
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Civile di Napoli - XIV Sezione Civile
G.U. dott.Colandrea

Data: febbraio 2024

TECNICO:

architetto Emanuela Campo
P.IVA 06530011219
via D.Fontana 45/b, Napoli
tel. 338.4483877 - e-mail emanuela.campo@archiworldpec.it
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	<u>26</u>

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 10.08.2023;
- 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 2023;
- H.** Dati acquisiti da Agenzie autorizzate tramite il motore di ricerca immobiliare.it;
- I.** Atto di compravendita a cura del notaio Vincenzo del Genio;
- J.** Richiesta atti all’Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli con domanda Pg/2024/54413;
- K.** Richiesta atti Ufficio Tecnico del Comune di Napoli - domanda di protocollo PG/983082 e relativa Licenza Edilizia;
- L.** Oneri condominiali insoluti a cura dell’Amministratore di Condominio, dott. Arcangelo Santoro;
- M.** Decreto ingiuntivo a cura del Condominio “Bernardino Martirano”.
- N.** Regolamento di Condominio del complesso ex Inpdap “Bernardino Martirano”;
- O.** Certificazione Notarile a cura del notaio Maurizio Lunetta;
- P.** Ricevuta della raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore.

Procedura di espropriazione **300/2023**

Soggetti interessati

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.300/2023 promosso dalla BMPS SPA, con ordinanza del 10.08.2023. *(cfr. allegato D)*

Il giorno 27.08.2023 la sottoscritta prestava giuramento di rito telematicamente. La successiva udienza era fissata per il giorno 05.03.2024.

Operazioni peritali

Operazioni peritali – I accesso, II accesso e III accesso

Il giorno 22.09.2023 alle ore 10.30, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, l'avv. Gabriella Guglielmi, si recava presso il bene sito a San Giovanni (Na), alla Traversa B. Martirano n.13, per dare inizio alle operazioni peritali. L'immobile non si poteva visionare in quanto assente il debitore. **Il giorno 12.10.2023** alle ore 10.00, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, l'avv. Gabriella Guglielmi, si recava presso il bene sito a San Giovanni (Na), alla Traversa B. Martirano n.13, 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 box, in quanto non si era in possesso delle chiavi. In accordo telefonico con il debitore si stabiliva una nuova data di accesso. **Il giorno 16.10.2023** alle ore 9.30, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, e in presenza del debitore, 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 01.09.2023 sono state acquisite le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto del pignoramento tramite il servizio SISTER e in data 16.01.2024 sono state acquisite le visure storiche e copia della vax catastale. *(cfr. allegato C)*

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

In data 18.01.2024 e in data 26.01.2024 sono stati acquisiti presso l'Ufficio dello stato civile di Napoli, estratto del Registro di residenza storica del, estratto di famiglia e certificato dello stato civile. *(cfr. allegato F)*

- **Indagini presso Archivio Notarile di Napoli in data 27.10.2023 e 14.11.2023**

In data 27.10.2023 è stata richiesta copia dell'atto di compravendita degli immobili e in data 14.11.2023 è stata acquisita copia digitale. *(cfr. allegato I)*

- **Indagini presso Comune di Napoli, Ufficio richiesta accesso agli atti 20.11.2023**

In data 20.11.2023 è stata protocollata la domanda per l'acquisizione e dell'esistenza di licenza edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune ed il giorno 01.12.2023 con protocollo PG/983082, la sottoscritta ha appreso che il giorno 15.12.2023 poteva visionare la pratica presso gli Uffici del Comune. Il giorno 15.12.2023 si è recata presso la sede dell'Ufficio Tecnico di Napoli per visionare e fotocopiare la pratica. *(cfr. allegato K).*

- **Indagini presso Comune di Napoli, Ufficio urbanistica in data 16.01.2024**

In data 18.01.2024 è stata protocollata la domanda (PG/2024/54413) 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 della Trav. B. Martirano**

Il giorno 16.01.2024 la sottoscritta ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio del complesso Trav. B. Martirano n.13 e il giorno 25.01.2024 ha ricevuto via le mail le informazioni necessarie dall'amministratore di Condominio, il dott. Arcangelo Santoro. *(cfr. allegato L-M-N)*

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

I cespiti oggetto della consulenza tecnica sono le unità immobiliari **site a San Giovanni (Na) alla II Traversa B. Martirano n.13, piano sei, interno 27, e piano S1 per la piena proprietà**. I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

- **Sez SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 27, Categoria A/2;**
- **Sez SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 60, 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 Maurizio Lunetta, nella quale risulta che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'anno 1992 e il cui pignoramento immobiliare risale all' 08.06.2023, 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 22.09.2023, in data 12.10.2023 e in data 16.10.2023, a seguito della regolare convocazione delle parti, si è proceduto all'accesso presso gli immobili **siti a San Giovanni (Napoli), II Traversa B. Martirano n.13**. L'immobile con categoria catastale A/2, quindi classificata come abitazione di tipo civile, è ad uso residenziale e collocato al piano sesto, 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 SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 27 e Sub 60**, e confinano da nord verso sud:

- a nord con cortile condominiale;
- a est e a sud con altra uiu;
- a ovest con cortile condominiale.

I cespiti oggetto della consulenza tecnica sono stati pignorati **per la piena proprietà** e possono essere venduti in due lotti separati in quanto sono distinti da due sub diversi e sono indipendenti, anche se il ctu suggerisce di venderli insieme.

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

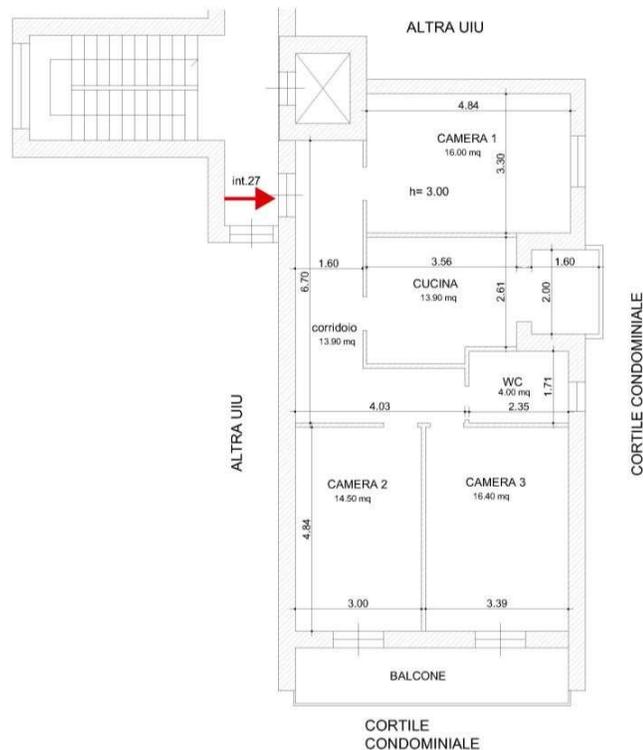
Gli immobili pignorati sono composti da un appartamento posto al sesto piano e da una cantina posta al piano seminterrato. Gli immobili fanno parte di un fabbricato in cemento armato di otto piani al quale si accede tramite un cancello in ferro di colore verde con accesso pedonale. Dalla strada principale, Corso San Giovanni a Teduccio, vi è l'accesso ad un complesso di edifici di otto piani posti nella via Bernardino Martirano e relative I e II traversa. Gli edifici sono posti a scacchiera e presentano le stesse caratteristiche. Gli immobili oggetto del pignoramento sono all'interno del

fabbricato civico n.13 al quale si accede tramite qualche gradino. Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo e presenta un ingresso principale dal quale vi è una rampa di scale che conduce ai vari immobili e l'impianto di risalita. Il fabbricato confina: a nord, ad ovest, a sud e a ad est con strade carrabili e pedonali . (cfr. allegato A, foto da 1 a 6).



L'immobile (cfr. allegato B) è di 80 mq circa, oltre il balcone; l'altezza utile è di circa 3,00 m, nel dettaglio è composto da tre vani più cucina e bagno.

Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito (cfr. allegato A, foto da 7a21):



- Il corridoio è di circa 14,00 mq e ha l'accesso diretto dell'ingresso; 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; dal corridoio si accede a tutte le stanze dell'appartamento;



- La camera 1 è adibita a salone ed è di circa 16,00 mq e vi si accede dal corridoio; il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato colore chiaro formato rettangolare; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro;



- La cucina è di circa 14.00 mq ed ha una pavimentazione in gres porcellanato quadrata 30x30 cm di colore chiaro, presenta un rivestimento di mattonelle colore verde di dimensione 20x20

fino ad una altezza di 3,00 m; dall'interno della stessa si può accedere ad un balcone verandato;



- La camera 2 è di circa 14.00 mq e il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato di formato quadrato e colore bianco e nero; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; dalla camera 2 si accede al balcone in comune anche con la camera 3;



- La camera 3 matrimoniale è di circa 16.00 mq e presenta le stesse finiture del resto dell'immobile; dalla camera 3 si accede al balcone comune che affaccia su Traversa B. Martirano;



- Il bagno è di circa 4,00 mq; ha il rivestimento alle pareti ad altezza 3,00 m di colore chiaro ed è dotato di doccia, wc e bidet e lavabo;



L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico e gas; era dotato dell'impianto di riscaldamento in quanto condominiale ma ad oggi non è più attivo; le porte interne sono in legno colore bianco e qualcuna presenta degli inserti in vetro mentre la porta di ingresso è blindata in ferro. Gli infissi sono in pvc di colore bianco e alcuni presentano il doppio infisso in alluminio. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è risultato discreto nel complesso, così come riscontrabile nell'allegato rilievo fotografico. *(cfr. allegato A- foto da 22 a 25).*

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile rilevare, sembrerebbe non rispettare la normativa vigente DLGS 37/08. L'immobile attualmente è privo **dell'attestazione di prestazione energetica**.

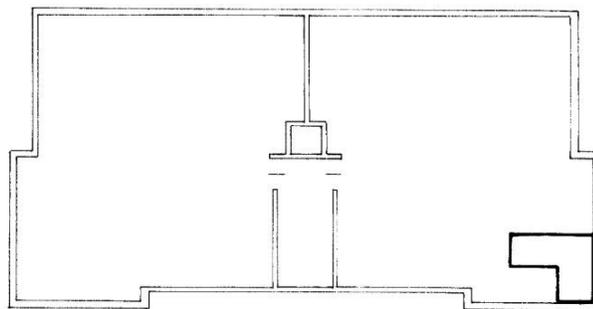
L'Ape viene redatta su commissione da un tecnico abilitato e certificato nella Regione Campania e ha un costo di circa 400,00 euro oltre cassa e iva.

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

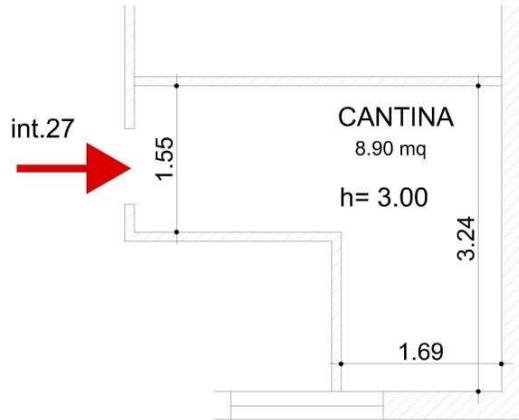
La superficie commerciale dell'appartamento è pari alla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne e perimetrali considerate fino alla mezzeria, oltre i balconi calcolati al 25% e la veranda calcolata al 60%, e quindi è di 89,97 mq.

La superficie utile netta, invece, è calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, oltre i balconi conteggiati al 25% e la veranda calcolata al 60%, e quindi è pari a 79,42 mq.

L'immobile identificato alla **Sezione SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 60, Categoria C/2, di proprietà**, consiste in un locale cantinato posto al piano -1, con accesso diretto dall'interno del fabbricato stesso. Per accedere al piano delle cantine vi è un cancello in ferro chiuso con chiave di colore arancione posto davanti alle scale condominiali; al piano - 1 si trovano due aree chiuse con altro cancello in ferro, sia sul lato destro che sul lato sinistro delle scale condominiali. La cantina oggetto del pignoramento si trova all'interno dell'area di destra e per la precisione, entrando nel corridoio è in fondo a destra.



Il locale ha una superficie complessiva di circa 9,00 mq e un'altezza di 3,00 m; il pavimento è di gres porcellanato grigio; mentre le pareti sono con intonaco e pittura di colore chiaro. E' dotato di impianto elettrico e ha una piccola bocca di lupo come finestra dalla quale prende aria e luce.



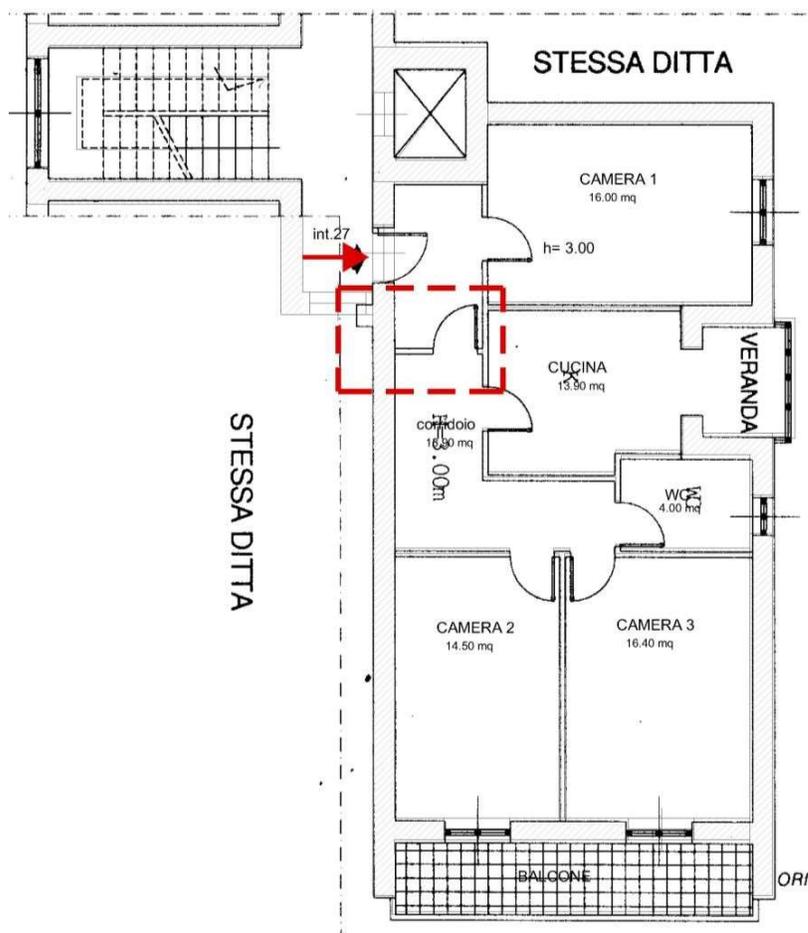
La superficie commerciale della cantina è pari 10,20 mq. **La superficie netta** è pari a 8,90 mq.

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

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

- **Sezione SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 27;**
- **Sezione SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 60.**

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 (*cf. allegato B e C*).
La sottoscritta ha acquisito copia delle visure catastali storiche e delle planimetrie catastali, che per l'appartamento corrispondono allo stato dei luoghi tranne che per un tramezzo tra ingresso e corridoio che ad oggi non è più presente.



Sovrapposizione planimetria catastale e stato dei luoghi dell'appartamento, in colore rosso la difformità rilevata

La difformità rilevata è di un tramezzo con vano porta, che separava la zona ingresso dalla zona corridoio, mentre oggi è tutto un ambiente.

La piccola difformità, che riguarda 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. Dopo aver presentato tale pratica si deve regolarizzare la nuova variazione all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, presentando una pratica DOCFA a firma di un tecnico abilitato. 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 15 giorni lavorativi.

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

I beni oggetto di causa potrebbero essere venduti in due lotti separati in quanto sono distinti da due sub diversi e sono indipendenti, ma il ctu ritiene che la vendita debba avvenire in un unico in quanto la cantina è pertinenza dell'immobile senza il quale perderebbe di valore e viceversa. Per tale motivo esamina comunque due lotti in modo separato ma ritiene che la vendita debba avvenire insieme.

LOTTO 1: piena proprietà dell'immobile sito a San Giovanni (Napoli), piano sesto, interno 27; è composto da 3 vani più accessori; confina a nord/est e a nord/ovest con cortile condominiale; a sud/est e a sud/ovest con altra uiu; è riportato nel CF Comune di Napoli, Sezione SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 27; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale tranne che per un irrilevante difformità; prezzo base: **€ 147.600,00 EURO;**

LOTTO 2: piena proprietà dell'immobile sito a San Giovanni (Napoli), piano -1, interno 27, denominato cantina; è composto da 1 vano più accessorio; confina a nord e ad ovest con altra uiu; a sud e ad est con cortile interno del fabbricato; confina a nord/est e a nord/ovest con cortile condominiale; a sud/est e a sud/ovest con altra uiu; è riportato nel CF Comune di Napoli,

Sezione SGO, Foglio 8, Particella 117, Sub 60; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; prezzo base: **2.346,00 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 Vincenzo del Genio del 29.05.2008 n.71955/12990 e trascritto il 03.06.2008 nn.20506/13367, **con il quale il sig. acquistava dalla società S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in Roma**, gli immobili oggetto di causa. *(cfr. allegato J)*.

Alla suindicata società S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in Roma, gli immobili sono pervenuti per la piena proprietà dalla società I.N.P.D.A.P.

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI

DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma, in virtù di **atto amministrativo di decreto trasferimento immobili** in data 30.11.2011. Alla suindicata Società I.N.P.D.A.P.

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE

PUBBLICA con sede in Roma, il terreno su cui insistono gli immobili sono pervenuti dal dott.

Vitale Danilo Direttore di Divisione del Ministero del Tesoro, in virtù di atto di compravendita in

data 05.05.1962, da potere della Società FINDOMUS, ORGANIZZAZIONE SVILUPPO

EDILIZIO SPA con sede in Roma. *(cfr. allegato I)*

La trascrizione del pignoramento sugli immobili oggetto di causa a favore di BANCA MONTE DEI

PASCHI DI SIENA SPA contro è datata 24.04.2023. *(cfr. allegato O)*

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 ha riscontrato durante il primo accesso una lieve **difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale**, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, facilmente risolvibile con la presentazione di una pratica CILA IN SANATORIA.

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 B - Sottozona Bb – AGGLOMERATI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE-** (tav.6 Zonizzazione, Foglio 16).

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 **anteriore al 1° settembre 1967**.

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/2023/983082 del 01.12.2023, e ha ricevuto mail di risposta per visionare la documentazione in loro possesso. (***cfr. allegato K***)

Il ctu si è recata presso l'Ufficio Tecnico il giorno 15.12.2023 e ad ha visionato la pratica edilizia in archivio e ne ha preso copia, in cui si evince che (***cfr. allegato K***):

- Esiste una **pratica di abitabilità n. 86/59** con parere favorevole;
- I fabbricati siti in via B. Martirano sono stati costruiti con Pratica n.266/57 la cui **Licenza Edilizia rilasciata è la n. 474/57**.

La sottoscritta ha acquisito su richiesta **il certificato di destinazione urbanistica** prot. PG/54412/2024 del 18.01.2024 presso l'ufficio urbanistica del Comune di Napoli dal quale si evince:

“che le destinazioni urbanistiche relative alle particelle oggetto della richiesta sono Particelle 117177, Foglio 177;

che rientra, come risulta dalla tavola della Zonizzazione, nella **Zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente**, disciplinata dagli artt.31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; che è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;

che non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” (Dm 06.11.1995) e “Posillipo” (Dm 14.12.1995, né nella perimetrazione del Parco Regionale di Campi Flegrei (dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale metropolitano delle Colline di Napoli (dpgrc n.392 del 14.07.2004);

che rientra nell'area di cui all'allegato della Delibera della Giunta Regionale n.250 del 26/07/2013;

che rientrano nell'area della **Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio - Zona rossa-** di cui alla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 14.02.2014;

che 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 è **occupato e utilizzato** ad uso residenziale dal proprietario, così come la cantina posta al piano seminterrato. Dal certificato dello stato di famiglia reperito all'Ufficio Anagrafe.

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

La sottoscritta, a seguito di verifiche, può constatare che non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presenza della procedura; non esiste eventuale provvedimento di

assegnazione del coniuge. La sottoscritta ha verificato che esiste un **decreto ingiuntivo n.15/2024** da parte del Condominio, tramite i documenti ricevuti dall'amministratore pro tempore sig. Arcangelo Santoro. Tale decreto ingiuntivo, n.cronol. 522/2024 del 12.01.2024 depositato presso il Giudice di Pace di Barra, da parte del Condominio, è stato depositato per il debito di 4.392,56 euro di spese condominiali. *(cfr. allegato M)*

Inoltre il ctu ha verificato che esiste un **regolamento di condominio** per tutto il complesso ex INPDAP "Bernardino Martirano" che comprende n.8 isolati e lo allega alla presente perizia. *(cfr. allegato N)*

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

Non sussiste la condizione indicata nella Sezione A, oneri e vincoli a carico dell'acquirente, e nella Sezione B, oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

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 Condominio, il sig. Arcangelo Santoro.

Dalle indagini effettuate si evince che la quota condominiale è mensile ed è pari ad euro 49,00 per un totale di spese fisse di gestione di 588,00 euro annui; esistono spese condominiali ordinarie non pagate pari a 4.378,68 euro che comprendono sia le rate condominiale a partire dall'anno 2022 e sia le rate trimestrali dell'acqua a partire dal 2022. **In particolare rimangono insolute**, così come indicato nella mail dell'amministratore di Condominio, la 4° rata anno 2022 e la 1°-2°-3°-4° rata anno 2023 per la gestione acqua; spese ordinarie relative all'anno 2022 (saldo iniziale), all'anno 2023 e gennaio 2024; spese per il piano di rateizzo acqua Abc di 24 rate con interessi di mora, **per un debito complessivo pari a 5.573,16 euro. (cfr. allegato L)**

Il ctu ha anche verificato che esiste un **decreto ingiuntivo n.15/2024** da parte del Condominio, tramite i documenti ricevuti dall'amministratore pro tempore sig. Arcangelo Santoro, n.cronol. 522/2024 del 12.01.2024 depositato presso il Giudice di Pace di Barra, da parte del Condominio, per il debito di 4.392,56 euro di spese condominiali insolute *(cfr.allegato M)*

Inoltre ha dichiarato che non ci sono spese straordinarie ancora deliberate e che esiste un **Regolamento di Condominio** comprensivo degli 8 fabbricati del complesso ex INPDAP "Bernardino Martirano". *(cfr. allegato N)*

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:

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

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 85,90 mq, alla quale va aggiunta la superficie dei balconi calcolata al 25% e la veranda calcolata al 60%, mentre quella delle cantine direttamente comunicanti con i vani principali va calcolata al 50%, per cui consegue: una **Superficie Commerciale totale**:

LOTTO 1

Appartamento		85,90 mq
Balcone	8,50x 0,25 =	2,15 mq
Veranda	3,20 x 0,6 =	1,90 mq
Totale (S.comm)		89,97 mq

Tabella di calcolo ai sensi della Norma UNI 10750

LOTTO 2

Cantina	10,20x 0,50 =	5,10 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 discreto (valore 0,80), lo stato generale.

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

S.convenzionale = S.commerciale x C.conservazione

S.convenzionale appartamento LOTTO 1 = 90,00 mq x 0,80 (C.cons) = 72,00 mq

S.convenzionale cantina LOTTO 2 = 5,10 mq x 0,80 (C.cons) = 4,08 mq

Criteria di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile canone di locazione 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 Traversa B. Martirano (San Giovanni), come zona/fascia *Suburbana: SAN GIOVANNI A TEDUCCIO- Codice di zona E43*. I risultati del primo semestre 2023, per Abitazioni di tipo civile, mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 1.300,00 €/mq ed un massimo di 2.000,00 €/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 320 €/mq a 650 €/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 1100,00 €/mq e 2100,00 €/mq per le abitazioni, mentre per i magazzini, a cui è assimilabile la nostra cantina, i valori di mercato oscillano tra 250 €/mq a 500 €/mq. *(cfr. allegato H)*

	APPARTAMENTO (LOTTO1)		CANTINA (LOTTO 2)	
	minimo	massimo	Minimo	massimo
O.M.I.	1.300 €/mq	2.000 €/mq	320 €/mq	650 €/mq
Indagine di mercato	1.100 €/mq	2.100 €/mq	250 €/mq	500 €/mq
QUOTAZIONE PARAMETRICA MASSIMA	2.050,00 €/mq		575,00 €/mq	

Si scelgono pertanto i valori massimi di riferimento, il cui valore medio valutato per **l'immobile LOTTO 1** è pari a **2.050,00 €/mq per mese**, mentre per la **cantina LOTTO 2**, è pari a **575 €/mq**.

Ai fini della valutazione, oltre i dati sopraindicati, si considera che gli immobili sono ubicati all'interno di un fabbricato in condizioni buone e di recente formazione; che è servito da qualsiasi

genere di prima necessità e da qualsiasi trasporto pubblico; che facilmente si possono raggiungere anche a piedi il corso principale Via San Giovanni a Teduccio. Si scelgono pertanto i valori massimi 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.

LOTTO 1-APPARTAMENTO

VALORE IMMOBILE (Vm) = (2.050,00 €/mq x 72,00 mq) = € 147.600,00

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 FINALE =

- **(Vm) – (Cila in sanatoria) = (€ 147.600,00) - (€ 2.500,00) = € 145.100,00**

A tale cifra vanno detratti gli oneri condominiali insoluti pari a 5.573,16 euro, per cui si ha:

- **(Vm) – (oneri condominiali) = (€ 145.100,00) - (€ 5.573,16) = € 139.526,84**

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) = (€ 139.526,84) - (€ 13.952,68) = € 125.574,15**

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.

LOTTO 2- CANTINA

VALORE IMMOBILE (Vm) = (575,00 €/mq x 4,08 mq) = € 2.346,00

Il ctu ritiene che i due lotti, appartamento e cantina, vadano però venduti insieme, per far sì da massimizzare le probabilità di vendita alle migliori condizioni economiche.

In sintesi LOTTO 1-APPARTAMENTO:

- **la superficie commerciale dell'immobile è pari a 90,00 mq;**
- **la superficie utile netta dell'immobile è pari a 79,42 mq;**
- **il valore per metro quadro è pari a 2.050,00 €/mq;**
- **il valore complessivo dell'immobile è di € 147.600,00;**
- **il valore complessivo dell'immobile ridotto per sanare gli abusi esistenti è di € 145.100,00;**
- **il valore complessivo dell'immobile ridotto per gli oneri condominiali insoluti è di € 139.526,84;**
- **il valore complessivo dell'immobile ridotto della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 125.574,15.**

In sintesi LOTTO 2- CANTINA:

- **la superficie commerciale dell'immobile è pari a 5,10 mq;**
- **la superficie utile netta dell'immobile è pari a 8,90 mq;**
- **il valore per metro quadro è pari a 575,00 €/mq;**
- **il valore complessivo dell'immobile è di € 2.346,00;**

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 residenza.** (cfr. allegato F)

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 05.03.2024;
- di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art.567 c.p.c.;

Napoli, 30.01.2024

Il C.T.U. arch. Emanuela Campo

