



GIUSEPPE MERCATELLI ARCHITETTO

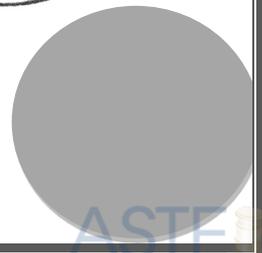
Tribunale di TORRE ANNUNZIATA (NA)  
R.G. n° 718/2011

## RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Contenzioso civile - Attore principale: ..... /Parte  
convenuta principale:

Giudice dott. ssa **Maria GIUGLIANO**

16/11/2024



# RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Contenzioso civile - Attore principale: ..... convenuta  
principale:

Il sottoscritto Architetto **Giuseppe Mercatelli**, con studio in Castellammare di Stabia (NA) alla via Marconi n°50, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Napoli al n°9285, con ordinanza datata 25/10/2024 è stato nominato, dal Giudice monocratico dott.ssa Maria Giugliano, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto.

Accettato l'incarico prestava giuramento nell'udienza datata 25/10/2024 ed in tale sede veniva fissato il **PRIMO ACCESSO** per il giorno 30/10/2024 alle ore 15,30 presso i luoghi oggetto di causa.

## ○ **PRIMO ACCESSO**

Il giorno 30/10/2024 il sottoscritto arch. Giuseppe Mercatelli, in qualità di C.T.U. per la causa di contenzioso civile tra "....." (parte attorea) ed "....." (parte convenuta) presso il TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA R.G. 718/2011, si è recato alle 15,30 sui luoghi oggetto di causa, precisamente in Castellammare di Stabia (NA) alla via Campo di Mola n.3 (ex traversa Campo di Mola), per effettuare il primo accesso,

Oltre allo scrivente sono convenuti:

- ▶ Geometra ....., quale collaboratore del C.T.U.
- ▶ sig.ra .....nata a ..... il giorno .....  
..... in qualità di persona fisica residente ed occupante da "illo tempore"

l'immobile; Il sottoscritto C.T.U. effettua prima una scrupolosa ricognizione dei luoghi, poi un dettagliato rilievo plano altimetrico, nonché una completa documentazione fotografica.

Alle ore 16,30 si chiudono le operazioni peritali.

## **PREMESSA**

Il sottoscritto, dopo essersi recato sui luoghi oggetto di causa ed aver provveduto a tutti gli esami tecnici, dopo aver acquisito gli atti e i documenti necessari per una conoscenza completa di quanto oggetto di causa, dopo aver attentamente e con imparzialità esaminato la documentazione agli atti, ispezionati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine preliminare presso l'ufficio tecnico del comune di Castellammare di Stabia (NA) relaziona quanto segue.



## SINTETICA DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' E LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'immobile di via Campo di Mola, si sviluppa su n°2 livelli, collegati tra di loro a mezzo di una scala in muratura.

L'edificio ove ricade l'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia (NA) al foglio di mappa n°9, particella n°111 ed è stato edificato con certezza in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942 (Vedi Allegato n°1).

Questa ultima annotazione è da ritenersi principale nella definizione della regolarità urbanistica del fabbricato e dell'immobile oggetto della presente.

Difatti per gli edifici in essere prima dell'anno 1942 non era necessario alcun titolo abilitativo, tant'è che tutti gli edifici già esistenti all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, sono da considerarsi urbanisticamente legittimi.

In un primo Atto di Compravendita rinvenuto dal sottoscritto, datato .....il sig. ....fu ..... vende alla sig.ra ..... l'immobile in oggetto proveniente da un Atto di Compravendita stipulato dal Notaio .....in ..... il .....identificato al n..... trascritto il ..... al n.....(Vedi Allegato n°2) che palesa con esattezza l'edificazione ante 1942.

All'epoca e nei successivi Atti di Compravendita, nella descrizione dell'immobile si persevera nella seguente "superficiale" descrizione letteraria "*....quartinetto in Castellammare di Stabia, incorporato nel fabbricato al Vico Campo di Mola...1° piano, formato di due vani, cucina e ritirata, con due balconi, prospiciente sulla Traversa che mena a via Bonito, ed altro balcone su via Bonito, nonché il terraneo in via Campo di Mola n°31....in catasto attualmente alla partita 15249 in ditta .....fu ..... via Campo di Mola n°13, 1° piano vani 3 mapp.915/Q.....via Bonito 31 terraneo mapp.918...entrambi classificati A4 e A5....*".

Quindi, appare evidente che la proprietà immobiliare è da sempre a destinazione abitativa con la sola differenziazione catastale tra A4 - abitazione di tipo popolare al piano primo - ed abitazione di tipo ultra popolare A5 al piano terra.

In data dell'8/04/2003, considerata la non reperibilità di un elaborato planimetrico al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli e provincia, lo stesso fu inserito con la trasmissione di un Docfa con causale di presentazione "presentazione di planimetria mancante" da qui scaturisce in visura

la dicitura di “fusione e diversa distribuzione interna” che non tiene conto, solo catastalmente, di uno stato dei luoghi non variato dallo stato originario dell’edificazione.

Allo stato attuale l’immobile è difatti identificato e contraddistinto dal subalterno 102 recante la dicitura catastale in visura “Fusione e Diversa distribuzione degli spazi interni” variazione risalente all’8/04/2003, prot. 36919.

In nessun Atto di Compravendita si identificano ingressi differenti ma un unico ingresso dall’appartamento “mono stanza” al piano terra per poter accedere all’appartamento del piano primo.

Ne consegue che i due immobili sono, da sempre, urbanisticamente da ritenersi come un unico immobile, soprattutto considerando che l’immobile al primo piano non ha una propria autonomia funzionale senza l’ingresso unico che avviene, da sempre, al piano terra.

Per “autonomia funzionale” si intende la possibilità del bene di essere utilizzato e fruito autonomamente rispetto alle altre porzioni immobiliari delle quali è parte, indipendentemente dalla finalità a cui l’uso del bene è destinato e dai vantaggi che il suo utilizzo possa arrecare all’efficienza ed alla redditività di altre parti dell’immobile. (Riferimento ribadito dalla Quinta Sezione Tributaria della Corte di Cassazione con Ordinanza 25 ottobre 2019, n.34697 depositata il 30 dicembre 2019).

Quindi dall’epoca della sua edificazione, tra il 1937 ed il 1940, l’immobile de quo è stato sempre unico, nonostante la diversificazione catastale per i due subalterni.

Per ciò che concerne invece la descrizione in visura riportante anche la “diversa distribuzione interna” questa fa esplicito riferimento planimetrico all’ingresso al piano terra che fu realizzato in legno con le caratteristiche di un “separè in legno e vetro” facilmente amovibile e non da considerarsi come divisione muraria, quindi non soggetta a nessuna denuncia urbanistica per l’aggiornamento catastale-urbanistico perché considerato come “elemento mobile”.

## **DESCRIZIONE DELL’ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE DELL’IMMOBILE**

L’immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) in via Campo di Mola n°3, composto da n°2 livelli comunicanti a mezzo scala interna è parte integrante di un fabbricato facente parte di una densa cortina urbanizzata nel cuore del centro storico di Castellammare di Stabia (NA).

L'intero fabbricato si presenta senza alcun pregio architettonico, con finiture esterne oramai carenti e vetuste.

Allo stato attuale l'immobile in oggetto si presenta in "pessime" condizioni manutentive con vari elementi degradati dal tempo e dalla totale assenza di manutenzione.

All'atto del sopralluogo è stata identificata l'attuale persona fisica che da anni occupa l'immobile. Trattasi della sig.ra ..... nata a ..... il giorno .....

L'unico accesso all'appartamento oggetto del presente contenzioso civile, avviene da traversa Campo di Mola a mezzo di un vano d'ingresso in legno. Dall'ingresso, ove vi è la presenza di un "separè" in legno e vetro, si accede ad una prima camera da letto. Il tutto pavimentato con piastrelle disconnesse e parzialmente distaccatesi dal massetto sottostante. Le pareti sono intonacate ma in più punti è visibile il distacco totale dello stesso. Nella camera da letto vi è un piccolo locale w.c. ricavato, solo in parte, nel sottoscala. L'esiguo ambiente igienico è rivestito con vecchie piastrelle che in molti punti si sono distaccate e non presenta alcuna comunicazione con l'esterno. Il piano terra ha un'altezza di circa 2,40m mentre il piccolo locale w.c. ha un'altezza di poco inferiore a 2,10m.

A mezzo di una scala interna in muratura e rivestita con marmo del tipo "granito" si accede al piano primo dove si sviluppa la restante parte dell'appartamento. Al termine della scala si trova il disimpegno che, sul lato destro, dà accesso alla zona giorno, definita da locale cucina, mentre sul lato sinistro si sviluppano i restanti ambienti.

Per l'accesso alla zona cucina bisogna superare un minimo dislivello tramite due gradini. La cucina è pavimentata e rivestita da piastrelle, sempre disconnesse, distaccate ed in parte lesionate. In questo ambiente il fenomeno del distacco d'intonaco è evidente, nonostante la presenza di un vano finestra, il che palesa la totale assenza di manutenzione che oggi rileva, in molti tratti, gli originari elementi portanti in pietre di tufo locale. L'altezza di tale zona è pari all'incirca 2,53m.

Negli ambienti che si dipartono dal lato sinistro della scala, troviamo un ambiente soggiorno con il pavimento in marmo e le pareti intonacate. Da un vano porta-finestra si accede alla balconata su traversa Campo di Mola. L'altezza di tale ambiente è pari a circa 3,30m.

Direttamente dal soggiorno si accede ad un stretto corridoio che immette in un locale w.c. e nella seconda camera da letto.

Il locale w.c. presenta pavimenti in marmo e rivestimenti in piastrelle con una porta finestra che permette l'uscita lungo la balconata prospiciente traversa Campo di Mola. Il locale è controsoffittato con doghe il legno oramai "deformate" in più punti. L'altezza è pari a circa 2.35m.

L'ultimo ambiente è la camera da letto, oramai invivibile e parzialmente agibile per il totale distacco di intonaco dal soffitto che ha fatto emergere putrelle in ferro oramai ossidate e poco stabili. L'altezza dell'ambiente è di circa 3,30m.

Riassumendo, sia il primo che il secondo livello, sono interessati da crescenti fenomeni di umidità di risalita al piano terra, mentre al piano prima la situazione manutentiva è pessima.

L'immobile ad oggi presenta le seguenti precarie e pessime condizioni:

- Umidità di risalita lungo le strutture perimetrali in muratura di tufo che nel corso degli anni hanno sviluppato "muffe e funghi" tanto da rendere irrespirabile l'aria con rilascio di una persistente aria maleodorante;
- Assenza totale di manutenzione alle murature perimetrali interne, sia al piano terra che al piano primo, che in più punti evidenziano distacco totale dell'intonaco che si sta oramai "polverizzando";
- Distacco totale dell'intonaco in taluni solai di copertura, come per la camera da letto completamente non agibile anche per il costante fenomeno di ossidazione delle putrelle in ferro che costituiscono l'armatura principale della struttura portante orizzontale. Oltre a ciò, si segnala anche la caduta di calcinacci dovuta all'ossidatura degli elementi in ferro che assottigliando la propria sezione originaria di progetto, non riescono più ad assicurare la staticità degli elementi in laterizio componenti il solaio;
- Impianti tecnologici che non rispettano le normative nazionali in chiave di sicurezza ed adeguamento;

In virtù di ciò, attualmente l'immobile non assicura i basilari principi dell'abitabilità ed agibilità anche per le carenze igienico-sanitarie riscontrate.

La superficie utile netta è la seguente:

- Piano terra 32.20 mq
- Piano primo 105,35 mq
- Superficie totale commerciabile 137,55 mq.

L'ultima analisi economica del bene risalente all'anno 2014, ricavata dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Rosario Manzo è pari ad €. 166.000,00.

Considerando che negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare tra l'annualità 2014 e l'attuale 2024 ha subito un calo di economie nella zona come riportano i dati ufficiali dell'Ufficio territoriale di Castellammare di Stabia, specificatamente la Banca Dati Quotazioni Immobiliari – O.M.I. – Agenzia delle Entrate di Napoli e Provincia, inserisce le porzioni immobiliari nello stesso Codice di Zona B4 ovvero Centro Storico Degradato - semi centrale.

Il tutto, riferendosi sia alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sia al Listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia della Borsa Immobiliare di Napoli; L'analisi dell'andamento di mercato del settore immobiliare dimostra una forte oscillazione a ribasso del valore degli immobili dall'anno 2012 all'anno 2019, con un piccolo rialzo solo nell'anno 2022, rialzo economicamente irrilevante. Infatti, secondo gli studi di settore, il mercato immobiliare degli immobili subisce un vero crollo nel 2012, perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all'anno precedente. Esaminando l'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo ventennio, si può constatare che, dopo l'inversione di tendenza registrata a partire dal 2007, il maggior decennio di crescita risale all'intervallo di tempo tra il 1997 ed il 2006, nel quale le abitazioni compravendute si sono incrementate quasi dell'80%.

Dopo la sostanziale tenuta del mercato nel biennio 2010-2011, il risultato del 2012 è stato senza dubbio deludente, confermando gli stessi valori di massima sino all'anno 2019, con un piccolo rialzo all'attualità.

L'andamento del mercato immobiliare italiano, distinto per classi demografiche dei comuni, mostra nel 2012 risultati tutti negativi, in particolare, la perdita maggiore (-27%) si registra nella classe dei comuni medio piccoli (tra 5 mila e 25 mila abitanti) che è anche la classe demografica nella quale si realizza la più ampia quota di compravendite, 33,2% del mercato nazionale delle abitazioni.

Tale andamento è rimasto pressoché costante nel 2013, come dimostra la comparazione tra le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2012 e quelle del secondo semestre 2013, per tale motivo l'O.M.I. ritiene indispensabile l'analisi del raffronto tra il borsino immobiliare dell'anno 2014 con quello del primo semestre dell'anno 2024, quindi in virtù di simili dati il valore dell'immobile all'attualità è pari a 137,55 mq. X 1.105 al mq. = €. 151.992,75

A questa quotazione, considerando lo stato attuale in cui versa l'immobile, bisogna decurtare una percentuale di ribasso del 10% (come stabilito dalla normativa di riferimento del mercato immobiliare) per giungere ad una valutazione nel mese di novembre dell'anno 2024 pari ad €.  
 $137,55 \text{ mq.} \times 1.105 \text{ al mq.} = \text{€. } 151.992,75 - 10\% = \text{€. } \underline{136.793,48}$

## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. riassume ed assevera nelle conclusioni quanto segue:

## **CERTIFICAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE**

Il sottoscritto architetto Giuseppe Mercatelli, nato a ..... il ..... c.f. : ....., con studio in Castellammare di Stabia (NA) alla via Marconi n°50, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Napoli al n°9285, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la Causa vertente presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA) identificata al Ruolo Generale n°718/2011, Giudice Dott.ssa Maria Giugliano, con la presente:

- Visionato, ispezionato e rilevato sia planimetricamente che fotograficamente l'immobile sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Campo di Molo n°3, identificato catastalmente al Foglio di mappa n°9- particella n°11 – subalterno n°102 – composto da piano terra e piano primo,

### **DICHIARA**

#### **A) Ai sensi dell'articolo 29, c. 1 bis, della Legge 52/85**

Per quanto descritto nella Relazione Tecnica d'ufficio, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria catastale, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;

#### **B) Ai sensi della vigente normativa urbanistica**

Che quanto sopra descritto, supportato da documentazione notarile, documentazione tecnica ed aerofotogrammetria dell'Istituto Geografico Militare datata anno 1941 ed anno 1956, il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di causa è stato edificato in epoca antecedente al 1942.

Per tanto non era necessario alcun titolo abilitativo, tant'è che tutti gli edifici già esistenti all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, sono da considerarsi urbanisticamente legittimi.

### ED ATTESTA CHE

- L'edificio che ingloba al suo interno l'immobile in oggetto non è mai stato riconosciuto di interesse storico artistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Non è oggetto di convenzioni urbanistiche;
- Non è oggetto di convenzioni di attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n.865 o ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n.10 (Legge Bucalossi) o dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (T.U. in materia edilizia) o degli articoli corrispondenti previsti dalle varie Leggi Regionali;
- Non è soggetto a vincoli della legge Tognoli;
- E' conforme nell'attuale stato di fatto rispetto all'epoca della sua edificazione;
- E' liberamente commerciabile, non presenta irregolarità costruttive, non ha subito opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitarne la commerciabilità.

### VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

#### ALL'ATTUALITA'

Considerando lo stato attuale in cui versa l'immobile, bisogna decurtare una percentuale di ribasso del 10% (come stabilito dalla normativa di riferimento del mercato immobiliare) per giungere ad una valutazione nel mese di novembre dell'anno 2024 pari ad €.  
137,55 mq. X 1.105 al mq. = €.  
151.992,75 – 10% = **€. 136.793,48**

Ringraziando l'illustre Giudice per la fiducia accordatagli, tanto dovevo in espletamento del mandato ricevuto, restando a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Castellammare di Stabia li 16/11/2024

