

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE CIVILE®

Liquidazione Controllata - n. 16/2024

Giudice Delegato Ill.mo Dott. Edmondo Cacace

Stima dei beni in Napoli alla via vicinale Piscinelle Guantai n. 7

0. Premessa e indice

La scrivente ing. Alba De Pascale, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia 276, ha ricevuto dal dott. Luigi Esposito, liquidatore di nomina giudiziale della società in epigrafe, l'incarico di procedere alla stima dei beni della detta società siti nel Comune di Napoli alla via Vicinale Piscinelle ai Guantai n. 7, già via Cupa Mandracchio a Nazareth, i cui identificativi essenziali sono riportati nella tabella che segue:

Catasto	Ubicazione	Sez.	FG.	P.LLA	SUB	CAT.
F	Complesso su più livelli sito alla via vicinale Piscinelle Guantai	PIA	8	7	1	D8
F	Unità abitativa su più livelli sita alla via vicinale Piscinelle Guantai	PIA	8	7	2	A2
T	Area di terreno alla via vicinale Piscinelle Guantai		46	541		vigneto
T	Area di terreno alla via vicinale Piscinelle Guantai		46	637		frutteto
T	Area di terreno alla via vicinale Piscinelle Guantai		46	638		frutteto
T	Area di terreno alla via vicinale Piscinelle Guantai		46	639		frutteto
T	Area di terreno alla via vicinale Piscinelle Guantai		46	640		bosco
T	Area di terreno alla via vicinale Piscinelle Guantai		46	641		bosco

Ai fini dell'espletamento del mandato la scrivente ha svolto le seguenti attività:

1. *acquisizione e studio preliminare della documentazione in possesso del liquidatore;*
2. *acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;*

3. *accesso materiale presso i luoghi con effettuazione dei rilievi planimetrici e fotografici;*
4. *accertamento della provenienza dei beni previa analisi della relazione notarile, delle ispezioni ipotecarie e dei titoli;*
5. *esame della destinazione urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici competenti del Comune di Napoli;*
6. *esame dei titoli abilitativi e dei provvedimenti amministrativi nonché delle attività a compiersi a fronte degli stessi;*
7. *indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;*
8. *determinazione del più probabile valore del compendio.*

Le risultanze delle indagini compiute sono riportate nella presente relazione che per comodità espositiva è stata articolata nei seguenti capitoli:

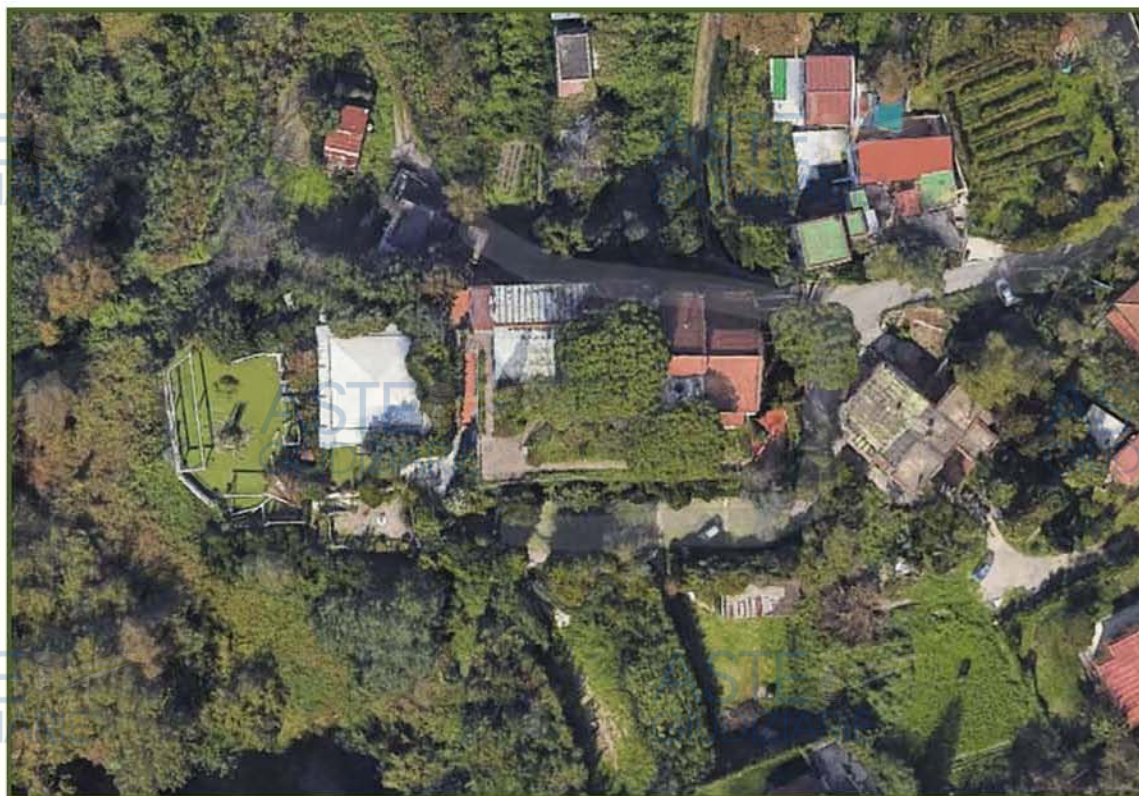
0. Premessa e indice	1
1. Individuazione del compendio	4
1.1. Breve inquadramento dei beni	4
1.2. Dati catastali	5
1.3. Confini.....	8
2. Descrizione e consistenza dei beni.....	10
2.1. Descrizione delle unità immobiliari.....	10
2.2. Consistenza	17
3. Accertamento della proprietà e provenienza	19
4. Regolarità edilizia.....	24
5. Stato di possesso e attuale occupazione.....	31
6. Vincoli ed oneri giuridici.....	32
6.1. Vincoli	32
6.3. Formalità pregiudizievoli.....	32

7. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	33
7.1. Criterio di stima adottato.....	33
7.2. Correzioni e adeguamenti della stima.....	35
7.3. Valore finale.....	36
7.4. Conclusioni.....	37
ELENCO ALLEGATI	38
A. Visure catastali, planimetrie ed estratto di mappa	38
B. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi	38
C. Ricostruzione storica.....	38
D. Documentazione urbanistica	38
E. Certificato di Destinazione Urbanistica	38
F. Documentazione relativa alle provenienze	38
G. Stima dei lavori da portare in detrazione.....	38

1. Individuazione del compendio

1.1. Breve inquadramento dei beni

I beni oggetto della presente relazione constano in manufatti e terreni siti in Napoli, sulla collina dei Camaldoli, esattamente in una traversa privata dell'attuale via Vicinale Piscinella ai Guantai, già via Cupa Mandracchio a Nazareth. I luoghi restano identificati dal numerico civico 7 della suddetta arteria cittadina.



Vista aerea del complesso di via Vicinale Piscinella ai Guantai n. 7, Napoli

Il compendio oggetto di accertamento, in particolare, è composto da un corpo principale in muratura portante, caratterizzato da tre livelli fuori terra con copertura a falde, e da una serie di manufatti che si sviluppano, prevalentemente, ad ovest del primo, su quote e livelli differenti, complice l'orografia e la conformazione a terrazzamenti del sito. Nell'intorno del complesso edificato, a costituirne parte integrante, risulta la presenza di aree di terreno a verde, con diverse essenze arboree e arbustive, alcune parzialmente caratterizzate da percorsi pedonali e zone pavimentate. Il corpo principale ospita, ai piani primo e secondo oltre una piccola parte del livello terra, per il solo ingresso, una abitazione, mentre per la

restante porzione (piano terra) ospita le aree, oggi prive di utilizzo, della struttura che, per anni, è stata sede dell'attività commerciale-ricettiva (ristorazione per eventi e cerimonie) denominata " - ". A servizio della detta attività erano altresì gli altri manufatti realizzati presso i luoghi, tanto a margine del corpo centrale quanto nelle aree sottostanti e limitrofe.

Il sito, complice l'allocazione e la conformazione delle aree al contorno, risulta particolarmente panoramico.



Vista del nucleo principale del complesso

1.2. Dati catastali

I manufatti oggetto di valutazione sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. PIA, foglio 8, particella 7, sub 1 in cat. D8 e sub 2 i cat. A2, intestati a --

, per la nuda proprietà dell'intero, e alla madre -, per l'usufrutto vitalizio dell'intero.

Di seguito si riporta un estratto delle rispettive schede catastali recante gli identificativi essenziali di ciascuna unità e i relativi dati di classamento (cfr. allegato A).

Unità commerciale-ricettiva – p.lla 7, sub 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PIA	8	7	1	5		D/8				Euro 19.455,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2010 Pratica n. NA0130261 in atti dal 12/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8762.1/2010)
Indirizzo VIA COMUNALE PISCINELLE AI GUANTAI n. 7 Piano T-S1 - 4												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. NA0143975 del 17/02/2010 Partita Mod.58												
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Unità abitativa – p.lla 7, sub 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PIA	8	7	2	5		A/2	7	11,5 vani	Totale: 343 m ² Totale: escluse aree scoperte: 253 m ²	Euro 1.989,65	VARIAZIONE del 14/12/2018 Pratica n. NA0367370 in atti dal 14/12/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 137039.1/2018)
Indirizzo VIA COMUNALE PISCINELLE AI GUANTAI n. 7 Piano L-2												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. NA0143975 del 17/02/2010 Partita Mod.58												
Annotazioni di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. na0184693/2009												

Quanto alla sussistenza della conformità catastale, sia sotto il profilo formale che quello sostanziale, va evidenziato quanto segue:

- le planimetrie catastali attualmente abbinate agli immobili sono pressoché conformi allo stato attuale degli stessi, ad eccezione di modifiche apportate all'ambiente denominata Sala A del piano terra del sub 1, in particolare ampliato;
- i dati relativi all'indirizzo sono pressoché corretti;
- i dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche dei beni;
- l'intestazione attuale è in capo a -, nato a - il -, C.F. -,
, per la nuda proprietà dell'intero, e a -, nata a -
il -, C.F. -, per l'usufrutto vitalizio
dell'intero. Trattasi di quote errate in quanto il diritto di usufrutto, con reciproco accrescimento, è sia della sig.ra - che dello stesso sig. -;

In ordine alla cronistoria catastale dei beni va riferito che entrambe le unità derivano dal frazionamento, e relativa soppressione in data 27/02/2009, della medesima p.lla 7, senza subalterno, al foglio 8 della sez. PIA.

Le aree di terreno, ivi inclusa quella di sedime e diretta pertinenza dei manufatti di cui sopra, sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 46, p.lla 7 ente

urbano, p.lla 541 vigneto, p.lla 637, frutteto, p.lla 638 frutteto, p.lla 639 frutteto, p.lla 640 bosco, p.lla 641 bosco; le unità sono ancora intestate a -, nato a -
il -, C.F. -, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Di seguito si riporta un estratto delle rispettive schede catastali recante gli identificativi essenziali di ciascuna unità e i relativi dati di classamento (cfr. allegato A).

Aree di terreno p.lla 541

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale			Agrario
1	46	541		-	VIGNETO 3	12 22		Euro 11,99	Euro 9,78	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2016 Pratica n. NA0524595 in m. del 29/12/2016 AVF 2016 - INSERIMENTO ANNOTAZIONE AUTOTUTELA D'UFFICIO PROT. 507056 DEL 19/12/2016 (n. 18165.1/2016)	
Notifica											
Annotazioni											
di immobile: AVF 2016 - RIPRISTINO DELLA QUALITA' ED ELIMINAZIONE DEI SIMBOLI - AUTOTUTELA D'UFFICIO 507056/2016											

Aree di terreno p.lla 637

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m"²)	Deduz	Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1997 in atti dal 08/08/1997 (n. 5304 2/1997)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	46	637		-	FRUTTETO 2	12 15		Euro 22,59 L. 43,740	Euro 11,92 L. 23,085	
Notifica						Partita		293313		
Annotazioni		di immobile: SR - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE								

Aree di terreno p.lla 638

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1997 in atti dal 08/08/1997 (n. 5304.2/1997)
1	46	638		-	FRUTTETO 2	11 40		Dominicale	Agrario	
									Euro 21,20 L. 41.040	
Notifica						Parrita		293313		
Annotazioni		di immobile: SR - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE								

Aree di terreno p.lla 639

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1997 in atti dal 08/08/1997 (n. 5304 2/1997)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	46	639		-	FRUTTEIO 2	00 04		Euro 0,07 L. 144	Euro 0,04 L. 76	
Notifica						Partito		293313		
Annotazioni		di immobile: SR - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE								

Aree di terreno p.lla 640

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito				
								Dominicale	Agrario			
1	46	640		-	BOSCO CEDUO I	07 55		Euro 2,23 L. 4.318	Euro 0,24 L. 471	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1997 in atti dal 08/08/1997 (n. 5304.2/1997)		
Notifica												
Annotazioni												
				di immobile: SR - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE		Partita		593113				

Aree di terreno p.lla 641

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale			Agrario
1	46	641		-	BOSCO CEDUO 1	06 32		Euro 1,80 L. 3.476	Euro 0,20 L. 379	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1997 in atti dal 08/08/1997 (n. 5304 2/1997)	
Notifica											
Annotazioni											
di immobile: SR - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE											

Aree di terreno p.lla 7 (area di sedime e pertinenze esterne limitrofe ai manufatti in C.F. p.lla 7, sub 1 e 2)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	
1	46	7		-	ENTE URBANO	28.69			Tipo Mappale del 22/01/2009 Pratica n. NA0057610 in atti dal 22/01/2009 (n. 57610.1/2009)
Notifica Annotazioni									
di immobile COMPENDE IL FG. 46 N° 5									



Stralcio di mappa e sovrapposizione con ortofoto dei luoghi

1.3. Confini

Quanto ai confini delle unità immobiliari in oggetto è possibile riferire quanto segue.

C.F. foglio 8, p.lla 7, sub 1: a sud, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle 638, 639, 541 in C.T. al foglio 46; a est, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle aliene 954, 936 in C.T. al foglio 46; a nord, p.lle aliene 954, 945, 957, 948 in C.T. al foglio 46; a ovest, area cortilizia stessa ditta con distacco dalla p.lla aliena 948 in C.T. al foglio 46.

C.F. foglio 8, p.lla 7, sub 2: a sud, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle 638, 639, 541 in C.T. al foglio 46; a est, area cortilizia stessa ditta con distacco dalle p.lle aliene 954, 936 in C.T. al foglio 46; a nord, p.lla aliena 954 in C.T. al foglio 46; a ovest, area cortilizia stessa ditta p.lla 7, sub 1.

C.T. foglio 46, p.lla 541: a sud, area stessa ditta p.lla 641; a est, area stessa ditta p.lla 638; a nord, area stessa ditta p.lla 7; a ovest, aree aliene p.lle 956, 947.

C.T. foglio 46, p.lla 637: a sud, area stessa ditta p.lla 637 e 641; a est, area aliena p.lla 935; a nord e ovest, area stessa ditta p.lla 638.

C.T. foglio 46, p.lla 638: a sud, area stessa ditta p.lle 641; a est, area stessa ditta p.lla 638; a nord, area stessa ditta p.lle 639 e 7; a ovest, area aliena p.lla 541.

C.T. foglio 46, p.lla 639: a sud, est e ovest, area stessa ditta p.lle 638; a nord, area stessa ditta p.lla 7.

C.T. foglio 46, p.lla 640: a sud, area aliena p.lle 14 e 283; a est, area aliena p.lle 283, 937; a nord, area stessa ditta p.lla 637; a ovest, area aliena p.lla 951 e area stessa ditta p.lla 641.

C.T. foglio 46, p.lla 641: a sud e est, area stessa ditta p.lla 640; a nord, area stessa ditta p.lle 541 e 638; a ovest, area aliena p.lla 951.

2. Descrizione e consistenza dei beni

2.1. Descrizione delle unità immobiliari

I beni oggetto di valutazione constano, come detto, in manufatti e terreni siti in Napoli, sulla collina dei Camaldoli, esattamente in una traversa privata, al civico n. 7, dell'attuale via Vicinale Piscinelle ai Guantai, già via Cupa Mandracchio a Nazareth.

Il complesso è formato da un fabbricato principale, che deriva dalla trasformazione postuma di una casa colonica di vetusto impianto originario, e da una serie di corpi e manufatti di varia fattura che si sviluppano, su più livelli e diversi terrazzamenti, prevalentemente a ovest del corpo centrale. Piano terra di quest'ultimo, ad eccezione di una piccola area di ingresso, e manufatti successivi, ivi incluse alcune aree esterne, erano destinati all'attività commerciale-ricettiva che ha animato i luoghi per molti anni. Oggi gli stessi risultano privi di utilizzo e in stato di parziale abbandono. Ingresso posteriore al piano terra, piano primo e secondo sottotetto, invece, ospitano l'unità abitativa occupata dalla madre del sig. -, ossia la sig.ra -.

L'accesso principale alla prima realtà avviene da un cancello posto sul perimetro est della proprietà; il varco immette nell'area cortilizia che lambisce anteriormente i manufatti principali e centrali e che si estende sino al limite del primo terrazzamento (ossia quello del livello terra dei predetti manufatti).



Area di ingresso della porzione censita con il sub 1 della p.lla 7

Da tale area, in parte pavimentata e in parte caratterizzata dalla presenza di aiuole, si accede alle sale e ai servizi del piano terra del manufatto principale che, nel complesso,

conservano ancora molti elementi della conformazione morfologica e tecnologica del vetusto impianto (muratura portante in blocchi di tufo, solai in ferro, volte, ecc.) sebbene, nel tempo, abbiano subito diverse variazioni prospettiche.



Particolari delle sale al piano terra del manufatto principale in muratura

Sul fondo delle sale al piano terra del corpo principale era allocata la scala di salita ai piani superiori; allo stato, pur ancora fisicamente sussistendo la scala, l'accesso è inibito per la volontà di separare le due funzioni dei luoghi (quella abitativa privata e quella ricettiva).



Vista delle aree poste sul retro delle sale al piano terra

In aderenza al manufatto principale, in particolare, su quota parte del fronte ovest dello stesso, risulta la presenza di un corpo terraneo di forma allungata (denominato sala A sui grafici), caratterizzato, sul perimetro nord del lotto, da delimitazioni in muratura e solaio in latero-cemento e aperto, a sud, verso un ampliamento realizzato con un manufatto in ferro e vetro. Quest'ultimo risulta impostato su una pedana che ne innalza la quota rispetto al livello della corte circostante e al cui centro è allocata una piccola piscina rettangolare.

Sul fondo del detto corpo, ad esso collegato senza soluzione di continuità, risulta la presenza di una piccola loggetta in muratura e serramenti invetriati.



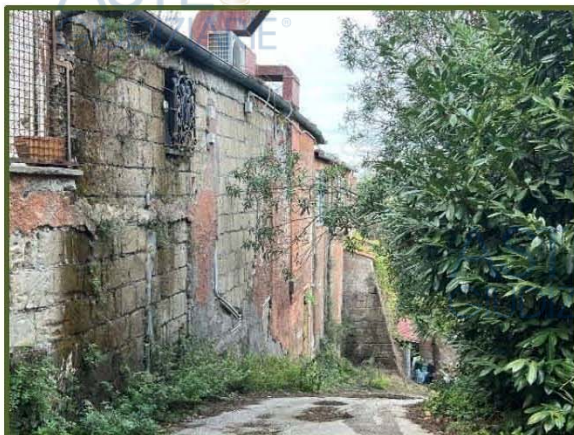
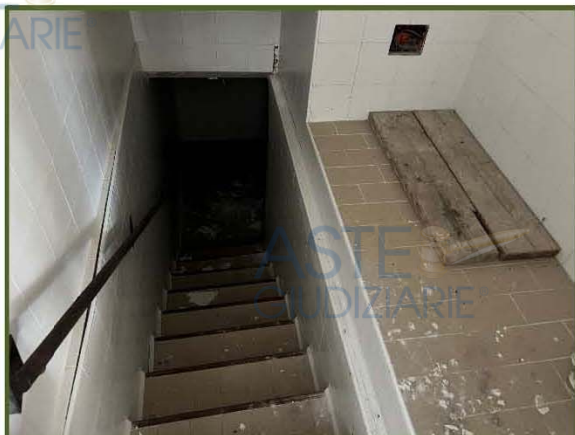
Viste, esterna ed interna, del corpo terraneo (sala A)



Vista della struttura realizzata im ampliamento della sala e dettaglio della loggetta

Dalla descritta sala, in aderenza al fabbricato principale, si scende alle sottostanti cucine, interrate verso i perimetri est, sud ed ovest ed esposte, complice l'orografia dell'area di sedime, sul retro ossia sul perimetro nord a confine con una strada privata di proprietà aliena.

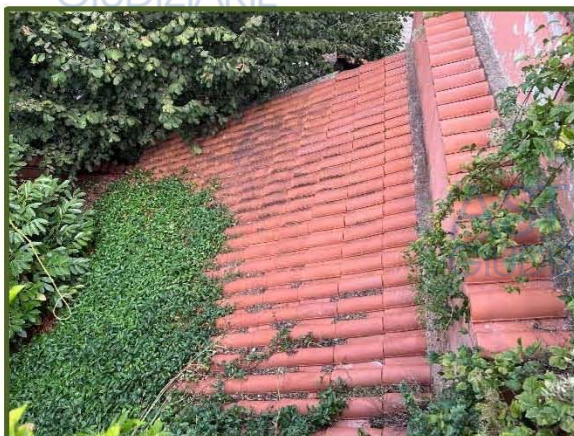
A margine della citata loggetta si trova una scala esterna, che si sviluppa tra la vegetazione del parco che circonda la proprietà, la quale conduce ad un percorso pavimentata e, da questi, a un'area impostata ad una quota inferiore rispetto a quella della corte e dei manufatti principali, sempre complice la conformazione terrazzata del sito. Presso tale zona è allocata una struttura metallica coperta da un'ampia tenda in tessuto.



Vista della scala che conduce alle sottostanti cucine e dettaglio del perimetro nord della proprietà con i livelli interrati esposti



Vista del percorso che conduce dal livello della sala A a quello della zona con la struttura in metallo e tessuto



Vista dell'area coperta dalla tenda e dettaglio della copertura di parte della retristante zona servizi

Alle spalle dell'area coperta dalla tenda vi è un ulteriore piccolo corpo, collegato alla zona servizi ossia alla zona denominata "lavaggio" e a quella delle cucine, il tutto con sviluppo prevalentemente lineare e seminterrato, a margine del confine nord della proprietà.

In una ulteriore zona del complesso, posta ad una quota ancora inferiore, raggiungibile a mezzo di scale oggi coperte da fitta vegetazione, si trovano altre piccole strutture e tettoie lignee e metalliche, in cattivo stato di conservazione.

Tornando al manufatto principale, come accennato, ad eccezione del piano terra, lo stesso è occupato da una abitazione. L'ingresso alla stessa avviene sul retro, ossia sul perimetro nord, ove un piccolo vialetto esterno disimpegna la porta di accesso. A margine del detto vialetto di ingresso è presente anche un piccolo volume terraneo, coperto da tetto a falde con tegole, utilizzato come box/deposito.



Vista dell'area di ingresso all'abitazione

Per quanto concerne l'abitazione, la citata porta di ingresso immette in un piccolo atrio, separato dalle porzioni impegnate nella passata attività ricettiva, dal quale parte la scala che conduce, passando per una stanza ammezzata (utilizzata come ufficio), ai livelli primo e secondo. Al piano primo sono presenti cinque ambienti principali, oltre servizi e ripostiglio nonché un terrazzino a livello. Al piano secondo, che copre solo quota parte dello sviluppo complessivo del fabbricato, è presente una ampia sala, con accesso ad un ulteriore terrazzo a livello, una cucina e un bagno, il tutto coperto da tetto a falde caratterizzato da struttura lignea e manto in tegole. L'assetto generale dell'unità appare in discreto stato di conservazione, sebbene siano visibili i segni del tempo e di una non regolare attività manutentiva, tanto per le finiture quanto per le dotazioni impiantistiche ivi presenti.



Dettagli esterni dell'unità abitativa



Dettagli del secondo e ultimo livello con copertura a falde

Completano la proprietà le aree esterne che sviluppano a sud della descritta particella 7, ossia i terreni identificati dalle particelle 541, 637, 638, 639, 640, 641 del foglio 46 in C.T., per una superficie complessiva di circa 5000 mq.



Vista di una porzione di area parcheggio e del viale che dallo stesso conduce verso le zone dell'ex struttura ricettiva

Si tratta di aree, prevalentemente, coperte da vegetazione (essenze arboree ed arbustive) e solo parzialmente "sistematiche" a servizio della passata attività ricettiva: è questo, ad esempio, il caso dell'area parcheggio, pavimentata con masselli inerbati, che si sviluppa su due livelli, sempre per la più volte citata conformazione a terrazzi dei luoghi, e alla quale si accede continuando a scendere lungo il perimetro est della particella 7.

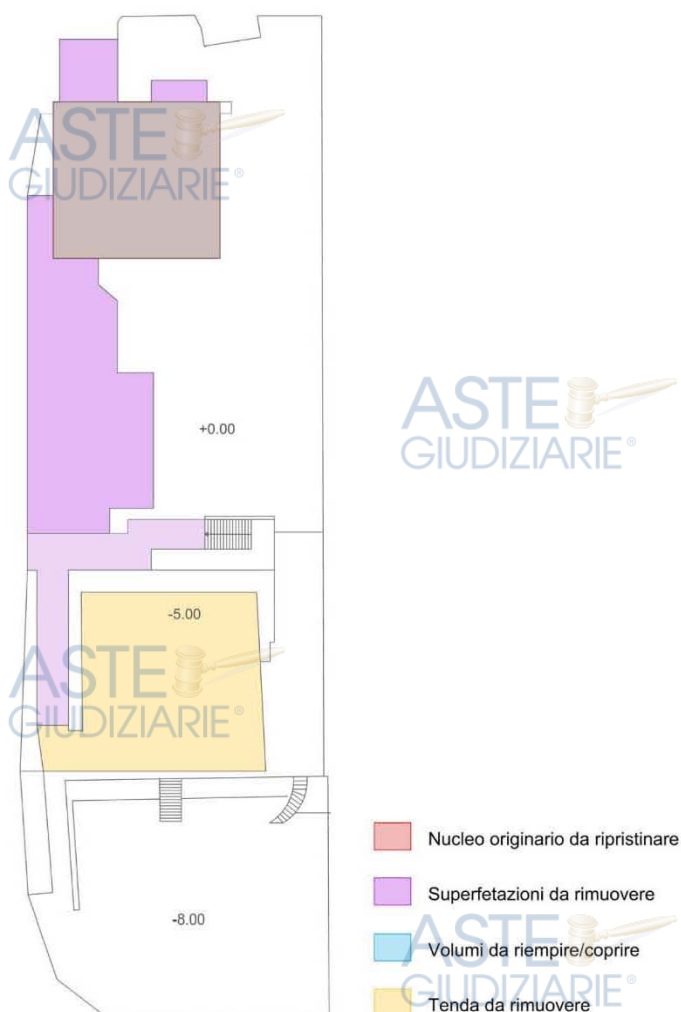
Le aree sono censite, per la maggiore estensione, come vigneto e frutteto mentre le particelle più a sud, ossia 640 e 641, sono classate come bosco ceduo. Va qui evidenziata la possibilità (per l'eventuale futuro acquirente) che si renda necessario l'ausilio di battute tipografiche per ben individuare i confini fisici delle aree, vista anche la non precisa coincidenza tra estratto di mappa e ortofoto del complesso e attesa la circostanza che alcune zone di terreno non risultano ben delimitate dalle proprietà limitrofe di natura aliena.



Vista area del compendio

2.2. Consistenza

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato del compendio oggetto di stima, vengono qui considerarsi le aree (*con piccoli arrotondamenti di calcolo*) che è possibile presumere come legittime, sebbene previa attività di ripristino, perché derivanti dal vetusto nucleo originario; per i restanti manufatti, attese le vicende urbanistico-amministrative di cui si dirà di seguito, può solo prospettarsi la demolizione/rimozione/inibizione (da portare in detrazione al valore delle aree riconducibili all'assetto originario) e valutarsi il relativo sedime, come parte integrante della restante area cortilizia di pertinenza del manufatto principale (p.lla 7), secondo la logica del seguente schema (di cui meglio si dirà nei capitoli dedicati alla regolarità e alla stima del compendio).



Descrizione	Superficie lorda	Coeff. omog.	Superficie conven.	Dati (Rif. catastale)
Area piano terra corpo principale	250,00	1	250,00	p.lla 7, sub 1
Area piano primo corpo principale	250,00	1	250,50	p.lla 7, sub 2
Area piano secondo corpo principale	25,00	0,80	20,00	p.lla 7, sub 2
Area secondo piano lastrico	110,00	0,20	22,00	p.lla 7, sub 2
Area esterna/corte p.lla 7	2.600	0,05	130,00	p.lla 7, sub 1
Totale superficie convenzionale			672,00	p.lla 7

N.B. Per quanto concerne i manufatti da rimuovere, non si riportano qui le superfici che saranno comunque oggetto di valutazione dimensionale ai fini della stima delle opere/attività di demolizione e smaltimento, come valutate con la nota resa in allegato.

Costituiscono parte integrante della stima le aree esterne, sempre al netto delle sistemazioni non legittime e non assentibili, qui distinte per diversa Qualità urbanistica

Descrizione	Superficie	Qualità
Area p.lla 541	1.222 mq	vigneto
Area p.lla 637	1.215 mq	frutteto
Area p.lla 638	1.140 mq	frutteto
Area p.lla 639	4 mq	frutteto
Area p.lla 640	785 mq	bosco
Area p.lla 641	632 mq	bosco

3. Accertamento della proprietà e provenienza

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti dal notaio Piera De Chirico, degli approfondimenti effettuati anche dallo stesso liquidatore e degli atti acquisiti per la redazione della perizia, è possibile ricostruire quanto di seguito.

Gli immobili attualmente censiti con i sub 1 e 2 della p.lla 7, al foglio 8 della sez. PIA, risultano appartenere, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, al sig. -, nato a - il -, e, per il diritto di usufrutto vitalizio congiunto, con reciproco diritto di accrescimento, allo stesso sig. - e alla madre sig.ra -, nata a) il -. I beni sono agli stessi pervenuti in virtù di compravendita per atto rogato dal notaio Giovanni Cesaro in data 17/02/1988, rep. 38416, trascritto a Napoli 1 il 24/02/1988 ai nn. 4462/3148. Con detto atto i coniugi --, nato a - il -, e -, nata in - il -,

vendono a -, come sopra generalizzato, la nuda proprietà e allo stesso -

congiuntamente ai genitori -, nato a - il -

, e -, come sopra generalizzata, il diritto di usufrutto vitalizio

congiunto, con reciproco diritto di accrescimento, dell'intero fabbricato in località Camaldoli, al tempo censito in C.F. alla sez. PIA, foglio 8, p.lla 7, senza sub, cat. A2.

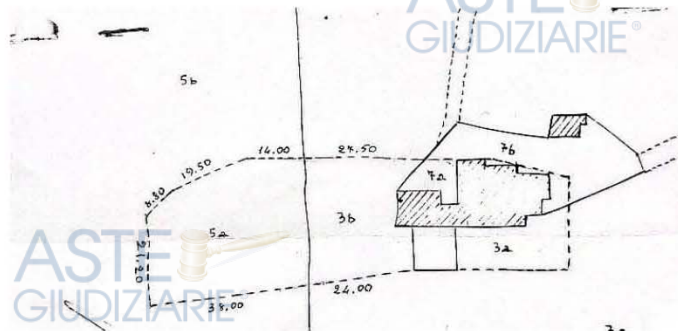
Nell'atto, in particolare, si legge:

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMMOBILE
I coniugi vendono a
che acquista, la nuda proprietà, ed allo
stesso ed ai coniugi
che acquistano congiuntamente e con
reciproco diritto di accrescimento, l'usufrutto vitalizio del
seguente bene immobile sito in Napoli alla località
Camaldoli, alla via Cupa Mandracchio a Nazareth n. 7 e
precisamente:
- intero fabbricato unifamiliare a tre piani fuori terra,
oltre scantinato con annessa area scoperta circostante;
confinante nell'insieme: da tutti i lati con residua
proprietà, nonché residua
proprietà sul lato ovest ed accesso comune
sul lato est.
Riportato nel M.C.E.U. di Napoli alla partita 218777, pag.
1, in ditta nata ad
il maritata e n. 11
a 582, PIA, foglio 8, particella n. 7,
n. 7, piano 1-1-2, Z.C. 5,
categ. A/7, cl. U, R.C. B. 800.

Ai coniugi -, come sopra generalizzati, la complessiva piena proprietà del complesso de quo era pervenuta per atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Canfora in data 02/05/1972, rep. 22668, trascritto il 10/05/1972 ai nn. 24495/17968. Con tale atto i coniugi - acquistano da potere di - e - la piena proprietà di un compendio in Napoli, formato da una vecchia casa colonica con annessa zonetta di terreno di circa 2.600 mq, sito alla via Mandracchio, contrada Nazareth ai Camaldoli, loro pervenuto per successione alla sig.ra -, nata a -il- e ivi deceduta in data 20/03/1961, giusta denuncia registrata a Napoli nel 1961 al n. 202, vol. 1646 e trascritta il 27/10/1961 ai nn. 39233/28743. Nell'atto, a riguardo del compendio trasferito, si legge:

del coniugi -, che acquistano, della vecchia casa colonica e piccola zonetta di terreno agricolo annessa, di circa mq 2.600 a corpo e non a misura, il tutto meglio identificato nella piantina planimetrica alligata sotto la lettera "B" in cui la zona in oggetto è racchiusa fra le lettere A=B-C=D=E=F=G-H-I, sita alla via Mandracchio, Contrada Nazareth ai Camaldoli, riportata nel catasto rustico di Napoli fol. 8 ora folio 46 sez. Pianura nella partita di maggiore consistenza 10851 in testa ad essi

1/6 ciascuno per le ed 1/6 per entrambi i confinante da tutti i lati con terreno di proprietà ed avente accesso, come meglio appreso si dirà, dalla via Mandracchio, alla partita di maggiore consistenza 10851 sez. Pianura fol. 8 ora 46 particella 7 fabbricato rurale di are 11,60 e particella n. 3 frazionata in 3-a are 2,72, 3-b are 7,61, e particella 5-a are 10,99, complessivamente: fabbr. rur. particella 7-a are 11,60 e terreno - 8 - frazionato per la presente vendita in particella 7-a-fabbricato rurale di are 7,37 contenente l'intero fabbricato rurale e piccola zona di terreno antistante, ed il terreno per complessivi mq 2132, circa, contenuto nella particella frazionata 3-a di are 2,72, 3-b di are 7,61 e 5-a di are 10,99 come dal tipo di frazionamento che si approva e di cui si alliga copia con la parte venduta tratteggiata in rosso



Alla sig.ra -, come sopra generalizzata, la piena proprietà dei luoghi era pervenuta per donazione dal padre -, a titolo di anticipata successione in contemplazione del matrimonio da contrarsi da essa sig.ra - con il barone -, in virtù di un atto rogato dal notaio Raffaele Giusti e trascritto in data

05/04/1908 ai nn. 4524/2166. Alla sig.ra -, oltre altro, viene donata una casa colonica e circostante appezzamento di terreno così descritti:

a/ Territorio vitato, fruttato, arbu-
stato e seminato, con limite di selva
denominato
nel Comune di Pianura, luogo detto
Villa d'Azaret, della complessiva esten-
sione, col predetto limite, di ettari cin-
que ed ave di ci, pari a moggia quin-
dici, a corpo e non a misura, con
casa rurale, situata in mezzo del po-
do, di recente ricostruita, composta
di pianterreno e camere superiori,
cisterna, stalla, forno ed altre cose,
torii, con cellaio fornito d'ingegno
per premere le uve e con recipienti
per deporre il vino; confinante

tale territorio da un lato coi beni
del , da un
altro lato con quelli della
" " , e dall'altro lato con la
selva di cui appresso.

Le aree di terreno attualmente censita in C.T. al foglio 46, p.lle 451, 637, 638, 639, 640, 641

risultano appartenere, in ragione di 1/3 della piena proprietà ciascuno, ai sig.ri -

(già generalizzati) e -, nata in -il -,

per averle essi acquisite in virtù di successione, rispettivamente, al marito e padre sig. -

, apertasi in data 20/08/2004, giusta denuncia presentata in data

04/08/2005 al n. 703, vol. 27, e trascritta il 09/12/2005 ai nn. 44763/21383. Per detta

successione risulta l'accettazione tacita di eredità, trascritta in data 02/11/2006 ai nn.

48437/22407.

TRIBUNALE DI NAPOLI - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 16/2024

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI -

21/39

Al sig. -, nato a - il - la piena proprietà dei terreni era pervenuta per compravendita da potere di -, nata a -, con atto rogato dal notaio Antonio De Michel in data 07/05/1997, rep.41049, trascritto a Napoli il 16/05/1997 ai nn. 9334/6592. Con detto atto, in particolare, il sig. - acquista la piena proprietà di un'area di terreno in Napoli alla via Mandracchio, contrada Nazareth ai -, così identificata e descritta:

immobile sito in Napoli alla Via Mandracchio, contrada Nazareth ai Camaldoli: _____
appezzamento di terreno della complessiva estensione catastale di are quarantanove e centiare novantotto, confinante con beni _____ per due lati, con beni _____ e _____ per un lato e con altri beni dell'acquirente per il quarto lato. _____
E' riportato nel Catasto Terreni di Napoli in parte alla partita 290016 ancora in ditta per ineseguita voltura
nata a _____ il _____ foglio 46 p.lla 637 are 12,15 frutt. cl. 2 R.D. £. 43.740 R.A. £. 23.085, p.lla 640 are 7,85 bosco ceduo cl. 1 R.D. £. 4.317 R.A. £. 471, p.lla 638 are 11,40 frutt. cl. 2 R.D. £. 41.040 R.A. £. 21.660; p.lla 639 are 0,04 frutt. cl. 2 R.D. £. 144 R.A. £. 76; p.lla 641 are 6,32 bosco ceduo cl. 1 R.D. £. 3.476 R.A. £. 379 e in parte alla partita 26201 ancora in ditta per ineseguita voltura
_____ nata in _____ il _____ e _____
nato a _____ il _____ foglio 46 p.lla 541 are 12,22 vign. cl. 3 R.D. £. 23.218 R.A. £. 18.941.

L'acquisto viene fatto con tutte le servitù esistenti, in particolare quella attiva di passaggio costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raimondo Rodriguez, coadiutore del notaio Renato Ciaccia, in data 11/07/1985, registrata il 19/07/1985 al n. 13156/2A e quella costituita con altra scrittura privata autenticata dallo stesso notaio Renato Ciaccia in data 19/02/1986, registrata il 27/02/1986 al n. 3029/2A. Alla venditrice sig.ra -, come sopra generalizzata, le p.lle 637 e 640 del foglio 46 erano pervenute per acquisto da - con atto del notaio Rosalba Miglietta in data 11/09/1992, trascritto il 12/10/1992 ai nn. 22135/15541; mentre le p.lle 638, 639, 641 e 541 del foglio 46 erano pervenute per acquisto da - e

a con atto dello stesso notaio Miglietta rogato in data 20/07/1993,
trascritto il 31/07/1993 ai nn. 16351/11395.

Risulta, quindi, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio delle unità
immobiliari in parola.

Si riportano in allegato le copie degli atti richiamati.

4. Regolarità edilizia

L'attuale assetto del compendio è il risultato di eventi fabbricativi successivi che, a far data dal 1973, hanno trasformato una originaria e vetusta casa colonica e le relative pertinenze. L'impianto della casa, realizzato in muratura portante con blocchi di tufo, è ancora visibile per i piani terra e primo del fabbricato principale del complesso. Detto originario impianto era caratterizzato anche da una sorta di torretta posteriore nonché da una propaggine laterale, di cui non vi è più traccia. I primi interventi sul vetusto manufatto, di cui si allega tutta la documentazione (documentale e fotografica) che è stato possibile reperire (vedasi quanto riportato di seguito e reso in allegato), vengono effettuati dai danti causa del sig. - ossia i coniugi - che acquistano i luoghi nel 1972 e apportano le prime modifiche a partire dall'anno successivo.



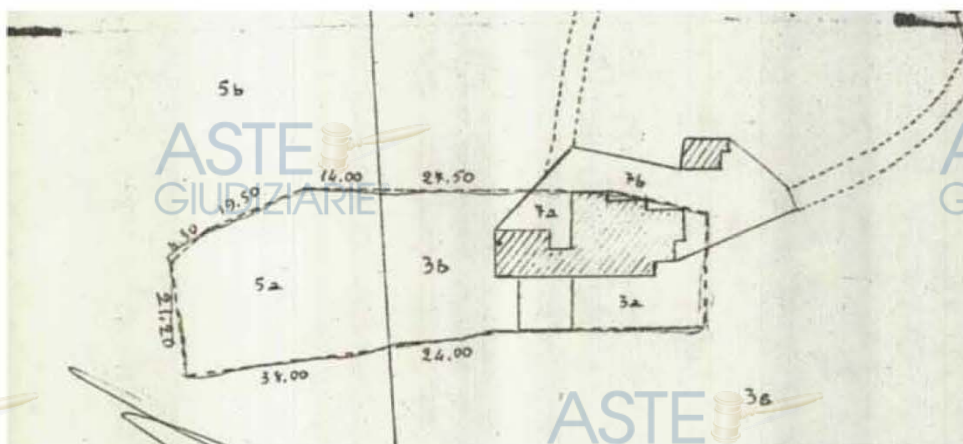
Confronto tra un estratto della celebre mappa del - con una recente foto aerea dei luoghi

a) Territorio vitato, fruttato, arborato e seminato, con limite di selva denominato:
nel comune di Bianura, luogo detto Villa d'Azaret, della complessiva estensione, col predetto limite, di ettari cinque ed are dieci, pari a moggia quindici, a corpo e non a misura, con casa rurale, situata in mezzo del fondo, di recente ricostruita, composta di pianterreno e camere superiori, stalla, forno ed altre cucine, con cellaio fornito d'ingegno per premere le uve e con recipienti per depurare il vino; confinante

Descrizione della casa colonica tratta dall'atto di donazione rogato dal notaio Raffaele Giusti nel 1908



Foto storiche del vetusto insediamento rurale dei luoghi



Estratto di mappa dei luoghi (attuale p.lla 7 del foglio 8) risalente al 1971 ossia alla vigilia delle prime trasformazioni

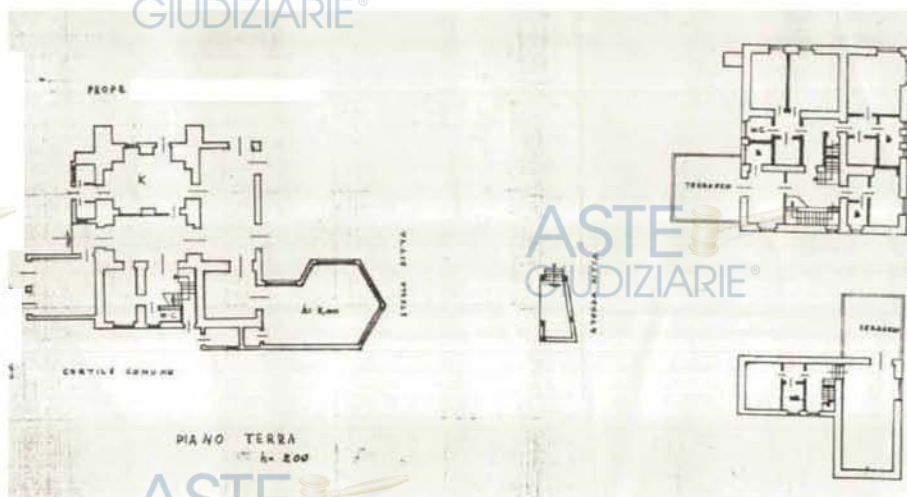
TRIBUNALE DI NAPOLI – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 16/2024

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI -

25/39

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

In estrema sintesi, i -, tra gli interventi più rilevanti, realizzano una parziale sopraelevazione del nucleo principale della casa con un piano sottotetto, demoliscono la propaggine anteriore posta ad ovest del manufatto e operano un ampliamento sullo stesso lato con la realizzazione di una sorta di corpo semi-esagonale. Il tutto in totale assenza di titoli abilitativi.



Stato dei luoghi post delle trasformazioni del 1973 e oggetto della pratica di condono legge 47/85

Nel 1985, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, i coniugi -, con pratica a firma della sig.ra -, presentano una istanza di condono che viene assunta al prot. n. 2100 del comune di Napoli in data 25/03/1986, pratica 2721/1/86.

Nel 1988 i luoghi vengono alienati alla famiglia -, come richiamato nel capitolo relativo alle provenienze; i - apportano, nel tempo, ulteriori modifiche sino all'assetto ratificato nel 2009 con l'aggiornamento catastale ancora agli atti. Le modifiche più recenti, in estrema sintesi, riguardano un ulteriore ampliamento del piano terra, lo sfruttamento, con conseguente ampliamento e allestimento funzionale, di alcuni volumi seminterrati, la realizzazione di strutture e tettoie metalliche in diversi punti del sito, la sistemazione di alcune aree esterne e, non da ultimo, il cambio di destinazione per utilizzare le aree e i volumi oggetto di modifica ai fini commerciali.

Nel 2002, in particolare in data 29/11/2002, indipendentemente dall'iter degli ulteriori cambiamenti operati sine titolo, con la disposizione dirigenziale n. 371 viene diniegato il condono del 1985. La disposizione riassume gli elementi oggetto del condono, rigettando lo stesso a causa, da un lato, dell'eccessiva trasformazione subita dall'originario e vetusto

compendio e, dall'altro, per il rigido regime vincolistico cui sono soggetti i luoghi. Come si apprezza dagli allegati certificati di destinazione urbanistica, infatti, l'area è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte III – Titolo I, ricade in zona RUA del Piano Paesistico di Agnano-Camaldoli-Posillipo e rientra nel perimetro del Parco Regionale delle Colline di Napoli. Non risultano però prescrizioni o ordinanze conseguenziali. In tali casi può interpretarsi che i luoghi devono subire un ripristino, tornando allo stato *ante* trasformazioni operate abusivamente.

Nonostante il diniego, i luoghi continuano ad essere utilizzati e trasformati. A seguito di ulteriori modifiche, il sig. - presenta, nel 2004, anche due istanze di condono ai sensi della legge 326/2003. Una, allibrata come pratica n. 7950/05, per l'ampliamento della sala al piano terra e dell'area seminterrata da destinarsi a cucina e servizi, con relativo cambio di destinazione a beneficio della funzione commerciale-ricettiva; l'altra, la pratica n. 8080/05, per interventi di sistemazione esterna finalizzati alla realizzazione dell'odierno parcheggio.

La pratica 8080/05 viene rigettata nel 2009 per il richiamato regime vincolistico dei luoghi, ivi inclusa l'appartenenza dell'area di afferenza alla zona rischio frane R3.

La pratica 7950/05 viene rigettata nel 2012 a causa del diniego della pratica di cui alla legge 47/85, visto che gli abusi dichiarati erano riferiti ad un ampliamento di quelli del detto primo condono, e sempre per il regime vincolistico dei luoghi (N.B. la legge 326/2003 per le zone soggette a tutela paesaggistica è da intendersi del tutto inapplicabile).

Si allegano, nella versione a demanio del competente ufficio comunale, tutte le pratiche richiamate.

Sebbene poi i luoghi siano stati utilizzati anche successivamente ai dinieghi, ad oggi tutte le aree destinate all'attività commerciale-ricettiva (sub 1 della p.lla 7) versano in stato di inutilizzo e abbandono mentre l'abitazione è utilizzata dalla madre del sig. - e usufruttuaria della p.lla 7, sig.ra -

Evidentemente tutto quanto sopra incide negativamente sul valore del compendio nella misura in cui i volumi in ampliamento, oggetto di diniego, sono da intendersi abusivi e in alcun modo sanabili. Per gli stessi non può che prospettarsi il ripristino ossia la totale

rimozione. Per il fabbricato principale, può ipotizzarsi un ripristino alla struttura originaria non demolita, segnata dalla presenza dei muri perimetrali in muratura di tufo dei piani terra, primo e parzialmente secondo, con la totale rimozione delle superfetazioni postume e abusive (piano sottotetto e volumi in aderenza posti sul perimetro) e con auspicabile riconfigurazione dell'assetto prospettico. Il tutto senza possibilità di ripristino dei rimossi volumi dell'originario impianto (pur se questi visibili nella documentazione storica dei luoghi). Quanto sopra dovrebbe essere oggetto di una pratica di accertamento di conformità con opere a farsi, auspicabilmente da concordarsi con gli uffici comunali competenti, volta a ripristinare, nei limiti del possibile, il volume del fabbricato originario di cui ancora residua la struttura principale e ad eliminare tutte le superfetazioni e gli ampliamenti irregolari, ivi inclusa l'inibizione dei livelli interrati e le sistemazioni esterne non assentite. *Il tutto salvo diversa determinazione dei richiamati uffici tecnici comunale.*

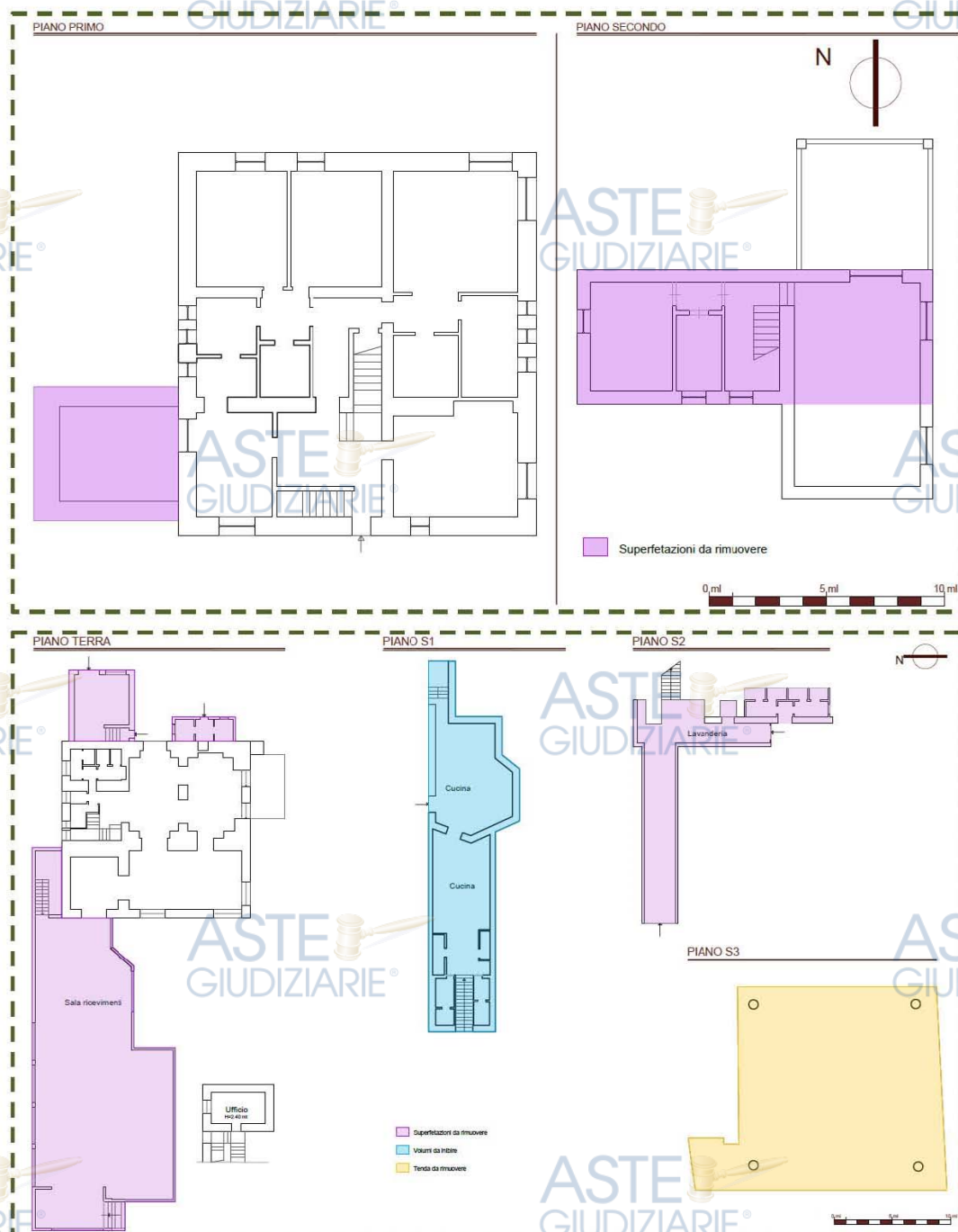
Va qui segnalato che la possibilità di ripristino dei luoghi, limitatamente al fabbricato principale, viene paventata e ipotizzata in virtù tanto della documentazione storica probante ai fini dell'esistenza della casa colonica, e relative pertinenze, tanto del disposto dell'art. 7 del Piano Paesistico di Agnano-Camaldoli-Posillipo che per gli interventi di risanamento conservativo prevede quanto di seguito.

Articolo 7 - Categorie degli interventi di recupero.

1. - Ai fini della gestione della tutela dei beni vincolati, oggetto del presente piano, le categorie di interventi da prevedere con il Piano di recupero ex lege n. 457/78 si definiscono come segue.
2. - Manutenzione ordinaria. Per gli immobili di valore estetico tradizionale si applicano le prescrizioni di cui al punto 9 dell'art. 6.
3. - Manutenzione straordinaria, con riferimento all'art. 31 lettera b) legge n. 457/78 si deve ammettere solo:
 - interventi di adeguamento statico o di sicurezza antisismica, igienico-sanitario e funzionale, mediante rinnovazione o sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, senza modificazioni estetiche dell'aspetto esteriore degli edifici per gli immobili di valore estetico tradizionale. Realizzazione di servizi igienici e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.
4. - Restauro, con riferimento all'art. 31 lettera c) legge n. 457/78 si deve ammettere solo:
 - interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Si applica per tutti gli immobili assoggettati al vincolo ex lege 1 giugno 1939, n. 1089 e per tutti gli altri edifici di valore storico-culturale cui sia riconoscibile l'appartenenza significativa alla storia dell'arte e dell'architettura, anche di datazione del / secolo. In tutti i casi di immobili assoggettati esclusivamente a interventi di restauro, l'obbligo è esteso ai parchi e giardini di pertinenza, che formano elemento costitutivo del paesaggio urbano del Comune di Napoli come fusione tra natura e architettura.
5. - Risanamento conservativo, con riferimento all'art. 31 lettera c) legge n. 457/78 dovrà contemplare soltanto quei casi di "risanamento", in cui gli immobili da tutelare, isolati o soprattutto inseriti in complessi stratificati, risultino fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili, da richiedere notevoli trasformazioni allo scopo di ripristinare la struttura tipologica e l'aspetto originario. Il risanamento conservativo può contemplare nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme.
6. - Ristrutturazione edilizia, con riferimento all'art. 31 lettera d) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39.
7. - Ristrutturazione urbanistica, con riferimento all'art. 31 lettera e) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per le aree di recente impianto, con esclusione di impianti o parti di essi, aventi valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui al punto 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39.

Evidentemente i costi per gli interventi nonché quelli per la presentazione della relativa, complessa, pratica (e di quelle eventualmente a corredo – Genio Civile e Paesaggistica), ivi incluse quelle accessorie del caso, vanno portate in detrazione rispetto al valore di stima del compendio epurato.

Si rinvia al successivo capitolo n. 7 per le determinazioni e i calcoli del caso.



TRIBUNALE DI NAPOLI – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 16/2024

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI -

29/39

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



Per quanto, in fine, concerne le restanti aree esterne ossia le p.lle 541, 637, 638, 639, 640, 641 del foglio 46 in C.T., fermo restando l'impossibilità di impiegare le aree per usi funzionali specifici e la necessità di rimuovere le alterazioni che hanno condotto alla realizzazione dell'attuale parcheggio, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.





5. Stato di possesso e attuale occupazione

L'unità abitativa è occupata dalla madre del sig. -, ossia la sig.ra --
, che risulta usufruttuaria dei beni. L'area un tempo destinata all'attività ricettiva è
priva di utilizzo, restando nella disponibilità dei proprietari.



6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1. Vincoli

Per quanto concerne i **vincoli** insistenti sugli immobili oggetto di stima, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- ❖ i beni rientrano in un'area sottoposta a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte III – titolo I, ricade in zona RUA del Piano Paesistico di Agnano-Camaldoli-Posillipo e rientra nel perimetro del Parco Regionale delle Colline di Napoli, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ❖ non risultano sussistere vincoli artistici e storici;
- ❖ non risultano sussistere vincoli di interesse archeologico;
- ❖ non risulta sussistere vincolo di inalienabilità;
- ❖ non risultano sussistere vincoli o oneri di natura condominiale;
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ risultano le sole servitù istituiti con la scrittura privata autenticata nelle firme del notaio Rimondo Rodriguez, coadiutore del notaio Renato Ciaccia, in data 11/07/1985, registrata il 19/07/1985 al n. 13156/2A e con altra scrittura privata autenticata dallo stesso notaio Renato Ciaccia in data 19/02/1986, registrata il 27/02/1986 al n. 3029/2A; si allegano i relativi titoli;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali.

6.3. Formalità pregiudizievoli

Non risultano sussistere formalità pregiudizievoli ad eccezione dell'Ipoteca Giudiziale iscritta a Napoli in data 04/10/20023 ai nn. 28124/3604, in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Napoli del 15/06/2023 n. 6196, a favore del Fallimento - in liquidazione, con sede in i, e contro il sig. - nato a - il -
, gravante sulla nuda proprietà degli immobili in Napoli censiti in C.F. alla sez. PIA, foglio 8, p.lla 7, seb 1 e sub 2.

7. Determinazione del più probabile valore di mercato

7.1. Criterio di stima adottato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio, partendo dalle osservazioni di cui al capitolo n. 4 sulla regolarità edilizia dei beni, si procederà alla valutazione, con procedimento diretto sintetico-comparativo, delle sole aree corrispondenti al vetusto e originario impianto, ossia il nucleo principale del fabbricato relativamente ai piani terra, primo e quota parte del secondo, senza alcuna superfetazione, in elevato e sul perimetro. Si andrà a valutare la restante porzione della p.lla 7 come mera corte pertinenziale dell'abitazione. Si effettuerà una stima delle opere da svolgere per demolizioni e ripristini così come si valuteranno i costi accessori del caso (indagini, oneri per le pratiche e spese tecniche), da portare in detrazione. Si effettuerà, infine, sempre con il metodo sintetico-comparativo, una valutazione dei terreni al contorno tenendo conto del loro stato e della loro qualità catastale. Il tutto restituirà il probabile valore del compendio, fatte salve le ipotesi urbanistiche formulate nel corpo del richiamato capitolo n. 4, salvo diversa determinazione dei competenti organi tecnici comunali.

Le superfici da considerare per la valutazione con il richiamato metodo diretto sono quelle determinate nel paragrafo n. 2.2.

Per quanto, invece, concerne i prezzi unitari al metro quadro commerciale, si sono consultati e valutati i dati traibili da:

- ❖ Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornato al secondo semestre 2023 per la zona periferica denominata D36 cui afferisce il complesso di causa.



Agenzia

Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/CAMALDOLI,%20NUOVO%20POLICLINICO,%20CAMALDOLILLI,%20VIA%20GUANTA%20AD%20ORSOLONA,%20SANTA%20CROCE

Codice zona: D36

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1700	2600	L	5,4	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1750	L	3,7	5,5	L
Box	Normale	1100	1650	L	4,6	6,8	L
Ville e Villini	Normale	1800	2750	L	5,7	8,7	L

Stampa

Legenda

- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati a settembre 2024) con riferimento a unità immobiliari relative alla medesima zona di interesse.

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appert. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.545	Valore medio Euro 2.600	Valore massimo Euro 3.251	Valore subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appert. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.680	Valore medio Euro 2.256	Valore massimo Euro 2.822	Valore subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appert. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.256	Valore medio Euro 1.887	Valore massimo Euro 1.918	Valore subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di appert. in ville e frazionamenti			
Valore minimo Euro 1.741	Valore medio Euro 2.321	Valore massimo Euro 2.901	Valore subito questo immobile

- ❖ Agenzie immobiliari e portali che raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche dei luoghi (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) e presumendo per quelle intrinseche uno stato assimilabile a quello rilevato per l'appartamento, visti i valori unitari di cui alle predette fonti, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario corrispondente a 2.000,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie convenzionale dei beni costituenti il compendio in parola relativamente alla particella 7, precedentemente determinata, si ottiene un valore di stima (con piccoli arrotondamenti finali) pari a:

Descrizione	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima
Corpo originario e area esterna di pertinenza (p.lla 7)	672,00 mq	2.000,00 €/mq	1.344.000,00 €

Da tale valore vanno sottratti gli oneri di cui al quadro economico riportato nel paragrafo 7.2, nella logica paventata nel corpo del capitolo sulla regolarità edilizia.

Per quanto concerne, invece, le restanti aree esterne, sempre dal confronto con prezzi operati nella medesima zona di afferenza, si propone l'assunzione dei seguenti valori:

Descrizione	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima
Vigneto p.lla 541	1.222 mq	30,00 €/mq	36.660,00 €
Frutteto p.lla 637	1.215 mq	25,00 €/mq	30.375,00 €
Frutteto p.lla 638	1.140 mq	25,00 €/mq	28.500,00 €
Frutteto p.lla 639	4 mq	25,00 €/mq	100,00 €
Bosco p.lla 640	785 mq	20,00 €/mq	15.700,00 €
Bosco p.lla 641	632 mq	20,00 €/mq	12.640,00 €
Totale			123.975,00 €

7.2. Correzioni e adeguamenti della stima

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti al capitolo sulla regolarità edilizia, vanno portati in detrazioni i valori di cui alla seguente tabella:

Quadro delle detrazioni	Importo
Lavori di rimozione e ripristino	225.000,00 €
Oneri sicurezza	6.750,00 €
IVA sui lavori	23.175,00 €
Indagini e analisi	11.250,00 €
Oneri e diritti pratiche	13.500,00 €
Spese tecniche	45.000,00 €
IVA e Cassa sulle spese	10.296,00 €
Imprevisti (20%)	45.000,00 €
Totale	379.971,00 €

* Per i lavori di rimozione e ripristino è stata effettuata una stima che si rimette all'allegato G.

Detraendo dal valore del compendio (1.344.000,00 €) la quota per i lavori di rimozione e ripristino si ottiene un valore netto pari a circa 965.000,00 €.

A tale aliquota, però, va applicata una ulteriore decurtazione ossia la c.d. detrazione per assenza di garanzia di vizi occulti (parametro influenzato dalla mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione). La detrazione in oggetto si valuta pari al 5% del valore stimato, portando il valore del compendio a circa 917.000,00 €.

Per quanto concerne i terreni, infine, va analogamente operata una detrazione per il ripristino di quanto realizzato sine titulo. La detrazione viene qui stimata percentualmente con un ordine di grandezza pari al 8-10% del valore determinato.

7.3. Valore finale

Attesi i valori di cui sopra e le necessarie detrazioni, alla luce delle quote e dei diritti di proprietà imputabili al sig. -, si determinano i seguenti valori finali (con piccoli arrotondamenti).

Descrizione	Valore stimato	Valore al netto della detrazione
Compendio p.lla 7	1.344.000,00 €	917.000,00 €
Quota (1/2) di usufrutto sig. -(età 82 anni)		115.000,00 €
Quota di usufrutto - + quota (1/1) nuda proprietà		802.000,00 €
Quota - del compendio p.lla 7		800.000,00 €
Compendio terreni p.lle 541, 637, 638, 639, 640, 641	125.000,00 €	115.000,00 €
Totale compendio terreni		115.000,00 €
Quota - (1/3) del compendio terreni		38.333,00 €



7.4. Conclusioni

In estrema sintesi, la quota di proprietà del sig. - sulla p.lla 7 (corrispondente a nuda proprietà e quota di usufrutto) viene stimata in 800.000,00 €.

La quota di proprietà dello stesso sul compendio dei terreni (1/3 della piena proprietà) è pari a 38.333,00 €, fronte del valore dell'intero pari a 115.000,00 €.

Analogamente. le restanti due quote di proprietà dei terreni sono pari a 38.333,00 € ciascuna.



Ove si voglia porre in vendita, in un unico lotto, tanto la quota di competenza di - sulla p.lla 7 quanto l'intero compendio corrispondente ai terreni (ossia incluse le due quote delle comproprietarie), ne deriva un valore complessivo del lotto unico pari a 915.000,00 €.

Su tale importo totale, le singole quote delle due comproprietarie dei soli terreni incidono per una percentuale pari al 4,19% ciascuna.



Con quanto sopra, la sottoscritta ing. Alba De Pascale ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e si dichiara sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, Febbraio 2025



Il tecnico incaricato
dott. ing. Alba De Pascale





ELENCO ALLEGATI

- A. **Visure catastali, planimetrie ed estratto di mappa**
- B. **Planimetrie dello stato attuale dei luoghi**
- C. **Ricostruzione storica**
- D. **Documentazione urbanistica**
- E. **Certificato di Destinazione Urbanistica**
- F. **Documentazione relativa alle provenienze**
- G. **Stima dei lavori da portare in detrazione**



