore.

Il valore locativo del bene al civico 1 è € 440,00. Il valore locativo del bene al civico 2 è € 367,00 come indicato nel paragrafo 6.1.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Normativa urbanistica

L'undici giugno 2004, il Presidente della Giunta regionale della Campania ha definitivamente approvato il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Napoli. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 del 11/06/2004.

Gli elaborati della variante generale al P.R.G. sono adeguati - per deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 24 giugno 2005 - alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva con il decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004.

Rispetto al vigente P.R.G., l'immobile ricade nella variante al P.R.G. in zona B

Numero articolo **artt. 31 e 33**

Informativa **zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e**
Destinazione **33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la**
zona nord-occidentale

Destinazione **zona B - Sottozona Bb - espansione recente**

Variante **variante per il centro storico, la zona orientale e la**
zona nord-occidentale

*Tribunale di Napoli – V Sezione Civile- R.G.E. 260/2025 - G.E. dott. Mario Ciccarelli
****. contro ******

74

Dati zonizzazione acustica

Zonizzazione: Classe III

Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali

Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile

Piano di rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005

- **zona D Napoli.** In tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc..

Non rientra nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgs n°42/2004.

Classe Sismica **2 - media sismicità**
(cfr. allegato n°11).

Risulta un pignoramento del 2023 ma il procedimento è stato dichiarato perento.

Non si rilevano servitù.

Non risulta il Condominio costituito, come dichiarato dai debitori esecutati.

Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Gli oneri e vincoli nel caso specifico a carico dell'acquirente sono:

- Domanda Giudiziale.

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- Le iscrizioni ipotecarie, trascrizioni del pignoramento che saranno cancellati contestualmente al decreto di trasferimento.

-Le difformità urbanistico-edilizie, catastali saranno a carico dell'acquirente. Nel caso in esame non c'è la possibilità della sanatoria per l'abuso presente.

Non sono presenti diritti demaniali.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Non risulta esservi un Amministratore di Condominio da quanto dichiarato dai debitori.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile è stato costruito senza licenza edilizia. Vi sono verbali di sequestro e denunce di reato come riportato negli atti dell'antiabusivismo (**allegato n°9 - paragr. 4.3**).

All'Ufficio Condonò sono state presentate due pratiche:

La pratica 3227/08/1986 Barcode 214583 e la Pratica 15901/1995 Barcode 255482

A nome ***** 6/7/46 via Luce 8-10.

Le pratiche di condono presentate riguardano l'immobile nella sua interezza, quindi comprende il sub 2 (unità immobiliare oggetto di pignoramento), il sub 3 l'altra unità immobiliare del fabbricato appartenente agli eredi ***** , il piano autorimessa sub 4 e il sub 5, lastrico solare.

Le oblazioni per i due condoni presentati (La pratica 3227/08/1986 Barcode 214583 e la Pratica 15901/1995 Barcode 255482) sono state pagate per intero.

La concessione in sanatoria quindi il condono ottenuto, riguarda l'autorimessa al piano seminterrato sub 4 a nome di *****.

Nel secondo condono ai sensi della 724/94 (Pratica 15901/1995 Barcode 255482) è stato richiesto la tettoia esterna adibita al parcheggio auto ed il terrazzo adiacente all'appartamento. Per la domanda di condono è stata pagata l'oblazione.

Rimane completamente abusivo l'ambiente cucina che risulta non sanabile. Tale ambiente è stato costruito sul terrazzo di cui è stata presentata la pratica di condono del 1995.

Nel paragr. 4.3, è riportato nel dettaglio il calcolo degli oneri concessori.

I passaggi ai fini della liceità urbanistica, in modo sintetico sono i seguenti:

- **Rimozione abuso della cucina e quindi comunicazione di inizio lavori per autodemolizioni con asseverazione tecnica**
- **Presentazione di astratta assentibilità**
- **Istruzione pratica vecchio condono ai sensi della legge 47/85**
- **Istruzione pratica nuovo condono ai sensi della legge 724/1994**

Pertanto ai fini dell'ottenimento della liceità urbanistica si indicano le varie fasi del percorso:

- **1. Demolizione abuso esistente dell'ambiente cucina,**

Comunicazione di inizio lavori per autodemolizioni con asseverazione tecnica € 140,00

Costo tecnico € 2.000,00

Aggiornamento catastale € 1.000,00

- **2. Frazionamento abusivo occorre presentare l'astratta assentibilità e quindi la cila in sanatoria.**

Costo sanzione € 1.103,00

Diritti di segreteria € 200,00

Tecnico € 2.000,00

Aggiornamento catastale € 1.000,00

- **3. Condono abuso sub 2 ai sensi della L. 47/85**

Pagamento oneri concessori pari a € 3.308,3

Riduzione di 1/3 per prima casa non lo applico.

Diritti di segreteria € 935,00

- **4. Condono Abuso relativo al terrazzo e al deposito**

L'oblazione corrisposta è di Lit. 4.859.600

Oneri concessori

Oneri di Costruzione: euro/mq 82,97 x (a+b+c) x Sc

ove Sc (Superficie convenzionale) =42 mq

Oneri di Costruzione= 82,97 x 0,0825 x 42 = 82,97 x 0,0825 x 42 = 287,49 euro

Calcolo oneri di Urbanizzazione

Oneri di Urbanizzazione: euro/mc 6,69 x C x Vvpp

Oneri di Urbanizzazione= 6,69 x 0,91 x 126= 767,07 euro

euro/mc 6,69 x C x Vvpp

Diritti di segreteria € 935,00

Gli oneri concessori sono pari a € 287,49 + € 767,07 = € 1.054,56

Diritti di segreteria € 1.054,56

Totale oneri da sottrarre all'importo del valore dell'immobile:

€ 140,00	Comunicazione inizio lavori per autodemolizione
€ 25.675,21	Importo stimato per la rimozione dell'abuso non sanabile
€ 2.000,00	Onorario del tecnico
€ 1.000,00	Aggiornamento catastale
€ 3.308,3	Oneri concessori sub 2- 47/85
€ 935,00	Diritti di segreteria
€ 1.054,56	Oneri concessori tettoia-terrazzo 724/94
€ 1.103,00	Sanzione per frazionamento da sanare con cila in sanatoria
€ 935,00	Diritti di segreteria per condono

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 200,00

Diritti di segreteria per astratta assentibilità

€ 2.000,00

Onorario del tecnico

€ 1.000,00

Aggiornamento catastale

Totale € 39.351,07

ASTE
GIUDIZIARIE®

Preciso che la procedura da seguire ai fini della sanabilità del bene è molto complessa e ha tempi non stimabili a priori ma sicuramente molto lunghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- F -

Formazione dei lotti

L'immobile è pignorato per l'intero.

L'immobile risulta diviso abusivamente in due unità immobiliari, quindi è pensabile mantenere l'attuale suddivisione. Ai fini della formazione dei lotti, nel caso specifico il lotto è unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- G -

Valore del bene e costi

Come indicato nel **capitolo 6** La scrivente perviene alla stima dell'unità immobiliare sita in **via Dirigibile Italia n°1**, seguendo due procedure di stima, vale a dire quella analitica, quella sintetica – comparativa, in seguito dei valori ottenuti, esegue una media aritmetica. A tale valore la scrivente ha detratto il costo della regolarizzazione come indicato in risposta al punto D e nel capitolo 6. La procedura per la regolarizzazione urbanistica risulta decisamente molto complessa con tempistiche non facilmente stimabili a priori ma sicuramente molto lunghe.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore dell'immobile in seguito a tutte le suddette considerazioni è pari a **€ 178.000,00**.

Tanto si rassegna a supporto dei fatti e del vero, senza alcun'altra riflessione per ottemperare al mandato conferitomi e, grata per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Napoli, novembre 2025

L'Esperto

arch. Elisabetta Varriale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REG. ARCHITETTI
PROFESSORI DI ARCHITETTURA
ARCHITETTI
ELISABETTA VARRIALE
N. 5078

ASTE
GIUDIZIARIE®