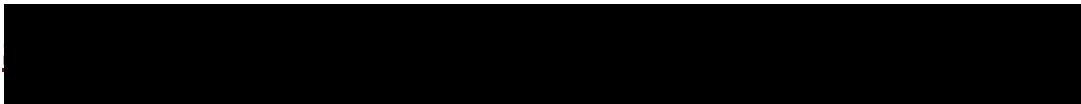


TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV
G.E. Dott.ssa Mariarosaria Stanzione



R.G.N° 530/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch. Emilio Porcaro



1. PREMESSA

Con ordinanza del 10/03/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Stanzone della Sezione XIV del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale - consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 530/2021 promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato in cui sono posti i cespiti oggetto del pignoramento e [REDACTED], essendo sposati in comunione legale dei beni dal 1994.

Oggetto del pignoramento sono gli immobili identificati catastalmente:

- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1

Posti in via Aria Nova III traversa bis n. 13/a.

Gli immobili risultano, catastalmente, indicati quale piena proprietà

[REDACTED]
La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli il 15 ottobre 2021 ai nn. 30785/22245.



Il giorno 11 marzo 2022 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in data 11/03/2022, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

RISPOSTE AD ORDINANZA DEL 17/11/2022

In data 17/11/2022 lo scrivente riceveva ordinanza da parte della S.V.III.ma ove era riportato che:

“...secondo il creditore precedente <<contrariamente a quanto risulta comunicato al CTU dagli Uffici competenti, dall'istruttoria espletata dalla Banca prima della concessione del mutuo e dalla relativa relazione di stima predisposta dal tecnico incaricato, risulterebbe la regolarità urbanistica dell'immobile “in virtù di domande di condono, ai sensi del legge n. 724/94, prot. 3534/95 (riguardante l'intero piano terra ed 1/3 del piano cantinato) prot. N. 3540/95 (riguardante il primo piano ed 1/3 del piano cantinato) e prot. 3542/95 (riguardante il primo piano ed 1/3 del piano cantinato) presentate all'Ufficio Condono Edilizio in data 27 febbraio 1995 (come da copie conformi agli originali alligate); inoltre, si allega certificato di congruità sia dell'oblazione che degli oneri concessori con i relativi bollettini pagati (per tutte e tre le domande). Inoltre sono allegata copia conforme dei grafici e certificato n. 68 del 27.03.2008 riguardante la definizione degli illeciti realizzati e di inesistenza di vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 47/85” (cfr. perizia allegata). Pertanto, chiede che sia conferito incarico al CTU di verificare presso gli uffici competenti le pratiche urbanistiche prot. 3534/95 (riguardante l'intero piano terra ed 1/3 del piano cantinato) prot. N. 3540/95 (riguardante il primo piano ed 1/3 del piano cantinato) e prot. 3542/95 (riguardante il primo piano ed 1/3 del piano cantinato) presentate all'Ufficio Condono Edilizio in data 27 febbraio 1995 e, soprattutto, se risulta il certificato n. 68 del 27.03.2008 riguardante la definizione degli illeciti realizzati e di inesistenza di vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 47/85>>...”

Lo scrivente, a seguito di quanto indicato dal creditore precedente, riporta quanto già scritto in perizia, precisando che le suddette domande di condono, indicate dal creditore precedente, sono tutte datate ad anno 1995, mentre, come già scritto in elaborato peritale,



vi è presenza di “*Ingiunzione a demolire/ripristino dello stato dei luoghi*” da parte della Procura della Repubblica di Napoli in conseguenza di sentenza definitiva n.74/01 RE.S.A, a seguito di sentenza penale del 08/06/2000.

Quanto descritto è presente in fascicolo, nell’elaborato peritale, e negli allegati relativi a sentenza e documentazione reperita presso l’Ufficio dell’Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli.

Ne consegue che, essendo la sentenza di abbattimento successiva alla data di tali possibili domande di condono, la stessa è di fatto azionante dell’effetto dell’abbattimento.

Lo scrivente oltre quanto già descritto in elaborato peritale e verificato con le dovute richieste presso gli uffici competenti, ad ogni buon fine, ha effettuato ulteriore richiesta all’Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Napoli, riportando i dati indicati dal creditore procedente.

Il riscontro ottenuto è che i dati forniti corrispondono a “**In riferimento alla Sua istanza prot. n° 851964 del 24/11/2022 si certifica che, le istanze di condono pratica numero 3435/95, n° 3540/95 e 3542/95, da Lei indicate nella succitata istanza, risultano essere state presentate per abusi realizzati alla Cupa Principe alla Doganella n° 19 (no Cupa Arianova come da richiesta del 15/3/2022). Pertanto si conferma quanto già comunicatoLe con ns. nota prot. 225508 del 22/03/2022...**”

Lo scrivente allega alla presente risposta la comunicazione ricevuta dall’Ufficio Condono, tanto per quanto necessario.



Inoltre va ad aggiungersi quanto già ulteriormente scritto nell'elaborato peritale:

*“...Il Fabbricato è stato edificato in **zona E, sottozona Ea**, che da visura urbanistica, e di conseguenza relazionata alla zonizzazione del P.R.G. vigente, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania, n.323 dell’11 giugno 2004, è zona identificata quale “**aree agricole**”. Dalla lettura del P.R.G., in relazione alla sottozona indicata, si specifica che non è consentita nessuna edificazione ex novo se non connessa alla conduzione di fondo agricolo.*

Si riporta per interezza il presente art. 47 del vigente P.R.G.:

“Art. 47

(Sottozona Ea – Aree agricole)

1. La sottozona Ea identifica le parti del territorio ricadenti in zona E connotate dalla funzionalità all'attività agricola tuttora prevalente, nonché ad altri usi connessi. Tale definizione si estende a quelle aree che, seppure non coltivate, siano comprese, al pari delle aree agricole propriamente dette, in spazi che rivestano carattere testimoniale del paesaggio agrario.

2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, connessi alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui al successivo comma 13. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,03 mc/mq. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di pertinenze per usi accessori funzionali all'attività agricola. L'unità minima d'intervento resta fissata in ha 1.

3. Ove, con riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del piano, i manufatti esistenti, aventi destinazione residenziale o per usi accessori, abbiano consistenza uguale o superiore a quella derivante dall'applicazione dei suddetti indici, non è consentita alcuna edificazione a scopo residenziale o accessorio.

4. Al fine del calcolo delle unità minime di intervento non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue, a meno che il frazionamento delle superfici o



la mancanza di continuità siano dovuti alla esistenza tra i fondi di uno o più manufatti pubblici asserviti a funzioni pubbliche.

5. Al fine del calcolo delle unità minime d'intervento le superfici ricadenti in sottozona Ec – Aree boscate rientranti nella conduzione unitaria del fondo agricolo sono computabili, ma non possono in alcun modo essere interessate da edificazione. Al medesimo fine non sono invece computabili le superfici ricadenti in sottozona Eb - Aree incolte produttive e Ee - Rupi e costoni.

6. I terreni, una volta utilizzati ai fini degli interventi consentiti nelle presenti norme, restano inedificabili, anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nonché presso apposito ufficio comunale.

7. E' consentita la formazione di consorzi finalizzati alla fruizione pubblica di percorsi interni alle aree agricole e alla prestazione di servizi di ristoro e di vendita dei prodotti agricoli, orticoli, florovivaistici, ecologici, zootecnici.

8. L'edificabilità di cui ai commi 2 e 7 è vietata nelle parti della sottozona Ea:

- connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, riportate nella tav.12 - tavola dei vincoli geomorfologici;

- ricadenti nelle aree perimetrate con riferimento all'articolo 1 quinquies della L n.431 del 8 agosto 1985;

- ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 metri al di sotto dei crinali;

- ricadenti nelle aree assoggettate a vincoli d'inedificabilità di cui alla parte IV della presente normativa.

9. E' ammessa la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette.

10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti.

11. Per l'installazione di serre, la distanza dai confini non può essere inferiore a m 3 dai fondi finitimi, a m 10 dalla viabilità pubblica, a m 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. L'altezza al colmo dei manufatti serricoli non deve essere superiore a m 5.



12. Per tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di m 30 al di sotto dei crinali. In ogni caso non è consentita l'occupazione di suolo con serre oltre il 60% dell'area disponibile; gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque. E' consentita la realizzazione di vasche entroterra per l'accumulo e la raccolta delle acque meteoriche. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'articolo 1 quinquies della L n.431 dell'8 agosto 1985, vigenti alla data di adozione del piano.

13. La presente disciplina si attua da parte dei seguenti soggetti: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, enfiteuti o titolari di altro diritto reale, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, sempreché gli edifici rurali, a uso residenziale e non, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo.

14. Nella zona agricola è fatta salva la possibilità di prevedere la formazione di aree boscate, con essenze coerenti con le caratteristiche dei siti, di percorsi ecologici, a fini di ripristino dei processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea, di idonei habitat per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche selvatiche e in genere della microfauna. Sono ammesse tecniche colturali sperimentali e innovative ma a ridotto impatto ambientale e paesaggistico. Nel caso in cui la zona agricola sia contigua alla viabilità primaria, di cui alla tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti dal successivo articolo 55.

15. Ove non diversamente disposto dalle presenti norme, sono ammesse le attività di lavorazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi agricoli.

16. E' ammesso ogni processo di evoluzione e razionalizzazione degli ordinamenti colturali, sempre che non comporti modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Sono ammessi altresì:

- l'orticoltura; - il florovivaismo; - i depositi a cielo aperto a esclusivo uso agricolo, ove non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante.
- il compostaggio per il trattamento dei rifiuti vegetali derivanti dall'attività agricola del fondo.



Per ulteriore completezza lo scrivente ha proceduto alla verifica della presenza di possibili titoli autorizzativi, sotto il profilo edilizio-urbanistico, presso i relativi uffici di competenza.

Non vi è presenza di licenza edilizia, con verifica effettuata presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli (all.25).

Non è presente dichiarazione di agibilità con richiesta effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata (all.25).

A seguito di ciò è stata effettuata richiesta presso gli uffici del Condono del Comune di Napoli, anche in questo stato, per l'immobile oggetto di procedura non è presente alcun tipo di condono o richiesta in corso.

Si può quindi constatare che essendo l'intervento edilizio carente dei dovuti permessi autorizzativi da parte degli uffici competenti del Comune di Napoli, e non essendo state effettuate richieste di condono rispetto all'attuale stato di fatto (all.26), in presenza di un abuso.

*Tale abuso non ha possibilità di rientrare nella richiesta di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'**art.36 del D.P.R. n.380 del 2001** ciò dovuto a quanto scritto nello stesso articolo: "...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.", tanto non è attuabile data la presenza del fabbricato, come già*



evidenziato, in **zona Ea** del P.R.G. vigente, ove è consentita nuova edificazione “connessa alla conduzione di fondo agricolo” non presente nell’area di terreno ove sorge il fabbricato.

Si è verificato, inoltre, tramite richiesta all’Ufficio dell’antiabusivismo del Comune di Napoli che è presente, all’attualità, ordinanza di demolizione dell’immobile oggetto di procedura (all.27), con presenza di “Ingiunzione a demolire/ripristino dello stato dei luoghi” da parte della Procura della Repubblica di Napoli in conseguenza di sentenza definitiva n.74/01 RE.S.A”

Tanto si riporta per quanto necessario.

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

