

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Ill.ma Dott.ssa MARIA ROSARIA GIUGLIANO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura immobiliare n. 926/2014 del ruolo generale

- Creditore procedente:

- Esecutato:



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All. 1: Rilievo fotografico
- All. 2: Pianta dello stato attuale: piano terra
- All. 3: Pianta dello stato attuale: piano terra
- All. 4: Documentazione catastale:
 - foglio mappale - visura storica C.F. – planimetria catastale -
- All. 5: Ispezione ipotecaria
- All. 6.1: Nota visura ipotecaria anno 1998 nn. 239/1678
- All. 6.2: Nota visura ipotecaria anno 1998 nn. 240/1679
- All. 6.3: Nota visura ipotecaria anno 2009 nn. 37841/6494
- All. 7: Atto di compravendita del 09.10.1989
- All. 8: Atto di compravendita del 12.11.1997
- All. 9: Tabelle millesimali
- All. 10: Richiesta accesso atti Comune Napoli e risposta
- All. 11: Documentazione Soprintendenza
- All. 12: Mail Sviluppo Italia
- All. 13: Visura camera commercio
- All. 14: Verbale d'accesso
- All. 15: Quotazioni immobiliari
- All. 16: Ricevute di invio CTU alle parti
- All. 17: Parcella professionale con ricevute spese
- All. 18: Scheda riassuntiva

Nel CD ROM riprese video interno immobile

Arch. Raimondo Viola, Via Cupa Caiafa n. 3 – NA -
PEC raimondo.viola@archiworldpec.it
Codice Fiscale VLI RND 66H12 F839Q - P.Iva 07051880636



TRIBUNALE DI NAPOLI

Procedura Esecutiva Immobiliare

G.E. Ill.ma Dott.ssa MARIA ROSARIA GIUGLIANO

Proc. Imm. r.g. n. 926/2014

In data 8 febbraio 2015 il G.E. dott.^{ssa} Maria Rosaria Giugliano, V^A Sezione Tribunale di Napoli, ha nominato C.T.U. lo scrivente arch. Raimondo Viola, con studio in Napoli in Via Cupa Caiafa n. 3, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5232.

In data 09.09.2016 trasmettevo relazione preliminare al creditore procedente, nella persona del suo rappresentante _____ e alla Società esecutata, nella persona del suo legale rappresentante _____ così da consentire agli stessi di depositare eventuali osservazioni.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

a) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. 5-6)

- **Ipoteca volontaria iscritta il 29.01.1998 reg. part. 239 reg. gen. 1678**, per Lire 1.458.963.000 (capitale lire 972.642.000) a favore della Società per
contro

a garanzia di finanziamento del 26.01.1998 ai rogiti del notaio



Valerio Pantano di Roma concesso in favore di
 formalità riferita alla piena proprietà dell'appartamento (oggi laboratorio artigianale)
 in oggetto, sito nel Comune di Napoli in vicolo San Domenico Maggiore n. 9, piano
 terra, interno n. 12, riportato al NCEU di Napoli alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29,
 sub 15, quota pari a 1000/1000.

**- Ipoteca volontaria - privilegio speciale industriale - iscritta il 29.01.1998
 reg. part. 240 reg. gen. 1679**, per Lire 1.458.963.000 (capitale lire 972.642.000)
 a favore

contro

a garanzia di finanziamento del 26.01.1998 ai rogiti del
 notaio Valerio Pantano di Roma concesso in favore di

formalità riferita alla piena proprietà dell'appartamento (oggi laboratorio
 artigianale) in oggetto, sito nel Comune di Napoli in vicolo San Domenico Maggiore
 n. 9, piano terra, interno n. 12, riportata al NCEU di Napoli alla Sez. SGU, foglio 1,
 p.lla 29, sub 15, quota pari a 1000/ 1000.

- Ipoteca legale iscritta l'08.10.2009 reg. part. 6494 reg. gen. 37841, del
 24.09.2009 n. rep. 119851/17 a favore di

contro

per € 36.084,28 (capitale € 18.042,14); formalità riferita alla piena
 proprietà dell'immobile in oggetto, sito Comune di Napoli in vicoletto San Domenico
 Maggiore, riportata al NCEU di Napoli foglio 1, p.lla 29, sub 104, quota pari a
 1000/1000.

**- Pignoramento immobiliare trascritto a Napoli 1 il 17.10.2014 reg. part. 19229
 reg. gen. 26895**, a favore

in persona del suo Amministratore Delegato e legale rappresentante
 pro tempore

contro

nascente da Decreto ingiuntivo n.
 7336/2014 emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 28.03.2014, per
 complessivi € 801.826,34, e gravante sull'immobile in oggetto, ubicato in Napoli al
 vicoletto (in realtà vico) San Domenico Maggiore n. 9, piano terra, riportato al NCEU



di Napoli alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29, sub 104, cat. C/3, classe 1, superficie catastale mq. 180, quota pari a 1000/1000.

b) VISURA CAMERALE (cfr. all. 13)

Nella visura effettuata presso la Camera di Commercio risulta che la società

- classificazione

Ateco: 32.2 fabbricazione di strumenti musicali (incluse parti e accessori).

Data di costituzione 24.04.1993 - Titolare:

2) segnali al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario

Attualmente l'immobile è occupato dal

che lo detiene in forza di contratto di comodato d'uso gratuito non registrato.

vi produce e restaura strumenti musicali.

3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel tenimento del Comune di Napoli in vico San Domenico Maggiore n. 9, piano terra, interno n. 12, riportata al NCEU di Napoli alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29, sub 104, cat. C/3, classe 1, superficie catastale mq. 180, intestata a

- per quota pari a 1000/1000.

INQUADRAMENTO STORICO

L'immobile è parte di palazzo di Sangro di San Severo, la cui costruzione risale al XVI secolo, quando Paolo de Sangro lo fece erigere seguendo, probabilmente, i progetti di Giovanni Merliano da Nola.



Nella prima metà del seicento la struttura originaria venne modificata, con il rifacimento della facciata; nel XVIII secolo il palazzo subì altre modifiche, per volontà del principe di Sansevero Raimondo de Sangro, che ritoccò alcuni appartamenti.

Nel 1621 Paolo de Sangro incaricò Bartolomeo Picchiatti e Vitale Finelli di effettuare alcuni lavori, tra i quali il rifacimento del particolare portale d'ingresso dell'edificio, sormontato da un timpano spezzato con al centro lo stemma di famiglia, l'arco a tutto sesto e le colonne ad anelli circolari con capitelli compositi

Portale d'ingresso edificio



Nel XVIII secolo il palazzo passò a Raimondo de Sangro che ne fece il teatro dei suoi studi e dei suoi esperimenti; egli, oltre ad arricchire la cappella di famiglia con opere di inestimabile valore e bellezza, fece costruire un collegamento tra questo e il palazzo; inoltre fece decorare gli interni dell'edificio con affreschi di Belisario Corenzio, che rappresentano la magnificenza della famiglia.

Nell'atrio del palazzo, vennero aggiunti dei bassorilievi con scene di Bacchanali, battaglie e mascheroni.

I lavori di abbellimento andarono avanti anche dopo la morte del principe, avvenuta nel 1771, visto che il figlio Vincenzo si preoccupò di proseguire l'opera avviata dal padre, soprattutto per quanto riguarda la cappella.

Il 28 settembre del 1889, il collegamento tra palazzo e cappella crollò, probabilmente a causa di infiltrazioni d'acqua, determinando anche la perdita degli affreschi del Corenzio.



Il 30 gennaio del 2010, in occasione del tricentenario della nascita di Raimondo Di Sangro, il Comune pose sulla facciata un'epigrafe in ricordo dello stesso: "In questo palazzo visse, operò, morì Raimondo De Sangro VII Principe di San Severo (1710-1771), letterato, mecenate, inventore nella Napoli dei primi lumi, ingegno straordinario, celebre indagatore dei più reconditi misteri della natura".

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

La struttura verticale portante è in muratura tufacea con orizzontamenti costituiti da volte in muratura e solai in legno; l'edificio è composto da quattro piani fuori terra, a destinazione residenziale, oltre al piano terreno e al seminterrato.

Nel cortile interno si articolano due casse scale a servizio dei piani soprastanti.

La porta di caposcala dell'immobile di cui trattasi è ubicata al piano terra, a sinistra dell'androne d'ingresso dell'edificio.

Sei gradini in piperno, antistanti l'uscio coperto con arco a tutto sesto, invitano all'interno dell'immobile (foto 4), ove si articola il disimpegno (foto 5-6), che serve a sinistra un ambiente soppalcato destinato ad uso ufficio, costituito dal primo livello, di altezza totale pari a mt. 5,05, e dal soppalco, ubicato al di sopra del disimpegno stesso, di altezza interna netta pari a mt. 2,44 (foto 78).

Di fronte l'ingresso è ubicato il primo dei tre vani-laboratorio (foto 9); mentre alla destra si apre il corridoio (foto 10) che serve, a sinistra, il vano più ampio dell'immobile, anch'esso adibito a laboratorio (foto 15-16), collegato a sua volta con il terzo ambiente-laboratorio (foto 18-19).

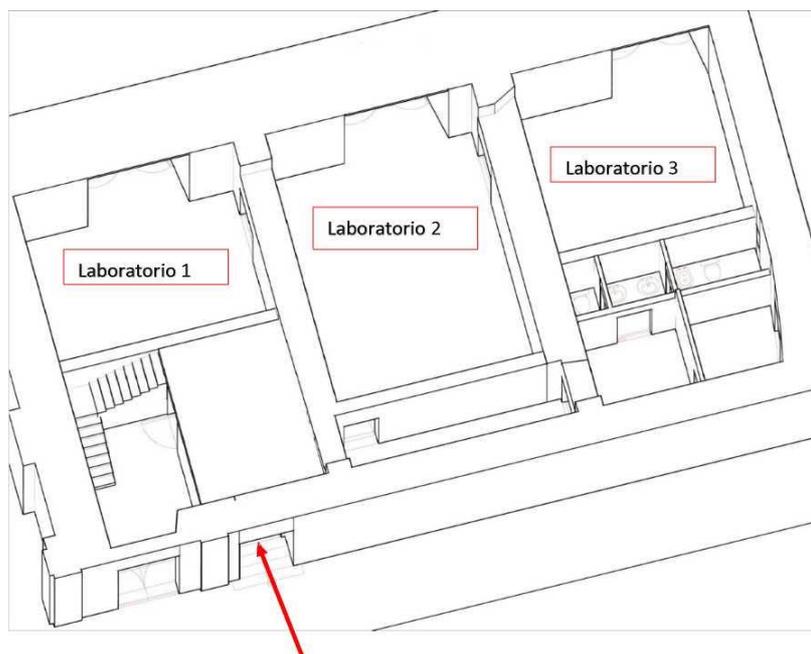
In fondo al corridoio si articola uno spazio utilizzato come spogliatoio (foto 11), dotato di antibagno (foto 12), di due piccoli servizi igienici (foto 13-14) e di un piccolo deposito finestrato.

L'abitazione è priva di balconi, ma i tre vani laboratorio sono dotati di ampie finestre con affaccio su vico San Domenico Maggiore (foto 3); l'ambiente ufficio presenta una finestra con affaccio sul cortile interno; infine il locale deposito e il bagno principale sono dotati di una piccola apertura ciascuno, entrambe su via De Sanctis (foto 2).



La copertura degli ambienti è costituita da pregevoli volte a padiglione, la cui visione unitaria è impedita dalla presenza delle tramezzature interne.

L'impianto elettrico è funzionante ed è a norma; l'impianto idrico/sanitario è funzionante; l'impianto di climatizzazione presenta dei fan coil (termoconvettori) disposti nei tre laboratori, non funzionanti; l'impianto di riscaldamento è presente soltanto nei due servizi igienici.



Ingresso immobile

Gli intonaci sono di tipo civile, la tinteggiatura di colore chiaro a base di calce.

Gli infissi esterni e gli scuri sono in legno.

Nel complesso, come si evince chiaramente dal rilievo fotografico, l'unità immobiliare versa in sufficiente stato di conservazione.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire un video dell'immobile, allegato al CD ROM incluso nel fascicolo cartaceo, che potrà essere utilizzato dal custode giudiziario, dott.ssa Serena Cortimiglia, per informare i possibili acquirenti che desiderino avere una visione preliminare dell'immobile, prima della visita in loco.

CONFINI

L'unità immobiliare confina: ad ovest con vico San Domenico Maggiore, a nord



con via Francesco De Sanctis, ad est e sud con androne e cortile interno del palazzo di Sangro.

PERTINENZE E ACCESSORI

Gli spazi comuni condominiali sono: la cassa scale, il cortile interno, il lastrico solare.

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici nette degli ambienti che compongono l'unità immobiliare, e la superficie commerciale, che adatteremo per il calcolo del valore di mercato.

Immobile in Napoli in Vico san Domenico Maggiore, 9 - P.T. int. n. 12		
Ingresso	13,10 mq	
Ufficio primo livello	12,00 mq	
Soppalco	14,70 mq	14,70 mq
Laboratorio 1	23,10 mq	
Laboratorio 2	38,00 mq	
Laboratorio 3	22,70 mq	
Corridoio	15,10 mq	
Antibagno	2,20 mq	
Bagno 1	1,20 mq	
Bagno 2	3,30 mq	
Spogliatoio	7,10 mq	
Deposito	5,70 mq	
Superficie interna netta	158,20 mq	
Superficie commerciale		191,00 mq

4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

PASSAGGI DI PROPRIETÀ' (cfr. all. 7-8)

--- **Atto di compravendita** a rogito del notaio Elio Bellecca di Napoli in data



09.10.1989, rep. n. 25244 racc. n. 5864, registrato a Napoli in data 30.10.1989 al n. 17992/V e trascritto a Napoli 1 in data 16.10.1989 ai nn. 21280/13780, con il quale

cede e trasferisce ai

che in

buona fede accettano ed acquistano, in parti uguali, in comune e indiviso, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli al vico San Domenico Maggiore n. 9, precisamente appartamento al piano terra, distinto con il numero d'interno 12, composto da 4 vani e accessori; riportato al NCEU di Napoli alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29, sub 15, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, r.c. lire 2618.

La parte venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

--- **Atto di compravendita** a rogito del notaio Valerio Pantano di Roma in data **12.11.1997**, rep. n. 42113 racc. n. 10377, registrato a Roma in data 13.11.1997 e trascritto a Napoli 1 in data 14.11.1997 reg. part. 14239 reg. gen. 20719, con il quale i

vendono a

nella qualità di

Amministratore Unico e di legale rappresentante della società

appartamento sito in Napoli al vico San Domenico Maggiore n. 9, piano terra, distinto con il numero d'interno 12, composto da 4 vani e accessori; riportato al NCEU di Napoli alla Sez. SGU, foglio 1, p.lla 29, sub 15, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, r.c. lire 770000. Il prezzo della compravendita è pari a lire 480.000.000, la parte venditrice consente che la

effettui il saldo di tale prezzo quando si sarà verificata la condizione sospensiva, consistente nel mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali. Le parti si danno atto che la presente vendita dovrà essere denunciata al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della legge 01.06.1939 n. 1089, in relazione alla prelazione spettante allo stesso



Ministero. Pertanto le parti danno atto che la vendita è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali. I venditori s'impegnano a notificare al detto Ministero il presente atto.

La parte venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Con annotazione n. 261 del 02.02.1998 viene cancellata la condizione sospensiva.

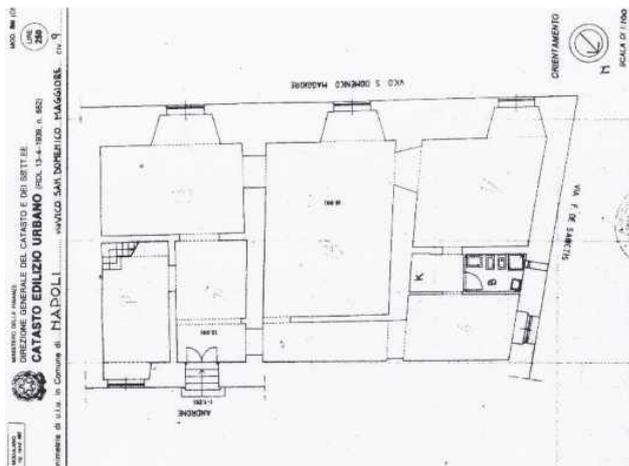
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CATASTO FABBRICATI - (cfr. all. 4)

Attualmente l'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. di Napoli, vicoletto San Domenico Maggiore n. 9, piano terra, sezione SGU, foglio 1, p.lla 29, sub 104, Cat. C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe 1, consistenza mq. 180, superficie catastale mq. 196, rendita catastale € 2.277,57, intestata a

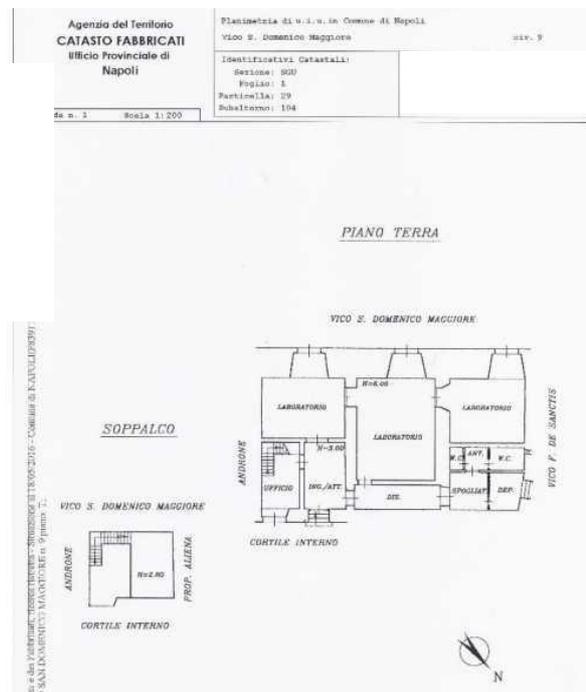
- per quota pari a 1000/1000.

--- Variazione del 16.09.2002 p.llo 514506, in atti il 16.09.2002: l'unità immobiliare varia la destinazione d'uso, quindi la categoria catastale, da A/2 (abitazione di tipo civile) a C/3 (laboratori per arti e mestieri). In tale occasione il subalterno varia da 15 a 104. Anche la planimetria catastale viene modificata, in particolare il vano contenente la cucina e il bagno sono ristrutturati per ricavare uno spogliatoio, un antibagno e due servizi igienici.





Planimetria catastale ante 1990



Planimetria catastale anno 2002

--- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992: la rendita catastale varia da lire 1.575.000 a € 813,42.

--- Variazione del 22.10.1990 in atti dal 16.09.1998 per diversa distribuzione degli spazi interni: il numero dei vani varia da 5,5 a vani 7,5.

Dal 12.11.1997 sino ad oggi l'unità immobiliare è intestata a

- per quota pari a 1000/1000.

Dal 09.10.1989 al 12.11.1997 l'unità immobiliare è intestata a

ognuno per quota pari

a 334/1000.

Sul foglio di mappa del Catasto Fabbricati l'edificio è distinto con la particella 63 del foglio 137, a tali identificativi sarà presto adeguato anche il foglio di mappa dei terreni.

DIFFORMITÀ' CATASTALI

La planimetria catastale, redatta il 16.09.2002, è perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi.

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

I dati catastali del bene, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono ai dati catastali attuali e lo identificano in modo esaustivo e completo.

6) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti

In linea generale e sostanziale, come già accennato, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nell'ultimo titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

7) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Il bene pignorato non include o invade aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

8) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento

Il palazzo risale al XVI secolo, per cui è veramente difficile comprendere se l'immobile abbia avuto, in passato, una maggiore consistenza; ad ogni modo negli ultimi quarant'anni l'abitazione staggita non deriva da un appartamento di maggiore consistenza.



9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Come già relazionato la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nella Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004, l'edificio ricade nella zona A - insediamenti di interesse storico -.

Di seguito sono specificate le destinazioni, classificazioni e vincoli:

- Tavola 6 - Zonizzazione - l'edificio ricade in Zona A - insediamenti di interesse storico;
- Tavola 7 - Centro Storico: classificazione tipologica - unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte, regolamentata dall'art. 64 delle norme di attuazione;
- Tavola 8 - Specificazioni - nessuna;
- Tavola 13 - l'immobile è sottoposto ai vincoli paesaggistici ex L. 1497/39 e 431/1985;
- Tavola 14 - vincoli e aree di interesse archeologico - ricade in area di interesse archeologico.

Il palazzo rientra nel patrimonio UNESCO, ricadendo in pieno centro antico.

Come detto, l'area è regolamentata dall'art. 64 delle norme di attuazione del PRG, di seguito se ne riportano i punti salienti che interessano direttamente l'immobile oggetto di stima:

Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende: l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino.

Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi,



integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68. 4.

E' quindi consentito il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante: a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata ...; b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti; c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ... d) il restauro o il ripristino di ambienti interni; e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

E' altresì prevista l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia ...

Sono ammissibili in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

E' consentito l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa;

Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto



ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato di sposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi

CONFORMITÀ' URBANISTICA

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica.

CONFORMITÀ' EDILIZIA

L'edificazione di palazzo di Sangro di San Severo risale al XVI secolo, quindi l'immobile è conforme sotto il profilo della liceità edilizia.

Fino al 1997 l'immobile di cui trattasi è stato utilizzato come abitazione; in seguito, precisamente dopo l'acquisto ad opera della _____ in data 12.11.1997, esso subisce un cambio di destinazione d'uso, venendo utilizzato come laboratorio artigianale, fino ad oggi.

Attualmente presenta destinazione catastale C/3 (laboratorio per arti e mestieri) ed è effettivamente utilizzato come laboratorio per la realizzazione ed il restauro di strumenti musicali ad arco.

Appurata la liceità edilizia, lo scrivente CTU presentava domanda di accesso agli atti agli enti preposti, al fine di risalire al titolo edilizio avente come oggetto la regolarizzazione di tale cambio di destinazione d'uso.

1) Comune di Napoli - Ufficio Municipalità II e Ufficio Edilizia Privata. In data 24.05.2016 presentavo richiesta completa dei titoli edilizi in possesso del



laboratorio sarebbe dovuto avvenire mediante DIA). In questo caso potrà essere rilasciato un permesso di costruire in sanatoria nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della richiesta di rilascio dell'atto, estinguendo così una situazione giuridica di illegittimità per carenze di titoli e non di presupposti.

12) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, infatti l'art. 64 delle norme di attuazione della Variante del PRG consente il frazionamento di unità immobiliari, ma a condizione che avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali; ciò comporterebbe un considerevole spreco di spazio utile interno, in quanto bisognerebbe destinare un intero vano al passaggio comune dei due immobili.

Inoltre il frazionamento in due lotti presupporrebbe un notevole dispendio economico dovuto al raddoppio dei locali cucina e bagno e al frazionamento degli impianti.

13) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà di

- pari a 1000/1000.

14) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Attualmente l'immobile è occupato dal

che lo detiene in forza di contratto di comodato d'uso gratuito non



registrato, e continua a produrre e restaurare strumenti musicali.

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Si è già data risposta nel precedente quesito.

16) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Nella Tavola 13 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004, si evince che il palazzo è sottoposto ai vincoli paesaggistici ex L. 1497/39 e 431/1985.

Quindi il trasferimento di proprietà del bene dev'essere denunciato all'acquirente entro gg. 30 dalla data di sottoscrizione dell'atto, tale denuncia è atto dovuto al Ministero affinché lo stesso possa, eventualmente, esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni dalla denuncia stessa.

Allo scadere dei termini, il bene può essere definitivamente preso in consegna dal proprietario (artt. 59,60,61 del DL 42/2004).

Sarebbe opportuno comunicare alla Soprintendenza anche il primo avviso di vendita, ed eventualmente i successivi.

Il palazzo di cui è parte l'immobile rientra nel patrimonio UNESCO.

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non vi sono vincoli demaniali e servitù pubbliche sugli stessi.

17) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

La quota condominiale mensile, per le spese di gestione ordinaria, è pari a circa € 109,00 per un totale di € 1.308,00 annui (cfr. all. 9).

All'abitazione competono:

20,59 millesimi - tabella generale -

119,51 millesimi - tabella cortile -



Sono in programma lavori di ristrutturazione relativi alla messa a norma dell'impianto elettrico della cassa scale, ma non è stato ancora formalizzato l'importo.

Il saldo contabile al 31.12.2015 è pari a € 5.069,91 dei quali sono stati versati € 1.300,00 nel 2016.

Nell'anno 2016 le quote mensili non sono state versate, pertanto il debito che andrà a carico del nuovo acquirente sarà pari all'anno di gestione più quello precedente, il cui importo è pari a € 2.616,00

18) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Per risalire al più probabile valore di mercato si eseguirà la stima sintetica comparativa dei valori medi di mercato riferiti ad unità immobiliari simili compravendute nella zona negli ultimi mesi (peso ponderale 100%).

Nel periodo intercorso tra il 2008 ad oggi vi sono stati profondi cambiamenti nel mercato immobiliare, che ha subito sostanzialmente una crisi, subendo una drastica riduzione delle compravendite e di conseguenza la discesa dei prezzi degli immobili.

Abbiamo già avuto modo di analizzare le caratteristiche principali dell'unità immobiliare oggetto di stima, in passato utilizzata per fini abitativi, ed oggi avente destinazione d'uso di laboratorio per arti e mestieri.

E' stata altresì evidenziata la mancanza di un titolo edilizio comunale che legittimi questo passaggio di destinazione d'uso, mentre paradossalmente, tale cambio è stato autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli in data 15.04.1998.

Pertanto la valutazione del cespite sarà eseguita tenendo conto della sua destinazione attuale, ovvero laboratorio per arti e mestieri, non molto diffusa nella zona del Centro Antico, costituito per lo più da palazzi le cui unità immobiliari, al



piano terra, hanno prevalentemente un uso commerciale e/o deposito, mentre i piani superiori sono ad uso abitativo.

Le quotazioni immobiliari reperite, che interessano il mercato immobiliare della zona (centro antico - area limitrofa a piazza San Domenico Maggiore) sono le seguenti (cfr. all. 15):

1. quotazioni riportate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - area est del centro antico - per immobili destinati ad attività terziaria, il cui prezzo oscilla tra €/mq 1.050,00 e €/mq 2.100,00;
2. quotazioni riportate dal network Borsino Immobiliare - zona piazza de Gesù, piazza Borsa - il cui prezzo oscilla tra €/mq 1.322,00 e €/mq 2.645,00;
3. quotazione, molto interessante, riguardante la vendita di un appartamento ubicato nello stesso palazzo dell'immobile di cui trattasi, ovvero in piazza San Domenico Maggiore n. 9, di mq. 140, ubicato al secondo piano, in buono stato di manutenzione, il cui prezzo è pari a € 630.000,00, ovvero €/mq 4.500,00;
4. infine la quotazione di appartamento ubicato in piazzetta Nilo, nel cinquecentesco palazzo de Sangro di Vietri, a pochi metri dal nostro, piano nobile, di circa mq. 275 calpestabili, dotato di finiture di pregio, il cui prezzo è pari a € 1.100.000,00, ovvero €/mq 4.000,00.

Non è stato possibile reperire informazioni immobiliari relative ad immobili ad uso laboratorio ubicati nella stessa zona e con caratteristiche tipologiche analoghe al nostro.

Pertanto, come termini di paragone, da un lato abbiamo il prezzo medio di due appartamenti molto simili all'immobile di cui trattasi (il primo addirittura nello stesso edificio) pari a €/mq 4.250,00; dall'altro abbiamo le generiche quotazioni immobiliari relative a laboratori, tratte dall'Agenzie delle Entrate e dal network Borsino Immobiliare, il cui prezzo (considerando soltanto i valori massimi poiché quelli inferiori fanno riferimento ad immobili con caratteristiche costruttive molto



più scadenti) è pari a €/mq 2.372,50.

Orbene possiamo considerare il valore medio estrapolato dell'immobile ad uso residenziale - €/mq 4.250,00 - come puro riferimento, non potendo essere preso in considerazione ai fini di una valutazione empirica riguardante un immobile con differente destinazione d'uso; ma nonostante resti solo un puro termine di paragone, il valore del laboratorio non potrà discostarsi in maniera molto rilevante dal valore medio residenziale, in quanto l'immobile di cui trattasi è stato utilizzato per diversi decenni come abitazione e presenta quindi un impianto distributivo con caratteristiche più vicine alle unità abitative che ai laboratori.

Quindi il valore medio di immobili ad uso laboratorio - €/mq 2.372,50 - è certamente il punto di partenza per un procedimento di stima scientifico, ma tale valore dovrà essere incrementato almeno del 20% a causa sia del considerevole valore artistico ed ambientale rivestito dall'immobile in questione, sia perchè presenti caratteristiche costruttive molto più vicine a quelle residenziali, da cui:
 €/mq 2.372,50 + 20% = €/mq 2.847,00.

Tale valore andrà moltiplicato per la superficie commerciale (*calcolata al lordo delle murature interne incluso i muri perimetrali esterni fino ad uno spessore max di cm. 50, mentre i muri in comunione computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo max di cm. 25*), da cui:

€/mq. 2.847,00 x mq. 191 = € 543.777,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 543.777,00

A tale importo andranno decurtate le seguenti spese:

Spese per ottenimento Accertamento di conformità urbanistica ed edilizia
 (artt. 36 e 37 DPR 380/01 s.m.i.).

--- Oneri di urbanizzazione, da calcolare con la seguente formula:

Volume vuoto per pieno x C x € 13,91

$V^v \times P = \text{mq. } 191 \times \text{mt. } 5,30 = \text{mc. } 1.012,30$

C = 1

Da cui: mc. 1.012,30 x 1 x €/mc. 13,91 =

€ 14.081,10



--- Costo di costruzione, da calcolare con la seguente formula:

Indice (a + b + c) x importo dei lavori necessari al cambio d'uso,

dove:

a = 3 %

b = 3 %

c = 2,25 %

I lavori necessari per la trasformazione da unità abitativa in laboratorio sono quelli relativi alla demolizione del bagno e della cucina preesistenti, e la creazione dei due bagni con antibagno e locale deposito attuali:

CODICE	DESCRIZIONE LAVORAZIONE	Prezzo a corpo
N.P. 1	Demolizione di tramezzi dei vani bagno e cucina	150,00
N.P. 2	Demolizione pavimenti nei vani bagno e cucina e masso di sottofondo	300,00
N.P. 3	Demolizione di igienici e rubinetteria	100,00
N.P. 4	Trasporto a discarica autorizzata di materiali di risulta	450,00
N.P. 5	Realizzazione di tramezzi in mattoni forati ambienti bagni, antibagno e cucina	750,00
N.P. 6	Fornitura e posa di pavimenti con massetto sottostante	1100,00
N.P. 7	Fornitura e posa in opera rivestimenti antibagno e bagni	1000,00
N.P. 8	Fornitura e posa in opera di quattro porte in legno, incluso controtelai	1000,00
N.P. 9	Realizzazione impianto idrico sanitario per bagni e anti bagno	600,00
N.P. 10	Realizzazione impianto riscaldamento costituito da due radiatori nei bagni, caldaia autonoma compreso la fornitura	1200,00
N.P. 11	Adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente	1500,00
N:P: 12	Intonaco premiscelato di fondo applicato a spruzzo o a mano in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato Intonaco premiscelato di fondo base cemento	900,00
N:P: 13	Fornitura e posa in opera di pittura lavabile previa idonea preparazione del sottofondo consistente in doppia camicia di stucco, scartavetratura, una passata di sottofondo isolante e tre mani di pittura a coprire	700,00
N:P: 14	Fornitura di igienici e rubinetteria	550,00
	TOTALE €	10.300,00



--- Costo di costruzione: € 10.300,00 x 0,0825 =

€ 849,75

--- Diritti di segreteria:

€ 367,14

--- Spese da corrispondere al tecnico abilitato:

€ 3.000,00

--- Costo di demolizione del soppalco abusivo comunicante con il vano ufficio, inclusa la demolizione della scala di collegamento, il trasporto a rifiuto e la tinteggiatura ex nuovo del vano:

€ 2.200,00

--- Importo delle rate condominiali arretrate negli ultimi due anni:

€ 2.616,00

Totale importo, da decurtare al valore di mercato, è pari a € 23.113,99, da cui:

€ 543.777,00 - € 23.113,99 = € 520.663,01

Lo scrivente CTU ritiene congruo applicare una riduzione pari al 15% del valore di mercato ottenuto, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita, cioè:

€ 520.663,01 - 15% = € 442.563,56 - € 442.500,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 442.500,00

19) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

Non vi sono contratti di locazione validi in corso.

Napoli 16 ottobre 2016

Il C.T.U.
arch. Raimondo Viola

