

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
OMISSIS**

OGGETTO: OMISSIS + 1 contro OMISSIS +1
R.G. 174/2024



Tribunale Civile di Napoli - Sezione esecuzioni immobiliari
G.U. dott.Cataldi

Data: OTTOBRE 2024

TECNICO:
architetto Emanuela Campo
P.IVA 06530011219
via D.Fontana 45/b, Napoli
e-mail emanuela.campo@archiworldpec.it
n° 9610 Ordine Architetti di Napoli
n° 11880 Albo dei Ctu del Tribunale di Napoli



INDICE

Premessa : Nomina e Quesiti.....	2
Operazione peritali.....	3
Risposte ai quesiti.....	5
Allegati.....	24

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 12.04.2024;
- E.** Verbale di sopralluogo I ACCESSO del giorno 10.05.2024;
- F.** Certificato Stato civile del Comune di Portici e di residenza dei debitori, certificato di famiglia;
- G.** Interrogazioni Banca dati O.M.I. per 2° semestre anno 2023;
- H.** Dati acquisiti da Agenzie autorizzate tramite il motore di ricerca immobiliare.it;
- I.** Atto di compravendita a cura del notaio Salvi Giuseppe;
- J.** Oneri condominiali insoluti a cura dell'Amministratore di Condominio di via Francesco Bellucci Sessa n.18 e Regolamento Edilizio;
- K.** Richiesta atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Portici - domanda di protocollo del 15.07.2024;
- L.** Certificazione Notarile a cura del notaio Nicola Fabio Pianese;



Procedura di espropriazione **174/2024**
Soggetti interessati **Causa OMISSIS +1 contro OMISSIS +1**
Giudice esecutore **dott. Cataldi**
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.174/2024 promosso da OMISSIS + 1 contro OMISSIS +1, con ordinanza del 12.04.2024.

Il giorno 12.04.204 la sottoscritta prestava giuramento di rito telematicamente. La successiva udienza era fissata per il giorno 17.10.2024. (*cf. allegato D*)



Operazioni peritali

Operazioni peritali – I accesso

Il giorno **10.05.2024** alle ore 10.50, la sottoscritta, insieme al custode giudiziario nominato, l'avv. Gilda Mastroianni, si recava presso il bene sito in Portici (Na) alla Via Francesco Bellucci Sessa n.18, di proprietà della sig.ra OMISSIS + 1, per dare inizio alle operazioni peritali. Veniva eseguito un rilievo plano-volumetrico e fotografico dell'immobile e redatto il verbale agli atti. (cfr. *allegato E*)

▪ **Indagini presso Agenzia dell'Entrate Napoli - Servizio SISTER**

In data 22.04.2024 sono state acquisite la planimetria catastale e la visura storica relative all'immobile in oggetto del pignoramento tramite il servizio SISTER. (cfr. *allegato C*)

▪ **Indagini presso Ufficio Anagrafe del Comune di Portici**

In data 20.06.2024 è stato acquisito presso l'Ufficio dello stato civile di Portici, il certificato di residenza storica della debitrice e del marito, a seguito di richiesta via pec con protocollo n. 49786. Il giorno 03.09.2024 la sottoscritta si è recata presso gli Uffici del Comune di Portici e ha acquisito l'estratto del Registro degli atti di matrimonio e il certificato integrale di stato di famiglia.(cfr. *allegato F*)

▪ **Indagini presso l'Archivio Notarile di Napoli in data 17.06.2024**

In data 17.06.2024 è stata richiesta copia dell'atto di compravendita dell'immobile presso l'Archivio Notarile di Napoli in via telematica e in data 28.06.2024 è stata acquisita copia. (cfr. *allegato I*)

▪ **Indagini presso l'Amministratore di Condominio di via Francesco Bellucci Sessa n.18**

Il giorno 02.09.2024 la sottoscritta ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio di via Bellucci Sessa n.18 e il giorno 03.09.2024 ha ricevuto via mail le informazioni necessarie dall'amministratore di Condominio, il sig. OMISSIS. (cfr. *allegato J*)

▪ **Indagini presso Ufficio Tecnico Comune di Portici**

In data 15.07.2024 è stata inviata mail pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Portici per la richiesta di accesso agli atti con protocollo n.56489. La sottoscritta si è recata presso gli Uffici di persona il



giorno 03.09.2024, in mancanza di risposta alla pec. Ha ricevuto risposta via mail il giorno 04.09.2024. (cfr. allegato K)

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

Il cespite oggetto della consulenza tecnica è l'unità immobiliare **sita in Portici (Na) alla Via Francesco Bellucci Sessa n.18, piano 1, scala B, interno 1, per la piena proprietà**. Il bene oggetto del pignoramento è riportato al NCEU della Provincia di Napoli:

- **Foglio 6, Particella 42, Sub 18, Categoria A/2, Consistenza 6 vani, classe 7, rendita € 635,24;**

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 della Certificazione Notarile Sostitutiva, a cura del notaio Nicola Fabio Pianese, nella quale risulta che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'anno 1992 e il cui pignoramento immobiliare risale all' 21.03.2024, per l'immobile 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.



Risposte ai quesiti**QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In data 10.05.2024 a seguito della regolare convocazione delle parti, si è proceduto all'accesso presso l'immobile **sito in Portici (Na), alla via Francesco Bellucci Sessa n.18.**

L'immobile a uso residenziale è collocato nella scala B, interno 1, piano 1, e la categoria catastale è A/2 e quindi classificata come abitazione di tipo civile. Il bene oggetto del pignoramento è riportato al NCEU della Provincia di Napoli:

Foglio 6, Particella 42, Sub 18, e confina da nord verso sud:

- a nord con cortile interno condominiale;
- a est e ad ovest con altra uiu;

Il cespite oggetto della consulenza tecnica è stato pignorato **per la piena proprietà** e può essere venduto in unico lotto.

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

L'immobile è ubicato nel centro della città di Portici, vicino la storica piazza San Ciro. La zona è collegata a tutta la città attraverso le linee pubbliche su ruota. La zona è servita da qualsiasi esercizio commerciale di prima necessità, e non solo, ha nelle vicinanze vari istituti scolastici, il bosco della Reggia di Portici, è vicina all'ingresso dell'autostrada ed è anche vicino al mare. Il fabbricato costruito con licenza edilizia nel 1968 è in cemento armato ed è alto 4 piani.

Al fabbricato si accede direttamente tramite il portone principale, sia carrabile che pedonale, dalla strada principale. All'interno ci sono dei camminamenti condominiali che conducono sia ai box privati sia alle varie scale di cui è composto il fabbricato che è dotato anche di impianto di risalita con ascensore. Il portone di ingresso del fabbricato è di ferro e di colore grigio. La scala B si trova

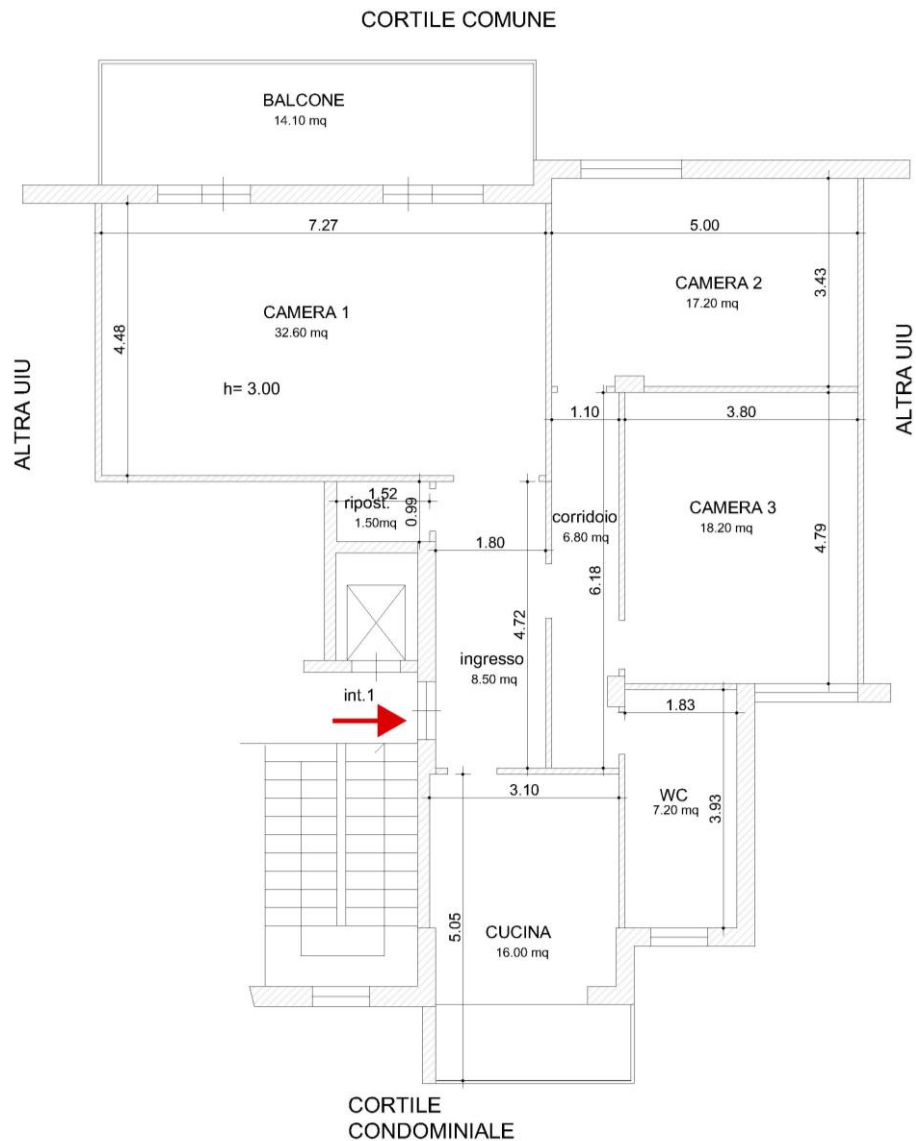


entrando nel portone a destra. L'aspetto generale delle aree condominiali esterne ed interne si presenta in uno stato ottimo. (cfr. allegato A, foto 1-2-3-4-5-6).



L'appartamento (cfr. allegato B), è di 117,00 mq circa ed è destinato ad uso residenziale; l'altezza utile media è di circa 3,00 m, e nel dettaglio è composto da cucina, salone, due camere e un bagno, oltre due balconi, di cui uno verandato. Le principali caratteristiche interne e di finitura si riportano qui di seguito (cfr. allegato A, foto da 7 a 21):





- L'ingresso all'immobile avviene tramite il ballatoio comune. Dall'ingresso è possibile accedere alla cucina, al salone e alla zona notte. L'ingresso ha una superficie di circa 8,50 mq ed un'altezza di circa 3,00 m, come la restante casa. Il pavimento è in mattonelle di graniglia, effetto marmo; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro, dall'ingresso si accede anche ad un piccolo ripostiglio di circa 1,50 mq;





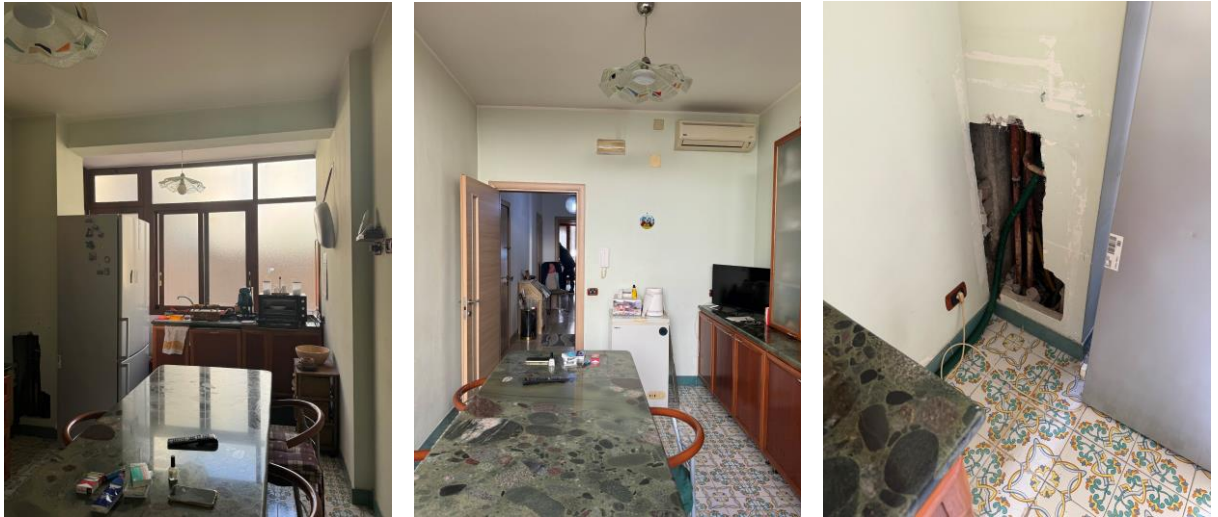
- La camera 1 è un salone che ha una superficie di circa 32,00 mq e un'altezza di 3,00 m; il pavimento è uguale alla restante casa; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; dal salone si accede ad un grande balcone con affaccio interno su cortile condominiale;



- La cucina ha una superficie di circa 16,00 mq e il pavimento è di mattonelle di ceramica vietrese decorate; le pareti sono con pittura di colore chiaro. La cucina si presenta più grande rispetto alla planimetria catastale in quanto ha inglobato il balcone esistente con una veranda senza titolo autorizzativo; il balcone ha un affaccio all'interno del fabbricato. All'interno della



cucina è presente una bucatura in prossimità delle montanti condominiali dovuta ad una perdita di acqua, che attualmente è stata riparata in modo bonario;



- Dal corridoio di circa 3,00 mq si accede alla zona notte. La camera 2 matrimoniale è di circa 17,00 mq e un'altezza di 3,00 m; il pavimento è in mattonelle di graniglia, effetto marmo; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro;



- La camera 3 matrimoniale è di circa 18,00 mq e presenta le stesse finiture del precedente ambiente;





- Il bagno è di circa 7,00 mq; ha il pavimento in gres porcellanato di colore azzurro e ha il rivestimento alle pareti ad altezza 2,40 m con mattonelle di gres porcellanato di colore azzurro e bianco ed è dotato di vasca, wc e bidet e lavabo.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, citofonico e gas; gli infissi esterni sono in pvc e sono dotati di chiusure esterne con persiane napoletane e cancellate in ferro blindate di colore bianco, solo i due balconi del salone sono di legno; le porte interne sono in legno di colore grigio; l'impianto di riscaldamento non è più esistente in quanto quello condominiale è stato dismesso; vi sono gli split come impianto di condizionamento posizionati uno in ogni ambiente. La porta esterna è in ferro blindata.



L'impianto elettrico è presumibilmente conforme alla normativa vigente DLGS 37/08.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è risultato discreto nel complesso in quanto non presenta particolari criticità, così come riscontrabile nell'allegato rilievo fotografico. (*cfr. allegato A*).

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 considerando il ripristino dello stato dei luoghi per il locale balcone verandato, e quindi pari a 117,90 mq.

Appartamento		113,40 mq
Balconi	(14,10+4,00)x 0,25 =	4,52 mq
Totale (S.comm)		117,90 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 quindi è pari a **107,52 mq**.

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

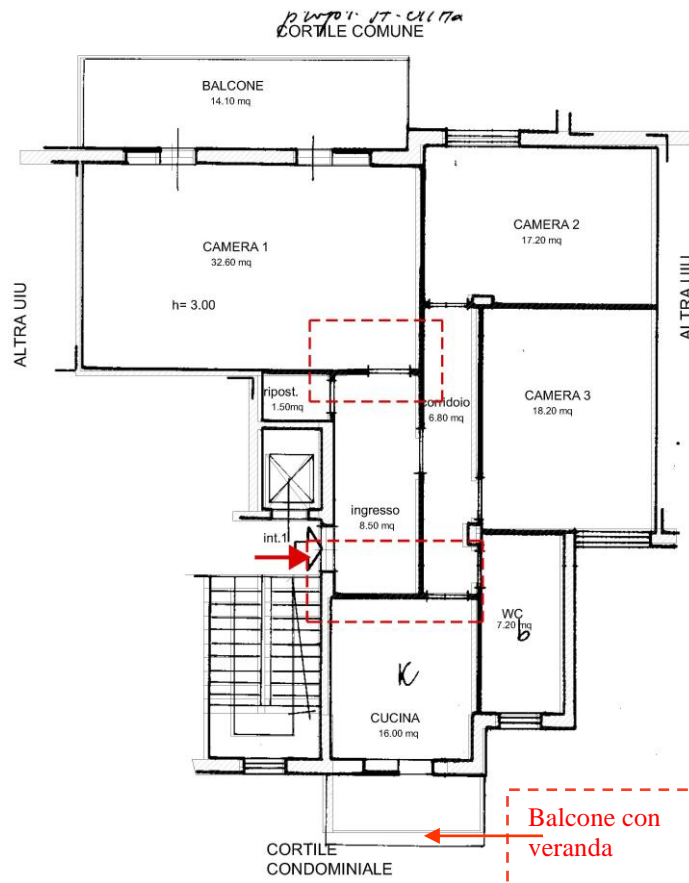
I beni oggetto del pignoramento sono riportati al NCEU della Provincia di Napoli:

Foglio 6, Particella 42, Sub 18;

La sottoscritta, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c., costituita dal Certificato Notarile ventennale del notaio Nicola Fabio Pianese nel quale risulta che le verifiche delle formalità sono state effettuate nel ventennio precedente. Si precisa che il bene è prevenuto a OMISSIS e OMISSIS con atto di compravendita da OMISSIS in data 29.12.2009. Il pignoramento immobiliare risale invece al 21.03.2024 per l'immobile oggetto di causa, così come si



evince nell'allegato L. La sottoscritta ha acquisito copia della visura catastale storica e della planimetria catastale, che per l'appartamento corrispondono allo stato dei luoghi tranne che per lo spostamento della posizione di due porte.



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

Le difformità rilevate consistono: nello spostamento di un vano porta, che separava la zona disimpegno dalla cucina, mentre oggi si accede direttamente dall'ingresso; nello spostamento del vano porta che dall'ingresso conduce al salone; è stata creata una veranda sul balcone della cucina in pvc creando un aumento di volumetria non consentita ed eliminando completamente l'infisso della porta-balcone.

Le piccole difformità, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere sanate 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.

Per sanare l'abuso riscontrato della veranda sul balcone della cucina sarebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi alla originaria conformazione tramite una ditta autorizzata che smonti la veranda, e porti tutti i materiali di risulta a discarica autorizzata, oltre alla fornitura e al montaggio del nuovo infisso porta balcone. Il costo di tale intervento è stato preventivato dalla sottoscritta a corpo per circa 5.000,00 euro.

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

Il bene oggetto di causa può essere venduto in un unico lotto.

LOTTO 1: piena proprietà dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS dell'immobile sito a Portici (Na) via Francesco Bellucci Sessa, piano primo, interno 1; 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, Foglio 6, Particella 42, Sub 18; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale tranne che per un irrilevante difformità; prezzo base: **254.664,00 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 Giuseppe Salvi del 09.12.2009 n.24093/6853 e trascritto il 29.12.2009 nn.74930/53755, **con il quale i sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistavano dal sig. OMISSIS.** Al suindicato sig. OMISSIS, l'immobile è pervenuto per la piena proprietà, con atto di compravendita dalla sig.ra OMISSIS con atto per Notaio Carlo Tafuri del 30.03.1992, trascritto in data 01.04.1992 ai nn.14133/11269. *(cfr. allegato I)*

I sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono sposati in regime di comunione legale e alla data odierna sono separati in data 17.03.2018.

La trascrizione del pignoramento sull'immobile oggetto di causa a favore di OMISSIS +1 contro OMISSIS E OMISSIS è datata 21.03.2024.

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. **Inoltre, è stata rilevata la presenza di una veranda senza titolo autorizzativo**, sanabile attraverso il ripristino dei luoghi.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile si riporta di seguito quanto ricercato. Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi del **PUC** del Comune di Portici si desume che l'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione:



- Ricade nella “**CITTA’ CONSOLIDATA DI CUI ALL’ART. 31 DELLE NTA**”- (tav. **P3.2 – Tavola dei sistemi insediativi, la Particella n.42 del Foglio 6**);

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.

Dall’atto di compravendita si evince che il fabbricato, di cui fa parte l’immobile, è **stato costruito in virtù di LICENZA EDILIZIA rilasciata dal Comune di Portici n.163/149 in data 31.08.1968 e n. 3/383 in data 21.03.1969.**

La sottoscritta ha richiesto presso l’Ufficio Tecnico di Portici l’esistenza o meno della Licenza Edilizia, e/o dichiarazioni di agibilità, con numero di prot. 56489 del 16.07.2024. (*cf. allegato K*)

Il ctu si è recata presso l’Ufficio Tecnico di Portici il giorno 04.09.2024 e ad ha ricevuto una pec di risposta il giorno 04.09.2024 con prot. 67346, in cui si evince che:

- In ordine al titola abitativo originario, per vicissitudini dell’Archivio Comunale **non sarà possibile produrre copia della Licenza Edilizia del fabbricato, dei relativi grafici ecc.** Infatti allo stato non è possibile estrarre copia né effettuare ricerca presso l’archivio generale, poiché l’archivio stesso, in data 27.12.2000, è stato oggetto di incendio; e buona parte delle pratiche ivi giacenti è andata distrutta, pertanto non è possibile il reperimento di licenze edilizie e/o abitabilità e dei relativi grafici.
- Non sono stati rinvenuti estremi di pratiche edilizie (DIA-CILA-SCIA) riguardanti l’immobile;
- Dalla consultazione dei database delle richieste di condono edilizio, per il suddetto immobile, non risultano presentate richieste di sanatoria straordinaria ai sensi del titolo IV della legge 47/85 dell’art.39 della legge 724/94 o dell’art.32 della legge 326/2003.



- Verificato attraverso il programma SISTER dell’Agenzia delle Entrate che al fabbricato alla via Bellucci Sessa n.18 risulta correlato al Catasto Terreno il medesimo Mappale Foglio 6 Particella 42.

Riguardo la destinazione urbanistica si evince che: “con Decreto Ministeriale del 04.10.1961 l’intero territorio del comune di Portici ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 26.06.1939 n.1497, ed è quindi **sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte Terza- Beni Paesaggistici del D.Lgs. 42/2004;**

“che nel Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto Ministeriale del 04.07.02, la prticella n.42 del Foglio 6 del Comune di Portici, ricade in zona “**S.I.**” (**NORME PER LE ZONE SATURE**);

“che con Delibera di Consiglio Comunale n.83 del 28 dicembre 2021 è stato approvato il PUC , in cui la nella Tavola P3.2 – TAVOLA DEI SISTEMI INSEDIATIVI, la Particella n.42 del Foglio 6 ricade nella “**città consolidata di cui all’art.31 delle NTA**”;

che nella Tavola P3.4 – sintesi dei sistemi e reti, tabella di comparazione allegata alle NTA DEL PUC- confronto tra le componenti dei sistemi e reti del PUC e Zone omogenee del DM 1444/68, la Particella n.42 del Foglio 6, corrisponde **alla ZONA OMOGENEA B. (cfr. allegato K)**

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’immobile è **occupato e utilizzato** ad uso residenziale dalla proprietaria, la sig.ra OMISSIS. Dal certificato dello stato di famiglia reperito all’Ufficio Anagrafe, risulta essere iscritta, insieme alla sig.ra OMISSIS, anche la sig.ra OMISSIS nata a Portici il 08.12.1954, il sig. OMISSIS nato a San Giorgio a Cremano il 25.04.1952, la sig.ra OMISSIS nata a San Giorgio a Cremano il 17.08.2008 e il sig. OMISSIS nato a San Giorgio a Cremano il 23.01.2014. (*cfr. allegato F*)

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.

Inoltre il ctu ha verificato che esiste un **regolamento di condominio** per tutto il fabbricato in via Francesco Bellucci Sessa n.18 e lo allega alla presente perizia. (*cf. allegato J*)

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. OMISSIS.

Dalle indagini effettuate si evince che la quota condominiale è mensile ed è pari ad euro 41,00 per un totale di spese fisse di gestione di 492,00 euro annui; al momento non esistono spese condominiali ordinarie non pagate; non vi sono quote in sospeso non pagate; non vi sono provvedimenti giudiziari in corso per quanto riguarda il Condominio in questione. (*cf. allegato J*)

Inoltre ha dichiarato che non ci sono spese straordinarie ancora deliberate e che esiste un **Regolamento di Condominio** per l'intero Fabbricato sito a via Francesco Bellucci Sessa n.18. (*cf. allegato J*)



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 113,40 mq, alla quale va aggiunta la superficie dei balconi calcolata al 25%, considerando il ripristino dello stato dei luoghi per il balcone verandato, per cui consegue una **Superficie Commerciale totale**:

LOTTO 1

Appartamento		113,40 mq
Balconi	(14,10+4,00)x 0,25 =	4,52 mq
Totale (S.comm)		117,90 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:

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

$$\mathbf{S.convenzionale appartamento LOTTO 1 = 117,90 \text{ mq} \times 0,80 \text{ (C.cons)} = 94,32 \text{ mq}$$

Criteri di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile valore di acquisto 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 via Francesco Bellucci Sessa – Portici (Na), come zona/fascia *Suburbana: Codice di zona B4 – CENTRALE-: VIA DIAZ-VIA LIBERTA'- VIA L.DA VINCI*. I risultati del secondo semestre 2023, per Abitazioni di tipo civile, mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 2.050,00 €/mq ed un massimo di 3.100,00 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità. (*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 valore che varia tra i 1.600,00 €/mq e i 2.700,00 €/mq per le abitazioni. (*cfr. allegato H*)

	APPARTAMENTO (LOTTO1)	
	minimo	massimo
O.M.I.	2.050 €/mq	3.100 €/mq
Indagine di mercato	1.600 €/mq	2.300 €/mq
QUOTAZIONE PARAMETRICA MASSIMA	2.700,00 €/mq	

Si scelgono i valori massimi di riferimento, il cui valore medio valutato per **l'immobile** è pari a **2.700,00 €/mq per mese**,

Ai fini della valutazione, oltre i dati sopraindicati, si considera che l'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato in condizioni buone e di recente formazione; che è collocato al centro storico del Comune di Portici, accanto alla famosa Piazza San Ciro e a via della Libertà; che è poco distante



dall'uscita dell'Autostrada; che è servito da qualsiasi genere di prima necessità e da qualsiasi trasporto pubblico su ruote. 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.

APPARTAMENTO

VALORE IMMOBILE (Vm) = (2.700,00 €/mq x 94,32 mq) = € 254.664,00

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 =

$$- \text{ (Vm) – (Cila in sanatoria) = (€ 254.664,00) - (€ 2.500,00) = € 252.164,00}$$

A tale cifra vanno detratti gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi pari a 5.000,00 euro, per cui si ha:

$$- \text{ (Vm) – (ripristino stato dei luoghi) = (€ 252.164,00) - (€ 5.000,00) = € 247.164,00}$$

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:

$$- \text{ (Vm) – (garanzia per vizi del bene venduto) = (€ 247.164,00) - (€ 24.716,40) = € 222.447,60}$$

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.



In sintesi LOTTO 1-APPARTAMENTO:

- **la superficie commerciale dell'immobile è pari a 117,90 mq;**
- **la superficie utile netta dell'immobile è pari a 107,52 mq;**
- **il valore per metro quadro è pari a 2.700,00 €/mq;**
- **il valore complessivo dell'immobile è di € 254.664,00;**
- **il valore complessivo dell'immobile ridotto per sanare gli abusi esistenti è di € 247.164,00;**
- **il valore complessivo dell'immobile ridotto della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 222.447,60.**

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 dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS** e ad acquisirne una copia, nella quale risulta che:

i sig.ri OMISSIS e OMISSIS si sono sposati il giorno 10.05.2004 in regime di comunione dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Canzanella Alfonso e Caiafa Maria conclusa in data 17.03.2018 trascritta nei registri di matrimonio di questo Ufficio dello stato civile al n.144 parte II serie C, **è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi.**

Inoltre, il ctu ha verificato che la sig. OMISSIS è immigrata da San Giorgio a Cremano dal 17.02.1983; ha vissuto dal 17.02.1983 al 16.06.2004 a Portici a via F. Bellucci Sessa .18; ha vissuto dal 17.06.2004 al 10.01.2013 al Corso Giuseppe Garibaldi n.254; dal 11.01.2013 ad oggi ha vissuto a Portici a via F. Bellucci Sessa n.18, dove oggi attualmente risiede; ha verificato che il sig.



OMISSIS ha vissuto dal 22.02.1971 al 10.12.1971 al Corso Giuseppe Garibaldi n.223; dall'11.12.1971 al 16.02.1983 al Corso Giuseppe Garibaldi n.254; dal 17.02.1983 al 16.06.2004 a Portici al via F. Bellucci Sessa n.18; dal 17.06.2004 al 10.01.2013 al Corso Giuseppe Garibaldi n.254; dall'11.01.2013 al 07.08.2018 a via F. Bellucci Sessa n.18; dal 07.08.2018 è emigrato a Monteverchia (LC). (*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 17.10.2024;
- di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art.567 c.p.c.;

Napoli, 18.09.2024

Il C.T.U. arch. Emanuela Campo

