

TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 666/12 R.G.E.
PROMOSSO DA *****

CONTRO

G.E. DOTT. ROBERTO PELUSO

C.T.U. ARCH. ROSALBA ANGELONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE



Procedura di Espropriazione immobiliare n. 666/12 R.G.E.

Promossa dalla *****rappresentata e difesa dall' Avv.



G.E. DOTT. ROBERTO PELUSO

C.T. U. ARCH. ROSALBA ANGELONI

I. PREMESSA

La sottoscritta Architetto Rosalba Angeloni, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 10160 e all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12041, con studio in via Palizzi n°47 80014 Giugliano in Campania (Na) tel. 081-8954973 - cell. 333-3941722, è stata nominata dal giudice dell'esecuzione Dott. ROBERTO PELUSO, in qualità di C.T.U., nella causa di esecuzione immobiliare n. 666/12 R.G.E. promossa da***** difesa e rappresentata da***** contro *****. La sottoscritta ha prestato il giuramento di rito in data 19 Dicembre 2012. Il giudice dell'esecuzione rinviava le parti all'udienza del 20 Giugno 2013.

II. OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura, in cui si individuava l' immobile oggetto di pignoramento, nel modo seguente:

Proprietà: *****.

- Appartamento sito in Napoli Corso San Giovanni a Teduccio n. 898 piano primo, cat A/4, Cl.4, foglio 4, particella 260, sub 20.



Contestualmente si rilevava che negli atti di causa era stata depositata in data 27 Giugno 2012 la certificazione notarile redatta dal notaio *****, contenente le generalità anagrafiche dell'immobile pignorato, ivi l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, iscrizioni, privilegi gravanti sullo stesso nel periodo a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento. **Pertanto è completa la documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.**

III. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c, ai fini dell'espletamento dell'incarico si recava presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Napoli per reperire le visure e le planimetrie catastali relative all'unità immobiliare oggetto della procedura (cfr. Allegati nn. 2 - 3), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli – Circoscrizione Napoli I per eseguire le ispezioni relative ai suddetti immobili (cfr. Ispezioni ipotecarie - Allegato n.° 4), e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, VI Municipalità per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile di cui sopra;(cfr. Allegato n° 5 Stralcio PRG e Norme di attuazione).

Veniva, infine, reperito presso lo studio notarile ***** in Santa Maria Capua Vetere l'atto di compravendita relativo al cespite staggito (cfr. Atti di compravendita - Allegato n.° 6).

IV. QUESITI

Per la piena soddisfazione del compito a lei affidato si rende necessario rispondere ai quesiti elencati nel verbale per il conferimento dell'incarico all'esperto provvedendo alla redazione della stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.:

- 1. verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati; predisponga, sulla base dei***

documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 38°, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risultanze catastali

Appartamento

Presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto fabbricati, l'immobile sopra descritto risulta così censito:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli ,Sez. Urb.: SGO, foglio 4, p.lla 260, sub 20 al piano 1, cat . A/4, classe 4, rendita € 139,19, di consistenza 3,5 vani.

Proprietà per 500/1000***** in regime di comunione dei beni con *****;

Proprietà per 500/1000 ***** in regime di comunione dei beni con *****;

Risultanze Ipotecarie

Dalla ricerca effettuata in data 03.01.2013, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli , per l'immobile in oggetto , risulta: Unità negoziale 1

Comune: F 839 – NAPOLI

Catasto: *Fabbricati*

Sezione Urbana: SGO *foglio 4, p.lla 260, subalterno 20;*

Natura: A 4- *Abitazione di tipo POPOLARE;*

Consistenza : *3,5 Vani*

Indirizzo: *Corso San Giovanni N. civico 898*

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 31/07/2008 - Registro Particolare 18632 Registro Generale 29021

Pubblico Ufficiale CONCETTA PALERMITI Repertorio n. 230228/25572 del 29/07/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 31/07/2008 Registro Particolare n. 5866 Registro Generale n.29022

Pubblico Ufficiale CONCETTA PALERMITI Repertorio n. 230229/25573 del 29/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/05/2012 Registro Particolare n. 10676 Registro Generale n. 14232

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11483/2012 del 27/04/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IMMOBILI

L'UNITA' NEGOZIALE

in data odierna risulta di proprietà di :

- per 500/1000 *****

in regime di comunione dei beni con *****;

- per 500/1000 *****;

***** in regime di comunione dei beni con *****;

Istrumento (Atto Pubblico) del 29/07/2008 stipulato dal Notaio *****;

Rep. 230228/25572 registrato il 31 Luglio 2008 ai n.ri 29021/18632

2. **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,(caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq;**

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risultanze del sopralluogo

Il C.T.U., analizzato il fascicolo in esame, a seguito di comunicazioni concordate con il custode dell'immobile,*****, convocava le parti per il primo accesso in data 08 Marzo 2013 alle ore 10:00 presso l'immobile da periziare sito in Napoli, Corso San Giovanni n. 898.(Cfr. Allegato 1).

Il C.T.U., nel giorno e nell'ora stabiliti per l'accesso, si recava presso l'immobile sopra descritto e, in presenza del custode, del Sig.*****, riscontrava che l'immobile risultava abitato dagli stessi con la propria famiglia. In tale occasione la scrivente procedeva ad un rilievo grafico e fotografico dei luoghi, riscontrando la non perfetta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto della procedura in epigrafe è ubicato nel quartiere San Giovanni a Teduccio, situato nella periferia orientale di Napoli.

Fa parte della sesta municipalità insieme con i quartieri di Barra e Ponticelli, e confina :

- a nord con il quartiere di Barra;
- a est con i comuni di San Giorgio a Cremano e Portici;
- a sud si affaccia sul Mar Tirreno;
- a ovest con il quartiere Poggioreale;

Detto quartiere non è servito da uscite dirette dalla Tangenziale, ma è presente la stazione RFI San Giovanni a Teduccio - Barra. È servito, inoltre, dalla stazione San Giovanni a Teduccio della Circumvesuviana lungo il percorso della linea 4 sulla linea Napoli - Barra - (Pompei o Ottaviano) - (Sarno o Sorrento), nonchè dai normali bus e tram di linea della città.

L'edificio di cui fa parte l'immobile presenta un impianto a corte, di base originaria pre-ottocentesca in muratura di tufo, con ingresso diretto dal civico n.898 della strada denominata Corso San Giovanni a Teduccio, connotato dalla sequenza portone - androne - cortile- scala.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al primo piano di detto fabbricato, sprovvisto di impianto di ascensore, non contraddistinto da numero interno per ogni unità abitativa e vi si accede tramite scala e ballatoio comune interni ad esso, delimitati da cancello posto ad ovest della suddetta corte.

La porzione immobiliare si presenta articolata su due livelli, collegati tramite scala interna, per un'altezza complessiva di 4,80 mt. Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono:

Piano Primo:

- Ripostiglio : 3,10 mq;
- Bagno: 3,00 mq;
- disimpegno : 5,60 mq;
- Cucina : 25,00 mq;
- Saletta : 18,00 mq;
- Balcone unico: 1,40 mq;

Piano Soppalcato:

- Camera Da Letto Matrimoniale : 25,00 mq;
- Camera : 14,00 mq;
- Camera : 11,00 mq.

Per una superficie abitabile interna netta pari a : 55,00 mq circa ed una superficie dei balconi complessiva pari a 1,40 mq, con un'altezza interna per il piano primo di 2, 40 mt e per il soppalco di 2, 20 mt .

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, con infissi esterni in PVC e vetro ed infissi interni in legno.

Le rifiniture interne sono del tipo ordinario con : intonaci civili, tinteggiati con pittura lavabile; pavimenti in graniglia e rivestimenti in ceramica smaltata. Gli impianti tecnologici sono a norma CEI, con apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie di tipo comune. L'u.i. è inoltre dotata di impianto elettrico, idrico, telefonico, gas metano, e di condizionatori.(cfr. Allegato 7)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini e dati catastali

- Nord : ***** o suoi aventi causa;
- Sud : *****;
- Est : Ballatoio Comune verso cortile condominiale
- Ovest : Corso San Giovanni a Teduccio



3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

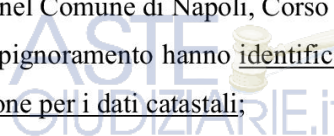


- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati indicati in pignoramento

Il bene in oggetto è sito nel Comune di Napoli, Corso San Giovanni n. 898

- a) Si**, i dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile, e consentono la sua univoca identificazione per i dati catastali;
- b) No, non sono erronei**, l'indirizzo indicato nell'Atto del pignoramento è : **Corso San Giovanni a Teduccio n. 898**;
- c) Si**, i dati indicati in pignoramento **sono esatti**, così come i dati catastali: foglio, particella, subalterno sono corrispondenti a quelli attuali.



4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



Idoneità planimetrica

In seguito al rilievo dettagliato eseguito in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune **difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, quali :**

- **l'orientamento dell'immobile e la disposizione degli ambienti, così come riportati nella planimetria catastale, non corrispondono a quelle dello stato dei luoghi : la planimetria catastale sembra fare riferimento ad immobile contiguo ;**
- **la distribuzione degli spazi interni è mutata a causa di realizzazione di soppalco che ha aumentato la consistenza delle superfici calpestabili, ma ridotto l'altezza degli ambienti , che di conseguenza non risultano agibili.**

Per effetto di tale riscontro si rendeva necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto, ma l'operazione è subordinata alla sanatoria dell'abuso commesso.

(Cfr. Allegato 8)

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, destinato a civile abitazione, ricade nella zona individuata come **"Zona A"** denominata **"centro storico"** ed è **classificato come : Unità edilizia di base pre ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte** le cui norme di attuazione sono disciplinate dall'Art.64 nella variante al P.R.G. del Comune di Napoli, emendata in sede di adozione di cui alla delibera n° 35 del 19 febbraio 2001e approvata CON Decreto Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 Giugno2004. Si allegano norme di attuazione del P.R.G. vigente e scheda relativa agli standard rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli.(cfr. All. 5)

- 6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 , comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, 47;**

Conformità edilizia

Premesso che per gli immobili costruiti prima del 1967 il problema di documentarne la regolarità urbanistica non si pone in radice, e ciò ai sensi degli artt. 40 e 41 L. 28 febbraio 1985 n. 47 e che, in tale ipotesi, l'art. 40, 2 co., richiede soltanto che sia prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera è iniziata prima dell'1.9.1967,

con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica si rende evidente che la costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto:

- è stata eseguita prima del 1967, come si evince tra l'altro dalla planimetria catastale presentata in data 27/12/1939 ed è pertanto commercializzabile anche in assenza di licenza edilizia ;
- L'immobile non è sottoposto al rilascio di certificato di agibilità, in quanto ultimato prima dell'entrata in vigore del R.D. 27/07/1934 n.1265;

Difformità edilizia

Lo stato dei luoghi presenta una consistente difformità rispetto alla planimetria catastale relativa a:

- **Diverso Impianto Planimetrico:**
L'immobile riportato nella planimetria catastale presenta un diverso orientamento rispetto al ballatoio di ingresso, una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di due balconi anziché uno, come rilevato dal sopralluogo effettuato in loco, per cui la **planimetria catastale non corrisponde all'immobile in oggetto;**
- **Presenza di soppalco con realizzazione di ambienti non agibili perché di altezza inferiore ai 2,70 mt, come, invece, prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente; (cfr. allegato 9 estratto Regolamento Edilizio Comune di Napoli, art.15)**

Per effetto del riscontro di tali difformità la scrivente procedeva a verificare presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Napoli, l'eventuale presenza DIA.

(Cfr. Allegato 10)

Accertato che le variazioni sono state effettuate in assenza delle regolari autorizzazioni, la sottoscritta richiedeva parere all'ufficio tecnico di competenza, secondo cui, al fine di sanare l'abuso commesso, si rende necessario:

ESEGUIRE il ripristino delle condizioni originarie, e cioè l'abbattimento del solaio realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni, in quanto le altezze determinatesi a seguito di realizzazione di soppalco non consentono l'Agibilità dell'immobile per civile abitazione.

- 7. dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Nel caso in esame il bene pignorato forma un unico lotto e va venduto globalmente, in quanto rappresenta un'unità immobiliare con unico accesso dal ballatoio e scala comuni ad altri interni, e con condizioni intrinseche che non ne consentirebbero il frazionamento.

- 8. Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla relazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Territoriale Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;**

Divisibilità del bene

No, l'immobile in oggetto non è pignorato pro quota, pertanto non si rende necessario esprimere giudizio di divisibilità.

9. accerti, se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- L'immobile in oggetto è occupato dal Sig.***** , dalla moglie***** e dai figli degli stessi;
- Il titolo legittimante, acquisito presso lo studio notarile ***** , presenta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; (cfr. Allegato 6)
- No non risultano registrati contratti di locazione presso l'Ufficio del registro degli atti privati

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Godimento del bene

Il quesito in esame non riguarda l'immobile in oggetto, per cui è prevista l'esecuzione.

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Vincoli vari

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile:

- Non è gravato da usi civici;
- Non rientra nel perimetro delle zone vincolate, di cui al D.lgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” (tutela dei beni di interesse artistico, storico, archeologico, etnografico e dei beni ambientali),
- Non ricade in area di interesse archeologico (art.58);
- In merito ai Vincoli Geomorfologici- Norme sismiche e di difesa del suolo (Art. 24), l'immobile ricade in area stabile.

12. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Considerazioni estimative e determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Allo scopo di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche analoghe. La stima verrà, pertanto, definita con il procedimento di stima sintetico, legato alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato: facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati attraverso indagini mirate e cercando di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni con caratteristiche simili, tenendo conto anche dei dati dell'OMI dell'Agenzia del territorio di Napoli.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobile: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (P_m) e la Superficie convenzionale del bene oggetto di stima (S_c)

A) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

In caso di compravendita immobiliare non si considera la superficie reale, che di norma coincide con quella di calpestio, ma la superficie commerciale che è quella utilizzata per determinare il prezzo di un appartamento o di un qualsiasi immobile.

Detta superficie, utilizzata ai fini della determinazione del valore, è determinata in base alla **Norma UNI 10750**, secondo cui:

Per il computo della superficie commerciale **S_c** , si deve considerare

Superficie Coperta

- a. La superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni considerata al 100%;
- b. La superficie dei muri perimetrali confinanti con altri immobili o con parti comuni dell'edificio al 50% ed al 100% quella dei muri perimetrali non confinanti.
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Superficie scoperta

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte "abitabili"

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ si determina la superficie lorda commerciale, come di seguito specificato

Superficie commerciale

LOTTO 1- cfr. superfici allegato n. 8

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	72,00	100	72,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi.	1,40	25	0,35
			72,35

B) Determinazione di Pm (valore unitario ordinario)

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione di pubblicazioni specializzate di carattere locale.

Dalle ricerche effettuate presso le migliori agenzie immobiliari locali è emerso che gli immobili a destinazione abitativa di tipo popolare nel quartiere San Giovanni, hanno un valore medio di mercato pari ad € 1.6250,00 (milleseicentoventicinque/00) a mq.

Valore unitario reale di mercato



Di seguito è stato ricavato il valore unitario reale dell'unità immobiliare pignorata.

Al fine di trasformare il valore unitario in valore unitario reale bisogna considerare una serie di fattori che influiscono sul valore stesso, che sono relativi a:

- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche estrinseche;
- Condizione giuridica del bene.



Si tratta in sostanza di tenere conto dei cosiddetti coefficienti correttivi o di differenziazione che possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima).

I coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo e sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Si riporta di seguito l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della seguente procedura:



ELENCO PARAMETRI UNITA' IMMOBILIARE

K1) Tipologia

Lussuoso 1,15
Medio/Signorile 1,00
Economico 0,90

K 2) Unità Immobiliare

Libero 1,00
occupato di fatto 0,90
occupato con contratto 0,75

K 3) Esposizione

panoramico 1,15
luminoso 1,05
poco luminoso 0,95

K 4) Manutenzione

ottima 1,15
buona 1,00
sufficiente 0,95
da rinnovare 0,90
da ristrutturare 0,75

K 5) Piano

attico 1,05
intermedio 1,00
ultimo 0,97
primo 0,90
terra rialzato 0,85

K 6) Riscaldamento

riscald. autonomo 1,025
riscald. centralizz. 1,00
senza riscald. 0,95

K 7) Servizi

tripli o doppi servizi 1,05
monoservizio bicam/tricam 1,00
servizi esterni comuni 0,75

K 8) Balconi

doppi e più balconi (o balcone grande) 1,10
un balcone 1,05
nessun balcone 0,90

ELENCO PARAMETRI FABBRICATO

K 9) Ascensore

senza ascensore

piano terra e rialzato 0,97
primo piano 1,00
secondo piano 0,90
terzo piano 0,80
quarto piano 0,70
quinto piano 0,55
piani intermedi 1,00
ultimo piano 1,05

K10) Ubicazione

vicino collegamenti 1,10
no collegamenti extraurbani 0,95
no collegamenti urbani 0,80

K11) Rifiniture

di pregio 1,10
buone 1,00
mediocri 0,95
scarse 0,85

K12) Estetica

buona 1,10
media 1,00
pessima 0,90

K13) Vetusta

meno di 10 anni 1,20
tra 10 e 40 anni 1,00
oltre 40 anni 0,95

Riprendendo il valore risultante dall'indagine di mercato = € 1.625,00/mq. ed apportandovi

i correttivi suindicati indicati in grassetto si ha :

€ 1.625,00 *(K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7 x K8 x K9 x K10 x K11 x K12 x K13)

= € **1.238,25** €/mq. circa

Valore unitario desunto dall'OMI

L'interrogazione dell'archivio telematico dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha fornito il seguente valore unitario ordinario di mercato:

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

- 1 **Provincia: NAPOLI**
- 2 **Comune: NAPOLI**
- 3 **Fascia/zona: Suburbana/C.SO S. GIOVANNI A TEDUCCIO**
- 4 **Codice di zona: E17**
- 5 **Microzona catastale n.: 27**
- 6 **Tipologia prevalente: Abitazioni civili**
- 7 **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	1500	2300	L	3,8	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1600	L	2,7	4	N
Autorimesse	NORMALE	560	840	L	1,9	2,8	N
Box	NORMALE	930	1400	L	3,1	4,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	560	840	L	1,9	2,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	360	540	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2450	L	4	6,1	N

La voce “Abitazioni di tipo economico” rappresenta al meglio le unità immobiliari in esame, e precisamente si andrà ad elaborare opportunamente il valore medio pari ad € 1.325,00 (milletrecentoventicinque/00) a mq.

Stima

Per la zona relativa all’immobile di cui in oggetto, tenuto conto del valore desunto dall’indagine di mercato, confrontato con i dati riportati dall’OMI, si rileva che il valore medio per abitazioni con caratteristiche analoghe risulta pari a **€/mq 1.280,00**

Determinazione di Pm

Valore reale dell’appartamento

Sulla base dei dati sopra determinati, il valore dell’ unità immobiliare oggetto di stima risulta:

Unità immobiliare	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario reale di mercato (€/mq)	Valore di mercato della unità immobiliare (€)
Appartamento	72,35	1.280,00	92.608,00

Valore reale dell'appartamento ottenuto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando l'abbattimento del solaio ed il ripristino delle condizioni di agibilità

Al valore di mercato dell'unità immobiliari oggetto di stima vanno decurtati i costi relativi alle seguenti voci:

1. lavori di demolizione del solaio e smaltimento dei relativi rifiuti, ripristino degli intonaci e tinteggiatura;

Unità immobiliare	Valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Decurtazione totale sul valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Valore di mercato dell'unità immobiliare al lordo delle decurtazioni(€)
Appartamento	92.608,00	3.800,00	88.808,00

Conclusioni peritali

Considerato quanto premesso, tenuto conto delle risultanze della stima e dei relativi conteggi, avuto riguardo della situazione giuridica del bene ricadente nella presente procedura, la sottoscritta stima il più Probabile Valore di Mercato dell'appartamento della complessiva somma di **€ 89.000,00**
(Euro ottantanovemila virgola zero zero).

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Ubicazione:	Appartamento ad uso Civile abitazione; Unità immobiliare sita in Napoli Corso San Giovanni a Teduccio n.898
Comune:	Napoli
Valore:	€ 89.000 inc.t.

La scrivente attesta :

- Di **aver spedito** copia della relazione a tutte le parti del processo: debitore, creditore procedente ed intervenuti, in data 06 Maggio 2013. (Cfr. Allegato 11: copia delle spedizioni)

Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione , composta di n. 21 pagine, viene depositata in cancelleria corredata dei seguenti allegati:

ALLEGATO 1: Verbale di accesso

ALLEGATO 2: Stralcio ex particella terreni

ALLEGATO 3: Planimetrie e visure catastali

ALLEGATO 4: Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 5: Stralcio PRG e norme di attuazione

ALLEGATO 6: Atto di compravendita

ALLEGATO 7: Rilievo fotografico

ALLEGATO 8: Planimetria dello stato dei luoghi

ALLEGATO 9: Estratto Regolamento Edilizio

ALLEGATO 10: Dichiarazione del comune di Assenza DIA

ALLEGATO 11: Copia delle spedizioni

ALLEGATO 12: Onorario e spese

Giugliano in Campania, 06 Maggio 2013

In fede

Il C.T.U

Arch. Rosalba Angeloni



Allegato n. 1



VERBALE DI ACCESSO



G.E. Dott. **ROBERTO PELUSO**
C.T.U. Arch. **Rosalba Angeloni**



Verbale di primo atto

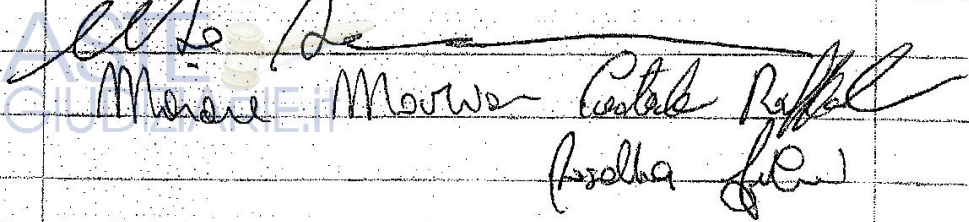
Oggi, 8 marzo 2013, il sottoscritto avv. Maurizio De
Domicenis, avvocato giudiziario e professionista delegato
nella procedura esecutiva in corso in danno dei sigg.
Carlo Raffaele e Maria Teresa, in esecuzione al
provvedimento del G.E. dr. Roberto Feluso, in
data del giorno 19 dicembre 2012, si è recato sul
luogo oggetto di esecuzione sita in Napoli al C.so San
Giuseppe a Teduccio 898, in cui si è avuta la presenza
del sottoscritto avv. Maurizio De Domicenis, della
sig.ra Maria Teresa nata a Napoli il 5/73 e residente
al C.so San Giuseppe 898, e dell'arch. Rosalba Angeloni.
L'inizio dell'atto è alle ore 10:45 dopo che abbiamo
notato che la sig.ra Maria Teresa giungeva dal suo
posto di lavoro in Portici. L'arch. Angeloni procede
ad effettuare i rilievi fotografici del luogo oggetto
dell'esecuzione; l'immobile risulta costituito da
due vani e mezzo ed è in buono stato di manuten-
zione; la sig.ra Maria Teresa non è stata da un idru-
tificante in quanto ha dichiarato di aver lasciato
gli effetti personali con i documenti sul posto di
lavoro; non si ha la presenza, almeno in via
mandata con ricorso di ricorso, del sig. Carlo
Raffaele, altro esecutato. L'immobile risulta occupato
dalla stessa Maria Teresa e dalla sua famiglia; la

sig. Maione viene avvertita di non poter disporre dell'immobile oggetto di esecuzione; lo sig. Maione dichiara che le uenze sono intestate allo stesso Maione e al sig. Carole; dichiara altresì che lo stabile era in amministrazione di Cardonino.

Lo sig. Maione dichiara al custode giudiziario che il marito è disoccupato e che comunque provvederà a prendere contatti sia con Equitalia che con la Banca creditrice per definire al meglio le posizioni pendenti. Lo sig. Maione dichiara di essere in possesso di un solo mezzo di chiavi e di aver provveduto consegnato al custode giudiziario. Alle ore 11:30 viene chiuso il verbale dopo che ne viene data lettura dallo stesso ai presenti L. e S.

Ass. Maione Maione Maria
Auzi alle ore 11:15 è presente il sig. Carole Raffaele nato a Napoli il 2/1/70, identificato con patente di guida n° NA 36244751 rilasciata dal Prefetto di Napoli in data 2/7/98; il sig. Carole dichiara di essere stato licenziato nel settembre 2012 dalla API ^{costruzioni} e di essere in Pelle in Toscana; il sig. Carole dichiara che visto lo stato di indigenza, prenderà contatti con la Banca Spt e Equitalia al fine di sospendere anche temporaneamente la procedura esecutiva; anche lo sig. Maione

Maria chiede al giudice di poter chiedere al giudice che Plessi di ottenere la sospensione della procedura mentre la grossa riunione di procedura in cui versa la famiglia in questo momento. L. e. g. p.


Maria Moura-Catala Raffal
(Assolha f. p.)



Allegato n. 2



STRALCIO EXPARTICELLA TERRENI



G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Allegato n. 3

PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2013 - Ora: 08.48.14

Visura n.: NA0001187 Pag: 1



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2013



Segue

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: SGO Foglio: 4 Particella: 260 Sub.: 20

INTESTATI

1	CIOTOLA Raffaele nato a NAPOLI il 09/10/1970		CTLRFL70R09F839H*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con MAIONE MARIA
2	MAIONE Maria nata a NAPOLI il 14/05/1973		MNAMRA73E54F839N*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CIOTOLA RAFFAELE

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana SGO	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		4	260	20	14		A/4	4	3,5 vani		Euro 139,19 L. 269,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo CORSO SAN GIOVANNI A. TEDUCCIO n. 898 piano: 1;												
Notifica Partita 27855 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana SGO	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		4	260	20	14		A/4	4	3,5 vani		L. 1.057	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo CORSO SAN GIOVANNI A. TEDUCCIO n. 898 piano: 1;												
Notifica Partita 27855 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 29/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI ANAGRAFICI					
1	CIOTOLA Raffaele nato a NAPOLI il 09/10/1970				CTLRFL70R09F839H*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con MAIONE MARIA
2	MAIONE Maria nata a NAPOLI il 14/05/1973				MNAMRA73E54F839N*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CIOTOLA RAFFAELE

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2013

Data: 03/01/2013 - Ora: 08.48.14
Visura n.: NA0001187 Pag: 2

Fine

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 18632_1/2008 in atti dal 01/08/2008 Repertorio n. : 230228 Rogante: PALERMITI
CONCETTA Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRVAENDITA

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	MAIONE Gerarda nata a NAPOLI il 13/02/1967	CODICE FISCALE MNAGRD67B53F839B*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' fino al 29/07/2008
DATI DERIVANTI DA del 26/11/1986 Voltura n. 13676/1987 in atti dal 03/08/1987 Repertorio n. : 7426 Rogante: NOT MARIO COPPOLA Sede: ERCOLANO Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: B n: 13989 del 28/11/1987			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	FORNI Teresa nata a NAPOLI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2	SANTELLA Amalia nata a NAPOLI il 02/01/1935	SNTMLA35A42F839V*	USUFRUTTUARIO fino al 26/11/1986 fino al 26/11/1986
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 517

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CTU ANGELONI**

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1144)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 14
Comune Napoli
Via Corso S. Andrea Teduccio
Ditta "Forni Taccia fu Gaetano"
Insegna: cognome, nome, paternità

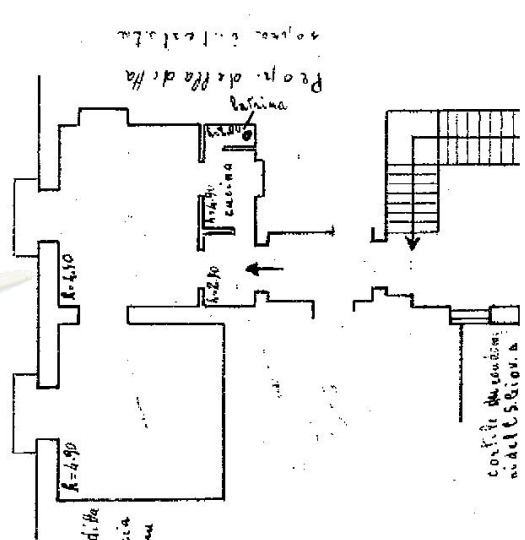
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

di **COMUNE**

Tallegno di riscontro DELLA **SCHEDA NUMERO**

8926153

AVVERTENZA: Il presente tallegno deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre in unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



Corso S. Andrea Teduccio





ISPEZIONI IPOTECARIE



G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Data 03/01/2013 Ora 10:01:28
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta NA 1348 del 2013

Ricevuta di cassa n. 152

Ispezione n. NA 1357/3 del 2013

Inizio ispezione 03/01/2013 10:01:14

Richiedente ANGELONI G

Dati della richiesta

Cognome: CIOTOLA
Nome: RAFFAELE
Data di Nascita: 09/10/1970

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1974 al 02/01/2013

ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1974 - 01/06/1994 di formalità non validate dall'ufficio

Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

1. CIOTOLA RAFFAELE
Luogo di nascita NAPOLI (NA)
Data di nascita 09/10/1970 Sesso M Codice fiscale CTRFL70R09F839H

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/1994 - Registro Particolare 13914 Registro Generale 20947
Pubblico ufficiale ALESSANDRA DEL BALZO Repertorio 88211 del 14/11/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NAPOLI(NA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/2003 - Registro Particolare 167 Registro Generale 214
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6988/3668 del 04/11/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/2008 - Registro Particolare 18632 Registro Generale 29021
Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 230228/25572 del 29/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NAPOLI(NA)

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Data 03/01/2013 Ora 10:01:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta NA 1348 del 2013

Ricevuta di cassa n. 152

Ispezione n. NA 1357/3 del 2013

Inizio ispezione 03/01/2013 10:01:14

Richiedente ANGELONI G

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2008 - Registro Particolare 5866 Registro Generale 29022

Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 230229/25573 del 29/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in NAPOLI(NA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2012 - Registro Particolare 10676 Registro Generale 14232

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11483/2012 del
27/04/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NAPOLI(NA)

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Data 03/01/2013 Ora 09:59:30
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta NA 1348 del 2013
Ricevuta di cassa n. 152
Ispezione n. NA 1349/3 del 2013
Inizio ispezione 03/01/2013 09:59:18

Richiedente ANGELONI G

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NAPOLI (NA)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana SGO - Foglio : 4 - Particella 260 - Subalterno 20

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 02/01/2013

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati
3. Sezione urbana SGO Foglio 4 Particella 260 Subalterno 20

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 18632 Registro Generale 29021
Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 230228/25572 del 29/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 5866 Registro Generale 29022
Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 230229/25573 del 29/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 10676 Registro Generale 14232
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11483/2012 del 27/04/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Allegato n. 5

STRALCIO PRG E NORME DI ATTUAZIONE



*G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni*





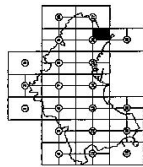
Comune di Napoli
 assessorato alla vivibilità
 servizio pianificazione urbanistica

**Variante al piano regolatore generale
 centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale**

**TAV. 7 Centro storico - classificazione tipologica
 con modifiche in accoglimento delle osservazioni**

prop. 1.2.000

foglio n. 16 II



Tirabasso
 Jacopo Gianni

UNITA' EDILIZIE DI BASE PREOTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura unitaria
- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura modulare
- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura complessa
- o struttura singolare non ripetuta

UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTOCENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura unitaria
- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura modulare complessa
- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura modulare complessa
- o struttura singolare non ripetuta

UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE E NOVECENTESCHE

- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura unitaria
- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura modulare
- originarie o di ristrutturazione a cura e struttura modulare complessa
- o struttura singolare non ripetuta

UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE RELATIVE A UNITA' EDILIZIE DI BASE

- giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base
- spazi residui della originaria morfologia relativi all'esecuzione di base

UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE, SPECIALI O RELATIVE A UNITA' EDILIZIE SPECIALI

- perché e giardino a struttura autonoma
- alcantari/vandini pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse
- alcantari pertinenti pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse
- spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali
- spazi, cortili, altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali, giardini e moduli complessi
- giardini pertinenti e unità edilizie speciali o impianto singolare o non ripetuto o in un'isola

ALRE UNITA' DI SPAZIO

- unità di spazio scoperte non concluse
- unità edilizie di recente formazione
- rodari e sistemi risultanti da demolizioni
- contieri in corso



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale
approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme d'attuazione
testo coordinato

Parte II

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Disciplina del centro storico

Parte II
Disciplina per il centro storico



Unità edilizie di base

- Art.63 Disciplina per l'attuazione degli interventi
- Art.64 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.65 Corte preottocentesca rurale
- Art.66 Corte preottocentesca semplice
- Art.67 Corte di casa palaziata
- Art.68 Corte preottocentesca complessa
- Art.69 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.70 Elemento preottocentesco di schiera
- Art.71 Blocco preottocentesco con vanella
- Art.72 Blocco preottocentesco elementare
- Art.73 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- Art.74 Villa preottocentesca suburbana
- Art.75 Villa vesuviana
- Art.76 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.77 Corte ottocentesca fondamentale
- Art.78 Corte ottocentesca di sedime collinare
- Art.79 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.80 Blocco ottocentesco elementare
- Art.81 Blocco ottocentesco di sedime collinare
- Art.82 Elemento di schiera ottocentesco
- Art.83 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- Art.84 Villa ottocentesca
- Art.85 Villino ottocentesco
- Art.86 Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.87 Corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento
- Art.88 Corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento
- Art.89 Corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento
- Art.90 Corte otto-novecentesca di sedime collinare
- Art.91 Corte novecentesca
- Art.92 Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.93 Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento
- Art.94 Blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di



- isolato
- Art.95 Blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento
- Art.96 Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento
- Art.97 Blocco otto-novecentesco di sedime collinare
- Art.98 Blocco novecentesco
- Art.99 Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma
- Art.100 Villa novecentesca
- Art.101 Villa a pianta libera
- Art.102 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.103 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.104 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.105 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.106 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.107 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.108 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.109 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.110 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.111 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.112 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.113 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.114 Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base
- Art.115 Unità di spazio scoperto concluse - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base
- Art.116 Unità di spazio scoperto concluse - parchi e giardini a struttura autonoma
- Art.117 Unità di spazio scoperto concluse - chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse
- Art.118 Unità di spazio scoperto concluse - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie

- speciali modulari o modulari complesse
- Art.119 Unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali
- Art.120 Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse
- Art.121 Unità di spazio scoperto concluse - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- Art.122 Unità di spazio scoperto concluse - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- Art.123 Unità di spazio scoperte non concluse
- Art.124 Unità edilizie di recente formazione
- Art.125 Ruleri e sedimi risultanti da demolizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Art. 63

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.
2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.
3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.
4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniquale volta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano - sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.
5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime

necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie.

7. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Art. 64

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive, strutturali e compositive, al rapporto con lo spazio aperto o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne, scala, cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 65, 66, 67 e 68:

- corte preottocentesca rurale;
- corte preottocentesca semplice;
- corte di casa palaziata;
- corte preottocentesca complessa.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto

alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucaure dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucaura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità

abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitative, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopralcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto e).

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di

beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espianto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 65

(Corte preottocentesca rurale)

1. Per corte preottocentesca rurale si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, formatasi attraverso l'evoluzione di impianti elementari di prima edificazione su suoli agricoli, con successiva specializzazione dei vani a piano terra a servizio dell'attività agricola e trasferimento della casa a piano superiore servita generalmente da ballatoi e scala esterna. L'unità si è configurata nel tempo sul modello della residenza plurifamiliare, composta da nuclei talvolta indipendenti con accessi diretti dalla corte ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.1.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 64 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) la modifica della larghezza dei ballatoi, se con struttura portante in ferro, e se necessaria al rispetto di specifiche norme connesse all'utilizzazione prevista, rimanendo esclusa la trasformazione degli stessi nel caso in cui siano impostati su archi in pietra ancora sussistenti o riconoscibili;
- b) l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentito, al fine della praticabilità di quest'ultimo, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso;
- c) la trasformazione di finestre in porte-finestre, ove indispensabile all'accesso alle diverse unità abitative, conseguente agli interventi consentiti al precedente art.64.
- d) l'inserimento di pensiline sui ballatoi per la protezione dall'acqua piovana, purché realizzate in materiali leggeri e in coerenza con i caratteri del tipo;
- e) l'apertura di varchi a piano terra, purché ricadenti in corpi di fabbrica diversi da quelli su fronte strada, ove tale apertura sia finalizzata a consentire la fruizione pubblica dello spazio corte o l'accesso alle unità di spazio scoperto concluse di cui ai successivi artt. 114 e 115 e ove di queste si preveda l'utilizzo a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, nei limiti da detti articoli consentiti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Allegato n. 6

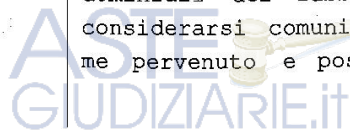
ATTO DI COMPRAVENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Repertorio N.230228

Raccolta N. 25572

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno ventinove del mese di luglio
(29.07.2008)

in Santa Maria Capua Vetere e nel mio studio al Viale Kennedy
n. 56.

Innanzi a me dott. Concetta PALERMITI notaio in Santa Maria
Capua Vetere, iscritto nel Ruolo dei notai del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere

SONO PRESENTI

Per la parte venditrice:

- **MAIONE Gerarda** nata a Napoli il 13 febbraio 1967 ed ivi residente al Corso San Giovanni n. 898; la quale dichiara di avere il seguente codice fiscale: MNA GRD 67B53 F839B e di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma l'oggetto di cui infra è bene personale.

Per la parte acquirente:

- coniugi **CIOTOLA Raffaele** nato a Napoli il 9 ottobre 1970 e **MAIONE Maria** nata a Napoli il 14 maggio 1973, entrambi residenti in Napoli al Corso San Giovanni n. 898; i quali dichiarano di avere, rispettivamente, il seguente codice fiscale: CTL RFL 70R09 F839H e MNA MRA 73E54 F839N e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni.

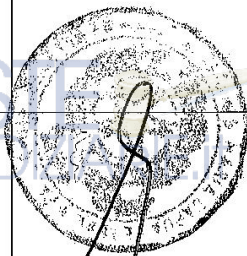
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) La signora **MAIONE Gerarda** vende e trasferisce in favore dei coniugi **CIOTOLA Raffaele** e **MAIONE Maria**, che accettano ed acquistano, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Napoli al Corso San Giovanni n. 898, e precisamente:

- **appartamento** ubicato al primo piano composto da due vani, saletta e cucina con un solo balcone; confinante con proprietà Forni Maria o suoi aventi causa, proprietà aventi causa Forni Teresa, Corso San Giovanni, salvo se altri e migliori confini;

riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione SGO, foglio 4, p.lla 260 sub. 20, Corso San Giovanni a Teduccio n. 898, piano 1, Zona Cens. 14, Cat. A/4, Cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 139,19.

Art.2) La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite venduto si trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 C.C.; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i



Registrato a S. Maria C.V.

Il 30/07/2008

al n. 6392



titoli di provenienza.

Art.3) Il prezzo è stato dalle parti dichiarato e convenuto in complessivi Euro 200.000,00 (Euro duecentomila virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la somma come sopra convenuta viene pagata, come segue:

- quanto ad Euro 100.000,00 (Euro centomila virgola zero zero) è stata già pagata, nei modi di legge, in data antecedente il 4 luglio 2006;

- quanto al saldo di Euro 100.00,00 (Euro diecimila virgola zero zero) sarà pagato, in data odierna, senza maggiorazione di interessi, con parte del ricavo del mutuo che la parte acquirente contrarrà con "CheBanca! Spa", con sede in Milano, con atto a mio rogito in data odierna ed a questo immediatamente successivo e quindi a mezzo di assegni circolari non trasferibili o con ordine di disposizione irrevocabile che la stessa parte acquirente disporrà su detta banca a favore della parte venditrice.

La concessione del mutuo di cui sopra ed il relativo documento contabile bancario costituiranno prova dell'avvenuto pagamento a saldo del prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza.

"Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.".

La parte acquirente richiede, ai fini del calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, della presente vendita, ai sensi della Legge 23.12.2005 n. 266, comma 497, che la base imponibile sia determinata ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del T.U. di cui al D.P.R. 26.4.1986 n. 131, ed a tal uopo dichiara che il valore imponibile, come sopra calcolato, è pari ad € 16.100,00 (Euro sedicimilacentomila virgola zero zero).

Art.4) La parte venditrice dichiara e garantisce la buona proprietà dell'immobile venduto e che lo stesso è libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Art.5) La parte venditrice dichiara che quanto in oggetto è

ad essa pervenuto in virtù di atto per notar Mario COPPOLA del 26/11/1986, rep.n. 7426, registrato a Napoli il 28/11/1986 al n. 13989 e trascritto a Napoli 1 in data 29/11/1986 ai nn. 21236/14815, cui si fa pieno riporto per quanto ivi sancito.

Art. 6) La parte venditrice, ai sensi dell'art.40 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47, da me ammonita ai sensi del D.P.R. n.445/2000, attesta, che il fabbricato cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto appartiene è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

La medesima parte garantisce altresì:

- che relativamente al detto immobile, completato entro la citata data del 1° settembre 1967, non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura;

- che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

Dichiara, inoltre, che non esistono aree pertinenziali eccedenti i 5.000 mq. e che, pertanto, non è necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Art.7) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale dell'immobile acquistato e da oggi vantaggi ed oneri relativi andranno rispettivamente a suo favore e carico.

Art.8) La parte alienante dispensa il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'iscrivere ipoteca legale in dipendenza di questo atto all'uopo esonerandolo da ogni responsabilità.

Art.9) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Agli effetti della registrazione la parte acquirente chiede di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla L. 28/12/1995 n. 549 e successive modificazioni.

All'uopo la stessa parte acquirente dichiara:

- di essere residente nel Comune di Napoli;
- che l'immobile oggetto del presente acquisto non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 2.8.1969;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'acquistando immobile;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata da essa parte dichiarante o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla detta Legge 28.12.1995 n. 549, ovvero alle Leggi: n. 168 del

22.4.1982; n. 118 del 5.4.1985; n. 415 del 31.12.1991; n. 75 del 24.3.1993; n. 243 del 19.7.1993.

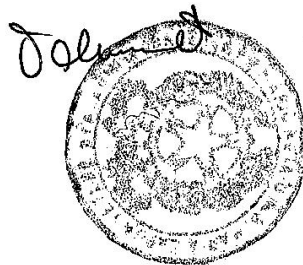
Richiesto ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura alle parti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio, alle ore 18.45.

Consta di due fogli, scritti con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completati di mio pugno, su sette facciate fin qui.

FIRMATO: MAIONE GERARDA; CIOTOLA RAFFAELE; MAIONE MARIA; NOTAIO CONCETTA PALERMITI - SEGUE SIGILLO.

La presente copia eseguita con mezzi elettronici, è conforme all'originale e si compone di numero *quattro* facciate e si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Santa Maria Capua Vetere, 29 LUGLIO 2008 .



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it  Allegato n. 9

ESTRATTO REGOLAMENTO EDILIZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

COMUNE DI NAPOLI
ASSESSORATO ALL'EDILIZIA



REGOLAMENTO EDILIZIO

art.33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150

Adozione: delibera di Consiglio comunale n.104 del 28 aprile 1998
Ratifica testo coordinato: delibera di Consiglio comunale n.294 del 13 novembre 1998
Approvazione: delibera di Consiglio provinciale n.47 del 5 maggio 1999



COMUNE DI NAPOLI
ASSESSORATO ALL'EDILIZIA



REGOLAMENTO EDILIZIO



Napoli, settembre 1999



3



**Il presente testo coordinato è strumento meramente conoscitivo che non varia il contenuto e l'efficacia degli atti di adozione e approvazione.
In corsivo sono riportate le parti modificate in sede di approvazione.**

3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi.

4. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti a uso improprio.

Art. 15 - Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art.31, lett. c) della legge 457/78. In tale caso l'atto di controllo comunale è l'autorizzazione edilizia o la DIA di cui all'art.4, comma 7, della legge 493/93 quando ammessa.

2. Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.

4. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.

6. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 2 sono riferite al DL 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni.



Dichiarazione del comune di Assenza DIA



G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni



Arch. Rosalba Angeloni
 Via Pazzi n. 47
 Giugliano in Campania - NA
 Tel. 081 2954973 - cell. 3333941722
 rosalba.angeloni@libero.it
 Fax 081 - 8953724

ASTE
 GIUDIZIARIE

Spett.le Dirigente Ufficio
 Tecnico del Comune di Napoli
 VI Municipalità
 " Ponticelli - Barra - San Giovanni a Teduccio "
 Servizio Attività tecniche
 Via Atripaldi 64 - Napoli

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio - Richiesta accesso Atti e documenti relativi al
 sequestro immobiliare:**

in un immobile sito Napoli, Corso San Giovanni a Teduccio 898, distinto al N.C.E.U. al foglio
 catastale della 260, sub 20;

La sottoscritta Arch. Rosalba Angeloni, iscritta all' albo degli Architetti al n. 10160 e all'Albo dei
 Consulenti d'Ufficio al n. 12041, in qualità di CTU, nominato dal G.E. Dott. Petuso del Tribunale
 di Napoli per il procedimento R.G.E. 666/2012

CHIEDE

di poter visionare ed estrarre copia in carta libera dei seguenti atti e/o documenti
 relativi agli immobili in oggetto di proprietà:
 Notola Raffaele nato a Napoli il 09/10/1970 e Maione Maria nata a Napoli il
 24/05/1973.

**• A
 • CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

precisa che la verifica deve essere effettuata a decorrere dal 31 Luglio 2008 in poi, data
 precedente all'acquisto dell'immobile da parte dei suddetti coniugi.

Si allegano copia del mandato e del documento di identità
 In attesa di un sollecito o gradito riscontro, si ringrazia per la collaborazione

Napoli 15 aprile 2012

COMUNE DI NAPOLI
 SARAA - PONTICELLI - SAN GIOVANNI A TEDUCCIO
 SERVIZIO ATTIVITA' TECNICHE
 Prof. Dott. 3037249 del 16/04/13
 Nota presa in carico il
 Titolo Classe

Distinti saluti
 Arch. Rosalba Angeloni

Rosalba Angeloni

ASTE
 GIUDIZIARIE

18/04/13

https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v=v4r1b19m2.20120911_1119&contid=&folder=SU5CT1g=&msgid=38&body=1.2.4

Da municipalita6.manutenzione.urbana@pec.comune.napoli.it

A rosabangeloni@libero.it

Data mercoledì 17 aprile 2013 - 12:25

richiesta accesso atti immobile c.so San Giovanni 898

In merito alla richiesta PG/303739 del 16/04/2013 relativa all'oggetto si comunica che da ricerche archivistiche non risulta alcuna DIA per l'immobile sito in Napoli al corso San Giovanni 898.



https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v=v4r1b19m2.20120911_1119&contid=&folder=SU5CT1g=&msgid=38&body=1.2.4



1/1

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

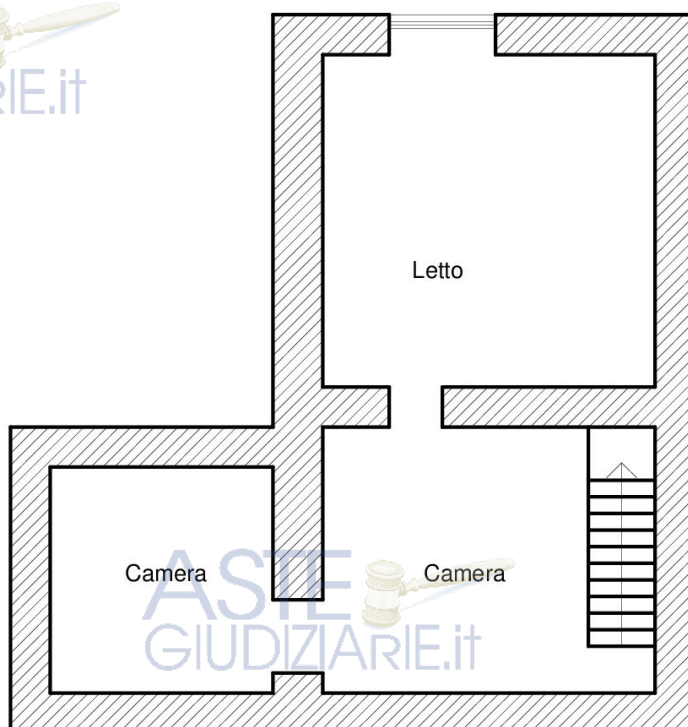
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Rilievo Stato dei luoghi

Immobile sito nel comune di Napoli, Corso San Giovanni a Teduccio 898
piano 1, foglio 4, p.lla 260, sub 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Soppalco scala 1:100



RILIEVO FOTOGRAFICO



G.E. Dott. ROBERTO PELUSO
C.T.U. Arch. Rosalba Angeloni

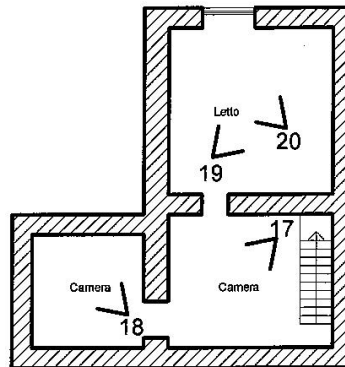


Rilievo Fotografico

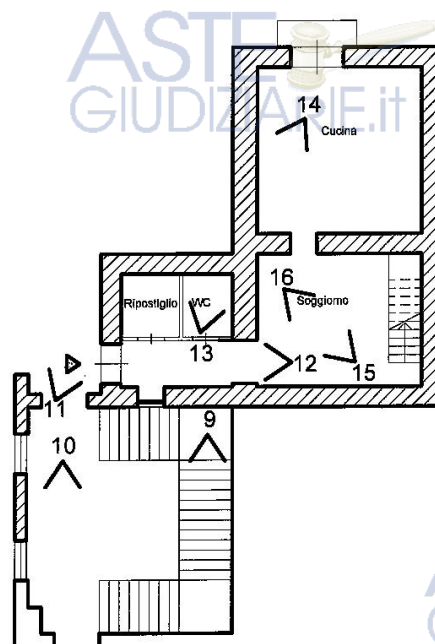
Immobile sito nel comune di Napoli, Corso San Giovanni a Teduccio 898
piano 1, foglio 4, p.la 260, sub 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta Soppalco scala 1:200



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Primo Livello scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

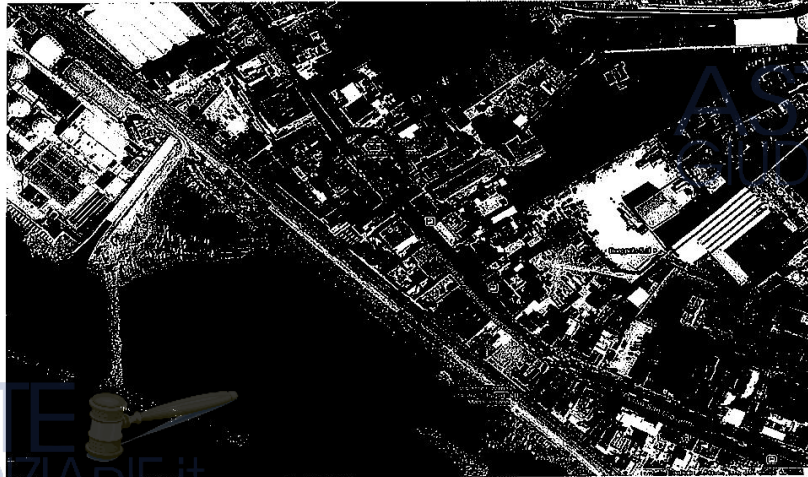


Foto 1- Inquadramento Planimetrico



Foto 2 – Inquadramento Volumetrico



Foto 3 – Corso San Giovanni



Foto 4 – Corso San Giovanni n. 898

Rilievo Fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Foto 5 – Ingresso civico n. 898



Foto 6 - Corte interna



Foto 7 – Corte interna



Foto 8 – Ingresso scala di accesso

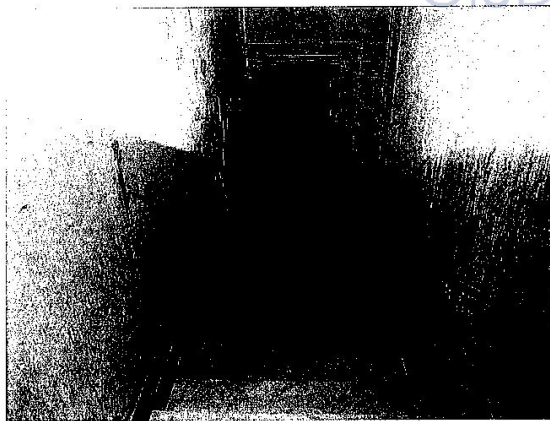


Foto 9 – Scala



Foto 10 – Pianerottolo di accesso

Rilievo Fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



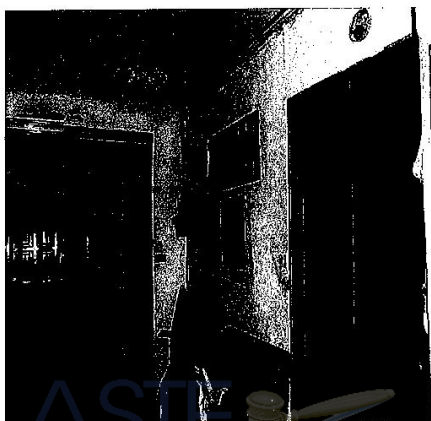


Foto 11 - Ingresso appartamento



Foto 12 - Disimpegno

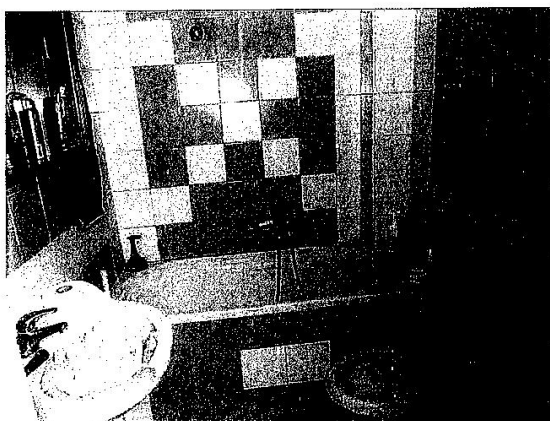


Foto 13 - Bagno



Foto 14 - Cucina

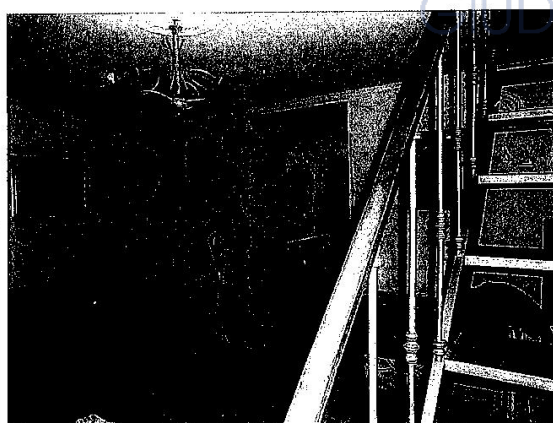


Foto 15 - Soggiorno



Foto 16 - Scala di accesso al soppalco

Rilievo Fotografico





Foto 17 – Soppalco: Camera 1



Foto 18 – Soppalco : Camera 2



Foto 19 – Soppalco: camera matrimoniale



Foto 20- Soppalco: camera matrimoniale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rilievo Fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE.it