

Consulenza Tecnica d'Ufficio

per il procedimento n° 365/2018 R.G.E. promosso da

_____ contro _____

pendente presso la V Sezione Civile del

Tribunale di Napoli

G.E. dott. Salvatore Di Lonardo

C.T.U.: arch. Amanda Piezzo
vico Lungo Gelso, 44
Napoli

INDICE

Premessa	p.2
1. Risposta al Quesito: "verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc"	p.2
2. Risposta al Quesito: "identificazione e descrizione attuale dei beni"	p.3
3) Risposta al Quesito: "identificazione pregressa dei beni"	p.5
4) Risposta al Quesito: " <i>stato di possesso</i> "	pag.5
5) Risposta al Quesito: " <i>esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale</i> "	p.5
6) Risposta al Quesito: "Regolarità edilizia ed urbanistica"	p.5
7) Risposta al Quesito : " <i>Formazione di lotti</i> "	p.8
8) Risposta al Quesito : " <i>Valore del bene e costi</i> "	p.8
Elenco allegati	pag. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

La sottoscritta arch. Amanda PIEZZO, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9519, è stata nominata C.T.U. dalla S.V. per la valutazione del cespite oggetto del procedimento n° 365/2018 R.G.E. promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] pendente presso la V Sezione Civile del Tribunale di Napoli ed ha in merito prestato il giuramento di rito il giorno 28.04.2019 (si riporta copia del mandato di incarico nell'Allegato n. 1).

La seguente relazione è stata redatta in modo da fornire compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai quesiti posti alla sottoscritta dalla S.V. nel mandato di incarico.

1. Risposta al Quesito A: "verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc"

In via preliminare la sottoscritta ha provveduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.. Ai fini delle operazioni peritali nel fascicolo d'ufficio erano già depositati i seguenti documenti:

- atto di pignoramento del cespite per istanza del creditore procedente del 15.05.2018 trascritto all'Agenzia del Territorio il 17.05.2018 ai nn. 13795/10608 (nota già in atti);
- certificazione notarile del 07.06.2018 per notaio Sergio Cappelli in Bisignano (CS), con allegata visura catastale storica dell'immobile espropriando, datata 01.06.2018, attestante la proprietà e la provenienza ultra ventennale e i dati catastali del cespite, nonché la sussistenza di formalità pregiudizievoli sugli stessi, al giorno 07.06.2018.

A completamento della documentazione ex art 567 c.p.c, la sottoscritta ha acquisito la planimetria catastale del cespite espropriando ed una visura catastale storica aggiornata al 06.01.2020 (Allegato n.2), constatando la sostanziale assenza di variazioni rispetto a quella già in atti, ad eccezione del numero civico in essa indicato. Si precisa, infatti, che sia nella visura catastale storica sia nella planimetria catastale il civico indicato è il n.40, in luogo del n.66, indicato nell'atto di pignoramento. Tuttavia, da una ispezione effettuata presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Napoli è emerso che "alla data del 9 maggio

1934 all'accesso della corte condominiale era attribuito il civico n. 40 di via Giambattista Vela, ma che con successiva rettifica toponomastica del 20 giugno 1954 è stato attribuito il civico n. 66, pertanto esiste corrispondenza tra l'attuale civico n. 66 con l'ex civico n. 40 di via Giambattista Vela" (si veda Allegato n.10).

La sottoscritta ha quindi acquisito il **titolo di proprietà** dei debitori per il cespite espropriando, ovvero **atto di compravendita** per notar Gerarda Galluccio rep. n.133574

del 24 marzo 1980, registrato a Napoli il 31 marzo 1980 al n.3459/2A (si veda Allegato n.3-a), con cui il sig. [REDACTED] vende ai germani [REDACTED] e [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED] (debitore), oltre a "a) - due piccoli vani terranei con cucina e gabinetto ricacciati", non oggetto della presente procedura, anche "b) - vano al primo piano con piccolo terrazzino antistante, in catasto non ancora censito ma denunciato allo UTE di Napoli con scheda n.0991187 registrata in data 11 giugno 1973 al n.1797", entrambi facenti parte di un fabbricato sito in Barra (NA) alla via Gian Battista Vela n.66.

All'art.6 del precitato atto di compravendita è specificato che i germani [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano di essere rispettivamente coniugati con la signora [REDACTED] e con il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (debitore), con i quali si trovano in regime di comunione legale, pertanto "gli immobili col presente contratto acquistati si intendono acquistati in comunione tra essi coniugi in dipendenza della ... legge 19 maggio 1975 n.151". L'atto per notaio Gerarda Galluccio rep. n.133574 del 24 marzo 1980, quindi, costituisce il titolo di proprietà del cespite espropriando in capo ai debitori. Si evidenzia, tuttavia, che con successivo **atto di divisione** per notaio Monica Gazzola in Pozzuoli del 29.10.2001 rep. 2772 trascritto a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. in data 14.11.2001 ai nn. 23275/15669, ai debitori viene assegnata la **proprietà esclusiva del cespite espropriando** (si veda Allegato n.3-b).

Si precisa che l'unità immobiliare di cui all'art.1 punto b) dell'atto di compravendita del 24.03.1980, corrispondente all'attuale bene espropriando, alla data della compravendita era costituita da un solo "vano con terrazzino antistante" e solo successivamente è stata oggetto di ampliamento, come indicato anche nell'atto di divisione all'art. 6 (si veda Allegato n.3-b) e come indicato nella visura catastale storica (AMPLIAMENTO del 13/11/1985 in atti dal 22/10/1988 n.O685/1985).

L'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire dal primo titolo anteriore il ventennio, nonché l' elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è contenuto nella precitata certificazione notarile del 15.09.2014 per notaio Sergio Cappelli in Bisignano (CS), già in atti.

2. Risposta al Quesito : "Identificazione e descrizione attuale dei beni"

La sottoscritta in data 05.07.2019 si è recata sui luoghi di causa e precisamente presso l' unità immobiliare sita in Napoli alla via Giambattista Vela n.66 (si veda verbale di accesso ai luoghi di causa in Allegato n.6). Il cespite espropriando è costituito da un appartamento di tipo popolare (cat. A/4) posto al primo piano di una palazzina con accesso diretto dalla corte interna al civico sopra indicato (foto 1), identificato al NCEU del comune di Napoli alla sez. BAR f.13 p.la170 sub 8, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 78,76, confinante sul lato meridionale con corte interna e sui lati orientale, settentrionale e occidentale con proprietà aliene¹.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile, di superficie interna calpestabile pari a circa 47,00 mq, oltre superfici esterne (balcone) pari a 7,50 mq (superficie commerciale² 58 mq), risulta raggiungibile a mezzo di una scala ad una rampa (foto 2a-2b-2c) che conduce ad un ballatoio (foto 3-4), chiuso da una veranda in alluminio anodizzato, in uso escluso all'immobile in questione da cui si accede poi all'immobile stesso. La porta di ingresso

¹ Si precisa che la proprietà aliena indicata catastalmente lungo il confine orientale come [REDACTED] di fatto è costituita da un'area esterna contigua alla corte di accesso (si veda foto 1 in Allegato n.4) e non viene citata nel titolo di proprietà all'art.1 (cfr. Allegato n.3a).

²² La superficie commerciale è pari alla somma della superficie coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni non portanti, e del 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali (dati da Borsa Immobiliare di Napoli).

immette direttamente nella cucina dell'appartamento di 13,80 mq (foto n.5), dalla quale si accede lungo la parete posta alla destra di chi entra al servizio igienico (foto 8-9), di superficie pari a 6,00 mq e direttamente areato da un finestrino prospiciente il ballatoio di accesso, e lungo la parete posta a sinistra di chi entra alla camera da letto (foto 6-7), di superficie pari a 27,00 mq, direttamente areata da una portafinestra prospiciente anch'essa il ballatoio di accesso all'immobile (foto 3), oltre che da un piccolo finestrino posto in alto lungo la parete nord.. La cucina non presenta ulteriori aperture oltre la porta di ingresso. L'altezza interna dell'immobile è pari a 2,85 m nella cucina e nel servizio igienico, mentre in camera da letto l'altezza è pari a 3,09 m. L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive, privo di impianto di riscaldamento e provvisto solo di un condizionatore tipo split per la climatizzazione interna. La cucina è alimentata con bombola a gas, mentre la produzione di acqua calda è garantita da scaldabagno elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e in parte rivestite con piastrelle bicottura, in particolare in corrispondenza della cucina e nel servizio igienico. I pavimenti sono costituiti da piastrelle bicottura formato 30x30 cm.

Dal ballatoio di accesso all'immobile si accede a mezzo di una scala a chiocciola in ferro (foto 4) al terrazzo di copertura, praticabile e munito di parapetto e praticabile (foto 10-11-12). Si precisa che il precitato terrazzo di copertura non risulta riportato nella documentazione catastale, né nel titolo di proprietà in testa ai debitori, né negli atti di provenienza.

Da quanto dichiarato dai debitori in sede di sopralluogo non risulta costituito alcun condominio.

Alla presente relazione si allegano documentazione fotografica e planimetria dello stato dei luoghi (si vedano Allegati n.4 e n.5).

3. Risposta al Quesito : *"identificazione pregressa dei beni"*

Per quanto concerne l' identificazione pregressa dei beni, la sottoscritta ha acquisito la planimetria catastale del cespite espropriando e la visura catastale storica aggiornate al 06.01.2020 (Allegato n.2) e constatando che dalla visura catastale storica non emergono difformità tra i dati catastali attuali del bene espropriando e quelli pregressi, fino

all'atto di divisione per notaio Monica Gazzola in Pozzuoli, fatta eccezione per una variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, che ha determinato il passaggio dell'immobile dalla categoria A/5 a quella attuale A/4, e per la già citata incongruenza tra il numero civico riportato nella documentazione catastale e quello indicato nell'atto di pignoramento, nonché verificato sul posto (si veda Attestato Ufficio Toponomastica del Comune di Napoli in Allegato n.10). Si segnala, tuttavia, che nel primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 cpc, ovvero l'atto di compravendita per notaio Gerarda Galluccio del 24/03/1980, il bene risultava ancora non censito in catasto (si veda Allegato 3-a).

Dalla documentazione catastale emerge, altresì, che

- i dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, fatta eccezione per il numero civico;
- non sussistono precedenti pignoramenti.

4. Risposta al Quesito : *"stato di possesso"*

Il cespite espropriando al momento dell'accesso effettuato in data 05.07.2019 risultava occupato dai debitori [REDACTED] e [REDACTED].

5. Risposta al Quesito : *"esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"*

L'immobile ricade in zona A – insediamenti di interesse storico del PRG vigente del comune di Napoli (cfr. Variante al Piano Regolatore Generale, tav.5- Zonizzazione). Gli interventi previsti sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, Parte II – Disciplina del centro storico, art.124 (si veda stralcio normativa in Allegato n.7).

6. Risposta al Quesito : *"Regolarità edilizia ed urbanistica"*

L'immobile è parte di un piccolo fabbricato realizzato prima 1° settembre 1967 e per il quale è stata rilasciata, a seguito di lavori di ristrutturazione e ampliamento concessione in sanatoria ai sensi della L.28 febbraio 1985 n.47 in data 17.05.1991 n.116, come indicato nel titolo di provenienza art. 6 (si veda Allegato n.3-b). Tuttavia, le istanze di accesso agli atti presentate dalla sottoscritta presso i competenti uffici del comune di Napoli (Ufficio

Concono, Servizio Sportello Unico Edilizia) hanno dato **esito negativo** (si veda Allegato n.8), pertanto non è stato possibile recuperare la precitata documentazione ed effettuare i riscontri del caso.

Attesa la congruenza, ad eccezione della chiusura del ballatoio di accesso e del terrazzo di copertura con annessa scala, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, la sottoscritta, al fine di verificare l'eventuale sussistenza di difformità rispetto a planimetrie catastali precedenti, ha presentato presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate istanza di accesso agli atti mediante ispezione cartacea, ricevendo, anche in questo caso **riscontro negativo** (si veda Allegato n.8).

Dal rilievo effettuato, come già anticipato, sono emerse alcune incongruenze rispetto alla planimetria catastale, in particolare:

- il ballatoio di accesso all'immobile risulta chiuso con una veranda in alluminio anodizzato;
- sul ballatoio è presente una scala a chiocciola in ferro (non riportata nella planimetria catastale) che conduce al lastrico solare del piccolo edificio di cui fa parte l'immobile, il quale risulta pavimentato e dotato di parapetto;
- in corrispondenza della precitata scala è presente un piccolo torrino in alluminio anodizzato che chiude la scala stessa e funge da vano di accesso al lastrico solare.

Le incongruenze di cui sopra si configurano come **opere edilizie non autorizzate** e, alla luce del regime vincolistico sussistente, di cui al precedente paragrafo, **non risultano sanabili**. Il vigente PRG, infatti, nel caso di specie, ovvero *Unità edilizia di recente formazione* ricadente in zona A – centro storico, ma al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, consente (Norme d'attuazione - testo coordinato - Parte II - Disciplina del centro storico, art.124 comma 2): *"interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art.481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a),b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere*

tali limiti documentati". Per completezza si riporta il testo dell'art.12 della Parte I delle Norme d'attuazione, da cui si evincono gli interventi eventualmente ammissibili:

"1. In riferimento dell'art.31, comma 1, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:

- a) opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;*
- b) opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;*
- c) opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;*
- d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;*
- e) rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.*

2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi del D.P.R.380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, ove non in contrasto con i parametri ed indici, edilizi ed urbanistici, fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento.

3. Salvo quanto diversamente stabilito dallo strumento urbanistico, nei casi di cui al comma precedente l'edificazione dai fabbricati esistenti è consentita in aderenza a muro cieco o a distanza tra le facciate pari alla metà dell'altezza della facciata più alta e comunque non inferiore a m 10,00.

4. Agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Nella fattispecie si tratta di un aumento delle volumetrie, per quanto riguarda sia la chiusura del ballatoio di accesso che la realizzazione del torrino di accesso.

Pertanto tali modifiche rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione di eventuali deroghe future allo strumento urbanistico vigente, si ritengono non sanabili.

I costi per la rimozione delle precitate opere è pari ad € 8.692,08 ed è stato calcolato dalla sottoscritta utilizzando il vigente Prezzario regionale dei Lavori Pubblici anno 2021³ e, per le lavorazioni in esso non ricomprese, ricorrendo ad apposite analisi prezzo e redigendo il relativo computo metrico estimativo. (si veda Allegato n.9). A tale cifra devono aggiungersi i costi per il trasporto e il conferimento in discarica, che, tenuto conto anche della tipologia di materiale da conferire (prevalentemente metallo) sono stimabili in € 1.000,00.

Pertanto il costo complessivo per la rimozione delle opere abusive è pari ad € 9.682,00.

7. Risposta al Quesito : "Formazione di lotti"

L'immobile espropriando è stato pignorato per intero e non è suddivisibile in lotti.

8 .Risposta al Quesito : "Valore del bene e costi"

Per la determinazione del valore del cespite si è scelto il procedimento sintetico comparativo di stima, che, tra gli strumenti metodologici dell'economia applicata all'estimo urbano, è quello unanimemente riconosciuto come valido (cfr. C. Forte – B. De Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etalibri, Milano 1992).

Tale procedimento si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi saranno riferiti ad un unico parametro unitario, che nella fattispecie, ovvero nel caso di una unità di abitazione, è il metro quadrato utile.

Le caratteristiche prese in considerazione nella comparazione sono state:

- l'ubicazione dell'immobile: Comune di Napoli, via Gianbattista Vela,
- la destinazione d'uso: abitazione (cat. Catastale A/4).

Ai fini della stima il cespite deve considerarsi libero.

Si è quindi eseguita una scrupolosa indagine di mercato prendendo in considerazione i valori richiesti dalle agenzie di intermediazione, considerando ovviamente uno scarto al ribasso pari al 10 % corrispondente alla trattativa tra offerente e acquirente.

³ Delibera della Giunta Regionale n. 102 del 16.03.2021 ad oggetto "D.lgs. 18 Aprile 2016, n.50 - L.R. 27 febbraio 2007, n. 3. Approvazione Prezzario regionale dei Lavori Pubblici anno 2021".

I prezzi rilevati, espressi a corpo, sono stati quindi trasformati, in base alle superfici, in prezzi al metro quadrato; una sintesi dell'indagine svolta è riportata nella seguente tabella.

Tab.1

NAPOLI – zona via Gianbattista Vela Prezzi medi di vendita degli immobili						
Agenzie di intermediazione	Ubicazione	Superficie	Prezzo richiesto	Sconto	Prezzo effettivo	Prezzo al mq
Gestione immobiliari	via G. Vela	106 mq	€130.000,00	10%	€117.000,00	1.103,77 €/mq
Progetto casa	via G. Vela	65 mq	€ 75.000,00	10%	€67.500,00	1.038,46 €/mq
Progetto casa	Via G. Vela	95 mq	€135.000,00	10%	€121.500,00	1.278,94 €/mq
Dogi Servizi Immobiliari	Via G.Vela	450 mq	€520.000,00	10%	€468.000,00	1.040,00 €/mq
Doma Immobiliare	Via Giulia Lama	135 mq	€ 235.000,00	10%	€211.500,00	1.566,66 €/mq
Tecnorete	Corso Sirena	40 mq	€ 35.000,00	10%	€ 31.500,00	787,50 €/mq
PREZZO MEDIO AL MQ RILEVATO						1.135,88 €/mq

Dall'indagine svolta risulta quindi che il valore medio per immobili ricadenti nell' area in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è pari a **1.135,88 €/mq**.

L'unità immobiliare in questione si considera una superficie commerciale⁴ pari a 58,00 mq, per cui applicando a tale quantità il prezzo medio al metro quadrato rilevato si perviene ad un valore di: € 58,00 mq x 1.135,88 €/mq = € 65.881,04

Alla suddetta cifra va decurtato il costo per l'attestato certificazione energetica, pari a circa € 300,00, e i costi per la rimozione delle opere abusive non sanabili (si veda paragrafo 6): € (65.881,04 – 300,00 – 9.682,00) = € 55.899,40.

Pertanto si ritiene corretto ed opportuno stimare ad oggi l'unità immobiliare in questione per un **valore di mercato** pari a **€ 55.899,40**

Alla stima sopra indicata, tenendo conto delle differenze esistenti ad oggi tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, viene altresì applicata una ulteriore riduzione del 10%, venendosi così a determinare un **prezzo base d'asta** pari a:
€ 55.899,40 – € 5.489,94 = € 50.399,46

⁴ La superficie commerciale è pari alla somma della superficie coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni non portanti, e del 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali (dati da Borsa Immobiliare di Napoli).

che approssimato in eccesso porta ad un valore pari a

€ 54.400,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto per l'incarico conferito ed a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 10 novembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Amanda PIEZZO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it