

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:



Tribunale Civile di Napoli - XIV Sezione Civile
G.U. dott.ssa Balletti

Data: GIUGNO 2024

TECNICO:

architetto Emanuela Campo
P.IVA 06530011219
via D.Fontana 45/b, Napoli
tel. 338.4483877 - e-mail emanuela.campo@archiworldpec.it
n° 9610 Ordine Architetti di Napoli
n° 11880 Albo dei Ctu del Tribunale di Napoli



INDICE

Premessa : Nomina e Quesiti.....	2
Operazione peritali	3
Risposte ai quesiti	5
Allegati.....	30

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A.** Documentazione fotografica;
- B.** Planimetria di rilievo in scala 1/100;
- C.** Planimetria,visura catastale e vax catastale;
- D.** Conferimento incarico del 08.02.2024;
- E.** Verbale di sopralluogo I ACCESSO del giorno 22.02.2024;
- F.** Certificato Stato civile del Comune di Napoli e di residenza del debitore, e dei comproprietari;
- G.** Interrogazioni Banca dati O.M.I. per 2° semestre anno 2023;
- H.** Dati acquisiti da Agenzie autorizzate tramite il motore di ricerca immobiliare.it;
- I.** Atto di compravendita a cura del notaio Maurizio Marinelli del 08.05.2024;
- J.** Oneri condominiali insoluti a cura dell'Amministratore di Condominio di via Salvator Rosa n.245;
- K.** Richiesta atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli - domanda di protocollo del 28.05.2024;
- L.** Certificazione Notarile a cura del notaio Emanuela Sorvillo;



Procedura di espropriazione	402/2023
Soggetti interessati	XXX
Giudice esecutore	dott.ssa Balletti
C.T.U.	arch. Emanuela Campo

Premessa: Nomina – Quesiti

La sottoscritta arch. Emanuela Campo iscritta all' "Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia" con n. 9610 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Napoli con n.11880, con studio in Napoli a via D. Fontana 45/B, è nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n.402/2023 promosso da XXX contro XXX, con ordinanza del 08.02.2024.

Il giorno 08.02.2024 la sottoscritta prestava giuramento di rito telematicamente. La successiva udienza era fissata per il giorno 10.07.2024. (*cfr. allegato D*).





Operazioni peritali**Operazioni peritali – I accesso**

Il giorno **22.02.2024** alle ore 10.00, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, l'avv. Gilda Ferri, si recava presso il bene sito in Napoli alla Via Salvator Rosa n.245, di proprietà del sig. XXX per la quota dell'84,10 %, per dare inizio alle operazioni peritali. Veniva eseguito un rilievo plano-volumetrico e fotografico dell'immobile e redatto il verbale agli atti. *(cfr. allegato E)*

Indagini presso Agenzia dell'Entrate Napoli - Servizio SISTER

In data 16.02.2024 è stata acquisita la planimetria catastale e la visura storica relative all'immobile oggetto del pignoramento tramite il servizio SISTER; la vax catastale è stata acquisita il 28.0.2024.

(cfr. allegato C)

Indagini presso Comune di Napoli in data 15.05.2024 e in data 25.10.2023

In data 15.05.2024 sono stati acquisiti presso l'Ufficio dello stato civile di Napoli estratto del Registro degli atti di matrimonio e di residenza storica del debitore, il sig. XXX, e di XXX e XXXXXXXX, in qualità di comproprietari dell'immobile. *(cfr. allegato F)*

Indagini presso Comune di Napoli, Ufficio urbanistica in data 28.05.2024

In data 28.05.2024 è stata inoltrata la domanda per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Servizio Edilizia pubblica e privata del Comune. *(cfr. allegato K)*.

Indagini presso Archivio Notarile di Napoli in data 08.04.2024 e 03.05.2024

In data 08.04.2024 e 03.05.2024 è stato richiesta copia dell'atto di compravendita dell'immobile presso lo Studio Notarile Marinelli e in data 08.05.2024 è stata acquisita copia. *(cfr. allegato I)*

Indagini presso l'Amministratore di Condominio di via Salvator Rosa n.245

Il giorno 06.06.2024 la sottoscritta ha ricevuto le informazioni necessarie dall'amministratore di Condominio di via Salvator Rosa n.245, il dott. Mario Guzzi. *(cfr. allegato J)*



Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione ex art. 567 cpc

Il cespite oggetto della consulenza tecnica è l'unità immobiliare **sita a Napoli via Salvator Rosa n.245, piano quarto, per la proprietà di 84,10%**. Il bene oggetto del pignoramento è riportato al NCEU della Provincia di Napoli:

- **Sez. AVV, Foglio 10, Particella 225, Sub 21, Categoria A/2.**

Per la piena soddisfazione del compito affidatole si risponde qui di seguito ai quesiti elencati nel verbale per il conferimento dell'incarico provvedendo alla redazione della stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc.

La sottoscritta, ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., costituita dalla Certificazione Notarile Sostitutiva, a cura del Notaio Emanuela Sorvillo, depositata il 17.04.2024, nella quale risulta che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'anno 2002 e il cui pignoramento immobiliare risale al 17.07.2023, trascritto il 21.07.2023 per l'immobile oggetto di causa.

Il ctu ha controllato che i dati catastali attuali e storici dell'immobile sono corretti ed indicati nella Certificazione Notarile agli atti.

Risposte ai quesiti

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In data 22.02.2024 a seguito della regolare convocazione delle parti, si è proceduto all'accesso presso l'immobile **sito a Napoli, via Salvator Rosa n. 245**. L'immobile è di categoria catastale A/2 e cioè abitazioni di tipo civile, ed è collocato al piano terzo, scala unica, anche se nella visura catastale viene riportato al piano quarto. Il bene oggetto del pignoramento è riportato al NCEU della Provincia di Napoli: **Sez. AVV, Foglio 10, Particella 225, Sub 21**, e confina da nord verso sud:

- a nord e ad ovest con altra uiu e con cortile comune;
- ad est con Vico Trinità alla Cesarea;
- a sud con strada principale via Salvator Rosa;

Il cespite oggetto della consulenza tecnica è stato pignorato **per la proprietà del 84,10 % ad XXX XXX; mentre le restanti parti sono nella proprietà di XXX (7,95%) e nella proprietà di XXX (7,95%).**

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

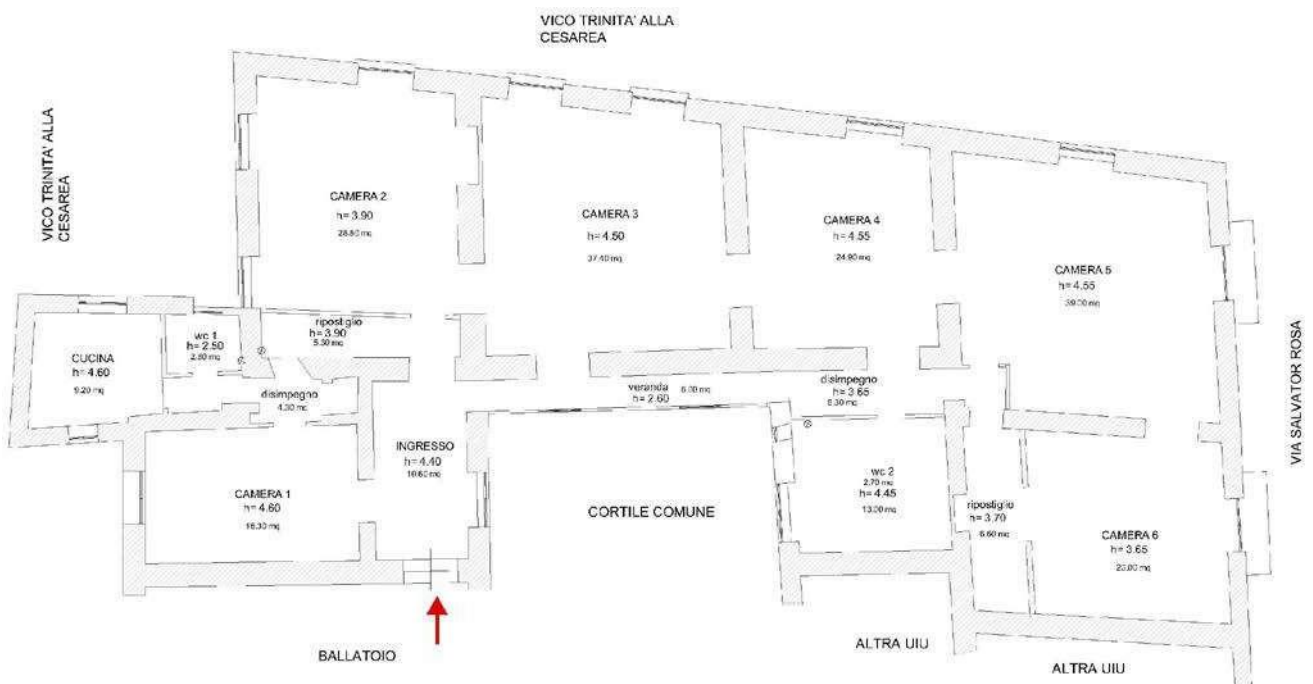
L'immobile pignorato è sito in Napoli alla via Salvator Rosa n.245, piano terzo. L'immobile storico ha l'ingresso principale, sia carrabile che pedonale, sulla via principale denominata via Salvator Rosa. Il fabbricato principale è composto da cinque piani e la struttura portante è in tufo. L'aspetto generale delle aree condominiali si presenta in un discreto stato conservativo. L'ingresso principale da via Salvator Rosa avviene tramite un antico portone in legno con accesso sia carrabile che pedonale che conduce ad una piccola corte interna. All'interno di quest'ultimo vi sono dei posti moto a disposizione dei condomini; il fabbricato è dotato di un'unica scala condominiale ed è dotato di ascensore, che però è al servizio solo di alcuni condomini. Nel caso specifico il debitore era privo della chiave di accesso all'impianto di risalita. Il fabbricato confina da nord a sud: a nord e ad est con vico Trinità alla



Cesarea, ad ovest con altro fabbricato in aderenza, a sud con via Salvato Rosa. (cfr. allegato A, foto da 1 a 6).



L'immobile (cfr. allegato B) è di 290 mq circa ed è ad uso residenziale; l'altezza utile è di circa 4,50 m. Nel dettaglio è composto da sei stanze, cucina, due bagni e vari disimpegni e ripostigli. Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito (cfr. allegato A, foto da 6 a 32):



L'immobile risulta in uno stato di **completo abbandono ed è disabitato**. Molte camere sono state utilizzate come deposito di oggetti, mobili e materiale edile e non sono facilmente accessibili; altre camere risultano in fase di ristrutturazione ma comunque incomplete. Le caratteristiche comuni sono i soffitti alti a 4,50 m caratterizzati da antiche travi in legno, che in molte camere sono state ricoperte con un atro controsoffitto fatto con lastre di cartongesso, ottenendo altezze differenti nelle varie stanze; il pavimento esistente è ricoperto da un linoleum di colore azzurro tranne che nei bagni; l'impianto elettrico ed idrico non sono funzionanti; l'impianto di riscaldamento è esistente ed autonomo ma non è più funzionante; le porte di separazione dei vari ambienti sono antiche, in legno di colore bianco e sono originali del tempo della costruzione; gli infissi sono in legno bianco con gli scuri interni. L'immobile fa parte di un fabbricato antico con muratura portante in tufo, la sua caratteristica maggiore è quella di avere stanze molto grandi con aperture le une nelle altre, divise da muratura sempre portante. All'interno sono stati ricavati degli spazi utilizzati come disimpegni o ripostigli. Nello specifico è composto da:

- l'ingresso è di circa 11,00 mq ed ha un'altezza di 4,40 m; vi si accede direttamente dal ballatoio del condominio; dal soggiorno si accede sia alla camera 1 che alla camera 2, che al balcone verandato con affaccio nella corte interna;



- la camera 1 è di circa 18.00 mq ed ha un'altezza di 4,60 m; dall'interno della stessa si può accedere, tramite un disimpegno di circa 4,00 mq, alla zona dei servizi tra cui cucina e wc1;



- la cucina è di circa 9,00 mq ed ha un'altezza di 4,60 m;



- il wc 1 è di circa 3,00 mq ed ha un'altezza di 2,50 m, presenta il rivestimento con piastrelle di gres porcellanato di colore bianco e formato 20x20; non è funzionante ed è dotato di doccia, lavabo. Bidet e wc;



- La camera 2 è di circa 29.00 mq ed ha un'altezza di 4,50 m; vi si accede sia dal disimpegno della zona dei servizi che dall'ingresso principale. All'interno della stessa è stato ricavato un piccolo ripostiglio di circa 5,00 mq;



- La camera 3 è di circa 37.00 mq ed ha un'altezza di 4,50 m; da quest'ultima si può accedere sia alla camera 4 che al balconcino verandato di circa 6,00 mq;



- La camera 4 è di circa 35,00 mq ed ha un'altezza di 4,50 m; dalla camera 4 si può accedere sia alla camera 5 che ad un altro disimpegno con zona servizi;





- La camera 5 è di circa 39,00 mq ed ha un'altezza di circa 4,50 m; e si trova ad angolo dell'immobile con doppio affaccio sia su via Salvator Rosa che su vico Trinità alla Cesarea; da questo si può accedere alla camera 6, al disimpegno e ad un nuovo ripostiglio;





- La camera 6 ha una superficie di circa 23,00 mq ed ha un'altezza di 3,65 m; è completamente inaccessibile per la quantità di mobili depositati e da questa si accede sia al ripostiglio che al disimpegno che conduce al balcone verandato; ha l'affaccio su via Salvator Rosa;



- Dal disimpegno si accede al secondo bagno, il wc 2 che è completamente inagibile; ha una superficie di 13,00 mq e un'altezza di 4,45 m; dal disimpegno si accede anche al balcone verandato;





L'impianto elettrico, dove esistente, non rispetta la normativa vigente DLGS 37/08.

L'immobile attualmente è privo **dell'attestazione di prestazione energetica**. L'Ape viene redatta su commissione da un tecnico abilitato e certificato nella Regione Campania e ha un costo di circa 400,00 euro oltre cassa e iva. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è risultato pessimo nel complesso, così come riscontrabile nell'allegato rilievo fotografico. (*cfr. allegato A*).

Per quanto riguarda **le dotazioni condominiali**, come ad esempio posto auto, giardino o altro, il fabbricato ha un condominio costituito ed ha un'area comune, il cortile, nel quale si possono parcheggiare le moto.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha verificato la presenza di incongruenze rilevanti sanabili con una cila in sanatoria.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, e quindi è di 292,075 mq.



La superficie utile netta, invece, è calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, e quindi è pari a 242,175 mq.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene oggetto del pignoramento è riportato al NCEU della Provincia di Napoli:

Sez. AVV, Foglio 10, Particella 225, Sub 21.

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella della planimetria catastale; ha verificato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; ha verificato i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; ha verificato i dati catastali fino al primo titolo anteriore al ventennio (*cfr. allegato B e C*).

La sottoscritta ha acquisito copia della visura catastale storica e della planimetria catastale, e ha verificato che lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale in quanto attualmente vi è una diversa distribuzione degli spazi interni senza titolo autorizzativo, così come constatato durante il sopralluogo del 22.02.2024. Inoltre, ha verificato che nella visura catastale è identificato al piano 4 mentre il titolo di provenienza e la planimetria catastale, correttamente, lo assimilano con il piano 3.

Gli spazi interni, quindi, sono stati modificati con dei lavori di manutenzione straordinaria senza titolo autorizzativo; a seguito di sopralluogo il ctu ha verificato che è stata allargata la cucina ed è stato ricavato un piccolo bagno, abbattendo dei tramezzi; nella camera 2 è stato ricavato un piccolo disimpegno abbattendo sempre dei tramezzi.

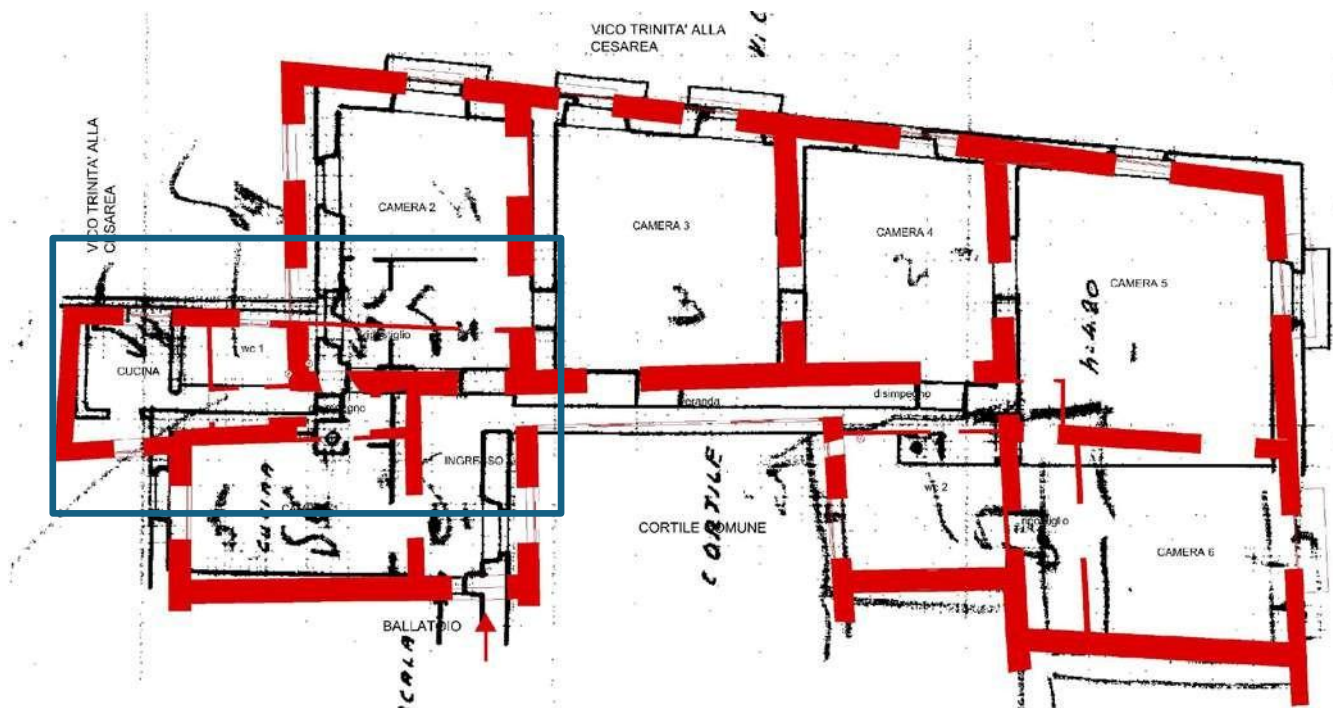
Per poter sanare l'abuso di diversa distribuzione interna, il ctu ha evidenziato la soluzione di seguito riportata:

- presentare una CILA IN SANATORIA presso gli Uffici del Comune di Napoli sulla nuova distribuzione degli spazi e conseguentemente accatastando nuovamente l'immobile presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate.



L'abuso si può quindi sanare presentando una pratica al Comune di Napoli, una CILA IN SANATORIA, redatta da un tecnico abilitato, accompagnata da un bollettino per intervento realizzato in data da definirsi di cui all'articolo 6, comma 7 del Dpr n.380/2001, con pagamento di sanzione pari a circa 1.000,00 euro, oltre i diritti di segreteria pari a 128,00 euro. Dopo aver presentato tale pratica si deve regolarizzare la nuova variazione all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, presentando una pratica DOCFA a firma di un tecnico abilitato. La sottoscritta stima la pratica da presentare a cura di un tecnico abilitato complessivamente per una cifra di circa 2.500,00 euro.

La sottoscritta ha riportato di seguito **la sovrapposizione fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale**. Come si evince dai grafici sottostanti, la planimetria catastale presentata nel 1939 ed unica al servizio Sister, presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi; tali difformità a giudizio del ctu sono con tutta probabilità ascrivibili ad un'errata rappresentazione grafica dello stato di fatto all'epoca del 1939, dovuta a strumenti di rilievo non precisi quanto gli attuali. Infatti dalla sovrapposizione in colore rosso dello stato di fatto e in colore nero la planimetria catastale, si riscontra una sostanziale conformità delle geometrie. Con il colore blu si evidenziano le parti modificate senza titolo autorizzativo.



Sovrapposizione planimetria catastale e stato dei luoghi in colore rosso.



QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: immobile sito in Napoli alla via Salvator Rosa n.245, piano 3 - Scala Unica di proprietà dell' 84,10 % di XXX, mentre di proprietà del 7,95% ad XXX e di proprietà del 7,95% di XXX; è composto da 7 vani più accessori; confina a nord e ad ovest con altra uiv e con cortile comune; ad est con Vico Trinità alla Cesarea; a sud con strada principale via Salvator Rosa; è riportato nel CF Comune di Napoli Sezione Urbana AVV, Foglio 10, Particella 225, Sub 21; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma è difforme nella divisione degli spazi interni; prezzo base: € 464.399,25.

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire copia conforme dell'atto di compravendita a cura del notaio Maurizio Marinelli del 26.03.2002 n.2839 e trascritto il 28.03.2002 nn.9139/6862, con il quale il sig. XXX, per una quota pari a 84,10/100, XXX, per una quota pari a 7,95/100 e il sig. XXX, per una quota pari a 7,95/100, acquistavano nelle suddette proporzioni l'immobile oggetto di causa, dai sig.ri XXXXX. (cfr. allegato I).

La trascrizione del pignoramento sull'immobile oggetto di causa a favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXX, è datato 21 luglio 2023.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

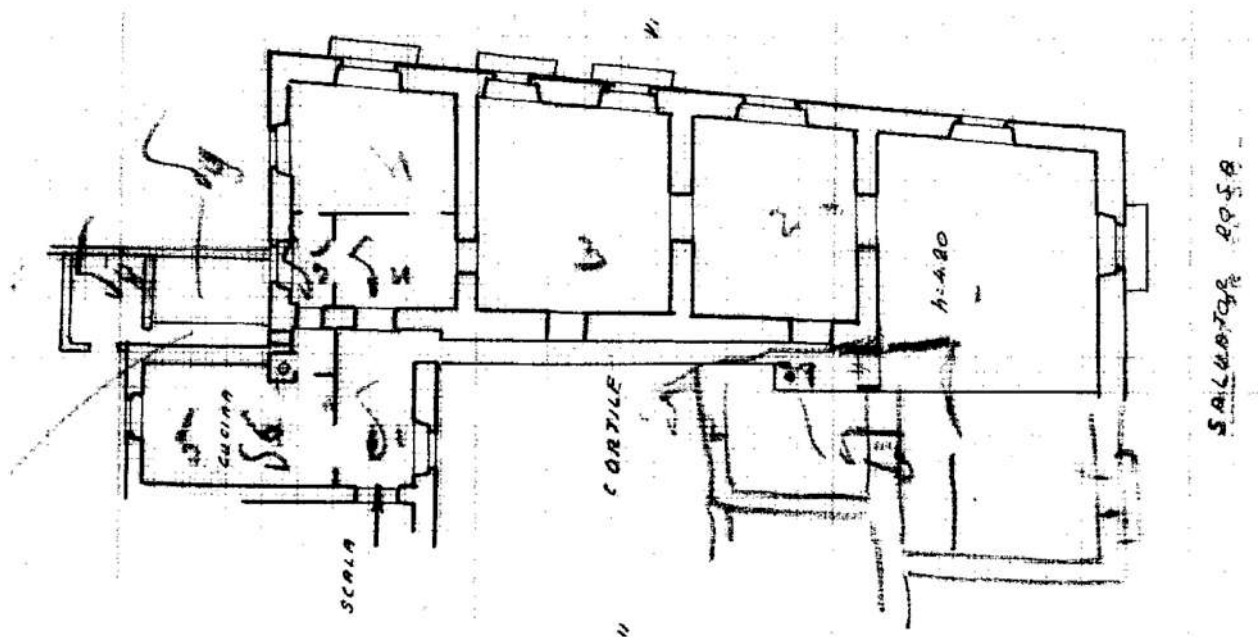
Per quanto riguarda la regolarità edilizia del bene il ctu durante il primo accesso ha riscontrato delle rilevanti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto è stata allargata la



cucina ed è stato ricavato un piccolo bagno, abbattendo dei tramezzi; nella camera 2 è stato ricavato un piccolo disimpegno abbattendo sempre dei tramezzi.

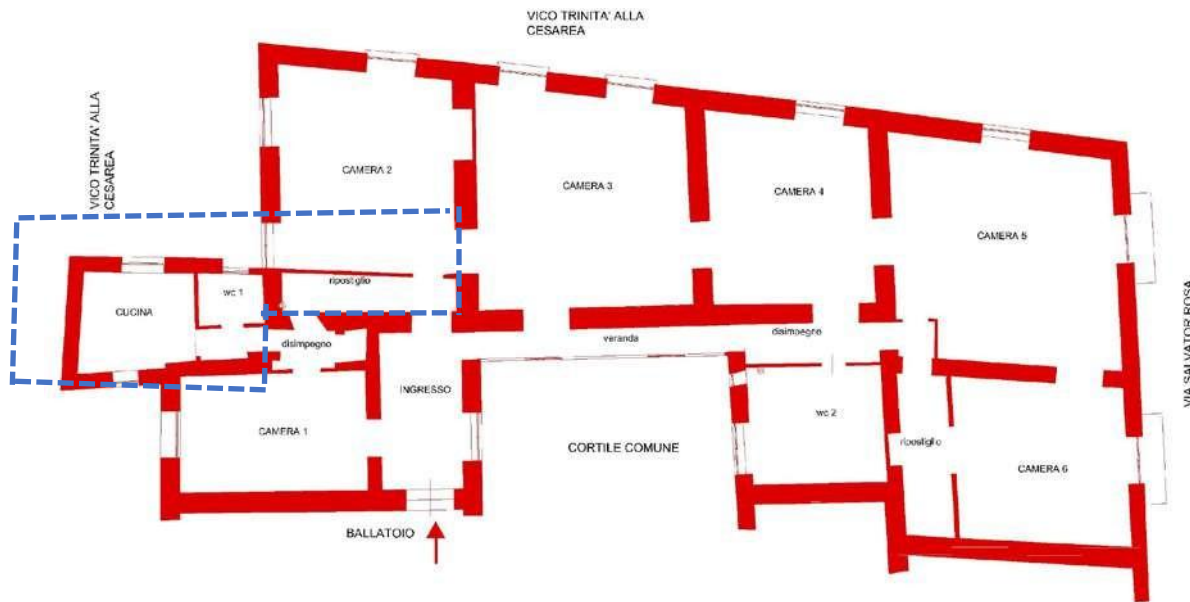
Le difformità, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere sanate presentando una pratica al Comune di Napoli, una CILA IN SANATORIA, redatta da un tecnico abilitato, accompagnata da un bollettino per intervento realizzato in data da definirsi di cui all'articolo 6, comma 7 del Dpr n.380/2001, con pagamento di sanzione pari a circa 1.000,00 euro, oltre i diritti di segreteria pari a 128,00 euro. Dopo aver presentato tale pratica si deve regolarizzare la nuova variazione all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, presentando una pratica DOCFA a firma di un tecnico abilitato. La sottoscritta stima la pratica da presentare a cura di un tecnico abilitato complessivamente per una cifra di circa 2.500,00 euro. I tempi per la presentazione della pratica possono essere preventivati in circa 15 giorni lavorativi.

In colore blu sono evidenziati gli abusi riscontrati in planimetria:



planimetria catastale presentata nel 1939





planimetria dello stato dei luoghi

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile si riporta di seguito quanto ricercato. Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi del **PRG** del Comune di Napoli si desume che l'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione:

- Ricade in **Zona A – INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO** (tav.6 Zonizzazione, Foglio 14)
- Ricade nella Tipologia **“Unità Edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco”** (tav. 7 - Foglio 14 IV dopo riclassificazione – Centro Storico- Classificazione Tipologica), disciplinata dall'art.73 (*Unità edilizia di base preottocentesca originaria e di ristrutturazione a struttura autonoma*) delle NTA che ne definisce *“il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:*

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, 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 complessivamente 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, 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 76 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 degli 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 comunque 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.



Dalle indagini urbanistiche eseguite si desume che la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è notevolmente **anteriore al 1° settembre 1967** e pertanto non se ne registrano pratiche autorizzative; non risultano domande di condono edilizio ai sensi delle legge n. 47/85 – 724/94 – 326/2003 e ne si rilevano Licenze Edilizie – Concessioni Edilizie – Permessi a Costruire.

Per quanto riguarda **il certificato di agibilità**, il TU DPR 6 giugno 2001 n.380, prevede che lo stesso venga richiesto per le nuove costruzioni; per le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene e di sicurezza; o per edifici già esistenti per i quali siano stati eseguiti talune tipologie di interventi edilizi. Pertanto, sono esclusi dalla previsione della richiesta del certificato di agibilità i vecchi edifici che dalla data di entrata in vigore della riforma (30/06/2003) non abbiano subito nessuno degli interventi sopra descritti. Il ctu può dunque affermare che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato di età preottocentesca rientra in tale casistica.

La sottoscritta ha anche richiesto **il certificato di destinazione urbanistica** presso l'ufficio urbanistica del Comune di Napoli il giorno 28.05.2024, e rimane in attesa di risposta.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile **non è occupato e non è utilizzato** da nessuno; allo stato attuale risulta in uno stato di totale decadenza e abbandono.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

La sottoscritta, a seguito di verifiche, può constatare che non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presenza della procedura; non esistono procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo immobile pignorato; non esiste eventuale provvedimento di assegnazione del coniuge; **ha verificato l'assenza del regolamento di condominio.**



E' stato accertato che l'immobile non ricade nelle **"Aree di interesse Archeologico"** tav.14 – foglio 3, della Variante del P.R.G. di Napoli e quindi è soggetto al **Vincolo Archeologico** – art.58 della Variante al P.R.G.

Non sussiste la condizione indicata nella Sezione A, oneri e vincoli a carico dell'acquirente, e nella Sezione B, oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Non sussiste tale circostanza.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non sussiste tale circostanza.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per gli **oneri di natura condominiale** è stato contattato dalla sottoscritta l'Amministratore *protempore* di Condominio, il dott. Mario Guzzi.

Dalle indagini effettuate si evince che la quota condominiale è bimestrale ed è pari ad euro 178,00 per un totale di spese fisse di gestione di 1.069,85 euro annui a partire dall'anno 2024, mentre fino all'anno 2023 era pari 171,00 euro bimestrale, per un totale di spese di gestione fisse pari a 1.023,95; **esistono spese condominiali ordinarie non pagate pari a 705,00 euro.** Inoltre dalle indagini si evince che esistono anche **delle quote straordinarie non pagate che ad oggi ammontano a 1.124,00 euro.** La situazione contabile attuale a debito da versare è pari a **1.829,00 euro.**

Inoltre ha dichiarato che non esiste un Regolamento di Condominio e non esistono procedimenti in corso relativi al bene pignorato. (*cfr. allegato J*)



OMISSIS

QUESITO n.12: procedere alla valutazione del bene.

Dati metrici: Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Convenzionale, calcolata attraverso l'applicazione di coefficienti di merito alla Superficie Commerciale (S.comm)**, ai sensi delle Norma UNI 10750.

La superficie commerciale (S.comm) è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta.

In merito alla metodologia di misurazione per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici relativamente alle pareti divisorie interne (tramezzature non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici delle pertinenze a servizio dell'unità immobiliare sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- d) 50% della superficie di cantine e depositi qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

Firmato Da: CAMPO EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 939d2dfd8c47c970c9ee65564fe716



- e) 25% della superficie di cantine e depositi qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- f) 25% della superficie dei balconi scoperti;
g) 60% delle verande;
h) 10% dei giardini di ville e villini.

Nel calcolo della **Superficie convenzionale (S.conv)** si applica alla Superficie Commerciale il coefficiente relativo allo stato di conservazione degli immobili.

Il coefficiente relativo allo stato di conservazione tiene conto degli elementi di finitura (pavimenti, pareti e soffitti), degli impianti termici e idrici, scale e ascensori, prospetti, coperture e parti comuni.

Il **Coefficiente stato di conservazione (C.cons)**: 1.00 buono; 0,80 discreto; 0,60 scadente.

Da quanto sopradescritto si ricava la formula di valutazione:

$$\text{S.convenzionale} = \text{S.commerciale} \times \text{C.conservazione}$$

Per determinare il valore di mercato, la sottoscritta ha calcolato la superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo la Norma UNI 10750, ed è pari a 291,30 mq, alla quale va aggiunta la superficie dei balconi calcolata al 25%, per cui consegue: una **Superficie Commerciale totale pari a 292,075 mq.**

Tabella di calcolo ai sensi della Norma UNI 10750

Appartamento		291,30 mq
Balconi	(1,55x2)x 0,25 =	0,775 mq
Totale (S.comm)		292,075 mq

Lo stato di conservazione dell'immobile è corrispondente al valore scadente del coefficiente C.cons.

Il valore finale della **Superficie Convenzionale** è ricavato dal calcolo:

$$\text{S.convenzionale} = \text{S.commerciale} \times \text{C.conservazione}$$

$$\text{S.convenzionale} = 292,075 \text{ mq} \times 0,60 \text{ (C.cons)} = 175,25 \text{ mq}$$



Criteri di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da due criteri di stima del mercato immobiliare.

Il primo criterio tiene conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** che classifica via Salvator Rosa, come zona/fascia *Semicentrale/SANITA'- OSS.ASTRONOMICO- STELLA- MIRACOLI- NOCELLE:* Codice di zona C26.

I risultati del secondo semestre 2023, per abitazioni di tipo civile, mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 1.850,00 €/mq ed un massimo di 2.800,00 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità. (*cfr. allegato G*)

Il secondo criterio fa riferimento ad una **indagine di mercato** sui prezzi di compravendita praticati in zone a queste assimilabili per immobili aventi le stesse caratteristiche. Da tale indagine è risultato un importo mensile che varia tra i valori 1.900,00 €/mq e 2.500,00 €/mq per abitazioni. (*cfr. allegato I*).

	minimo	Massimo
O.M.I.	1.850 €/mq	2.800 €/mq
Indagine di mercato	1.900 €/mq	2.500 €/mq
QUOTAZIONE PARAMETRICA MEDIA	2.650,00 €/mq	

I dati sopraindicati sono valutati considerando l'area di interesse dell'immobile che è collocato in una zona molto centrale di Napoli, di collegamento tra il Vomero e il Centro Storico; servizi e



infrastrutture primarie e secondarie sono presenti. La zona è servita da mezzi su ruote e dalla metropolitana della linea 1 con fermata “Salvator Rosa”; sono presenti negozi di prima necessità e non solo. Inoltre, l’intervallo dei valori suddetto si riferisce ad una zona vasta con baricentro all’incirca nei pressi dell’abitazione oggetto di relazione estimativa. Per tutti i motivi sopra elencati si scelgono, pertanto, i **valori massimi di riferimento**, dai quali si ricava il valore medio pari a **2.650,00 €/mq.**

Stima degli immobili:

Il più **probabile valore di mercato (Vm)** dei beni in esame in piena proprietà si ottiene applicando alla **Superficie Convenzionale** le quotazioni parametriche assunte.

$$- \text{ VALORE IMMOBILE (Vm)} = (2.650,00 \text{ €/mq} \times 175,25 \text{ mq}) = \text{€ 464.399,25}$$

Al valore immobiliare dell’appartamento vanno detratti i costi di euro **2.500,00 per la pratica di CILA in SANATORIA per la diversa distribuzione degli spazi interni,**

VALORE IMMOBILE FINALE =

$$- (\text{Vm}) - (\text{Cila in sanatoria}) = (\text{€ 464.399,25}) - (\text{€ 2.500,00}) = \text{€ 461.899,25}$$

A tale cifra vanno detratti gli oneri condominiali insoluti pari a 1.829,00 euro, per cui si ha:

$$- (\text{Vm}) - (\text{oneri condominiali}) = (\text{€ 461.899,25}) - (\text{€ 1.829,00}) = \text{€ 460.070,25}$$

A tale valore va detratta la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione è applicata a discrezione del ctu e viene valutata in un valore di percentuale che può variare fra il 10% e il 20%. La sottoscritta ha valutato tale percentuale pari a 10%. Quindi si ha che il valore dell’immobile, applicata tale riduzione, sarà pari a:

$$- (\text{Vm}) - (\text{garanzia per vizi del bene venduto}) = (\text{€ 460.070,25}) - (\text{€ 46.007,025}) = \text{€ 414.063,00}$$



La sottoscritta ritiene che a tale cifra non debba essere detratto null'altro in quanto non sussiste la condizione dello stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

In sintesi:

- la superficie commerciale dell'immobile è pari a 292,075 mq;
- la superficie utile netta dell'immobile è pari a 242,175 mq;
- il valore per metro quadro è pari a 2.650,00 €/mq;
- il valore complessivo dell'immobile è di € 464.399,25;
- il valore complessivo dell'immobile ridotto per sanare gli abusi esistenti è di € 461.899,25;
- il valore complessivo dell'immobile ridotto per gli oneri condominiali insoluti è di € 460.070,25;
- il valore complessivo dell'immobile ridotto della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 414.063,00.

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è pignorato per la sola quota spettante al sig. XXXX e quindi pari al valore di **84,10 %**.

Per cui si ha:

$$- (\text{Valore immobile}) \times (0,8410) = (\text{€ } 414.063,00) \times (0,8410) = \text{€ } 348.226,98$$

L'immobile pignorato è un lotto unico ed è censito con un solo sub; ha un unico ingresso dal ballatoio comune delle scale condominiali. Il ctu ha tenuto conto dell'ampia superficie dell'immobile, circa 292,00 mq e ha valutato, che nonostante abbia un solo ingresso, potrebbe essere frazionato in due immobili, uno più grande e uno più piccolo, pari esattamente al valore della quota dei comproprietari.

Dalle valutazioni effettuate, il ctu può indicare che la divisione del bene può avvenire solo unendo le quote dei due creditori (7,95%+7,95%). Considerando la necessità di avere un ingresso comune



ai due appartamenti, si procede ad identificare una porzione pari a 7,60 mq del vano ingresso attuale come ballatoio tra i due appartamenti; preme ricordare che tale porzione è definita come bene comune non censibile, e quindi indivisibile, pertanto i 7,60 mq verranno scorporati dalla superficie totale dell'appartamento.

Per cui si ottiene: (superficie immobile) - (ingresso comune) = $(292,075) - (7,60) = 284,475$ mq.

Per cui si ha che la quota del sig. XXX pari all'84,10%, ha il corrispettivo in metri quadri pari a:

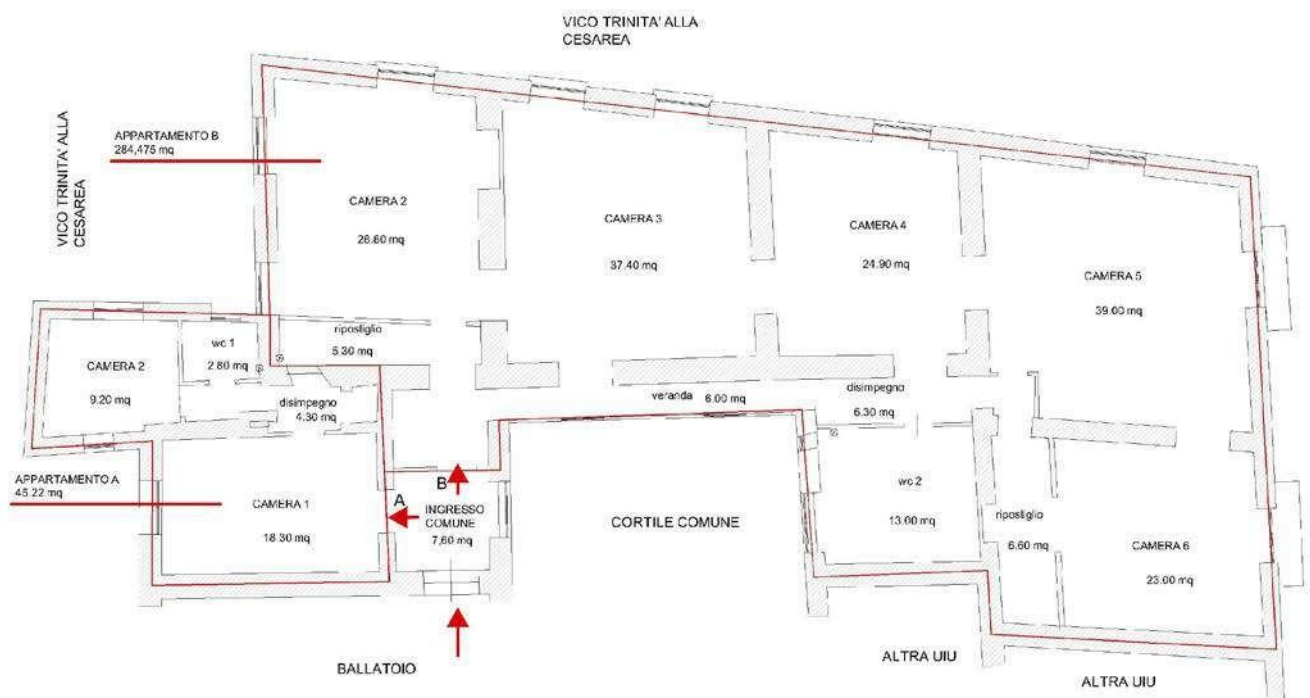
(superficie immobile) x (0,8410) = $(284,475) \times (0,8410) = 239,24$ mq.

La quota della sig.ra XXXX, comproprietaria per la quota pari a 7,95%, è di: (superficie immobile) x (0,0795) = $(284,475) \times (0,0795) = 22,61$ mq.

La quota della sig. XXX, comproprietario per la quota pari a 7,95%, è di: (superficie immobile) x (0,0795) = $(284,475) \times (0,0795) = 22,61$ mq.

La sottoscritta ha previsto un immobile pari a 45,22 mq per i sig.ri XXX, e un immobile pari a XXX mq per il sig. XXX.

Di seguito si riporta un progetto di divisione in due immobili:



QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe, e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in casi di matrimonio.

La sottoscritta ha provveduto a consultare i registri dello **stato civile del comune di nascita e di residenza del debitore** e ad acquisirne una copia, nella quale risulta che il sig. XXXX.

Il ctu ha provveduto anche a richiedere il certificato di famiglia integrale dal quale si evince che il sig. XXX è solo ed ha abitato dal 08.09.2003 al 21.08.2005 a XXXX, piano 4, dal 22.08.2005 ad oggi a XXX.

Inoltre il ctu ha verificato anche la residenza dei sig.ri XXX, i quali risiedono entrambi in via XXX dal 20.11.1997. Il ctu ha anche provveduto a consultare i registri dello stato civile dei sig.ri XXX e hanno contratto matrimonio XXX e hanno scelto il regime di separazione dei beni. *(cfr. allegato F)*

Attesto:

- di aver spedito copia della relazione in bozza alle parti costituite e al custode del processo 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 10.07.2024;
- di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art.567 c.p.c.;

Napoli, 10 giugno 2024

Il C.T.U. arch. Emanuela Campo

