

TRIBUNALE DI NAPOLI  
PERVENUTO IN CANCELLERIA  
DEPOSITAT..... IN CANCELLERIA

Oggi 14 APR. 2005

IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI NAPOLI - V° Sez. Civile - G.E. Iascone

Reparto Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di Espropriazione Immobiliare

n. 223/04

Perizia con giuramento incarico dell' 8 - 3 - 05

### PREMESSA

La scrivente Arch. Marzia Ceglia Vitiello con domicilio e studio tecnico in S. Giorgio a Cremano (Na) alla via Tufarelli n. 86, Consulente Tecnico d'Ufficio, con ordinanza di nomina del 6 - 7 - 04 notificata il 19 - 8 - 04, nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] ha eseguito le operazioni peritali, effettuando, dopo vari accertamenti in loco e all'Ufficio Anagrafo del Comune di Napoli al fine di riuscire a contattare il sig. [REDACTED] (cfr. all. 2 - 3) un accesso e relativo verbale in data 21 marzo 2005 (cfr. all. 1), verifiche presso gli uffici amministrativi (Ufficio Edilizia Privata ed Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, Ufficio Vincoli di Napoli, U.T.E di Napoli e Dipartimento di Pianificazione Urbanistica di Napoli), provvedendo infine a redigere la seguente relazione di cui al presente indice:



PARTE DESCRITTIVA

- A) Descrizione dell'area
- B) Descrizione dell'edificio includente il cespite pignorato
- C) Descrizione del cespite pignorato
- D) Proprietà ed uso del bene

PARTE CATASTALE

- E) Dati catastali
- F) Raffronto tra confini reali e confini catastali
- G) Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

PARTE URBANISTICA

- H) Dati urbanistici
- I) Condonò Edilizio

STIMA

- M) Criteri di stima e valutazione

ALLEGATI

VERBALI E CORRISPONDENZA

1. Verbale di accesso del 21/03/05
2. Certificato di residenza storica
3. Certificato di stato di famiglia
4. Fax per comunicazione sopralluogo inviata allo Avv. [redacted] Procuratore del Creditore Procedente



## GRAFICI DI RILIEVO GRAFICO

5. Localizzazione a livello comunale
6. Stralcio stradario di Napoli (quartiere S. Carlo all'Arena; vico Castrucci ai Miracoli)
7. Stralcio aerofotogrammetrico di Napoli, quartiere S. Carlo all'Arena - scala di 1: 4000, levata del 30/04/92, foglio 14 - con l'individuazione dell'immobile includente il cespite pignorato.
8. Stralcio aerofotogrammetrico di Napoli, quartiere S. Carlo all'Arena - scala di 1: 1000, levata del 30/04/92, foglio 101 - con l'individuazione de cespite pignorato.
9. Planimetria, stato attuale del cespite - scala di 1: 100

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

10. Planimetria catastale del cespite, in scala di 1: 200 - accatastamento del 1940
11. Visura storica per immobile del 5 - 4 - 05
12. Estratto di mappa - N.C.E.U., foglio 23, particella 769 - scala di 1: 1000 - mappa riprodotta nel 1955 e aggiornata nel 1966

## DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

13. Attestato rilasciatomi dal Comune di Napoli - Servizio Edilizia Privata l' 1- 4 - 05
14. Attestato rilasciatomi dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli l' 8 - 4 - 05



## STIMA

15. Calcolo stima

16. DIDASCALIE e FOTO DEL CESPITE

## RELAZIONE

### A) DESCRIZIONE DELL'AREA

Ubicazione: L'area, denominata Miracoli, ove è ubicato l'edificio che include l'unità immobiliare di cui alla procedura, ricade nel quartiere napoletano di S. Carlo all'Arena. (cfr. all. 5). Essa, parte integrante di un contesto fortemente urbanizzato, è facilmente accessibile a piedi e con l'autovettura ma non con mezzi di trasporto pubblico a cui è impedito accedervi per la limitata ampiezza delle strade. L'immobile è ubicato al vico Castrucci ai Miracoli, civico 25; angusto e ripido vico che si diparte dal Supportico Lopez e si interseca a croce con il vico Croce ai Miracoli (cfr. all. 6-7-8 e foto 1-2-3-4-5-6-7-8).

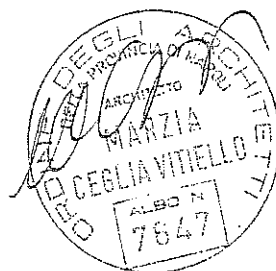
Tipologia, destinazione, epoca di realizzazione e stato degli edifici. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di impianto più antico, in alcuni punti anteriore al XIX secolo, frammisto ad uno di più recente inurbamento, caratterizzato da edifici risalenti al secondo dopoguerra. Si osserva pertanto un paesaggio in cui a costruzioni in tufo, con non più di tre - quattro piani, si alternano organismi edilizi multipiano con struttura in calcestruzzo armato.



Le vie di accesso. La principale via che consente l'accesso alla zona nella quale è ubicato l'immobile in questione è via Foria, ampio corso a doppio senso di circolazione dal quale, prima dell'immissione nella piazza Cavour, si dipartono traverse e stradine di impianto antichissimo (XVI sec. c.a.) quali: via Dei Vergini, via Miracoli, via G. Piazza, percorrendo le quali è possibile raggiungere il vico Castrucci ai Miracoli ove è ubicato l'immobile in questione.

**B) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO INCLUDENTE IL CESPITE PIGNORATO**

L'edificio che include il cespite oggetto della procedura di esproprio è un fabbricato di vecchia costruzione - inizio XX secolo o addirittura anteriore - in muratura di tufo e solai piani in travi e panconcelli, in pessime condizioni di manutenzione. Esso ha uno sviluppo in altezza di quattro piani fuori terra, incluso il pianterreno adibito ad androne cui si accede dall'unico ingresso, con portoncino in ferro, al vico Castrucci ai Miracoli civico 25 (cfr. foto 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12)



C) DESCRIZIONE DEL CESPITE PIGNORATO:

APPARTAMENTO IN NAPOLI AL VICO CASTRUCCI AI  
MIRACOLI CIVICO 25 - 2° PIANO - PRIMA PORTA A  
SINISTRA (cfr. all. 9)

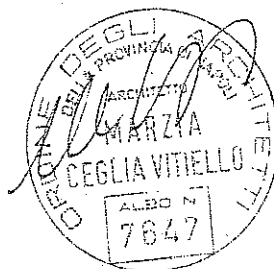
Consistenza. Il cespite de quo è un'unità immobiliare di due  
vani ed accessori; quest'ultimi costituiti da un bagno ed un  
balcone con affaccio su vico Castrucci ai Miracoli.

Descrizione planimetrica. Trattasi di un quartino composto  
da un vano d'ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura  
di mq 4,80 x 5,00 dotato di balcone con affaccio su vico  
Castrucci ai Miracoli e comunicante con altro vano interno,  
adibito a camera da letto, senza luce diretta di mq 3,60 x 3,30.  
Dal soggiorno anzidetto si accede in un piccolo vano  
disimpegno di mq 1,60 x 3,30 comunicante con il bagno.

(cfr. foto 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23  
- 24 - 25 - 26)

Dimensioni planimetriche ed altezze.

L'appartamento risulta essere di mq 50,26 circa, comprensivi  
dei tramezzi interni ma non delle murature e soglie esterne,  
con un balcone, di mq 5,20 circa. L'altezza , pavimento -  
intradosso solaio è di ml 4,20.

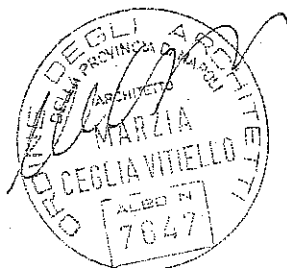


Materiali costruttivi - finiture - impianti - stato di manutenzione

Attualmente le condizioni locative dell'appartamento sono pessime o addirittura impossibili considerando che il proprietario, [REDACTED], ha avviato da qualche tempo interventi di ristrutturazione interna tuttora in corso, inerenti la tinteggiatura dei muri, ora in cattivo stato, dai quali traspaiono tracce di umidità; la risistemazione totale del bagno e il rifacimento a norma degli impianti necessari a rendere l'appartamento abitabile. Riassumendo nel dettaglio: il cespite attualmente è pavimentato con piastrelle in grès maiolicato a pezzature grandi; i muri, in cattive condizioni, sono ancora rivestiti con carta da parati; il bagno, già quasi completamente ristrutturato, è dotato di tazza, bidet e piatto doccia. Gli impianti in dotazione sono: quello idrico, fornitura gas di città, infine quello elettrico che alimenta anche lo scaldabagno da poco installato.

D) PROPRIETÀ ED USO DEL BENE

- Il bene pignorato risulta attualmente di proprietà del sig. [REDACTED] - che l'ha tenuto in locazione ad una famiglia di peruviani, fino a quando non ne ha avviato i lavori di ristrutturazione interna. In origine l'immobile era parte integrante della



eredità giacente del [REDACTED]

[REDACTED] In data 6 - 2 - 1978 con provvedimento del Tribunale di Napoli fu autorizzata la vendita di tale eredità e il cespite de quo fu acquistato [REDACTED]

[REDACTED] Venduto successivamente al sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED] fu poi acquistato dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] Successivamente in data [REDACTED] [REDACTED], con atto per notaio [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato dalla citata signora [REDACTED]

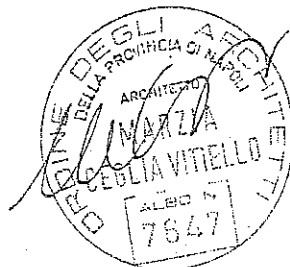
[REDACTED] l'immobile in oggetto, attualmente non locato.

(cfr. Certificazione Notarile agli Atti).

#### E) DATI CATASTALI

Detto cespite è stato denunziato per l'accatastamento nel N.C.E.U. di Napoli con scheda n. 11708820 (allegato D al n. 12171) in data 30 - 4 - 1940. (cfr. all. 10)

Identificazione catastale attuale:





[REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1.

Immobile: N.C.E.U. - Comune di Napoli - sez. SCA -  
foglio 23 - particella 769 - sub. 4 - z.c. 3 - categoria A/4 -  
classe 3 - consistenza 2,5 vani - R.C. euro 154,94 (€ 300.000)

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) [REDACTED]  
[REDACTED]

Indirizzo: vico Castrucci ai Miracoli n. 25 - piano 2° - partita  
1273448 (cfr. all. 11 - 12)

F) RAFFRONTO TRA CONFINI REALI E CONFINI  
CATASTALI

Il cespite de quo, ubicato in Napoli al vico Castrucci ai Miracoli  
civico 25, confina realmente con vico Castrucci ai Miracoli,  
proseguendo poi in senso orario, con rampe scale dello stesso  
fabbricato e con fabbricato stessa via con accesso dal civico 28.

G) RAFFRONTO TRA STATO ATTUALE E PLANIMETRIA  
CATASTALE (cfr. all. 9 e 10)

Non si riscontrano significative difformità tra lo stato di fatto e la  
planimetria catastale ad eccezione nella realtà di qualche variante  
apportata alla distribuzione interna con la costruzione di un  
tramezzo per dare al bagno un accesso separato da quello della  
camera da letto. Inoltre nello stato di fatto l'appartamento è  
dotato di balcone con affaccio su vico Castrucci ai Miracoli, a

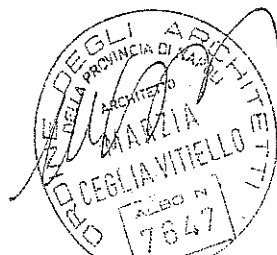


differenza di com'è riportato nel grafico catastale in cui è disegnata una finestra.

#### H) DATI URBANISTICI E CONFORMITÀ

L'edificio che include l'anzidetto cespite è, come già accennato, un fabbricato di antica datazione - inizio XX sec. o addirittura anteriore - pertanto costruito in un periodo nel quale non si prevedeva l'obbligo di fare richiesta all'ente preposto di una autorizzazione a costruire; tale obbligo fu infatti introdotto per la prima volta dal D.L. 25 - 3 - 1935 n. 640, confermato nel D.L. 22 - 11 - 1937 n. 2105, infine disciplinato nella Legge Urbanistica Generale del 1942 n. 1150 - rafforzato a sua volta con la cosiddetta Legge - Ponte per l'urbanistica n. 765 del 1967, diretta a porre un freno agli abusi edilizi con nuove sanzioni. (cfr. all. 13)

Da visura espletata presso il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli si evince che l'area in cui ricade il fabbricato che include il cespite de quo, secondo la Variante di Salvaguardia al P.R.G. del 1972, approvata con D.P.G.R.C. n. 9297 del 29 - 6 - 1998, ha destinazione zona B, ossia Centro Storico - art. 17 della norma di attuazione - Essa inoltre, secondo la Variante Generale adottata con Delibera Consiliare n. 35 del 19 - 2 - 01, rientra nell'area di Interesse Archeologico con destinazione A, ossia Centro Storico.



Non vi sono vincoli ambientali ai sensi del D.L. 490/99 Titolo II  
- ex L. 1497/39 -

Da notizie reperite presso l'Ufficio Vincoli della SBAPPSAD di  
Napoli e Provincia, sull'immobile non ricadono vincoli storico -  
artistici ai sensi del D.L. 22 - 1 - 04 n. 42 ex D.L. 490/99 Titolo  
I, ex L. 1089/39

#### I) CONDONO EDILIZIO

Per l'immobile pignorato non risultano perpetrate istanze di  
Condono Edilizio ai sensi delle L. 47/85 - 724/94 e L. 326/03.  
(cfr. all 14)

#### M) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

La presente valutazione economica presuppone un bene libero  
da conduttori ed in regola con le normative vigenti.

I criteri di stima reputati idonei alla valutazione sono: il  
cosiddetto "procedimento sintetico di stima del valore di  
mercato" perfezionato dal procedimento per "valori tipici".

(cfr. all. 15)

**APPARTAMENTO STIMATO = EURO 85.000,00**

