

Ing. Ferdinando PIERRO
Corso Europa, 72
80127 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
Quinta Sezione Civile
Esecuzione Immobiliare: 409/2022



TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI



V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

G.E. Dott. Guglielmo Manera



Promossa da:



Contro



Integrazione alla relazione dell'esperto stimatore



Tecnico incaricato

Ing. Ferdinando PIERRO

Corso Europa, 72 - NAPOLI



Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Guglielmo Manera, con ordinanza del 25 settembre 2023, ha disposto che il sottoscritto, PIERRO Ing. Ferdinando con studio in Napoli al Corso Europa, 72; iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli al n° 11578 ed all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Napoli al n° 10736, già nominato esperto per la stima dell'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 409 del 2022 integri la relazione peritale già depositata rispondendo, entro 15 giorni, ai i due seguenti quesiti:

1. Precisi la data di realizzazione dell'immobile, esplicitandone eventuali conseguenze sul piano della regolarità urbanistica;
2. Dica quale sia l'altezza dell'immobile, traendone le conseguenze circa il valore, l'abitabilità ed ogni altro aspetto rilevante ai fini dell'incarico.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Data realizzazione dell'immobile

Nella relazione peritale il sottoscritto ha indicato che l'immobile oggetto della presente E.I. è stato edificato ben prima del 1967.

Sebbene le indagini presso i pubblici uffici non siano state sufficienti ad identificare la data esatta dell'edificazione, si può, con ragionevole certezza che il fabbricato era esistente già prima del 1942, infatti da indagini presso l'Agenzia del Territorio, come riportata anche sulla planimetria catastale allegata alla relazione, la data di presentazione della stessa planimetria è il 29 dicembre 1939.

Inoltre, in base ad ulteriori indagini è possibile affermare con ragionevole certezza che il fabbricato era già edificato ben prima del 1939.

Infatti, analizzando le tavole allegate al PRG del 1939, disponibili sul portale UrbaNa dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, ed in particolare analizzando con attenzione la tavola di dettaglio n° 14 (la cui immagine si riporta di seguito), si evince che la sagoma del fabbricato di cui si discorre è già presente.

In definitiva il sottoscritto ritiene che il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è certamente stato



edificato ben prima del 1939, ovvero prima che, nel Comune di Napoli, fosse necessario ottenere il rilascio del titolo abilitativo per edificare.



Figura 1: Immagine della Tavola 14 del PRG 1939 del Comune di Napoli

2) Altezza dell'immobile

Sulla restituzione grafica dello stato dei luoghi, allegata alla relazione già depositata, per un mero errore materiale, il sottoscritto ha ommesso di indicare che l'altezza reale dell'appartamento, misurata durante l'accesso, è pari a 3,75 metri, anche se in alcuni ambienti a causa della presenza della controsoffittatura si presenta, a prima vista, inferiore.

L'altezza dell'appartamento è quindi più che adeguata e non influenza il valore stimato, l'abitabilità dell'unità immobiliare o interferisce con altre conclusioni indicate nella relazione depositata.

Ing. **Ferdinando PIERRO**
Corso Europa, 72
80127 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
Quinta Sezione Civile
Esecuzione Immobiliare: 409/2022

Ritenendo di aver dato compiuta risposta ai quesiti disposti dal giudice con l'ordinanza del 25 settembre 2023, il sottoscritto rassegna la presente integrazione alla relazione già depositata.

Napoli, 9 ottobre 2023

Il C.T.U.

ing. Ferdinando Pierro

ASTE
GIUDIZIARIE®

