

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr.ssa Laura Martano**  
 PROMOSSA DA

.....  
 (già .....)

INTERVENTO DI

.....  
 .....  
 .....

CONTRO .....

.....

**R.G. 77/2021**

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Lura Martano nel procedimento indicato in epigrafe, ad integrazione dell'elaborato peritale e delle note già depositate, rappresenta quanto segue:

Premesso che:

- La perizia immobiliare relativa la lotto n. 2, veniva depositata in data 6.5.2022 e successivamente in data 11.10.2022 l'immobile subiva dissesti strutturali al civ. n. 18 con tre pilastri collassati e travi lesionate in più punti tali da determinare lo sgombero totale da parte degli organi preposti. Successivamente alla nomina da parte del Condominio di via Orsi di tecnico strutturista nella persona dell'Ing. ...., veniva effettuato puntellamento dell'intero stabile e degli immobili al fine di consentire il rientro dei condomini nei propri appartamenti. Dal mese di febbraio u.s., la custodia dei puntelli e presidi metallici passava ai rispettivi proprietari degli immobili;
- Con una prima relazione tecnica del novembre 2022, a firma dello strutturista incaricato dal condominio, l'Ing. .... forniva l'esito delle prime prove di laboratorio sui campioni di calcestruzzo prelevati dai pilastri dello stabile, riscontrando valori di rottura ben più bassi di



quelli fissati dalle norme tecniche, con una presenza di solfati altissima con conseguente deterioramento del calcestruzzo;

- A seguito dei citati dissesti statici che hanno interessato il fabbricato di Via Orsi a partire dal mese di ottobre del 2022, il professionista delegato, sentito l'amministratore del condominio, depositava in data 25.11.2022, una relazione prospettando la necessità di valutare il costo degli interventi scaturenti dal progetto di consolidamento da redigersi a cura del tecnico incaricato dal condomino, ing. ....;
- in data 28.11.2022 l'Ill.mo G.E. sospendeva le operazioni di vendita, disponendo di procedersi ad integrazione della perizia da parte dell'esperto estimatore in ordine alla problematica rappresentata, al fine di rendere edotti i potenziali acquirenti dello stato dell'immobile, degli interventi a farsi e degli oneri condominiali che matureranno per effetto dei lavori per l'eliminazione della situazione di pericolo, a seguito del progetto di consolidamento dell'ing. ....;
- per tali motivazioni lo scrivente, in attesa delle informazioni necessarie ad opera del condominio e del tecnico strutturista dallo stesso incaricato, per dare seguito al proprio mandato integrativo, ha già presentato istanza di proroga in data 31 gennaio u.s. ed in data 8 maggio u.s.;
- a seguito di continue informazioni assunte per vie brevi e scambio di mail con l'amministrazione del condominio, lo scrivente ha appreso, **che allo stato attuale, il progetto di consolidamento del fabbricato non è stato ancora ultimato in quanto sono ancora in corso i sopralluoghi all'intero stabile da parte dell'ing. .... strutturista nominato dal condominio;**
- in data 26 luglio u.s. l'amministratore del condomino trasmetteva ai condomini il prospetto di riparto di due fondi spesa (in acconto delle sole spese tecniche) pari ad € 100.000,00 per lavori urgenti di consolidamento per un importo a carico dell'immobile in oggetto pari ad € 2.328,00.



- Nel mese di ottobre u.s. l'ing. strutturista nominato dal condominio comunicava ai condomini un rallentamento della procedura relativa al rilascio del permesso a costruire relativo ai lavori di consolidamento, dovuto alla problematica di difformità urbanistiche relative all'intero fabbricato (come già esplicitato nell'elaborato peritale a firma dello scrivente), che non consentono allo stato attuale di ottenere i dovuti permessi presso gli organi preposti. Nella comunicazione dell'Ing. .... si legge che: *“in definitiva, il fabbricato, rispetto alla rilasciata Licenza Edilizia, risulta: variato nelle dimensioni plano-altimetriche e per la mutazione della tipologia della struttura portante da tufo a c.a. non è avvenuta mai comunicazione alcuna né al Comune, né alla Prefettura, quindi non è mai stato operato alcun collaudato statico e mai è stata ottenuta licenza di abitabilità/agibilità”*. Nella comunicazione dell'Ing. ...., si legge inoltre che: *“la progettazione che necessita eseguire non potrà limitarsi al solo risanamento degli elementi oggetto di cedimento, considerando i risultati ottenuti dalla campagna di indagini e prove effettuata (tutto depositato anche presso l'Ufficio Sicurezza Abitativa), ma interesserà, di certo, anche ulteriori componenti strutturali e quindi è presumibile che gli interventi a farsi saranno di fatto invasivi e complessi. Chiaramente risulta necessario acquisire i debiti titoli autorizzativi come ricordato anche espressamente nelle Diffide emesse, ma tale circostanza presuppone una adeguata nota di chiarezza circa la presunta irregolarità legata all'ambigua Liceità che sembra palesarsi?”*.
- Con ultima comunicazione del 8 dicembre u.s. l'ing. strutturista del condominio riferiva che: *“dopo l'ultimo incontro ufficiale tenuto presso il Dipartimento dell'Edilizia Privata, nell'ambito del quale ho consegnato altre relazioni di cui ho fornito copia, mi sono incontrato informalmente con Dirigente dell'Ufficio Condoni al quale erano state consegnate le anzidette relazioni. E' stato fissato per mercoledì della scorsa settimana una conferenza di servizi tra tutti i Dipartimenti interessati, purtroppo tale incontro è stato annullato e spostato (ancora non conosco la data) perché tutti i Direttori di Dipartimento unitamente ai Dirigenti e Funzionari sono impegnati in corsi di aggiornamento per cui è stato impossibile far coincidere la presenza di tutti. Ho sollecitato fino all'inverosimile un incontro per la settimana prossima, dando fondo a tutto ciò che poteva aiutarmi..... spero vivamente che nella settimana p.v. si riesca a procedere a tale incontro che dovrebbe essere risolutivo o perlomeno indicare univocamente la posizione del Comune.*



*Con l'occasione mi permetto di chiederLe di comunicare ai Sig.ri Condomini dell'intero stabile (civ.18 e civ. 36) di consentire debita verifica presso tutti gli immobili in modo da constatare le condizioni sia dei presidi metallici in essere, sia di eventuali variazioni delle condizioni al contorno. Le risultanze di tali visite saranno trasmesse agli Organi preposti, ulteriore tassello per rafforzare la posizione del Condominio nei confronti della richiesta soluzione al problema urbanistico”.*

Si rappresenta che l'iter per l'ottenimento degli oneri che saranno a carico dell'immobile pignorato per effetto dei lavori per l'eliminazione della situazione di pericolo, per le complessità evidenziate, si protrae ormai da circa un anno e che lo scrivente non può allo stato, valutare i costi che deriveranno dal progetto di consolidamento e ripristino delle parziali difformità del fabbricato, in quanto dipendono da altri soggetti incaricati dal condominio.

Ciò premesso, visto il prolungamento dei tempi per l'ottenimento del quadro economico da parte del condominio relativo al progetto di consolidamento del fabbricato predisposto dal tecnico nominato, lo scrivente ritiene in questa fase, laddove il G.E. valutasse l'opportunità di disporre la vendita del bene nello stato di fatto attuale ed in assenza di un progetto approvato dagli enti preposti, di effettuare un'ulteriore decurtazione del valore a base d'asta già stimato in data 6.5.2022 in € 485.000,00.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che i fattori descritti (alcuni dei quali: dissesti strutturali e degrado del calcestruzzo non ancora risolti, incertezza sui tempi e sull'esito dell'esecuzione degli interventi di consolidamento e ripristino, presenza di puntellature nel fabbricato e negli immobili) incidano, allo stato attuale e data la mancanza di un progetto esecutivo di consolidamento, per una percentuale unica riduttiva del 25% e quindi pari a:

$$€ 485.000,00 \times 25 \% = € 121.250,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 485.000,00 - € 121.250,00 = € 363.750,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2**

**€ 365.000,00**



L'Esperto si rimette all'Ill.mo G.E. per ogni determinazione che vorrà assumere per disporre la vendita del bene all'esito della presente nota tecnica integrativa della perizia o in alternativa, chiede la concessione di un'ulteriore proroga di 90 giorni, in attesa che venga disposto, da parte del tecnico incaricato dal condominio, il progetto di consolidamento dell'intero fabbricato, con la conseguente definizione degli oneri a carico dei singoli condomini.

Con osservanza

Napoli, lì 11 dicembre 2023

L'Esperto

arch. Raoul Massimiliano De Bono

