

TRIBUNALE DI NAPOLI  
14<sup>^</sup> SEZIONE Civile ( ex V Bis )  
Giudice Esecutore Dott.ssa Maria Rosaria Stanzone

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Giudizio N. 275/2010 R.G.E.**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa

[REDACTED]

Integrazione

Il C.T.U.  
dott. arch. Paolo Bartoli



dott. arch. Paolo Bartoli – C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 5540  
5, Via Ascensione – 80121 Napoli – tel. e fax 081 19566850, cell. 335 5278713  
e-mail: [arch.bartoli@hotmail.it](mailto:arch.bartoli@hotmail.it) – pec: [paolo.bartoli2@archiworldpec.it](mailto:paolo.bartoli2@archiworldpec.it)

## PREMESSA

Facendo seguito alle richieste inoltrate dalla custode, avv. Federica Cioffi, nella procedura di stima promossa dal Credito Emiliano S.p.A. contro i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto il cespite pignorato e costituito dall' immobile sito al piano terra ubicato in Via Duca degli Abruzzi n° 63, erroneamente riportato presso il N.C.E.U. con tale individuazione toponomastica ma al civico 43, ed a seguito della richiesta inoltrata dal G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzione del 17.09.2019 trasmessa via pec allo scrivente in data 18 .09.2019 che recita testualmente: *" ritenuto opportuno, prima di procedere al nuovo esperimento di vendita, che l'esperto che ha redatto la perizia proceda ad un nuovo accesso presso l'immobile per verificare le opere poste in essere abusivamente da terzi, quantificando la spesa necessaria per la riduzione in pristino... dispone che l'esperto provveda al deposito della relazione integrativa entro il 30.11.2019 "* Il sottoscritto esperto stimatore qui di seguito risponde.

## RISPOSTA

1

L'esperto estimatore, per poter dare le risposte di cui alla succitata richiesta del G.E., in data 10 ottobre c.a., accompagnato dalla custode avv. Federica Cioffi, si è recato presso il cespite in esame ed oggetto della procedura di pignoramento, per poter appunto verificare quali opere edili abusive fossero state edificate.

Dall'approfondito esame dello stato dei luoghi lo scrivente, dopo aver discosto alcuni elementi di mobilio accatastati dinanzi alla parete di fondo del vano con accesso dal fronte strada, ha potuto constatare che non è stata realizzata alcuna opera abusiva e quello che si credeva fosse un tramezzo di muratura posto a divisione fra il vano con accesso da via Duca degli Abruzzi 63 e quello postico con accesso dal cortile è semplicemente un pannello di compensato di legno da mm. 4 posto a chiusura del varco di passaggio preesistente, quindi nessuna opera edile ma un semplice diaframma di pochi millimetri giustapposto alla parete esistente con alcuni chiodi. L'unica e sola modifica apportata è lo spostamento del varco di accesso al bagno che mentre prima avveniva in corrispondenza del tramezzo più lungo posto nel vano posteriore ( n.d.r.: come

si può pure constatare dalla planimetria aggiornata redatta dallo scrivente in data 28.10.2010 e/o dalla documentazione fotografica allegata alla CTU ), oggi invece appare ruotata di 90° e posta in corrispondenza del tramezzo più piccolo del WC al di sotto dell'arco in muratura che collega i due vani. Pertanto il sottoscritto, avendo preso coscienza che nulla di abusivo sia stato realizzato che abbia cambiato sostanzialmente lo stato dei luoghi documentato all'ottobre del 2010, ritiene sia inutile e macchinoso procedere al ripristino dell'apertura né alla variazione catastale, in quanto ciò porterebbe solo ed unicamente alla lievitazione dei costi della procedura ma all'atto pratico il beneficio sarebbe pari a zero, non modificando i presupposti già fissati.

Detto ciò è ovvio che non vi è alcun costo da prevedere per la riduzione in pristino.

Lo scrivente però vuole approfittare della circostanza per far qui notare che la procedura è notevolmente datata ( n.d.r.: le valutazioni economiche risalgono al marzo 2012 e quindi a ben più di sette anni fa! ) e vuole comunque dare un contributo nell'aggiornare gli interessati mettendoli al corrente di quali sono le attuali valutazioni.

I dati più aggiornati, e cioè quelli riferiti al 1<sup>a</sup> semestre del 2019, per un immobile quale quello in esame viene indicato un intervallo di variabilità che oscilla dagli € 1.550,00 agli € 3.100,00 dove sicuramente ci si dovrà non solo attenere al valore più basso di questo range, ma bisognerà addirittura a modesto parere dello scrivente effettuare un ulteriore consistente ribasso nell'ordine del 25% sia per la contrazione del mercato immobiliare, che non attraversa certamente un momento felice per immobili di questo livello, e sia soprattutto per lo stato d'uso del cespite in esame, completamente ed assolutamente sprovvisto dei minimi requisiti per poter fungere da esercizio commerciale.

Quindi in buona sostanza, volendo mantenere questa destinazione d'uso, e cioè quella commerciale, un valore verosimile si aggira intorno agli € 60.000,00; optando invece per la destinazione ad uso magazzino ci si può attestare intorno agli € 25.000,00 ÷ 30.000,00 .

In fede, il C.T.U.

dott. arch. Paolo Bartoli

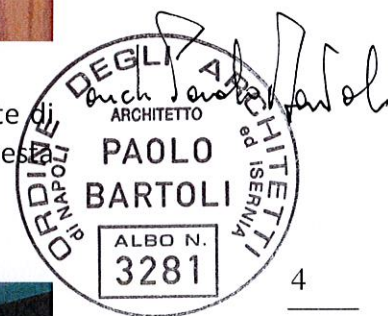


Napoli, 25 novembre 2019

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



1 – vista dell'interno del vano prospiciente la strada; sulla parete di fondo la porta del bagno che è stata spostata ed alla destra di questa il pannello di compensato a chiusura del passaggio esistente.



4



2 – vista della zona immediatamente prossima all'accesso dalla strada; si può notare che confrontando lo stato attuale con le foto che risalgono a circa dieci anni fa nulla è cambiato: la scala ed il soppalco allora esistenti sono gli stessi che notiamo al giorno d'oggi.



3 – particolare dello spigolo superiore del passaggio che è stato tompagnato con un pannello di compensato da mm. 4; la bussola che si intravede sulla sinistra è quella del varco modificato del bagno.



4 – particolare della nuova apertura di accesso al bagno; quella preesistente si trovava dove ora risultano appoggiati quei pannelli in legno.



5 – particolare, dal vano con accesso dal cortile interno, delle masserizie appoggiate alla parete divisoria cui è stato giustapposto pannello di compensato.



6 – vista dell'accesso dal cortile del vano postico, ed anche qui si può notare che nulla è variato o è stato aggiunto.

## **ALLEGATI**







Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** NAPOLI

**Fascia/zona:** Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)

**Codice di zona:** E34

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	390	790	L	1,5	2,9	L
Negozi	NORMALE	1550	3100	L	6,5	12,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**