

# TRIBUNALE DI NAPOLI

**SEZIONE CIVILE 5ª BIS**

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

**5ª Sezione Civile – Espropri. Reg. Generale n. 1365/10**

**Giudice Dott. Abete Francesco**

Napoli 23 febbraio 2015

C.T.U.  
ing. Luigi Gugliotti

[REDACTED]

## 1. Premessa

Il sottoscritto ing. Luigi Gugliotti, veniva nominato, ex art. 569 c.p.c. quale C.T.U. e convocato per l'affidamento dell'incarico per il giorno 25 gennaio 2012. Alla suddetta data, il Giudice F. Abete, vista la nomina del custode e dell'esperto sottoscritto ingegnere, nella procedura n. 1365/2010 promossa da [REDACTED], procedeva al conferimento dell'incarico. Poi in data 26/03/2014, su istanza del Dott. Stefano Costa, il Giudice F. Abete conferisce mandato per integrare la perizia di stima secondo quanto richiesto nella istanza che si allega alla presente:

A seguito dell'accertamento di conformità presentato dal sottoscritto ing. Luigi Gugliotti il Comune di Melito di Napoli settore V assetto e sviluppo del territorio risponde che *"Alla S.V. che è stata esaminata l'istanza di Permesso di Costruire in riferimento all'Accertamento di Conformità in oggetto, con parere di diniego, perché la stessa, così come presentata, contiene abusi edilizi consistenti in aumento di superficie utile e di volumetria residenziale, per i quali non è possibile rilasciare il titolo abilitativo richiesto"*.

Visto il diniego del Comune all'accertamento di conformità, e di conseguenza accertata la non sanabilità degli abusi realizzati, il valore di mercato ottenuto dalla stima sarà decurtato dei costi e degli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi alla licenza edilizia originaria:

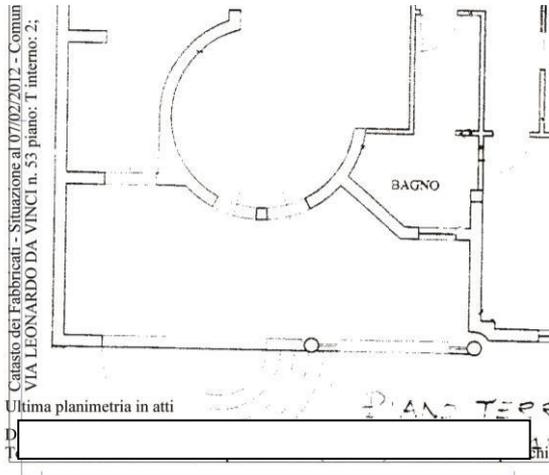
## 2. Valore degli immobili

Per tutti gli immobili si rilevano le difformità che emergono mettendo a confronto le planimetrie della concessione in sanatoria che è uguale a quella catastale, con la planimetria rilevata dal sottoscritto:

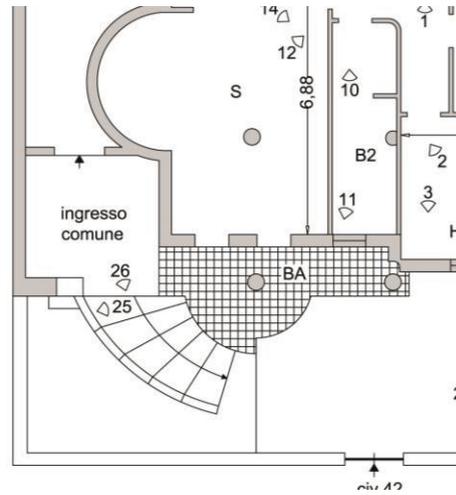
**immobile 1** sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (int.2 abitazione)  
Foglio 2 part. 219 sub. 3. Proprietario per la quota di 666/1000: [REDACTED]  
[REDACTED]

- Il prospetto dell'immobile parallelo alla via L. Da Vinci è stato modificato nel modo seguente: avanzamento della parete esterna a creare aumento di volume interno

all'immobile; risagomatura a forma di semicerchio del terrazzino esterno a creare un aumento di superficie utile;

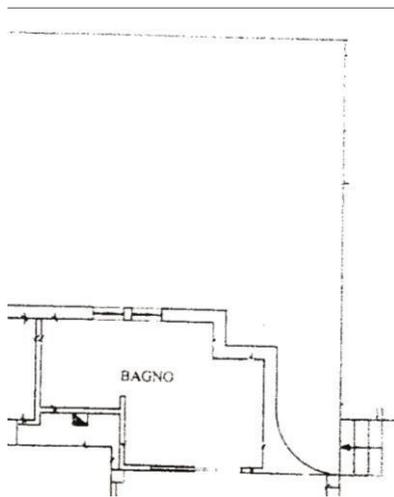


planimetria catastale

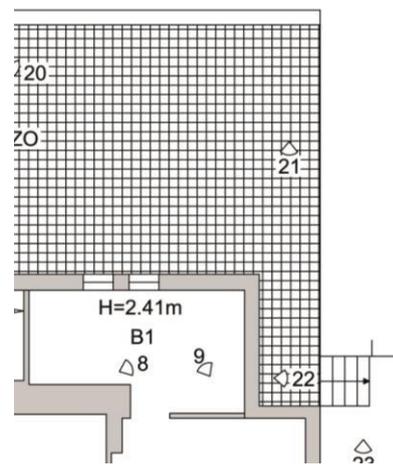


rilievo metrico

- Lo spigolo destro del prospetto posteriore si presenta a doppio spigolo nella concessione in sanatoria e nella planimetria catastale mentre invece nella situazione attuale lo spigolo è uno solo. Anche questa è una alterazione di prospetto posteriore del fabbricato con aumento di volume interno all'immobile.



planimetria catastale



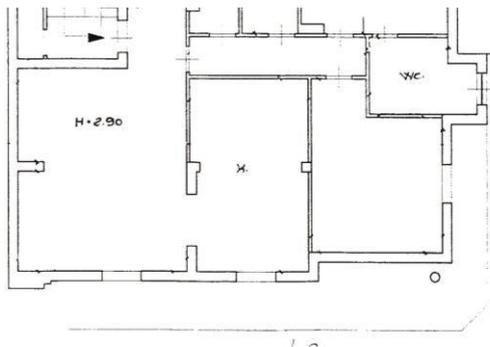
rilievo metrico

- L'altro spigolo destro del prospetto posteriore nei grafici originari si presenta arrotondato, nei grafici attuali è ad angolo retto con aumento della superficie utile;

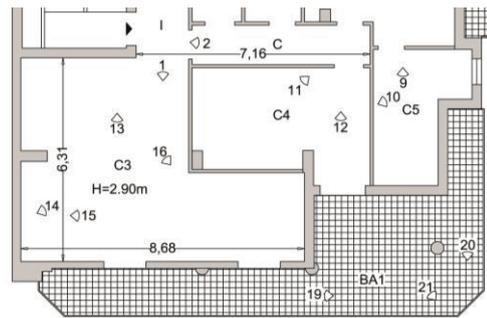
Questi abusi non sono sanabili pertanto il costo per la demolizione delle opere abusive, per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri di discarica, per il ripristino delle parti preesistenti legittime (vedi concessione in sanatoria) e contigue agli abusi e le spese tecniche, si stimano Euro 15.000,00 che verrà decurtato dal valore stimato dell'immobile

**immobile 2** sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 1 (int.3 abitazione)  
Foglio 2 part. 219 sub. 4. Proprietario per la quota di 666/1000: [REDACTED]  
[REDACTED]

- Gli ambienti denominati C4 e C5 sono sostanzialmente diversi e diversamente disposti rispetto all'assetto originario. Questo crea anche una modifica del prospetto esterno arretrando per creare un aumento di superficie sul balcone.
- Apertura di un nuovo varco esterno nella stanza C4 e chiusura di quello esistente



planimetria catastale



rilievo metrico

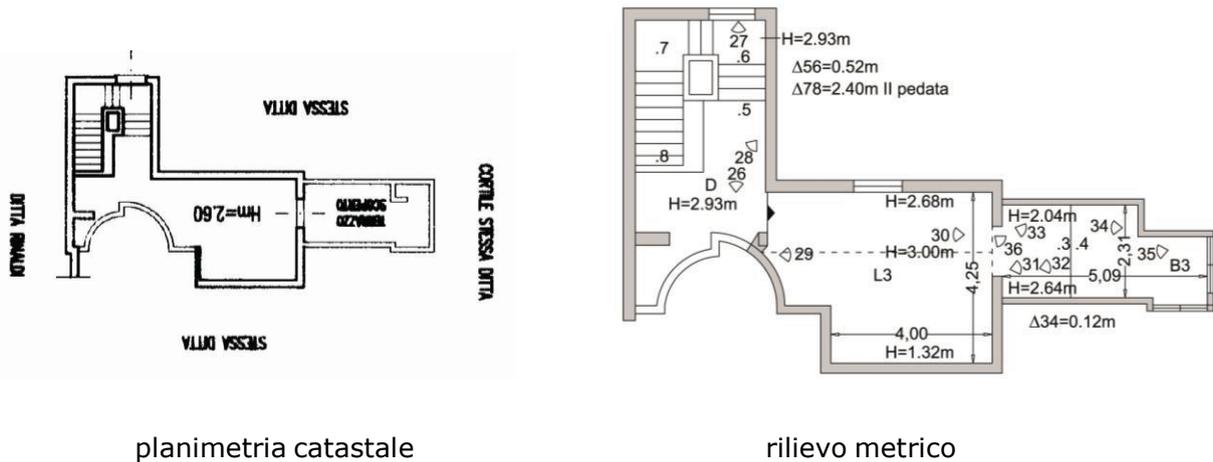
Questi abusi non sono sanabili pertanto il costo per la demolizione delle opere abusive, per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri di discarica, per il ripristino delle parti preesistenti legittime (vedi concessione in sanatoria) e contigue agli abusi e le spese tecniche, si stimano Euro 6.000,00 che verrà decurtato dal valore stimato dell'immobile

**immobile 3** sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 2 (int.4 abitazione)  
Foglio 2 part. 219 sub. 5. Proprietario per la quota di 666/1000: [REDACTED]  
[REDACTED]

In questo immobile non si rilevano difformità rispetto agli atti originari.

**immobile 4** sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano 3-4 (int.5 abitazione) Foglio 2 part. 219 sub. 7. Proprietario per la quota di 666/1000:

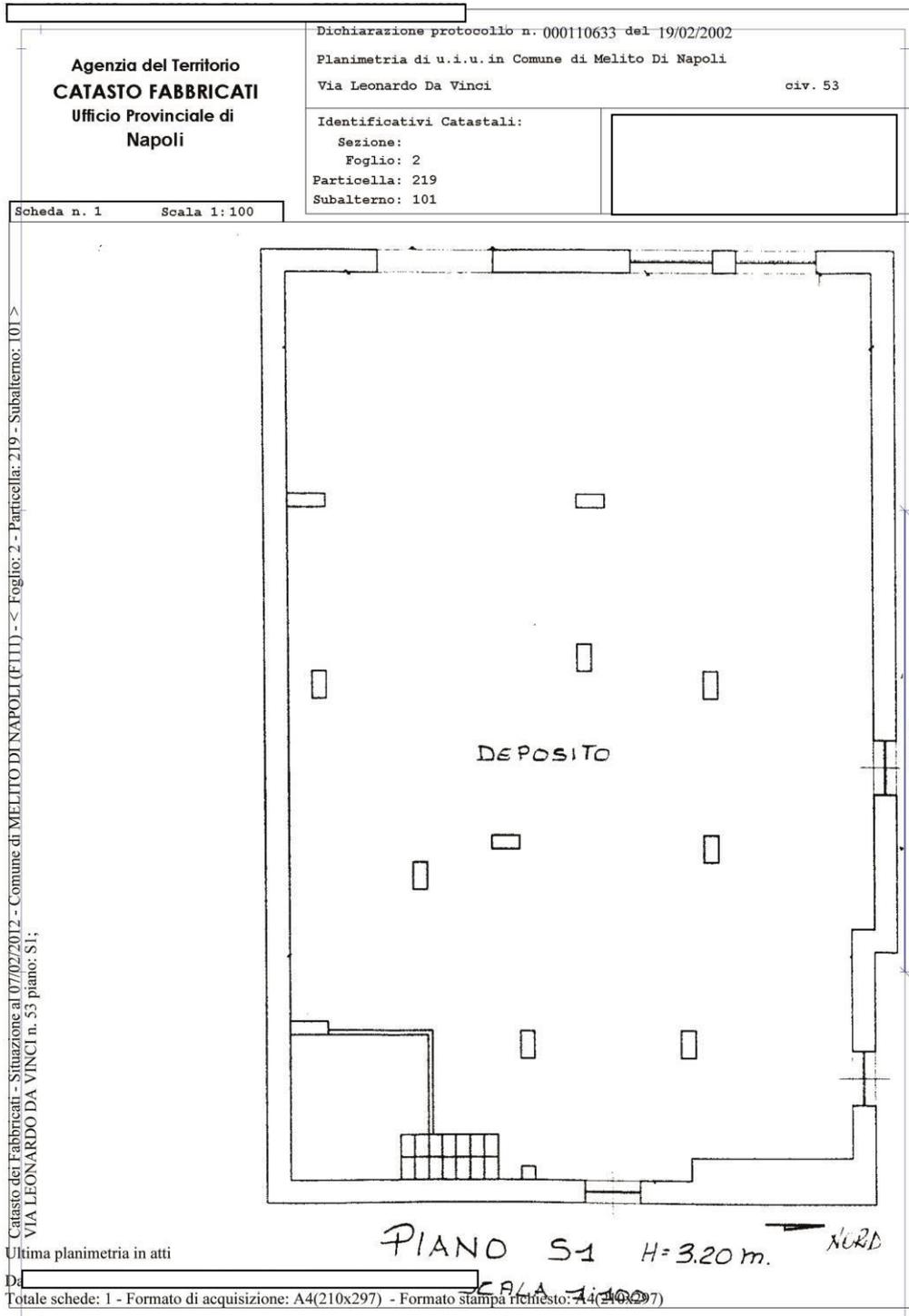
- Il terrazzo scoperto annesso a questo immobile (4° piano) è stato trasformato in una stanza da bagno denominata B3 con aumento di volume.



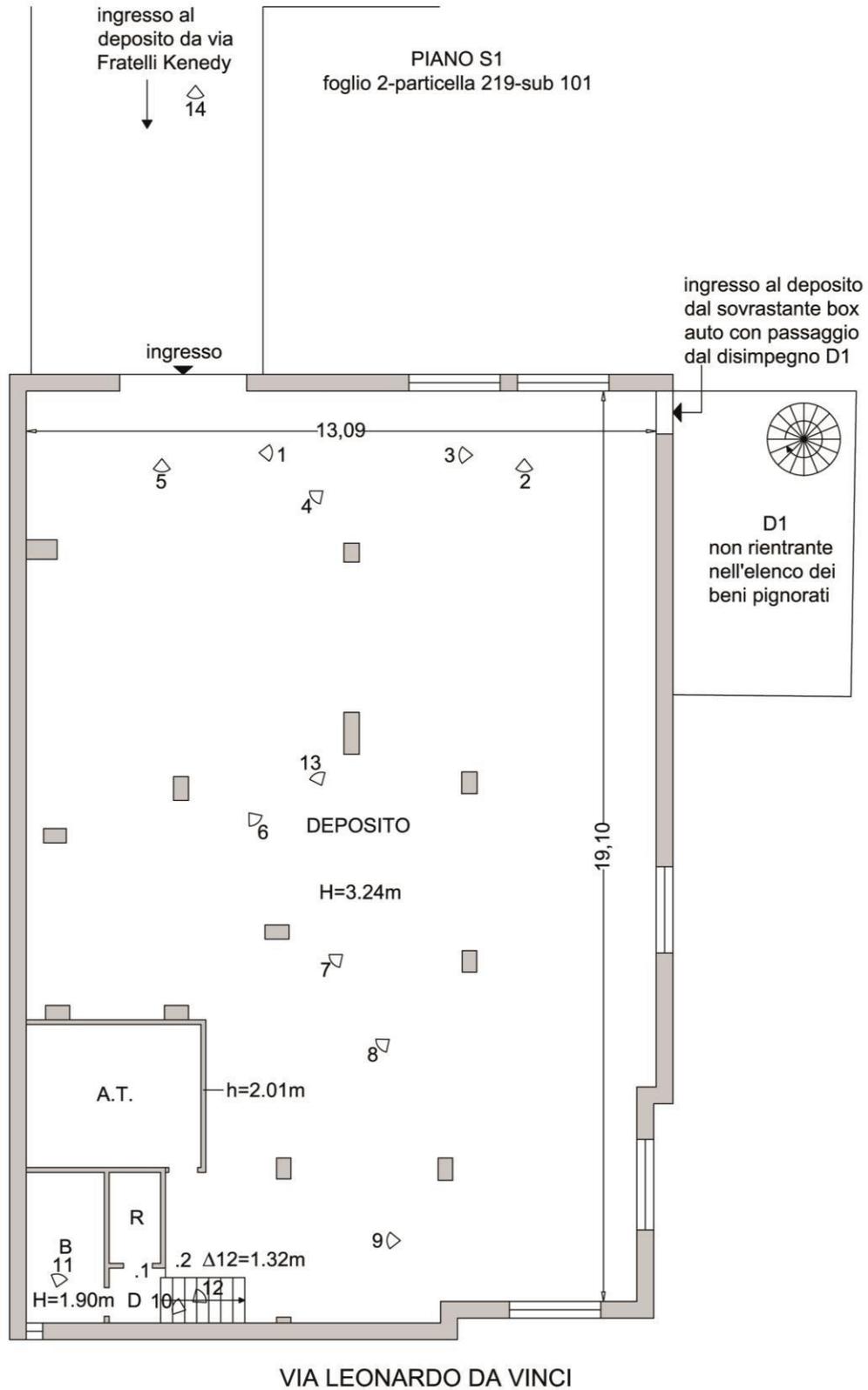
Questo abuso non è sanabile pertanto il costo per la demolizione delle opere abusive, per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri di discarica, per il ripristino delle parti preesistenti legittime (vedi concessione in sanatoria) e contigue agli abusi e le spese tecniche, si stimano Euro 8.500,00 che verrà decurtato dal valore stimato dell'immobile

**immobile 5** sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano S1 (deposito) Foglio 2 part. 219 sub. 101. Proprietario per la quota di 666/1000:

- Rispetto alla planimetria originaria si osserva che ci sono due ambienti in più, A.T. (area tecnica) ed R (ripostiglio), rispetto alla planimetria della concessione e a quella catastale. Oltre a questa diversa disposizione planimetrica si rileva che esiste un varco di accesso in alto a destra della planimetria che non esiste nella planimetria della concessione in sanatoria e in quella catastale.



Stralcio della planimetria catastale e della concessione in sanatoria



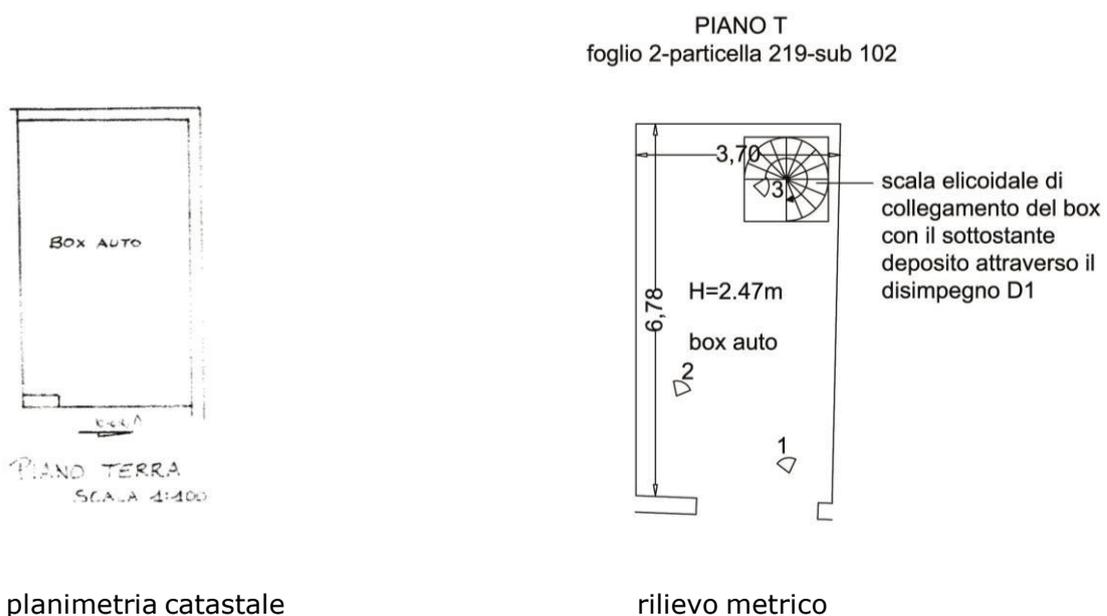
Rilievo metrico effettuato da questo perito

Questo varco porta ad un ambiente non rientrante nell'elenco dei beni pignorati. Da questo ambiente denominato D1 si accede per il tramite di una scala elicoidale al box auto che è il 6° immobile oggetto di pignoramento.

Questo abuso consistente nella realizzazione degli ambienti A.T. ed R. è sanabile perché si configura come una diversa distribuzione degli spazi interni ed è classificabile come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett.b D.P.R. 380/2001 in assenza di presentazione di comunicazione di inizio lavori (C.I.L) ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001. La violazione è sanabile e potrà essere presentata una comunicazione inizio lavori in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001. Pertanto i costi per la sanatoria ammontano ad euro 258,00 per la sanzione e Euro 2000 per gli oneri professionali per un ammontare pari ad Euro 2580,00 che verrà decurtato dal valore di mercato.

**immobile 6** sito in Melito di Napoli alla via L. Da Vinci 42 (ex 53) piano T (bbox auto) Foglio 2 part. 219 sub. 102. Proprietario per la quota di 666/1000: [REDACTED]

- Nella planimetria si osserva che c'è un foro nel solaio che ospita una scala elicoidale che collega codesto box-auto, per il tramite di un disimpegno D1 (non facente parte del pignoramento), con il deposito sottostante (5° cespite pignorato).



Questo abuso è sanabile perché si configura come un intervento non rientrante nel campo di applicazione dell'articolo 6 del Dpr n. 380/01 smi perché trattasi di intervento strutturale in assenza di presentazione di segnalazione certificata inizio lavori (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001. La violazione è sanabile e potrà essere presentata una comunicazione inizio lavori in sanatoria. In caso di SCIA tardiva ai sensi dell'art.37 comma 5 del D.P.R. 380/2001 la sanzione è pari a Euro 516,00. L'intervento riguarda opere strutturali e pertanto la sanatoria è subordinata all'autorizzazione sismica di cui all'art.94 del D.P.R. 380/2001 smi e all'art.4 della LR n.9/83 smi. La misura del contributo per l'istruttoria e la conservazione dei progetti da denunciare per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 4, c.2, L.R. 9/83 per "riparazioni o interventi locali su costruzioni esistenti", raddoppiato nel caso di lavori che hanno avuto inizio in violazione dell'articolo 2 della L.R. 9/83, e ss.mm.ii., (denunce di lavori in sanatoria), è pari a Euro 200,00. L'ammontare è pari a  $516,00 + 200,00 = \text{Euro } 716,00$ .

Gli oneri professionali per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica sono al momento non quantificabili perché occorre una verifica sulla modalità di realizzazione del foro esistente e sulla qualità dei materiali impiegati. Solo dopo tale verifica si potrà stabilire se è necessario un progetto di adeguamento alle norme sismiche cogenti oppure no. Nel caso occorra una progettazione, al tecnico verificatore e progettista si dovrà affiancare anche il tecnico collaudatore con la relativa parcella professionale. Queste due figure professionali non possono essere rappresentate dallo stesso tecnico.

### **3. conclusioni**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti si esprime il parere che con riferimento alla data attuale, il valore dei beni, decurtati di tutte le spese necessarie ripristino dello stato dei luoghi della licenza edilizia, ubicati in Melito di Napoli alla via Leonardo da Vinci 42 sono pari a:

immobile	destinazione d'uso	valore (euro)	spese per ripristino	valore netto (euro)
IMMOBILE 1	abitazione	<b>314.323,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>299.323,00</b>
IMMOBILE 2	abitazione	<b>169.819,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>163.819,00</b>
IMMOBILE 3	abitazione	<b>279.945,00</b>		<b>279.945,00</b>
IMMOBILE 4	abitazione	<b>351.844,00</b>	<b>8.500,00</b>	<b>343.344,00</b>
IMMOBILE 5	deposito	<b>205.835,00</b>	<b>258,00</b>	<b>205.577,00</b>
IMMOBILE 6	box-garage	<b>77.533,00</b>	<b>716,00</b>	<b>76.817,00</b>

Si provvede alla trasmissione dell'elaborato presso la cancelleria della V sezione civile del Tribunale di Napoli.

Napoli 23 febbraio 2015

il perito valutatore

ing. Luigi GUGLIOTTI