

TRIBUNALE DI NAPOLI
5^a Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE PERITALE

Procedura R.G.E. 363/2022

.....
contro

.....
V Sezione, Tribunale di Napoli
Giudice dell'Esecuzione Dott. Gabriele Montefusco

ARCH. FABRIZIO LIOTTA

Via A. Omodeo n° 95 - 80128 - Napoli
cell. 3280379235

faliotta@libero.it
fabrizio.liotta@archiworldpec.it

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Liotta, iscritto all'ordine degli Architetti di Napoli al n° 7931 regolarmente abilitato all'esercizio della professione, con studio in Napoli alla via Adolfo Omodeo, 95 - 80128, in data 07/09/2022 ha ricevuto l'incarico di CTU, per la procedura R.G.E. n. 363/2022, promossa da

..... contro
..... e, dal G.E. Dott. Gabriele Montefusco, della V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Con la presente relazione peritale il sottoscritto risponde ai quesiti formulati con il verbale di conferimento d'incarico.

QUESITO A

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. risulta completa in quanto il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile, relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 04/08/2022, a firma del Notaio Si segnala la presenza di un'ulteriore trascrizione di atto di pignoramento in data 24/06/2016 ai nn. La relazione predetta è stata redatta in riferimento all'immobile oggetto della procedura, Sub.51, tuttavia è necessario precisare quanto segue.

- Con atto di compravendita rep. n. per Notaio del 24/09/2002 (allegato A – reperito in copia dal CTU), gli esecutati, sig.ri, nata a Napoli il,, nato a Napoli il e, nata in Germania il, acquistavano rispettivamente, i primi due la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di usufrutto e la terza l'intera quota della nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla n., scala, quinto piano, int.13, identificato con dati catastali sub.27.
- Con contratto di mutuo ipotecario rep. n. per Notaio del 24/09/2002 i debitori fornivano in garanzia l'immobile suddetto.

• Con variazione catastale del 24/07/2007 avente causale Ampliamento, Diversa distribuzione degli spazi interni e Ristrutturazione (n.) Pratica n., l'unità immobiliare, sub.27 veniva soppressa e, in sua sostituzione, era originato il sub.51.

• Con atto di pignoramento, trascritto il 04/08/2022 ai nn., il creditore procedente pignorava l'immobile sito in Napolin..., scala ..., quinto piano, int.13, identificato con dati catastali, **sub.51** derivante dalla soppressione del precedente sub.27.

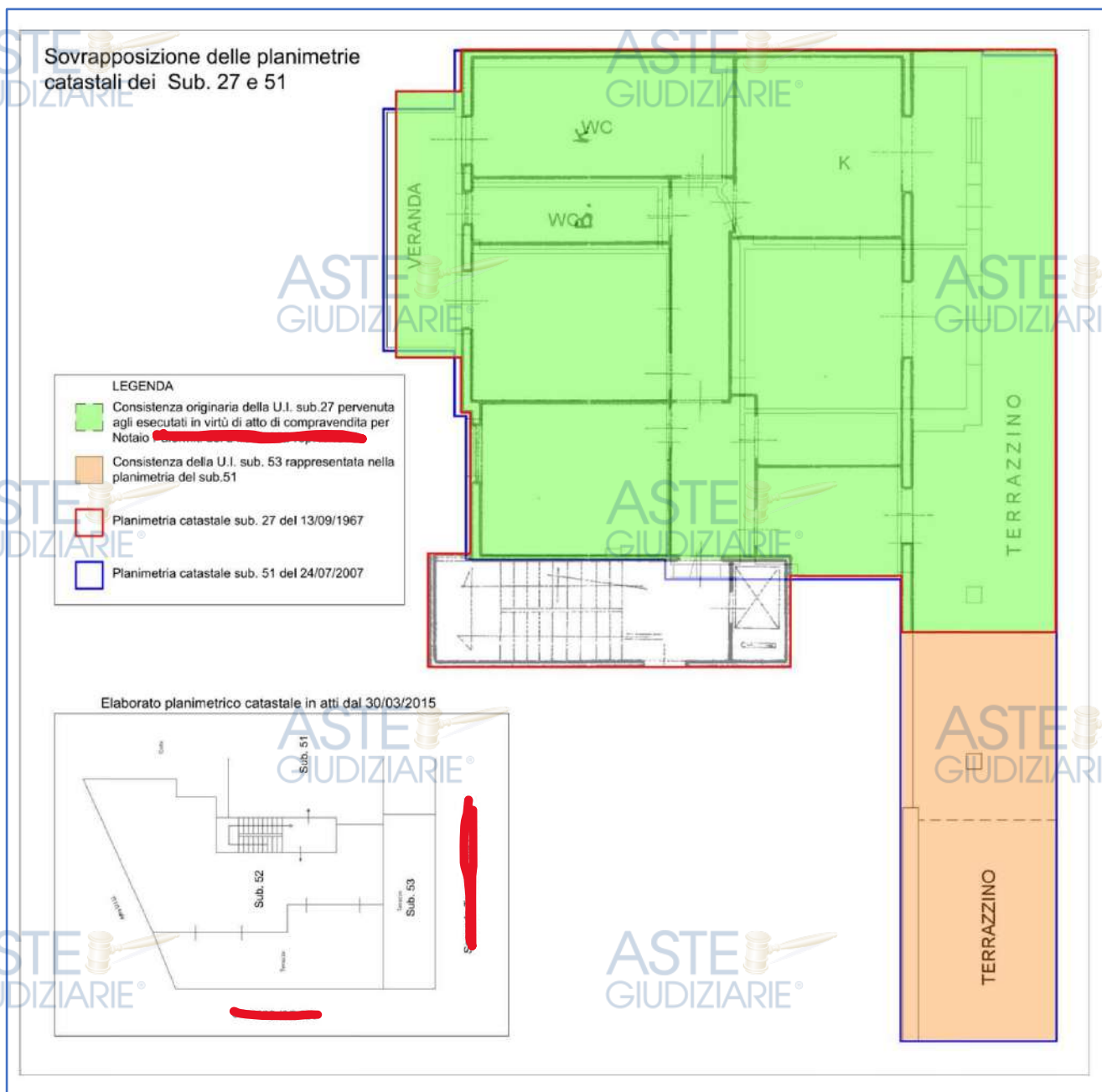
• Dal confronto fra le planimetrie catastali del soppresso sub.27, del sub.51 e dall'elaborato planimetrico catastale in atti, si rileva che il sub. 27 è stato ampliato, tra l'altro, anche mediante l'accorpamento di una porzione di terrazzo di proprietà di terzi. Tale porzione, in seguito ad una variazione catastale per Divisione del 2015, è stata costituita come unità immobiliare autonoma con dati catastali sub.53, ctg. F/5 e risulta intestata in ditta

• La consistenza dell'attuale sub. 51 pignorato deriva, pertanto, dalla fusione della consistenza dell'ex sub. 27, in titolarità ai debitori, e della consistenza dell'unità immobiliare sub. 53, ctg. F/5, estranea alla procedura.

• Nella relazione notarile per la determinazione della provenienza del sub. 51, il Notaio ha considerato il solo sub. 27 in quanto effettivamente in proprietà agli esecutati.

In conclusione, la consistenza immobiliare offerta in garanzia con il contratto di mutuo e in proprietà ai debitori e che, quindi, sarà oggetto di perizia, così come disposto anche dal Giudice, è quella rappresentata nella planimetria catastale del soppresso sub.27.

Per una migliore comprensione di quanto esposto si rinvia all'elaborato grafico di ricostruzione della consistenza di proprietà dei debitori mediante la sovrapposizione delle planimetrie catastali dei sub.27 e 51 (Allegato B).



Dall'esame dei rispettivi estratti di matrimonio (Allegato C) si evince che, all'epoca dell'acquisto del bene, i sig.ri e erano coniugi in regime di comunione dei beni e la sig.ra era nubile.

QUESITO B

L'immobile pignorato

L'immobile pignorato è un appartamento sito in Napoli, n....., scala quinto piano, int.13.

Dati catastali:Sub.51, ctg. A/2,

Si riportano di seguito i confini della consistenza immobiliare in titolarità agli esecutati, ovvero del soppresso sub.27, oggetto della presente relazione. Confini:

- Nord-Ovest:
- Nord-Est: U.I. sub.52, U.I. sub.53 e vano scala condominiale;
- Sud-Est: corte condominiale;
- Sud-Ovest: altra U.I.;

Descrizione

La zona

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Secondigliano allan..., in una zona periferica della città di Napoli con un tessuto edilizio/urbanistico consolidato. Il contesto edilizio è di mediocre qualità, costituito da edifici a prevalente destinazione residenziale ai piani superiori e commerciale ai piani terra risalenti agli anni '60/'70. Il quartiere è servito dal trasporto pubblico urbano su gomma. L'area è dotata di spazi verdi pubblici e di attrezzature sportive, sufficiente la presenza di spazi per la sosta. I principali esercizi commerciali e servizi collettivi (scuole, chiese, negozi, uffici, ecc..) sono tutti ubicati a distanza pedonale dal cespite.

Il fabbricato

Il fabbricato è un edificio per civili abitazioni composto di sei piani fuori terra, incluso il piano terra, articolato in tre casse scale autonome, A B e C, aventi tutte accesso dall'androne e/o dalla corte comune condominiale interna. L'accesso dalla strada pubblica, invece, avviene dal portone distinto dal civico n. ... della

La struttura portante è in cemento armato, la copertura è piana e le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'edificio è dotato di ascensore e impianto citofonico per ogni cassa scale. Nel complesso il fabbricato si presenta, per gli interni, in sufficienti condizioni manutentive, mentre, per gli esterni, le condizioni manutentive sono mediocri in quanto i frontalini e i sotto-balconi

sono deteriorati e necessitano di interventi di riparazione.



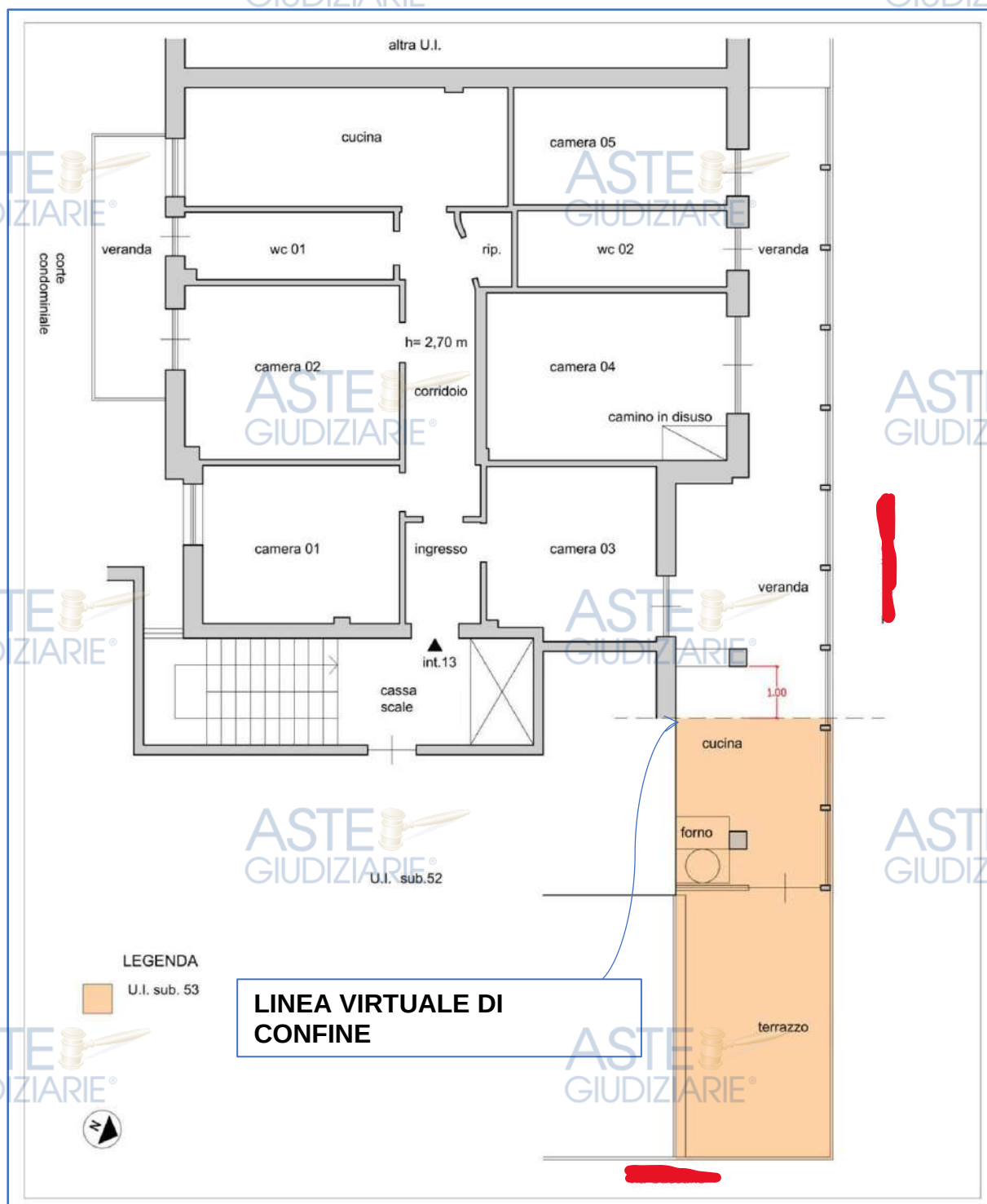
L'appartamento

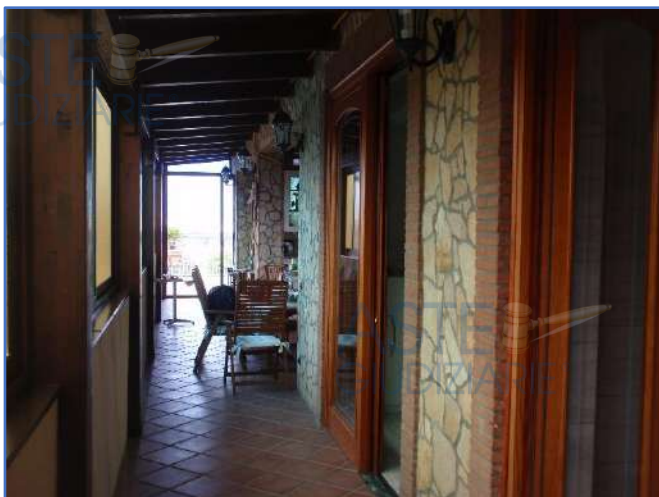
L'unità immobiliare pignorata è sita al quinto piano ed ultimo piano della scala ... del fabbricato ed è distinta dall'interno n.13. La scala ... è ubicata subito a sinistra di chi entra nell'androne dal portone individuato dal civico n.... La porta d'ingresso dell'appartamento è quella posta a sinistra di chi sale al piano dalle scale.

L'appartamento è composto da: ingresso, 5 camere, corridoio, cucina, ripostiglio, 2 bagni, balcone verandato con affaccio sulla corte interna e ampio terrazzo verandato con affaccio verso la, coperto da una struttura in legno. Come già detto, l'appartamento è collegato all'unità immobiliare autonoma sub. 53, estranea alla procedura poiché di proprietà di terzi e costituente la porzione di terrazzo, in parte scoperta e in parte chiusa con veranda, avente affaccio verso via, La linea virtuale di confine tra la consistenza del soppresso sub.27, in titolarità agli eseguiti, e il sub. 53 è stata ricostruita mediante la sovrapposizione della planimetria catastale del sub. 27 al rilievo planimetrico dello stato attuale dei luoghi.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,70 m circa. L'organizzazione planimetrica del cespite è poco funzionale in quanto le camere rivolte verso la sono accessibili solo dal terrazzo verandato e non dal corridoio dell'immobile. In corrispondenza della linea virtuale di confine tra le due unità immobiliari, sul terrazzo verandato, è stata

realizzata una seconda cucina con forno in muratura. Inoltre, l'appartamento è dotato di un camino attualmente chiuso e che, quindi, si presume in disuso. L'appartamento è dotato di doppio affaccio: verso l'interno sull'area di corte condominiale e sulla Per una migliore comprensione di quanto esposto, si riporta di seguito il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi (Allegato D).

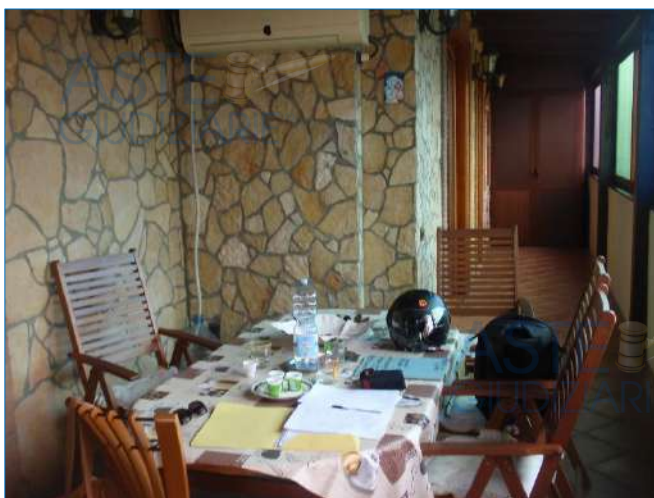




Finiture

Le condizioni generali di manutenzione sono buone. Si segnala, tuttavia, la presenza di alcune tracce di danni in corrispondenza del corridoio, dovuti, presumibilmente, ad un'infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura soprastante. Da un esame visivo delle aree danneggiate, sembra che tale problematica sia stata risolta. Le pareti esterne verso il terrazzo verandato sono rivestite in pietra a tutt'altezza. I pavimenti, le pareti, i rivestimenti, le controsoffittature, gli apparecchi sanitari, l'impianto idraulico, le porte, gli infissi interni ed esterni e le finiture generali sono recenti, di tipo medio ed in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico e di distribuzione del gas sono funzionanti ma da adeguare alla vigente normativa in quanto non si è rinvenuta la presenza delle certificazioni di conformità. Il costo è quantificabile in circa **4.000 €**.





Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è calcolata in base alle disposizioni del DPR 138 del 23/03/1998.

Pertanto, la superficie commerciale totale S_{ct} scaturisce dalla somma della superficie dei vani principali dell'immobile (ovvero dei vani destinati alla residenza) e delle superfici delle pertinenze uniformate (S_{pu}), mediante opportuni coefficienti correttivi, alla superficie dei vani principali. Il calcolo della superficie dei vani principali dell'immobile (S_{vp}) sarà effettuato con i seguenti criteri:

1. al 100% le superfici utili calpestabili interne.
2. al 100% le superfici delle pareti divisorie interne non portanti.
3. le superfici dei muri perimetrali e/o portanti fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Lo spessore dei muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari verrà conteggiato al 50%,

qualora tali muri siano in comune con le unità citate.

I balconi sono computati al 25%, quindi con un coefficiente correttivo pari a 0,25. La superficie del terrazzo è computata al 30% ovvero con un coefficiente pari a 0,30.

È opportuno precisare che:

1. il computo della superficie commerciale è relativo esclusivamente alla consistenza dell'unità immobiliare del soppresso sub. 27, in titolarità ai debitori;
2. nel computo non sono comprese le superfici degli ampliamenti di volume urbanisticamente illegittimi. Di conseguenza le superfici degli ambienti verandati realizzati sul terrazzo e sul balcone saranno considerate alla stregua di aree scoperte (cfr. risposta al Quesito E).

Superficie commerciale

$S_{ct} = S_{vp} + S_{pu}$ dove:

- S_{ct} = superficie commerciale totale
- S_{vp} = superficie commerciale immobile
- S_{pu} = superfici delle pertinenze uniformate

Dalla seguente tabella si evince il calcolo della superficie commerciale totale per l'immobile in questione:

ambienti	Mq	Cc	Sup. comm. Corretta
S_{vp}	119,00	1,00	119,00
S_{pu} – balcone	8,30	0,25	2,07
S_{pu} – terrazzo	42,60	0,30	12,78
Sup. comm. Tot.			133,85

La superficie commerciale totale arrotondata del bene è pari a **134 mq**.

Altri dati tecnici

- Superficie utile calpestabile interna: 110,50 mq circa
- Superficie utile calpestabile balcone verandato: 7,80 mq circa

- Superficie utile calpestabile terrazzo verandato: 27,20 mq circa
- Altezza interna: 2,70 m circa

Si precisa che le suddette superfici calpestabili sono relative allo stato attuale dei luoghi dell'ex sub.27, a prescindere dalla legittimità urbanistica del bene.

Quote millesimali

L'immobile pignorato è compreso in un contesto condominiale. Dalla certificazione del Dott.

..... (Allegato E), amministratore di condominio del fabbricato, si evincono

le seguenti quote millesimali di pertinenza dell'immobile:

- Tabella A (generale): 28,146 mm
- Tabella B (scale): 37,877 mm
- Tabella C (ascensore): 133,616 mm
- Tabella M (gen. App.): 28,146 mm

Provenienza

Si precisa che il CTU ha reperito gli atti di provenienza del 1967 e del 1978 al fine di recuperare informazioni ed estremi degli atti edilizi autorizzativi in virtù dei quali è stato realizzato il fabbricato. Si riporta, a ritroso, la provenienza del bene.

- Con atto di compravendita rep. n..... per Notaio del 24/09/2002 (allegato A), gli esecutati, sig.ri, e acquistavano rispettivamente, i primi due la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di usufrutto e la terza l'intera quota della nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli allan....., scala ..., quinto piano, int.13, identificato con dati catastali, Sub.27, dai sig.ri
 • Ai sig.ri l'immobile era pervenuto:

— per la quota di 666,67/1000 ciascuno in virtù di successione per morte della madre sig.ra;

— per la quota di 500/9000 ciascuno in virtù di successione per morte del padre sig.;

- Al sig. la quota di $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni con il coniuge sig.ra era pervenuta in virtù di atto del 05/01/1978 rep. 256639 per Notaio Antonio Triola (allegato F), con cui i coniugi suddetti assoggettavano l'appartamento in questione al regime della comunione dei beni.

- Alla sig.ra l'immobile era pervenuto per acquisto dalla soc. costruttrice "....." in virtù di atto di compravendita del 10/03/1967 rep..... per Notaio (allegato G).

Identificazione pregressa del bene e variazioni catastali

L'immobile pignorato deriva dalla variazione catastale del 24/07/2007 con causale Ampliamento, Diversa distribuzione degli spazi interni e Ristrutturazione (n.....)

Pratica n. con cui veniva soppressa l'unità immobiliare sub.27 ed, in sua sostituzione, era originato il sub.51. Come già esposto, il sub.51 è composto dalla fusione della consistenza dell'ex sub. 27, in titolarità ai debitori per averne fatto acquisto con atto del 2002 per Notaio, e del sub.53 di proprietà di terzi. Tale sub.53, ctg F/5, è stato costituito in Catasto, come unità immobiliare autonoma, con variazione catastale per divisione del 30/03/2015, Pratica prot. n. e risulta in ditta Ne consegue, pertanto, che il sub.27, soppresso, di proprietà dei debitori, è stato ampliato annettendo una porzione di proprietà di terzi che, quindi, è da ritenersi estranea alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha reperito l'elaborato planimetrico catastale del quinto piano, la planimetria catastale del sub.51, la planimetria

pregressa del soppresso sub.27, quindi anteriore all'ampliamento, nonché l'estratto di mappa e le visure catastali storiche dei sub. 51 e 53 (Allegato H).

Dalle verifiche effettuate risulta esservi coerenza fra l'identificazione catastale pregressa del bene e il titolo traslativo in virtù del quale i debitori hanno acquistato l'immobile e quelli anteriori al ventennio. Si segnala che nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione nonché nella certificazione notarile sono riportati i dati catastali attuali dell'immobile, ovvero successivi alla variazione per ampliamento del 2007 con cui è stato accorpato il sub.53. Si precisa, quindi, che il bene pignorato comprende una porzione che non è di proprietà degli esecutati. Il confronto fra la planimetria catastale attuale del sub.51 e quella pregressa del sub.27 ha consentito di identificare in maniera univoca la consistenza in titolarità ai debitori.

Dall'esame della visura catastale storica non si evincono altre variazioni significative, successive a quella in atti dal 24/07/2007, che abbiano comportato la modifica degli identificativi catastali.

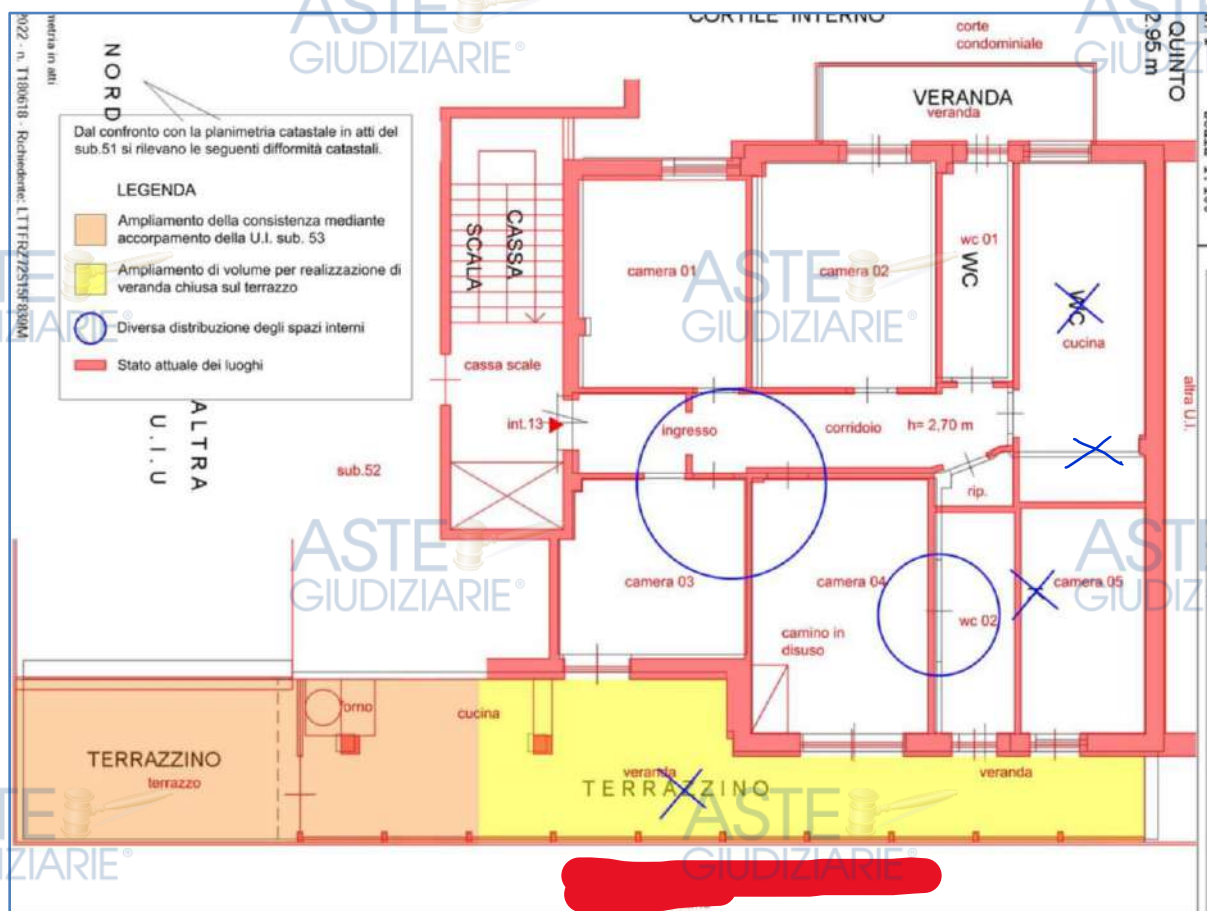
Difformità catastali

Dal confronto fra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale in atti (sub.51) si rilevano le seguenti difformità catastali:

1. Errata indicazione dell'altezza utile riportata in planimetria come pari a 2,95 m invece di 2,70 m;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento e/o demolizione dei tramezzi interni;
3. Ampliamento di volume per chiusura del terrazzo con veranda;
4. Ampliamento della consistenza dell'originario sub. 27 mediante l'accorpamento della porzione di terrazzo identificata con il sub. 53.

È necessario provvedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale e della planimetria catastale, ripristinando la consistenza dell'originario sub.27 mediante pratica

Docfa, da effettuarsi solo dopo la regolarizzazione urbanistica e/o il ripristino delle difformità edilizie e/o degli abusi rilevati (cfr. risposta al Quesito E). Il costo per l'aggiornamento è quantificabile complessivamente in **500,00 €**. Di seguito si riporta la sovrapposizione (Allegato I) fra la planimetria catastale in atti del sub.51 e, in rosso, lo stato attuale dei luoghi.



Dati N.C.T.

Il suolo su cui ricade il fabbricato è censito al Catasto Terreni del comune di Napoli al F., P.la (cfr. allegato H).

QUESITO B

Stato di possesso

In sede di sopralluogo (Allegato J), effettuato congiuntamente all'Avv. Cristina Marano, Custode Giudiziario nominato, i suddetti hanno trovato presso l'immobile pignorato le sig.re e, entrambe esegutate, che hanno dichiarato di abitare l'immobile oggetto della procedura con la figlia minore di quest'ultima. Le suddette

hanno fornito i recapiti del Dott., amministratore di condominio del fabbricato. Dal certificato di matrimonio della sig.ra si evince che è separata dal coniuge, sig., anch'egli esecutato, in virtù di sentenza del Tribunale di Napoli Nord n..... del Dalle ispezioni effettuate, tuttavia, non si rileva la presenza di trascrizioni di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Non si rileva la presenza di contratti di locazione registrati opponibili alla procedura.

Valore locativo

Nella seguente tabella si riportano n. 2 offerte reali di locazione (allegato K), per beni di tipologia simile a quello in oggetto, ubicati in zona. Le suddette offerte sono state rinvenute sul sito internet "immobiliare.it". I valori di tali offerte saranno sicuramente soggetti ad una trattativa che comporterà un decremento della richiesta nella misura di circa il 5%.

Agli immobili presi a termine di paragone è stato assegnato un giudizio di valore da 1 a 6, in funzione delle condizioni manutentive:

1. inabitabile
2. scadente
3. mediocre
4. sufficiente
5. buono
6. ottimo/nuovo

Immobile	Fitto €/mese	Fitto €/mese sconto 5%	Mq	Stato	€/mqxmese	Agenzia
A	600,00	570,00	100	4	5,70	Frimm Immobiliare
B	550,00	522,50	105	4	4,97	Tecnorete

I prezzi unitari di locazione rilevati per un immobile di quadratura simile a quello in esame, in condizioni manutentive sufficienti (livello 4), si attestano intorno ad un valore medio di circa 5,30 €/mqxmese. I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

OMI per immobili in stato manutentivo ordinario, ovvero equiparabile al livello 4, in riferimento al I° semestre 2022 (allegato I) sono i seguenti:

- Abitazioni civili: min. 3,70 €/mqxmese - max 5,50 €/mqxmese

I valori rilevati in zona risultano, pertanto, congruenti con quelli proposti dall'OMI. L'immobile oggetto di perizia ha una superficie utile interna di circa 110,50 mq e versa in buone condizioni equiparabili allo stato manutentivo di livello 5. Dall'analisi dei valori rilevati, in regime di locazione ordinaria, sarebbe congruo assegnare all'immobile un valore unitario di locazione pari a 6,50 €/mqxmese. Tuttavia, visti tutti i fattori correlati con la procedura che possano comportare disagi all'occupante, ovvero la ridotta e precaria durata dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile su richiesta degli organi della procedura nonché la necessità di rendersi disponibile per consentire le visite al bene, il CTU ritiene opportuno distinguere il valore locativo dall'indennità di occupazione e quantificare il valore unitario di quest'ultima in 4,00 €/mqxmese.

L'indennità di occupazione mensile dell'immobile pignorato risulta pari a: 4,00 €/mqxmese x 110,50 mq = 442,00 €xmese, che, arrotondata, è pari a **450,00 €xmese**.

QUESITO D

Vincoli

Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato non ricade in area demaniale né in area sottoposta a vincolo ambientale, archeologico, idrogeologico, geomorfologico, cimiteriale e militare o in fasce di rispetto autostradali, ferroviarie, di elettrodotto o metanodotto. Il bene pignorato non è soggetto a vincoli di carattere storico, artistico e monumentale né su di esso gravano vincoli ed oneri giuridici, canoni, censi e livelli.

Vincoli o oneri condominiali

Dalla certificazione del Dott. (Allegato E), amministratore di condominio del fabbricato, si evince che:

- la rata condominiale mensile ordinaria è pari a 53,00 €.
- è presente un debito nei confronti del condominio e a carico dell'immobile pignorato pari a **5.990,57 €**. Per tale posizione debitoria, risalente agli ultimi due anni, è stato emesso dall'ufficio del Giudice di Pace di Napoli il decreto ingiuntivo n....., provvisoriamente esecutivo, depositato in cancelleria in data e fornito in copia dal Dott.
- il condominio ha deliberato spese straordinarie per la messa in sicurezza dei fronti ai primi piani il cui importo, però, non è stato ancora quantificato;
- è in corso una vertenza legale tra la condomina e il condominio con valore della controversia compreso fra 1.101 € e 5.200 €.

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni Ipotecarie

Iscrizione del 01/10/2002 - nn.

a favore:

–;

e contro:

–, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto del cespite pignorato;

–, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto del cespite pignorato;

–per l'intera quota della nuda proprietà del cespite pignorato;

Ipoteca volontaria gravante sull'immobile, identificato con il soppresso sub.27, nascente da concessione a garanzia di mutuo della durata di 25 anni per un totale di € 157.000, di cui €

ASTE GIUDIZIARIE®
78.501 per capitale.
Pignoramenti

ASTE GIUDIZIARIE®

Si segnala la presenza di n.2 trascrizioni di atti di pignoramento gravanti sull'immobile sub.51.

1. Trascrizione del 24/06/2016 - nn.

a favore:

—

e contro:

—, per la quota di ½ del diritto di usufrutto del cespite pignorato;

—, per la quota di ½ del diritto di usufrutto del cespite pignorato;

2. Trascrizione del 04/08/2022 - nn. 24694/18735

a favore:

—

e contro:

—, per la quota di ½ del diritto di usufrutto del cespite pignorato;

—, per la quota di ½ del diritto di usufrutto del cespite pignorato;

—per l'intera quota della nuda proprietà del cespite pignorato;

Atto di pignoramento dell'immobile sub.51 che ha dato impulso alla presente procedura.

Difformità urbanistico-edilizie

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
18



– Detrazione del 15% già applicata sul valore di stima per l'impossibilità di verificare la conformità dello stato dei luoghi a quanto autorizzato con Licenza edilizia n.76 del 1964 e, quindi, attestarne la legittimità urbanistica.

- Costi per demolizioni e rimozioni detratti dal valore di stima: € 30.000.

Difformità catastali

- Costo per aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico catastale detratto dal valore di stima: € 500.

Altri costi da sostenere e detratti dal valore di stima

- Adeguamento impianti: 4.000 €
- Redazione APE: 350 €
- Debiti verso il condominio: 5.990,57 €
- Detrazione del 10% già applicata sul valore di stima per mancanza della garanzia per vizi all'immobile.

QUESITO E

Destinazione urbanistica

Il fabbricato, di cui il cespite è parte, ricade in Zona B – “Agglomerati urbani di recente formazione” - Sottozona b: “Espansione recente” del P.R.G. in vigore nel comune di Napoli (Allegato L).

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato, di cui il cespite pignorato è parte, è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 76 del 1964 rilasciata alla soc. “.....” dal comune di Napoli, pratica edilizia n. 186 del 1963. Benché il S.U.E., Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli, con certificazione prot. n. PG/2022/813531 del 10/11/2022 (Allegato M) confermi l'esistenza della suddetta Licenza Edilizia, comunica, tuttavia, di non poter fornire copia né dell'atto autorizzativo né dei grafici ad esso allegati né della pratica edilizia a causa dell'inagibilità

dell'archivio. Dalla certificazione si evince anche che per il fabbricato non risulta rilasciato alcun provvedimento di Abitabilità/Agibilità.

Dalle certificazioni dell'Ufficio Condono prot. n. PG/2022/0835384 del 18/11/2022 del comune di Napoli (Allegato N) e dell'Ufficio Antiabusivismo prot. n.796452 del 04/11/202 del comune di Napoli (Allegato O) si evince, inoltre, che in riferimento al cespite non risultano presentate istanze di condono, non sono presenti contenziosi amministrativi, né sono stati emessi provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale o ordinanze di demolizione. Vista l'irreperibilità dell'intera pratica edilizia, anche se l'immobile risulta realizzato in virtù della citata Licenza Edilizia n.76 del 1964, non è possibile verificare la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto autorizzato e, quindi attestarne la legittimità urbanistica. Data la situazione, in sede di valutazione dell'immobile, si terrà conto dell'alea di incertezza relativa alla situazione urbanistica, applicando una decurtazione del 15% sul valore di stima.

Difformità edilizie ed urbanistiche

La planimetria catastale pregressa del sub. 27, risalente al 13/09/1967 è, pertanto, l'unica rappresentazione grafica ufficiale disponibile del bene, coeva, all'incirca, alla data di ultimazione del fabbricato. Premesso che ciò non implica che detta planimetria del 1967 rappresenti lo stato legittimo dei luoghi, dal confronto fra questa e lo stato attuale dell'appartamento (Allegato P) si rilevano le seguenti difformità per cui non si è rinvenuta documentazione comprovante la legittimità edilizia e che, pertanto, sono da ritenersi frutto di interventi abusivi:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento e/o demolizione dei tramezzi;
2. Ampliamento di volume dei vani in muratura per lo spostamento delle pareti perimetrali dell'appartamento verso il terrazzo;

3. Ampliamento di volume per la trasformazione del terrazzo in ambiente verandato mediante la realizzazione di una copertura, leggermente spiovente, sorretta da una struttura in legno e chiusa lateralmente da infissi;
4. Ampliamento di volume per realizzazione di una veranda sul balcone con affaccio verso la corte interna;
5. Ampliamento della consistenza dell'originario sub. 27 mediante l'accorpamento e la fusione dell'unità immobiliare identificata con il sub. 53, di proprietà di terzi;

Fermo quanto premesso sull'impossibilità di attestare "ab origine" la legittimità urbanistica del bene, la difformità di cui al punto 1 è da considerarsi teoricamente regolarizzabile con pratica CILA in sanatoria. Le difformità di cui ai punti da 2 a 5 sono da ritenersi NON sanabili né in via ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 né applicando l'art.40 della L.47/85 e l'art.46, comma 5, del DPR 380/01. Infatti, anche se le ragioni del credito risalgono all'iscrizione di ipoteca del 2002 gravante sul bene e sono anteriori all'ultima legge di condono edilizio risalente al 2003, l'epoca di realizzazione degli abusi è successiva alla L. 326/2003 poiché la loro presenza ha data certa a partire dalla presentazione in Catasto della planimetria catastale del sub. 51 risalente al 24/07/2007.

Per quanto esposto, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi così come rappresentato nella planimetria catastale pregressa del sub.27. Si dovrà provvedere, pertanto alla demolizione delle volumetrie abusive in muratura e alla rimozione della struttura in legno e degli infissi delle verande nonché al ripristino del confine con l'unità immobiliare sub.53. Vista l'entità delle opere di demolizione e ripristino, anche se teoricamente sanabile, la diversa distribuzione degli spazi interni, essendo strettamente correlata agli abusi non sanabili, nella pratica non può essere oggetto di regolarizzazione autonoma. Ne consegue, quindi, che ha poco senso quantificarne i costi di regolarizzazione. Il costo complessivo per la rimozione degli abusi è quantificabile in circa **30.000,00 €**, comprensivo del trasporto a discarica dei materiali

di risulta, degli oneri di smaltimento, dei diritti di segreteria e istruttoria pratica, oneri e sanzioni al comune nonché dell'onorario di un tecnico abilitato. È opportuno precisare che tale cifra include esclusivamente i costi delle opere di demolizione e rimozione degli abusi ma non comprende i costi per le opere di ripristino della fruibilità del cespite (ricostruzione delle murature perimetrali esterne, degli impianti, del tetto, distribuzione interna ecc..) che resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

Attestato di prestazione energetica

Non si rileva la presenza dell'attestato di prestazione energetica. L'onorario di un tecnico per la redazione dello stesso è quantificabile in **€ 350,00 Iva e Cassa incluse**.

QUESITO F

Formazione dei lotti

Diritti reali pignorati:

1., nata a, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto;
2., nato a, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto;
3., nata, titolare dell'intera quota della nuda proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla n., scala, quinto piano, int.13, identificato con dati catastali sub.51 (ex sub.27).

Data la situazione urbanistica, in seguito alla rimozione delle opere abusive, l'immobile non sarà tecnicamente divisibile. Si ritiene, quindi, di maggiore appetibilità alla vendita la costituzione di un unico lotto.

QUESITO G

Valore del bene e Costi

Criterio di stima - Il metodo di stima adoperato è quello sintetico (Market Comparision Approach) e consiste nel determinare il valore comparando il cespite con altri beni simili di valore noto.

Valore a MQ – il prezzo unitario è determinato in funzione del contesto e del fabbricato di cui è parte il bene, tenendo opportunamente in conto lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile

(così come richiesto dall'art. 13 comma 1) lett. o del D.L. 83/2015), assegnando agli immobili presi a termine di paragone un giudizio di valore da 1 a 6, in funzione delle condizioni manutentive:

1. inabitabile
2. scadente
3. mediocre
4. sufficiente
5. buono
6. ottimo/nuovo

Il prezzo unitario è stato desunto dall'esame delle offerte reali di compravendita immobiliare della zona (allegato Q) e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valori OMI I° semestre 2022:

Abitazioni civili: min. 1.250 €/mq - max 1.900 €/mq

I valori OMI si intendono per immobili in stato manutentivo ordinario ovvero equiparabile al livello 4. Nella seguente tabella si riporta nel dettaglio l'esame di 3 offerte immobiliari presenti in zona relative a beni di pari tipologia, rilevate sul sito internet "Immobiliare.it".

I valori di tali offerte saranno sicuramente soggetti ad una trattativa che comporterà un decremento della richiesta nella misura di circa il 5%.

U.I.	Prezzo richiesto	Prezzo scontato 5%	Mq	Stato Manut.	Note	€/mq
A	245.000	232.750	110	6	3°P ascensore	2.116
B	260.000	247.000	110	6	5°P ascensore	2.245
C	195.000	185.250	110	5	4°P ascensore	1.684

Dalla tabella si evince che per un immobile in stato manutentivo buono (livello 5), il prezzo unitario oscilla fra i 1.650 €/mq e i 2.000 €/mq circa, inoltre si rileva che, per immobili ubicati ai piani alti, i valori unitari risultano maggiori. I valori in tabella risultano compatibili e coerenti con quelli proposti dall'OMI per le abitazioni civili. Considerato che l'immobile oggetto di pignoramento versa attualmente in uno stato manutentivo equiparabile al livello 5 si ritiene congruo assegnargli un valore unitario di 1.800,00 €/mq.

Valore unitario = 1.800,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile

Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando il prezzo unitario a mq per la superficie commerciale totale. Al risultato così ottenuto si applicheranno le detrazioni precisate in risposta ai quesiti precedenti nonché un'ulteriore detrazione del 10% del valore in considerazione della mancanza della garanzia per vizi dell'immobile. Si ha:

$$V = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 134 \text{ mq} = 241.200,00 \text{ €}$$

Aggiornamento planimetria catastale	- 500,00 €
Detrazione 15% per impossibilità verifica conformità urbanistica	- 36.180,00 €
Demolizioni e rimozioni	- 30.000,00 €
Adeguamento impianti	- 4.000,00 €
Debiti verso il condominio	- 5.990,57 €
Detrazione 10% per mancanza garanzia vizi	- 18.090,00 €
Costo redazione A.P.E.	- 350,00 €
Tot.	= 146.089,43 €

IL PREZZO BASE D'ASTA arrotondato è 146.000,00 €

In ottemperanza all'incarico conferitogli, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione peritale che si compone di n. 25 pagine. Lo scrivente resta a disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori eventuali chiarimenti.

Allegati:

- A. Atto di compravendita per Notaio del 24/09/2002, rep. n.....;
- B. Elaborato grafico di ricostruzione della consistenza in titolarità ai debitori;
- C. Estratti di Matrimonio dei debitori;
- D. Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
- E. Certificazione dell'amministratore di condominio;
- F. Atto di compravendita per Notaio del 10/03/1967, rep. n.;
- G. Atto per Notaio del 05/01/1968, rep. n.....;
- H. Documentazione catastale: visure storiche e planimetria catastale in atti e pregressa,
elaborato planimetrico e estratto di mappa;
- I. Elaborato grafico delle difformità catastali;
- J. Verbale di accesso;
- K. Offerte reali di immobili in locazione e valori OMI;
- L. PRG tavola di Zonizzazione;
- M. Certificazione SUE;
- N. Certificazione Ufficio Condonò;
- O. Certificazione Ufficio Antiabusivismo;
- P. Elaborato grafico delle difformità edilizie;
- Q. Offerte reali di compravendita immobiliare della zona;
- R. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi TAV.01 e 02;
- S. Scheda sintetica del lotto;
- T. Copia della relazione peritale elaborata in conformità della direttiva del garante della privacy
per la protezione dei dati personali;
- U. Attestazione di invio della relazione alle parti;



Napoli, 30/11/2022



Il C.T.U

Arch. Fabrizio Liotta

