

Premessa

La sottoscritta arch. Antonella Sannino, regolarmente abilitata alla professione di architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con n°5800 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli con n°8692, con studio in Napoli alla Via Plinio 13, incaricata, quale tecnico esperto, per la stima dei beni pignorati relativamente alla procedura esecutiva in argomento il 07 luglio del 2014 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.Salvatore Di Lonardo

redige

la presente perizia sulla base dei quesiti riportati nel mandato del Verbale di Giuramento e sulla scorta delle indagini svolte relativamente **all'immobile sito in Pozzuoli (NA) alla Via Giacomo Matteotti civ.6** di proprietà del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

La sottoscritta CTU, il giorno 3 ottobre del 2014, previo appuntamento telefonico con il Sig. [REDACTED] si è recata sui luoghi oggetto di causa. Impossibilitata ad accedervi, per assenza della parte, la sottoscritta ha provveduto a rilevare gli spazi condominiali accessibili e attinenti l'immobile interessato dalla stima. Il 9 ottobre del 2014 alle ore 10,00 ha potuto rilevare l'immobile come si evince dal verbale di accesso. Esso è ubicato in Pozzuoli (Na) e fa parte di un fabbricato, realizzato nei primi anni del secolo scorso, composto di tre piani fuori terra più uno seminterrato, esso è parte integrante di una quinta di fabbricati che costeggiano la via G. Matteotti da un lato e il mare dall'altro, la sua struttura portante è la pietra di tufo.

Dal **civico n° 6 di via G. Matteotti** si accede, attraverso un androne principale e due rampe di scale, allo stabile in argomento posto al piano seminterrato quest'ultimo caratterizzato da un ulteriore androne con altro accesso, verso il mare, segnalato con civ. 68 di via G. Matteotti lato mare. Dal civ. 68 il fabbricato è per 4 piani fuori terra.

Attualmente **l'immobile è adibito** a studio tecnico odontoiatrico e la sua configurazione interna è al quanto conforme con quanto riportato nella visura planimetrica dell'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati, Uff. Prov. di Napoli, a firma del Geom. [REDACTED] del 28.06.2011 protocollo n.NA0587686 e censita al Foglio 76, Particella 1034, Sub 23, Categoria A10, piano S1.

L'immobile confina: con la scala e l'androne del palazzo lato civ.68, con Via G. Matteotti civ. 6, con il Condominio di Via G. Matteotti civ. 4 e con il Condominio di via Giacomo Matteotti civ.10.

Al momento delle indagini peritali era presente il Sig. [REDACTED] il quale riceve dalla

sottoscritta la nota della documentazione ex art. 567 comma 2 CPC ed asserisce che l'attività odontoiatrica e di protesi dentaria viene svolta dalla società [REDACTED] senza alcun contratto di locazione.

L'immobile da stimare si trova nel comune di **Pozzuoli** in pieno **Centro Storico** in una zona denominata Borgo Vicereale; ricade in **Zona A2_1** del **Piano Regolatore Generale** del 2002 ed in **Zona P.I.**- Protezione Integrale del **Piano Territoriale Paesistico** dei Campi Flegrei del 1999. L'ubicazione è comoda per i collegamenti, che sono garantiti dalla vicina fermata della Ferrovia Cumana Stazione Pozzuoli oltre che da Servizi di Autobus cittadini ed extraurbani.

L'immobile visionato è costituito da quattro vani disposti due alla sinistra e due alla destra di un vano disimpegno di circa 10 mq che funge anche da ingresso. Quest'ultimo accoglie, solo per una parte, una rampa/scivolo per disabili atto a coprire il salto di quota (circa 40 cm) presente tra i due locali ad esso incentrati, questo **vano**, così come si evince dalla visura storica dell'immobile, identificato al Foglio 76 Particella 1034 **Sub 24**, è intestato con proprietà per **1000/1000 al CONDOMINIO** di via G. MATTEOTTI con sede in Pozzuoli C.F.: 0000000018 (All. G).

L'immobile è altresì caratterizzato da altri due ingressi, scendendo dalla rampa della scala del fabbricato, in senso orario, troviamo, entrando alla sinistra, una sala d'attesa con bagno di circa mq16,00 ed alta mt 4,84 ed un piccolo locale, soppalcato, che affaccia su una vanella,(cond. Civ. 4) proseguendo attraversiamo un vano posto in un muro portante e accediamo ad una stanza studio/operativa di circa mq.17,00 e alta mt.4,10 con piccolo vano/finestra che prospetta su via G. Matteotti lato civ.6 e posizionato in alto ad una quota di circa mt.3,00 dal piano di calpestio. Entrando dall' ingresso posto sulla destra troviamo due ambienti, uno di mq 12,00 nel quale è stato ricavato un soppalco di mq.6,00, accessibile attraverso una scala realizzata in acciaio e vetro, sotto la quale si passa in un locale (di ca mq.2.00) attraverso il quale si accede poi ad un'altra vanella(Cond. Civ. 10) , l'altro locale è di circa mq.20,00, caratterizzato da un soffitto a volta e utilizzato come laboratorio tecnico con annesso deposito. Anch'esso è illuminato da un finestrino posizionato in alto che prende aria dalla via G. Matteotti civ. 6.

La parete perimetrale dell'immobile, entroterra e confinante con via G. Matteotti come si evince dalle foto e dal grafico di rilievo, si presenta inclinata e rastremata verso l'alto in prossimità dei finestrini.

Tutti i locali visionati sono pavimentati con piastrelle ceramiche bianche di forma rettangolare e tinteggiati con pitture lavabili.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e di un impianto di climatizzazione/deumidificazione con canalizzazioni a vista in tubolari di acciaio, tutti i locali si presentano con un buon livello di rifinitura e in buono stato di conservazione ad eccezione di

alcune porzioni basse di pareti che fisiologicamente presentano segni di umidità ed efflorescenze dovute certamente alla localizzazione delle stesse contro terra ed alla vicinanza con il mare.

Alla verifica dei luoghi si evidenzia quanto segue:

L'immobile è ubicato in Via G. Matteotti civ.6, e non civ. 8 come riportato in alcuni atti.

Situato al livello che corrisponde al piano seminterrato del fabbricato ad esso si accede percorrendo una scala condominiale, scendendo due rampe che conducono ad un androne, area condominiale, con funzione di disimpegno sia per l'ingresso allo studio odontoiatrico [REDACTED] [REDACTED] costituito da tre porte in alluminio e vetro, che per altri due ingressi relativi ad altre unità immobiliari.

Procedendo attraverso l'androne tenendo le spalle all'ingresso dell'attività [REDACTED] si può uscire dal fabbricato passando dall'ingresso del civ.68 di Via G. Matteotti lato mare.

Si evidenzia, nell'immobile di [REDACTED] la presenza di un piccolo locale di circa mq.2.00, localizzato all'estremità del lato destro che accede alla vanella confinante con il condominio di via G. Matteotti 10 **che non risulta nei grafici delle planimetrie catastali e tanto meno menzionato negli atti di provenienza.**

Identificazione pregressa dei beni.

L'immobile è pervenuto da due vendite distinte:

- **la prima vendita** con atto notarile di C. Pratico del 26.03.2007 rep. n.128845 trascritto il 05.04.2007 n. 26583/13260 che comprendeva l'acquisto di due locali comunicanti e piccolo accessorio, riportato in catasto, in ditta [REDACTED] foglio 76, particella 1034 **sub 14**, via Matteotti **n.6** già n.8, P.S.1, scala U, cat. A/4, cl.1, vani 2(sup.cat. mq.57) come da *planimetria catastale allegata* (All. C);

-**la seconda vendita** anch'essa con atto notarile di C. Pratico del 17.03.2008 rep. n.131837 trascritto il 27.03.2008 n.16851/10484, comprendeva l'acquisto di un quartinetto al piano seminterrato del fabbricato composto da un vano e mezzo catastale confinante con la vanella, con l'androne e con via Matteotti riportato in catasto, in ditta al venditore [REDACTED] al Foglio 76, particella 1034 **sub.11**, P.S.1, categ. A/5, cl.2, vani 1,5 come da *planimetria allegata* (All. C);

-Il 29 maggio del 2008, il Sig. [REDACTED] presentava all'Uff. Tecnico del Comune di Pozzuoli, Denuncia Inizio Attività Prot.3258 a firma del Geom. [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria relativamente all'immobile riportato **al sub 11 (seconda vendita)**, come da DIA allegata(All. D).

-Il Comune di Pozzuoli con Prot. n.23068/2008 fa richiesta di chiarimenti all'istanza presentata

di cui sopra, diffidando le parti a non intraprendere i lavori (All. D).

-Con prot. n.51662 del 23 dicembre del 2008 il Sig. [REDACTED] integra la DIA per i chiarimenti richiesti dall'ufficio tecnico, a firma del Geom. [REDACTED] allegando ad essa Planimetria catastale e visura, dai quali si evincono nuove modifiche interne e cambio di destinazione d'uso **da A/5** (abitazione di tipo ultrapopolare) a **A/10** (studio medico) ed identificato al Foglio 76, particella 1034, **sub 18**, classe 1, **consistenza 2 vani**, in atti dal 5 dicembre 2008 (All. D);

-A seguito di tale integrazione il Comune di Pozzuoli rilascia a [REDACTED] con Prot. n.23068/2008 del 13 gennaio 2009 revoca del provvedimento di diffida Prot.n.23068/2008, fermo restando che le opere siano eseguite nel rispetto della integrazione D.I.A. presentata (All. D).

-Agli atti amministrativi del Comune di Pozzuoli non risulta alcun collaudo finale che attesti la chiusura dei lavori e la loro conformità.

-La **situazione attuale**, derivante dagli atti informatizzati Servizi Catastali Uff. Prov. di Napoli, **dell'immobile** sito in Pozzuoli alla via G. Matteotti 6 di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, così come si evince da visura e planimetria allegata, viene identificato al Foglio 76, Particella 1034, **Sub 23**, Cat. A/10, classe 2, **Consistenza 5 vani**, Variazione in atti dal 19.06.2012 (All. E).

Alla verifica dei dati si evince quanto segue:

L'immobile identificato al Foglio 76, Particella 1034, Sub 23, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani **come rappresentato in planimetria catastale** (All.E) **non è supportato da nessun atto legittimo amministrativo da parte del Comune di Pozzuoli**, inoltre la **fusione** raffigurata **nell'unico Sub 23**, che accorpa i precedenti due Sub 14 e il Sub 11 (All. F), quest'ultimo poi sub 18, è stato di fatto possibile, catastalmente, attraverso il collegamento con la porzione di uiv di foglio 76, particella 1034, **sub 24**, categoria A/10 classe 2, consistenza 1 vano, **un'unità immobiliare**, quest'ultima, corrispondente **al CONDOMINIO** di via G. MATTEOTTI con sede in Pozzuoli C.F.: 00000000018 e intestata **alla stessa con proprietà per 1000/1000** che da categoria C/2 e classe 5 defluisce a A/10 classe 2 con variazione in atti dal 11.07.2011 (All. G).

- **Si rileva che l'edificio**, in cui insiste l'immobile il argomento, come già descritto in premessa è parte integrante di una quinta di fabbricati ubicata in pieno **Centro Storico** in una zona denominata Borgo Vicereale realizzato anteriormente alla vigenza della L. n. 1150 del 17.08.1942.

Stato di possesso.

Attualmente l'immobile, come già detto precedentemente, risulta occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] che svolge attività di Odontoiatria e Protesi Dentaria.

Regolarità edilizia ed urbanistica.

-**L'immobile** fa parte di un edificio realizzato anteriormente alla vigenza della L. n. 1150 del 17.08.1942.

All'Uff. Tecnico del Comune di Pozzuoli:

-**non risultano** atti amministrativi che giustificano la fusione degli immobili attraverso il locale Condominiale, come si evince sia dal rilievo dello stato dei luoghi e dalla planimetria catastale;

-**non risultano** atti amministrativi che attestino la legittimità delle opere di modifiche interne dell'immobile/i del Signor Scarpati;

-**risultano** atti amministrativi solo per una parte dello stabile (ex sub 11/18) attraverso la presentazione di una DIA alla quale però non ha fatto seguito il relativo collaudo di chiusura dei lavori e la loro conformità.

Introduzione alla stima:

-Alla luce di quanto sopra riportato e dalla lettura degli atti, scaturisce che **l'oggetto di stima** è composto **da due unità immobiliari** distinte (Tavola grafica n.7):

- **un'immobile di circa mq 52.00 ex sub 14** a destinazione ordinaria di tipo abitazione popolare categoria A4, unità immobiliare appartenente a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello;

- **l'altro immobile di circa mq 57.00 ex sub 11/18** a destinazione ordinaria categoria **A/10** Uffici e studi privati, in questa categoria rientrano quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

Per quest'ultimo immobile è possibile, attraverso una sanzione pecuniaria così come previsto dal DPR 380/01 e s.m.s., art.23, comma 7, presentare il collaudo finale della DIA protocollata il 29 maggio del 2008 .

Valore del bene e costi

La superficie commerciale sarà determinata facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005 la quale riporta le regole che identificano le superfici ed i criteri di computo, in particolare si considera:

- Il computo delle superfici coperte è effettuato con i criteri seguenti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Le superfici complessive moltiplicate alle relative percentuali determineranno la superficie commerciale, ciò detto si determina quanto segue:

IMMOBILE ex SUB 14 (categoria A4):

- superfici calpestabili e pareti divisorie =...39,44 mq
- superficie pareti perimetrali =...12.58 mq

In sintesi si rileva che la **superficie commerciale dell'immobile cat.A4 è di mq 52.02**

IMMOBILE ex SUB 11/18 (categoria A10):

- superfici calpestabili e pareti divisorie =42.08 mq
- superficie pareti perimetrali =14.92 mq

In sintesi si rileva che la **superficie commerciale dell'immobile cat.A10. è di mq 57.00**

- Per la valutazione del bene si è adottato il metodo di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Si è preso atto, nella valutazione, del calo delle quotazioni immobiliari dovute alla congiuntura economica che ha contrassegnato la città di Napoli e la sua provincia in particolar modo in questi ultimi anni.

L'indagine di stima è stato condotto confrontando le informazioni con i dati pubblicati dal semestrale "Quotazione Immobiliare", con i valori OMI dell'Agazia del Territorio e con quelli derivanti dal confronto diretto sul territorio con le più importanti agenzie immobiliari del territorio.

L'immobile ricade nel Comune di Pozzuoli, **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** si evince che il Comune di Pozzuoli nel I semestre 2014 ha subito una variazione in negativo meno -4% rispetto al semestre precedente e stabilisce che la quotazione €/mq di un immobile con simili caratteristiche a quello di stima in condizione di stato i conservazione normale va da un **minimo di 1.600 €/mq** ad un massimo di 2.400 €/mq per le residenze, di 2.300 €/mq ad un massimo di 3.500 €/mq per studi e uffici privati;

dal confronto delle agenzie immobiliare, invece, si desume che la stima va da **un minimo 1.800 €/mq** ad un massimo di 2.900 €/mq per le residenze; di 2.560 €/mq ad un massimo di 3.900 €/mq per studi e uffici privati;

Per le particolari criticità degli immobili in argomento quale:

l' insufficienza nel rapporto aeroilluminante; l'umidità e le efflorescenze dovute al contro terra ed alla vicinanza con il mare; la mancanza di affacci, balconi ed accessori; i valori messi a confronto nella stima sono stati considerati sempre al minimo, pertanto:

Per L'IMMOBILE cat. A4 di mq 52,02

-1.600€ x 52.02 mq = 83.232,00 €

-1.800€ x 52.02 mq = 93.636,00 €

$$V = \frac{83.232,00 + 93.636,00}{2} = \mathbf{88.434,00 \text{ €}}$$

Per L'IMMOBILE cat. A10 di mq 57,00

-2.300€ x 57.00 mq = 131.100,00 €

-2.560€ x 57.00 mq = 145.920,00 €

$$V = \frac{131.100,00 + 145.920,00}{2} = \mathbf{138.510,00 \text{ €}}$$

Totale complessivo del valore di stima è di 226.944,00 €

Considerando che sono da ripristinare alcune irregolarità quali:

- **sanzione amministrativa** per la mancata presentazione del collaudo per un costo di € 516,00 (cinquecentosedici/00) relativamente all'immobile di Cat.A10,

- presentazione di una **DIA in Sanatoria** per l'immobile di Cat.A4 per una sanzione che va da un minimo di 1.000€ a 1.500€;

- **nuovi accatastamenti** per entrambi gli immobili per un totale di circa 700 € compreso le spese catastali e i diritti;

Si determina che il valore di Stima **decurtato** delle relative spese è pari per:

-L'Immobile di **Cat.A4** a € **86.584,00**

-L'Immobile di **Cat.A10** a € **137.644,00**

Totale complessivo del valore di stima decurtato delle spese è 224.228,00 €

• Conclusioni

La sottoscritta nell'espletamento del proprio incarico dovendo determinare il valore commerciale degli immobili oggetto del pignoramento,

dichiara che:

-**il valore finale del bene è di € 86.584,00** (ottantaseimilacinquecentoottantaquattro/00euro) per l'immobile in **Cat.A4**;

-**il valore finale del bene è di € 137.644,00** (centotrentasettemilseicentoquarataquattro/00euro) per l'immobile in **Cat.A10**;

--**il valore TOTALE del bene è di € 224.228,00**

(duecentoventiquattromiladuecentoventotto/00euro)

La sottoscritta CTU ritiene con la presente relazione tecnica, che si compone di:

n.09 pagine dattiloscritte con allegati:

n.07 pagine con elaborati grafici planimetrici formato A3;

n.31 pagine con n.60 foto;

n.01 pagine del verbale peritale;

n.04 pagine della certificazione urbanistica;

n.18 pagine dattiloscritte degli atti di provenienza;

n.44 pagine DIA ed Integrazione

n.03 pagine con visure catastali e planimetria;

n.04 pagine con visura catastale e planimetria sub 11-14;

n.04 pagine visura catastale locale condominiale,

n.02 pagine di comunicazioni;

n.04 pagine della nota di documentazione ex art. 567 comma 2;

CD ROM

di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G. E. per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 7 novembre 2014

In fede

Il CTU

Arch. Antonella Sannino