

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:



Tribunale Civile di Napoli - Sezione esecuzioni immobiliari
G.U. dott. Colandrea

Data: gennaio 2025

TECNICO:

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

Sommario

Premessa: Nomina – Quesiti	2
Operazioni peritali	3
Risposte ai quesiti	6
ALLEGATI	27

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 27.08.2024;
- E.** Verbale di sopralluogo I, II e III ACCESSO del giorno;
- F.** Certificato Stato civile, stato di famiglia e di residenza del debitore;
- G.** Interrogazioni Banca dati O.M.I. per 1° semestre anno 2024;
- H.** Dati acquisiti da Agenzie autorizzate tramite il motore di ricerca immobiliare.it;
- I.** Atto di compravendita a cura del notaio Francesco Dente;
- J.** Richiesta atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli con domanda PG/2024/994845;
- K.** Richiesta atti Ufficio Tecnico del Comune di Napoli - domanda di protocollo PG/2024/1094496;
- L.** Richiesta degli Oneri condominiali insoluti a cura dell'Amministratore di Condominio
- M.** Certificazione Notarile a cura del notaio Giulia Barbagallo;
- N.** Ricevuta della raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore.



Procedura di espropriazione	203/2024
Soggetti interessati	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Giudice esecutore	dott. Valerio Colandrea
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.203/20243 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con ordinanza del 27.08.2024. (*cfr. allegato D*)

Il giorno 30.08.2024 la sottoscritta prestava giuramento di rito telematicamente. La successiva udienza era fissata per il giorno 11.02.2025.



Operazioni peritali**Operazioni peritali – I accesso, II accesso e III accesso**

Il giorno 13.09.2024 alle ore 14.30, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, l'avv. Stefania Scotto di Ciccariello, si recava presso i beni siti a Napoli, alla via Michele Guadagno n. 51, di proprietà XXXXXXXXXXXX, per dare inizio alle operazioni peritali. L'immobile non si poteva visionare in quanto assente il debitore. **Il giorno 25.09.2024** alle ore 9.30, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, l'avv. Stefania Scotto di Ciccariello, si recava presso i beni siti a Napoli, alla via Michele Guadagno n. 51, per dare inizio alle operazioni peritali. Si procedeva ad un rilievo plano-volumetrico e fotografico dell'appartamento, mentre non si poteva procedere alla visione della locale interrato, in quanto l'accesso avveniva tramite una botola la cui apertura poteva avvenire solo con l'aiuto di un fabbro. In accordo telefonico con il debitore si stabiliva una nuova data di accesso. **Il giorno 15.10.2024** alle ore 9.30, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, in presenza del debitore, e in presenza del fabbro si procedeva a visionare il locale cantinato, procedendo ad un rilievo plano-volumetrico e fotografico. *(cfr. allegato E)*

- **Indagini presso Agenzia dell'Entrate Napoli - Servizio SISTER**

In data 06.09.2024. sono state acquisite le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto del pignoramento tramite il servizio SISTER e in data 05.11.2024 sono state acquisite le planimetrie storiche e copia della vax catastale. *(cfr. allegato C)*

- **Indagini presso Ufficio Anagrafe Comune di Napoli**

In data 08.01.2024 sono stati acquisiti presso l'Ufficio dello stato civile di Napoli, estratto del Registro di residenza storica XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, estratto di famiglia e certificato dello stato civile. *(cfr. allegato F)*

- **Indagini presso Archivio Notarile di Napoli**

In data 18.09.2024 è stata richiesta copia dell'atto di compravendita degli immobili e in data 24.09.2024 è stata acquisita copia digitale. *(cfr. allegato I)*



- **Indagini presso Comune di Napoli, Ufficio richiesta accesso agli atti**

In data 09.12.2024 è stata protocollata la domanda per l'acquisizione e dell'esistenza di licenza edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune ed il giorno 18.12.2024 con protocollo PG/2024/1094496, ha ricevuto risposta . *(cfr. allegato K).*

- **Indagini presso Comune di Napoli, Ufficio urbanistica**

In data 06.11.2024 è stata protocollata la domanda (PG/2024/994845) per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Servizio Edilizia pubblica e privata del Comune. *(cfr. allegato J).*

- **Indagini presso l'Amministratore di Condominio di via Michele Guadagno**

La sottoscritta ha più volte richiesto informazioni all'amministratore di condominio di via Michele Guadagno XXXXXXXXXXXX. *(cfr. allegato L)*



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

I cespiti oggetto della consulenza tecnica sono le unità immobiliari **site Napoli alla via Michele Guadagno n. 51, piano terra, e piano S1 per la piena proprietà**. I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

- Sez SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 61, Categoria A/4;
- Sez SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 62, Categoria C/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 Giulia Barbagallo, nella quale risulta che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'anno 2001 e il cui pignoramento immobiliare risale al giorno 29.04.2024, per gli immobili oggetto di causa.

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

Infine, il ctu ha accertato che non sono stati depositati i certificati di stato civile e di matrimonio dell'esecutato per cui ha provveduto a prenderne copia presso gli Uffici del Comune di Napoli.



Risposte ai quesiti**QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In data 13.09.2024, in data 25.09.2024 e in data 15.10.2024, a seguito della regolare convocazione delle parti, si è proceduto all'accesso presso gli immobili **siti a Napoli, alla via Michele Guadagno n. 51**. L'immobile con categoria catastale A/4, quindi classificata come abitazione di tipo popolare, è ad uso residenziale e collocato al piano terra fronte strada, mentre l'immobile con categoria catastale C/2 è classificato come "magazzini e locali di deposito" ed è collocato al piano S1. I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli: **Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 61 e Sub 62, provengono da un frazionamento avvenuto nell'anno 2009 dal Sub 2**. Gli immobili confinano da nord verso sud:

- a nord con strada principale via Michele Guadagno;
- a est con cortile privato;
- a sud e ad ovest con altra uiu.

I cespiti oggetto della consulenza tecnica sono stati pignorati **per la piena proprietà** e possono essere venduti in un unico lotto in quanto, sebbene siano distinti da due sub diversi, l'ingresso del locale cantina avviene dall'interno dell'immobile al piano terra.

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

Gli immobili pignorati sono composti da un appartamento posto al piano terra e da una cantina posta al piano seminterrato. Gli immobili fanno parte di un fabbricato antico in tufo di tre piani al quale si accede tramite un cancello in ferro di colore grigio con accesso pedonale. Gli immobili oggetto del pignoramento sono all'interno del fabbricato al civico n. 51, al quale si accede direttamente tramite la strada principale via Michele Guadagno. Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo. Il



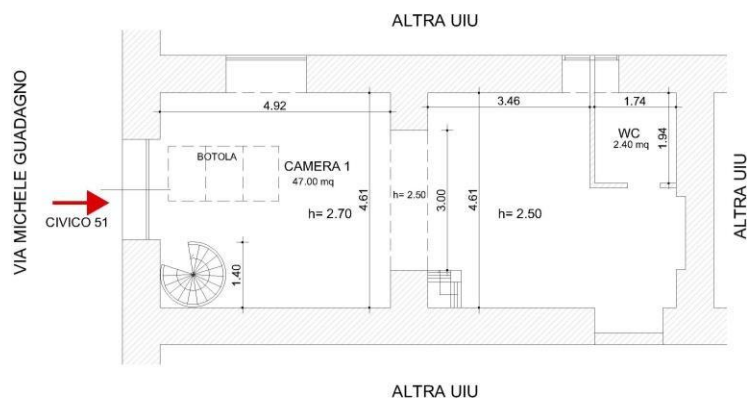
fabbricato confina: a nord e a sud con strada carrabile, ad est e ad ovest con altri fabbricati . (cfr. allegato A, foto da 1 a 6).



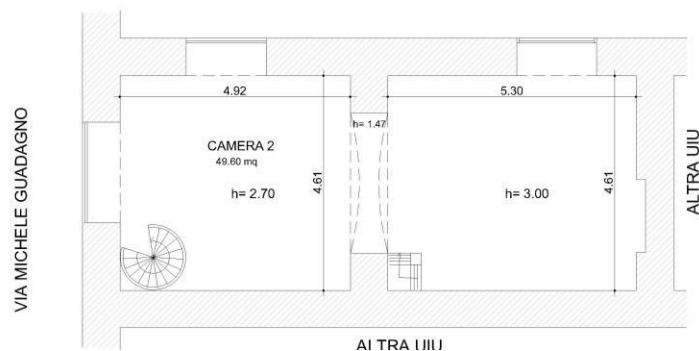
L'immobile posto al piano terra (cfr. allegato B) è di 60 mq circa, oltre il piano soppalcato; l'altezza utile è di circa 2,70 m nella prima parte e 2,50 m nella seconda parte, nel dettaglio è composto da un unico grande vano e un piccolo bagno.

Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito (cfr. allegato A, foto da 7a25):

PIANO TERRA



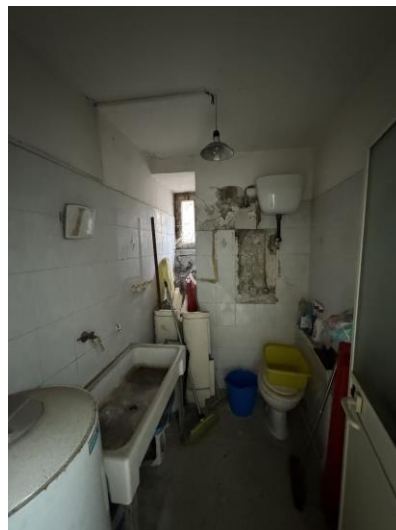
PIANO SOPPALCO



- La camera 1 è utilizzata come un grande e unico deposito di materiale di vario genere ed è di circa 50,00 mq; vi si accede direttamente dal portone fronte strada; il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato colore chiaro formato quadrato; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; l'intera camera ha la forma di una volta a botte, la parte iniziale sotto il soppalco ha un'altezza utile è di 2,70, la seconda parte ha un'altezza di 2,50; vi sono due scale di accesso al soppalco, una a forma di chiocciola e una più piccola quadrata; nella grande camera vi è anche un piccolo bagno; all'ingresso vi è una botola per l'accesso all'immobile sottostante;



- Il bagno è di circa 3,40 mq con un'altezza di circa 2,40 m; ha il rivestimento alle pareti di colore chiaro ed è dotato di wc e lavabo;



- La camera 2 è identificata con il soppalco ed è di circa 50.00 mq ed ha un'altezza utile di circa 2,70 m; il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato di formato quadrato di colore chiaro; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; alla camera 2 si accede tramite la scala a chiocciola o una piccola scala quadrata; la parte centrale della camera sotto la volta ha un'altezza di circa 1,47 m.



L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico e idrico; era dotato dell'impianto di riscaldamento tramite un boiler ma ad oggi non è più attivo L'accesso all'immobile avviene tramite una saracinesca in ferro sul lato strada, e da una parete in pvc e vetro con porta di ingresso; all'interno del grande vano vi è una separazione di vetro e pvc. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'immobile è utilizzato ad uso deposito e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è risultato pessimo nel complesso, così come riscontrabile nell'allegato rilievo fotografico. **(cfr. allegato A- foto da 7 a 25).**

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile rilevare, non sembrerebbe rispettare 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.

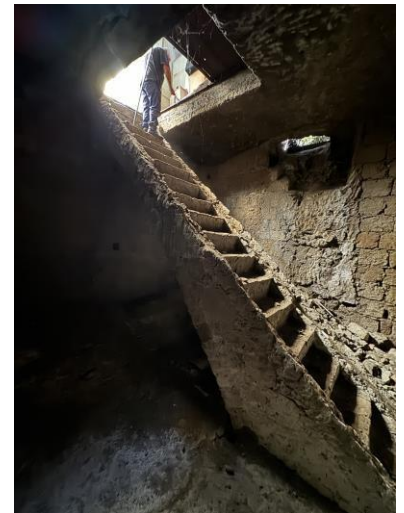
Per gli **oneri di natura condominiale** sono state chieste informazioni all'amministratore di condominio.

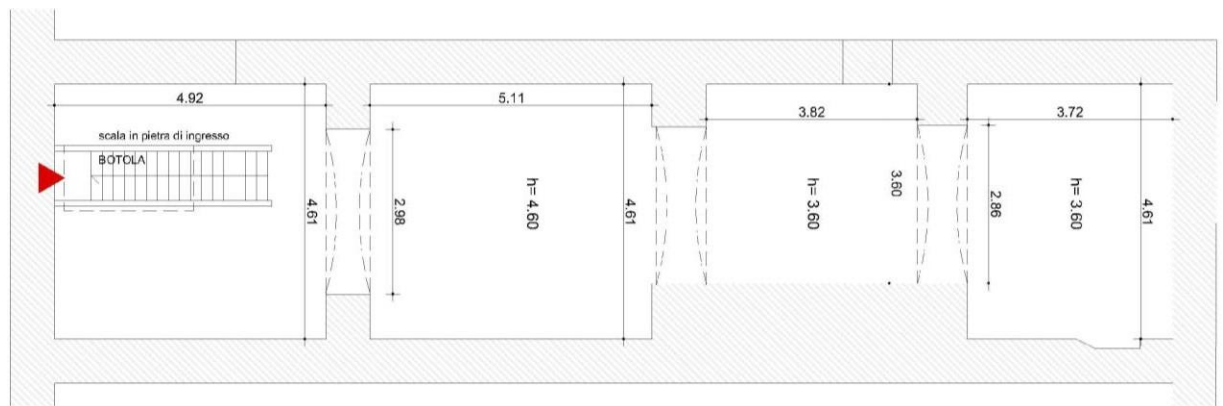


La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, ed è pertanto pari a 84,78 mq. Nel calcolo delle superfici si è tenuto conto del soppalco solo in modo parziale (23,00 mq) in quanto una parte è considerata abusiva e non abitabile, per cui si calcoleranno gli oneri per il ripristino dei luoghi nel seguito della presente relazione.

La superficie utile netta, invece, è calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne è pari a 73,63 mq. Nel calcolo delle superfici si è tenuto conto del soppalco solo in modo parziale (23,00 mq) in quanto una parte è considerata abusiva e non abitabile, per cui vale quanto già detto sopra in merito al ripristino.

L'immobile identificato alla **Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 62, Categoria C/2, di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, consiste in un locale cantinato posto al piano -1, con accesso diretto dall'interno dell'immobile con sub 61. Per accedere al piano sottostante vi è una botola a pavimento in ferro posta internamente alla porta di ingresso dell'appartamento; all'interno della botola vi è una scala in pietra antica che conduce al piano cantinato che ha la forma di una volta a botte e si espande per circa 100,00 mq con un'altezza di 4,60 m. L'immobile non è rifinito né a pavimento né sulle pareti, allo stato attuale è di pietra naturale viva; è priva di bucatore esterne ed è priva di impianto elettrico.





La superficie commerciale della cantina è pari 99,15 mq. **La superficie netta** è pari a 82,14 mq.

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

I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

- **Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 61;**
- **Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 62.**

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 delle visure catastali storiche e delle planimetrie, che allo stato attuale corrispondono allo stato dei luoghi, ma presentano alcune difformità e abusi rispetto alla precedente planimetrie storiche catastali e all'iter procedurale.

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

I beni oggetto di causa non possono essere venduti in due lotti separati in quanto, sebbene siano distinti da due sub diversi, non hanno ingressi indipendenti; infatti, al locale cantina posto al piano seminterrato si accede attraverso la botola posta all'interno dell'appartamento posto al piano terra. Per tale motivo si esaminano i due immobili come un unico lotto:

LOTTO UNICO: piena proprietà del XXXXXXXXXXXXXXX degli immobili siti a Napoli, piano terra e piano seminterrato; confinano a nord con strada principale via Michele Guadagno, ad est con cortile privato; a sud/ovest con altra uiu; l'immobile al piano terra è composto da 1 vano più accessori è riportato nel CF Comune di Napoli, Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 61; il descritto stato dei luoghi corrisponde in parte alla consistenza catastale; l'immobile posto al piano seminterrato è composto da 1 vano ed è riportato nel Cf Comune di Napoli, Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Particella 62; prezzo base per gli immobili: € 136.472,84 EURO.

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 Francesco Dente del 15.02.2001 n.139581 e trascritto il 21.02.2001 nn.3586/2478, **con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'immobile posto al piano terra composto da due vani ed ammezzato. **(cfr. allegato I).**

Il XXXXXXXXXXXXXXX è di stato civile coniugato in data 24.04.1985, XXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni.



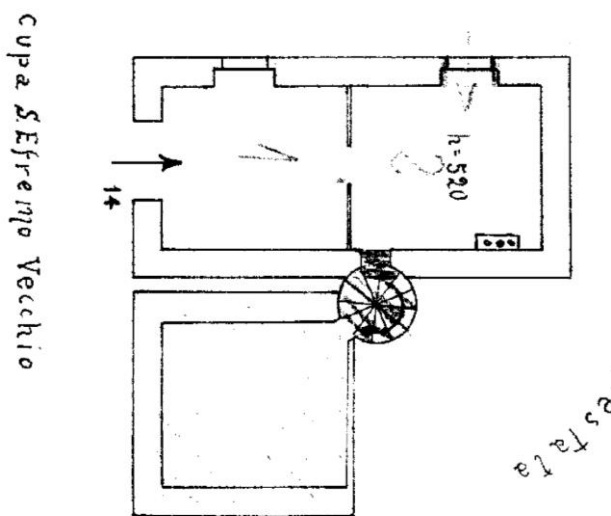
La trascrizione del pignoramento sugli immobili oggetto di causa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 è datata 29.04.2024. (cfr. allegato M)

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 che la planimetria catastale presentata nel 2009 è conforme allo stato dei luoghi.

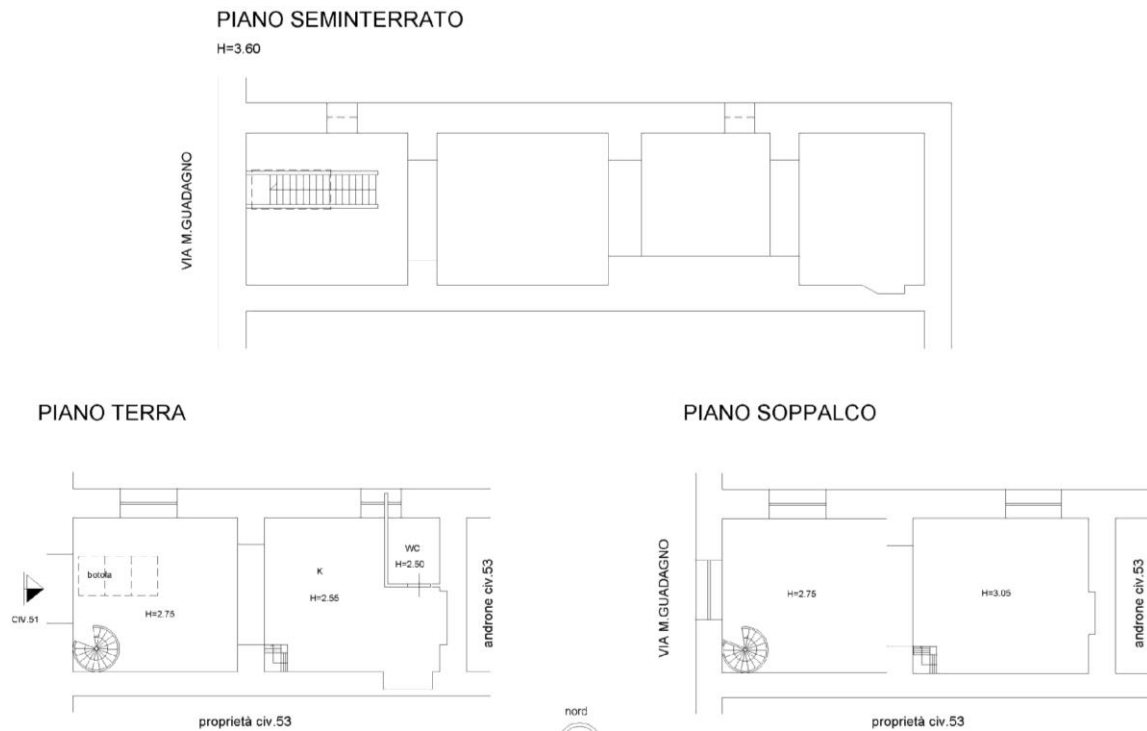
Il ctu ha notato che nell'atto di compravendita del 2001 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava un immobile composto "da due vani e un ammezzato" (riferimento catastale Sez SCA-Foglio 21-Particella 114 – Sub 2) mentre ad oggi è composto da due vani, un ammezzato, un bagno e un locale cantina. Nella storia della visura storica si legge che nel 2007 all'immobile con riferimento catastale Sez SCA-Foglio 21-Particella 114 – Sub 2, veniva presentata una nuova planimetria catastale con causale "Errata rappresentazione grafica" e veniva inserita la cantina; sempre nella storia della visura storica nel 2009 si legge una divisione del Sub 2 in due, il sub 61 e il sub 62, rispettivamente per l'immobile composto da due vani e ammezzato e uno per il locale cantina.

La sottoscritta ha richiesto la planimetria storica dell'immobile risalente al 1939 e si evince la presenza di una sola parte di ammezzato in corrispondenza della prima parte dell'immobile e l'assenza totale del locale cantina e del locale bagno.



planimetria catastale presentata nel 1939





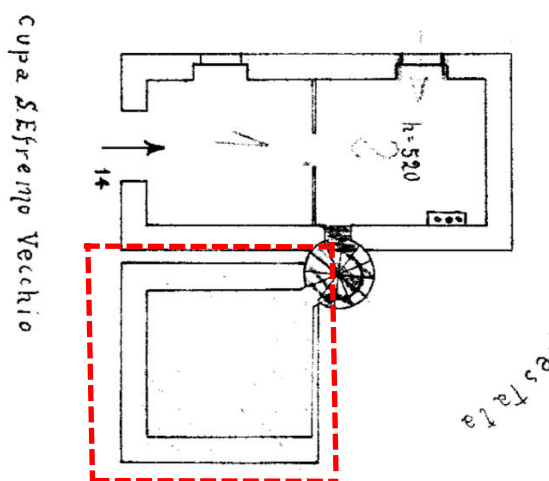
planimetria catastale presentata nel 2007 per errata rappresentazione grafica

Da queste ricerche la sottoscritta ritiene che il locale cantina, che è da ritenersi una preesistenza del fabbricato, è sempre esistito e solo nel 2007 è stato inserito correttamente in planimetria, mentre il locale ammezzato è stato ampliato ed è stato aggiunto un bagno; per tali aggiunte non si sa in quale epoca siano avvenute, cioè se tra il 1939 e il 1967 o successivamente al 1967. La planimetria del '39, che corrisponde anche alla descrizione dell'immobile del bene oggetto di compravendita del 2001, è sicuramente soggetta a varie interpretazioni ma si potrebbe leggere con una planimetria di due vani, senza locale bagno, e con un piano ammezzato in una parte dell'immobile con una scala di risalita a chiocciola che oggi è esistente, ma in una posizione differente, inoltre l'altezza del vano 2 è segnata 5,20 mentre nel locale 1 non c'è altezza. Pertanto, il ctu deduce che tale ampliamento del soppalco e aggiunta del bagno siano da ritenersi avvenuti successivamente al 2001 e pertanto sono da ritenersi abusivi. La normativa del Prg di Napoli, che determina il Centro storico di Napoli, art. 86, specifica che possono essere inseriti i soppalchi: *"..a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, 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**". Allo stato attuale è stata soppalcata l'intera superficie pari al piano terra di 60 mq e il soppalco non rispetta la distanza di almeno 1,50 dalle bucatore dei prospetti; pertanto, il soppalco non rispetta lo strumento urbanistico comunale ed è da ritenersi pertanto non sanabile. Inoltre, al piano terra la zona sottostante il soppalco abusivo è alta 2,50 m non rispettando i requisiti di abitabilità. A seguito di tali considerazioni il ctu ritiene che una parte del soppalco, quello non presente nella planimetria storica del 1939, debba essere demolito in quanto costruito non rispettando lo strumento urbanistico comunale e inserito senza titolo autorizzativo nelle planimetrie catastali del 2007 e del 2009. Per poter **ripristinare lo stato dei luoghi** si deve considerare un costo complessivo **di circa 10.000,00 euro** comprensivo dello smontaggio parziale del soppalco e del trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta con relativo formulario.

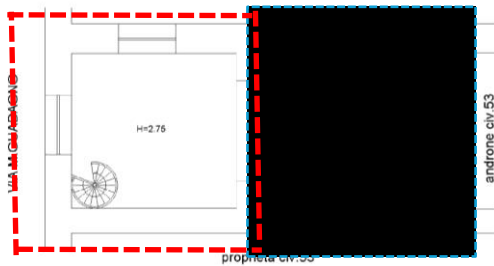
I tempi per l'abbattimento dello stesso e del trasporto a discarica possono essere preventivati in circa 15 giorni lavorativi.



In rosso la zona ammezzato nella planimetria del 1939 -



PIANO SOPPALCO



In rosso la zona ammezzato corrispondente nella planimetria del 2007 e in blu la zona ammezzato esistente ma costruita senza titolo autorizzativo

La difformità che riguarda l’inserimento del locale bagno e quindi una diversa distribuzione degli spazi interni, può essere sanata 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. 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 30 giorni lavorativi.

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 7)
- Ricade nella Tipologia **“Unità Edilizie di base otto - novecentesca originarie o di ristrutturazione a corte”** (tav. 7 - Foglio 7 II dopo riclassificazione – Centro Storico- Classificazione Tipologica), disciplinata dall’art.86 (*Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria e di ristrutturazione a corte*) 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 dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero;*
- b) *la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;*
- 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 e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue 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 96 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 che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;*
- e) *la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;*
- f) *il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche,*



cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

Inoltre si legge che per:

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 bucatura, 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 abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti.

La destinazione d'uso dell'immobile è abitativa e quindi compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Non è presente, inoltre, l'attestazione di certificazione energetica.

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 otto-novecentesca rientra in tale casistica.

La sottoscritta ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico di Napoli l'esistenza o meno di Licenza Edilizia e/o Concessione edilizia, e/o dichiarazioni di agibilità, con numero di prot. PG/2024/1094496 del 03.12.2024, e ha ricevuto mail di risposta negativa il 18.12.2024. (*cfr. allegato K*)

La sottoscritta ha acquisito su richiesta **il certificato di destinazione urbanistica** prot. PG/2024/994845 del 18.11.2024 presso l'ufficio urbanistica del Comune di Napoli dal quale si evince: "che le destinazioni urbanistiche relative alle particelle oggetto della richiesta sono Particelle 99, Foglio 56;

che rientra, come risulta dalla tavola della Zonizzazione, nella **Zona A – insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unita' edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.86;**

e' classificata, come risulta dalla tavola W10 - carta della stabilita' area a bassa instabilita';

risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 23 novembre 1957, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;



rientra nelle aree definite dalle curve di isorischio, definite ai sensi dell'art.715 del Codice della Navigazione, in particolare nella versione 2019 - area intermedia come da comunicazione ENAC nota prot. 0023048-P del 27/02/2019 (PG/2019/193173).

rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71. (*cfr. allegato J*)

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

L'immobile al piano terra è **utilizzato** ad uso deposito dal proprietario, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXmentre la cantina posta al piano seminterrato è abbandonata, così come si evince dall'allegato fotografico.

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

La sottoscritta, a seguito di verifiche, può constatare che esisteva una **trascrizione di pignoramento precedente a quello originante** la presenza della procedura. Trascrizione del pignoramento nn.31005/15126 dell'08/98/2005 a favore della BNL spa immobile n.1 Comune F839-Napoli -Catasto Fabbricati Sez SCA-Foglio 21 – Part 114- Sub 2, precedente intestazione dell'immobile natura A5 – Abitazione di tipo Ultrapopolare-indirizzo Via Michele Guadagno n. 51 piano T, in danno del debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

E' stato accertato che l'immobile è **soggetto a Vincoli storico -artistici**.

Non sussiste la condizione indicata nella Sezione A, oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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 CondominioXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La sottoscritta ad oggi, dopo numerosi solleciti sia telefonici che per posta elettronica, non ha avuto alcuna risposta. (*cfr. allegato L*)

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;
- e) 25% della superficie di cantine e depositi qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- f) 60% dei box auto collegati ai vani principali.

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

- g) 25% della superficie dei balconi scoperti;



-
- h) 60% delle verande;
 - i) 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 con il ripristino dello stato dei luoghi, calcolata secondo la Norma UNI 10750, ed è pari a 84,74 mq, mentre quella delle cantine direttamente comunicanti con i vani principali va calcolata al 50%, per cui consegue: una **Superficie Commerciale totale**:

LOTTO UNICO

Appartamento		84,74 mq
Cantina	99,15x 0,50 =	49,57 mq
TOTALE		134,31 mq

Tabella di calcolo ai sensi della Norma UNI 10750

Lo stato di conservazione degli immobili è corrispondente al valore buono del coefficiente C.cons, valutando nel complesso scadente (valore 0,60), lo stato generale.

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

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

$$\text{S.convenzionale LOTTO UNICO} = 134,31 \text{ mq} \times 0,60 \text{ (C.cons)} = 80,59 \text{ mq}$$



Criteri di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile valore di vendita 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 Michele Guadagno, come zona/fascia *Semicentrale: SANT’EFRAMO,VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA,CORSO AMEDEO DI SAVOIA(EDILIZIA DOPOGUERRA)- Codice di zona C21*. I risultati del primo semestre 2024, per Abitazioni di tipo economico, mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 1.300,00 €/mq ed un massimo di 1.950,00 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell’unità, mentre per i magazzini, a cui è assimilabile la nostra cantina, i valori di mercato oscillano tra 425 €/mq a 850 €/mq. *(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 1500,00 €/mq e 2400,00 €/mq per le abitazioni, mentre per i magazzini, a cui è assimilabile la nostra cantina, i valori di mercato oscillano tra 800 €/mq a 1000 €/mq. *(cfr. allegato H)*

	APPARTAMENTO		CANTINA	
	minimo	massimo	Minimo	massimo
O.M.I.	1.300 €/mq	1.950 €/mq	425 €/mq	850 €/mq
Indagine di mercato	1.500 €/mq	2.400 €/mq	800 €/mq	1000 €/mq



QUOTAZIONE PARAMETRICA MINIMO	1.400,00 €/mq	612,00 €/mq
--	----------------------	--------------------

Si scelgono pertanto i valori minimi di riferimento, il cui valore medio valutato per **l'immobile appartamento** è pari a **1.400,00 €/mq per mese**, mentre per la **cantina** è pari a **612 €/mq**.

Ai fini della valutazione, oltre i dati sopraindicati, si considera che gli immobili sono ubicati ad un piano terra e sono completamente da ristrutturare nonostante si trovino all'interno di un fabbricato storico in condizioni discrete; che si trovano in una zona storica del centro di Napoli alle spalle di Piazza Carlo III e dell'Orto Botanico, servita da ogni bene di prima necessità e facilmente raggiungibile anche a piedi o con trasporto pubblico. Per tutti questi motivi elencati si scelgono i valori minimi di riferimento.

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.

APPARTAMENTO

VALORE IMMOBILE (Vm) = (1.400,00 €/mq x 84,74 mq) = **€ 118.636,00**

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 =(Vm) – (Cila in sanatoria) = (€ 118.636,00) - (€ 2.500,00) = **€ 116.136,00**

Al valore immobiliare dell'appartamento vanno detratti i costi **di euro 10.000,00 complessivi per ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione parziale del soppalco esistente.**

VALORE IMMOBILE=(Vm) – (spese ripristino stato dei luoghi) = (€ 116.136,00) - (€ 10.000,00) =
€ 106.136,00

CANTINA

- VALORE IMMOBILE (Vm) = (612,00 €/mq x 49,57 mq) = **€ 30.336,84**



Il ctu ritiene che i due lotti, appartamento e cantina, vadano venduti insieme, per cui si ha:

- VALORE IMMOBILI (Vm) = (106.136,00 €/mq + 30.336,84 mq) = € 136.472,84

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:

- (Vm) – (garanzia per vizi del bene venduto) = (€136.472,84) - (€ 13.647,28) = € 122.825,56

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 APPARTAMENTO:

- **la superficie commerciale dell'immobile è pari a 84,74 mq;**
- **la superficie utile netta dell'immobile è pari a 73,63 mq;**
- **il valore per metro quadro è pari a 1.400,00 €/mq;**
- **il valore complessivo dell'immobile è di € 118.636,00;**
- **il valore complessivo dell'immobile ridotto per la pratica di CILA in sanatoria è di € 116.136,00;**
- **il valore complessivo dell'immobile ridotto per sanare gli abusi esistenti è di € 106.136,00;**

In sintesi CANTINA:

- **la superficie commerciale dell'immobile è pari a 99,15mq;**
- **la superficie utile netta dell'immobile è pari a 82,14 mq;**
- **il valore per metro quadro è pari a 612,00 €/mq;**
- **il valore complessivo dell'immobile è di € 30.336,84;**



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

Non ricorre tale circostanza.

**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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in regime di separazione dei beni. Inoltre il ctu ha verificato che il sig.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e da questa data ad oggi XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

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 11.02.20254;
- di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art.567 c.p.c.;

Napoli, 11.01.2025

Il C.T.U. arch. Emanuela Campo

