

RELAZIONE DI COSULENZA TECNICA D'UFFICIO


Procedura di espropriazione immobiliare promossa da




INDICE:

1. PREMESSA	pag. 1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 2
3. VERIFICHE PRELIMINARI	pag. 3
4. RISPOSTA AL QUESITO	pag. 5
5. CONCLUSIONI	pag. 20
6. ELENCO ALLEGATI	pag. 21

1. PREMESSA

Con ordinanza del 14-11-2013 la S.V.I. nominava me sottoscritto ing. Giorgio Saggiomo, con studio in Napoli alla via Vicinale Campanile n. 96, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, incardinata al numero R.G.E. 372/2012 presso la V sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli, promossa da , invitandomi a comparire il 28-01-2014, per il giuramento di rito e per il conferimento dell'incarico. In quella udienza mi fu conferito il MANDATO che si allega in copia alla presente relazione di consulenza (ALL.1- *Mandato*).

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del mio elaborato al creditore procedente 



[REDACTED] proprietari per intero degli immobili oggetto della presente relazione di consulenza tecnica. Si ricorda che entro 15 giorni prima della prossima udienza, è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Napoli alla via Vicinale Campanile n. 96 (telefax 0815886352; PEC giorgio.saggiomo@ordingna.it), eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica.

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Conformemente a quanto stabilito nell'udienza in cui prestai giuramento di rito, convocai, tramite PEC e/o raccomandata A/R, le parti in causa per svolgere il necessario accesso all'immobile pignorato per il giorno 13 Febbraio 2014 alle ore 11,00 presso gli immobili dei [REDACTED] siti in Crispano (NA) alla via Molino, 2, in catasto al foglio n. 4, particella n. 248 sub 2 e particella n. 466 sub 4.

Recatosi sui luoghi lo scrivente incontrava il [REDACTED], esecutato, il quale consentiva l'accesso agli immobili.

Durante il primo ed unico accesso all'immobile del giorno 13 Febbraio 2014, lo scrivente ha potuto constatare lo stato di occupazione degli immobili, lo stato dei luoghi ed effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati.

Le operazioni peritali vennero integrate con numerosi accessi presso i seguenti uffici:

- Ufficio tecnico del Comune di Crispano (NA);
- Conservatoria del registro immobiliare di Napoli;
- Agenzia del territorio di Napoli;
- Archivio notarile.

Nel **sopralluogo** del giorno 13 Febbraio 2014 lo scrivente ingegnere svolgeva i rilievi metrici e fotografici di rito ed apprendeva da [REDACTED] che non esiste alcun contratto di locazione sui beni pignorati, non è costituito alcun condominio e non esiste alcun contratto di fornitura elettrica, acqua e gas.

(ALL.2- Verbale di sopralluogo);

3. VERIFICHE PRELIMINARI

3.1. *L'esperto controlli i documenti di cui all'art. 567 secondo comma, segnalando tempestivamente a questo G.E. quelli mancanti o inidonei;*

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo e consultato i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, ha verificato che la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

3.2. *Conferma o meno del titolo di provenienza del titolo di provenienza ante-ventennale.*

In riferimento alla relazione notarile recante data del 11/04/2012, redatta dal Notaio dr.ssa [REDACTED] lo scrivente conferma le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, contenuti nella relazione stessa e nello specifico conferma e precisa quanto segue:

Che il pignoramento è stato trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 3.4.2012 ai nn. [REDACTED] a favore di:

[REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Crispano (NA) alla Via Molino, 2 e precisamente:
 - Atto di compravendita del notaio [REDACTED]

[REDACTED]

cortile condominiale; riportata al NCEU con i seguenti dati:

Comune di Crispano (NA), fl 4, pll 466, sub 4, via Molino,2 piano 1-2, categ

A/4, cl. 2, vani 2,5, rc € 68,43; alla signora [REDACTED], nata ad [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]

- o Atto di compravendita del notaio [REDACTED] in data 6 aprile 2006 trascritto in data 7 aprile 2006 ai [REDACTED] con il quale [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato l'immobile posto a piano terra con annessa cucina posta a destra entrando nel cortile confinante con cortile comune per due lati, riportato al NCEU con i seguenti dati: comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 248 sub 2, Via Molino, 2, ctg. A/4, cl. 2, vani 1,5, RC € 41,06. L'acquisto è avvenuto dai signori [REDACTED] [REDACTED] i quali hanno acquistato a loro volta l'immobile dalla signora [REDACTED] a quest'ultima era pervenuto in virtù di atto di compravendita del notaio [REDACTED] trascritto [REDACTED]

Al **ventennio** in esame l'immobile pignorato risulta libero da pesi, iscrizioni, trascrizioni ad eccezione delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- Trascrizione [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] relativa all'atto di pignoramento su entrambi gli immobili su descritti;
- Ipoteca volontaria iscritta [REDACTED] a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente ad ipoteca iscritta per euro 255.000,00 (ducentocinquantacinquemila /00) concesso con atto del [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] gravante su entrambi gli immobili su descritti;
- Ipoteca volontaria iscritta [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativa ad ipoteca iscritta per euro 142.000,00 (centoquarantaduemila/00) a garanzia di un mutuo di originali euro 95.000,00

(novantacinque mila/00) concesso con atto del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] gravante sul bene distinto con il sub 2.

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1. IDENTIFICARE IL BENE INDICANDONE I CONFINI ED I DATI CATASTALI, PRECISANDO SE I DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDONO ALLA REALTÀ;

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono:

1. Unità immobiliare, composta da due vani al primo piano con annessa soffitta, confinante con Via Roma, Via Molino, cortile condominiale; riportata al NCEU con i seguenti dati: Comune di Crispano (NA), fl 4, pll 466, sub 4, via Molino, 2 piano 1-2, categ A/4, cl. 2, vani 2,5, rc € 68,43;
2. Immobile posto a piano terra con annessa cucina posta a destra entrando nel cortile confinante con cortile comune per due lati, riportato al NCEU con i seguenti dati: comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 248 sub 2, Via Molino, 2, ctg. A/4, cl. 2, vani 1,5, RC € 41,06.

(ALL.3- *Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 466, sub 4 e ALL.4- Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 248 sub 2*).

4.2. UNA DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE;

Le unità immobiliari urbane oggetto di procedura sono site nel Comune di Crispano (NA) ed individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Napoli con i seguenti dati:

- A. Foglio 4, particella 466, sub 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani;
- B. Foglio 4, particella 248, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani;

Gli immobili sono parte di un edificio a cui si accede tramite un portone metallico che dà accesso ad un cortile comune ed è posto sulla Via Molino in corrispondenza del civico n.2. Trattasi di un edificio storico con struttura in muratura portante e con solai in legno.

DESCRIZIONE DEL BENE A

FOGLIO 4, PARTICELLA 466, SUB 4

Dal cortile comune un osservatore che volge le spalle al portone d'ingresso ha sulla destra un manufatto terraneo e successivamente una scala in muratura composta da 25 gradini che conduce ad un passetto comune che dà accesso a tre unità immobiliari. Il 4° ed il 5° ingresso accedono all'unità immobiliare de quo.

Trattasi di un'unità immobiliare rientrante nella categoria catastale A/4 ovvero abitazioni di tipo popolare avente la forma geometrica di un trapezio rettangolo ed una superficie al lordo delle murature di circa 54 mq con annesso balcone di circa 4 mq prospettante sullo spiazzo in cui si incontrano Via Molino e Via Roma.

Attualmente l'unità immobiliare è stata parzialmente demolita, come di seguito descritto. È quindi necessario chiarire quale sia la consistenza dell'immobile tramite lo studio della planimetria catastale originaria, poiché lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente è quello di una unità in corso di costruzione.

DALL'OSSERVAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA, avente data di presentazione 21.12.1939, risulta che l'unità immobiliare è composta da due livelli: uno al primo piano con altezza interna pari a 4,00 metri ed un secondo livello avente altezza utile pari a 2,30 metri. Non è riportato nella planimetria alcun elemento di collegamento verticale tra i due livelli pertanto è ragionevole presumere che l'accesso avvenisse tramite una scala non fissa. Ogni livello è composto da due ambienti di simile forma e dimensione su ogni piano e collegati tra loro da una porta interna.

La copertura dell'immobile doveva essere presumibilmente del tipo a due falde con linea di colmo parallela alle basi del trapezio e le due linee di gronda in corrispondenza delle basi del trapezio. È presente nella planimetria in atti l'indicazione della cucina, la cui parete attrezzata era posizionata sulla base maggiore del trapezio e precisamente in prossimità del lato obliquo. Non vi è alcuna indicazione della presenza di un WC, pertanto si ritiene che l'immobile ne fosse sprovvisto come molte altre abitazioni all'epoca.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Al primo livello:

- Stanza (h = 4,00) Superficie = 26,75 mq

• Cucina	(h = 4,00)	Superficie = 11,15 mq
----------	------------	-----------------------

TOTALE= 37,90 mq

Al secondo livello:

• Stanza	(h = 2,30)	Superficie = 24,26 mq
----------	------------	-----------------------

• Cucina	(h = 2,30)	Superficie = 11,70 mq
----------	------------	-----------------------

TOTALE= 35,96 mq

DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO lo scrivente ha constatato che per l'unità immobiliare de quo si è dato inizio ad importanti lavori di ristrutturazione totale attualmente interrotti. Questi hanno comportato la demolizione del solaio intermedio tra il primo e secondo livello, la demolizione della copertura a falda e la demolizione del divisorio interno tra i due ambienti che componevano ogni livello, per cui oggi esistono le sole murature perimetrali e l'immobile si presenta come un unico ambiente su un solo livello e privo di copertura. Risulta altresì essere stata demolita o crollata la sommità del muro perimetrale costituente la base maggiore del trapezio rettangolo ed in particolare questo muro all'atto del sopralluogo ha altezza pari a circa 4,00 metri e non 6,30 come risultante dalla planimetria catastale in atti.

Non è presente alcun tipo di finitura né interna né esterna ed è pertanto visibile la muratura portante in pietra di tufo.

Le acque meteorologiche, conseguentemente alla demolizione del solaio intermedio e della copertura, precipitano liberamente sull'estradosso del solaio del primo livello su cui è stato, pertanto, realizzato un massetto delle pendenze e posata una guaina impermeabile per evitare infiltrazioni ai piani sottostanti. L'immobile è attualmente completamente privo di servizi ed esiste un unico ambiente avente superficie calpestabile di 41 mq.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Al primo livello:

• Stanza	cielo aperto	Superficie = 41,00 mq
----------	--------------	-----------------------

(ALL.5- Planimetria dello stato dei luoghi del bene A: fl 4, pll 466, sub 4)

DESCRIZIONE DEL BENE **B**

FOGLIO 4, PARTICELLA 248, SUB 2

Dal cortile comune un osservatore che volge le spalle al portone d'ingresso ha sulla destra un manufatto terraneo.

Trattasi di un'unità immobiliare rientrante nella categoria catastale A/4 ovvero abitazioni di tipo popolare avente la forma geometrica di un poligono a sei lati.

Attualmente sull'unità immobiliare sono state riscontrate alcune modifiche rispetto allo stato rilevabile dalla planimetria catastale originaria. È quindi necessario distinguere lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente dallo stato rilevabile dall'esame della planimetria catastale originaria.

DALL'OSSERVAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA, avente data di presentazione 21.12.1939, risulta che l'unità immobiliare è composta da un unico livello terraneo.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

• Stanza	(h = 3,00)	Superficie = 29,10 mq
• Cucina	(h = 3,00)	Superficie = 10,85 mq
		TOTALE= 39,95 mq

I due ambienti non sono tra loro interconnessi e si accede ad entrambi tramite due distinti accessi dal cortile comune che costituiscono anche l'unico collegamento con l'esterno essendo entrambi gli ambienti sprovvisti di finestre.

DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO lo scrivente ha constatato che la struttura è in muratura portante con solaio di copertura realizzato con putrelle metalliche e laterizi. Le pareti esterne non sono rifinite ed è pertanto visibile la muratura portante in pietra di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura murale per interni.

Inoltre si è rilevato che la distribuzione interna degli ambienti non è variata ma ora gli ambienti sono tra loro internamente connessi tramite un vano di apertura nella muratura di separazione tra i due ambienti ed ogni ambiente è dotato di una finestra.

L'ambiente che un tempo era adibito a cucina oggi è una camera priva di dotazione impiantistica.

(ALL.6- *Planimetria dello stato dei luoghi del bene B: fl 4 pll 248 sub 2*)

4.3. ILLUSTRARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

L'immobile è nel pieno possesso del sig. [REDACTED] e non esistono contratti di locazione in essere.

4.4. INDICARE SE ESISTANO FORMALITÀ O VINCOLI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e non è costituito il condominio pertanto non esistono oneri di natura condominiale.

L'immobile ricade nelle aree soggette a piani di recupero della zona A di cui all'art. 7 del Piano Regolatore Generale del Comune di Crispano (NA). La parte di territorio comunale compresa nella zona "A" è destinata alla ristrutturazione urbanistica e risanamento igienico ambientale da attuare mediante piano particolareggiato di esecuzione e secondo i programmi pluriennali di attuazione di cui alla legge 28.1.1977 e piano per il recupero edilizio ed urbanistico esistente di cui alla legge 5.8.1978 n° 457.

(ALL.7- Stralcio zonizzazione PRG ed art.7 delle norme di attuazione)

4.5. INDICARE SE ESISTANO FORMALITÀ O VINCOLI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Non è costituito un condominio pertanto non esistono oneri di natura condominiale.

4.6. VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN PARTICOLARE IN CASO DI ABUSI RILEVABILI CONFRONTANDO LA PLANIMETRIA ATTUALE DELL'IMMOBILE E QUELLA ORIGINARIA CATASTALE, OVVERO IN QUALUNQUE ALTRO MODO INDICHI CON PRECISIONE LA NATURA E L'ENTITÀ DELL'ABUSO, DESCRIVA LE EVENTUALI OPERE DA EFFETTUARSI PER IL RIPRISTINO DELLO STATO ORIGINARIO DEI LUOGHI E LA RELATIVA SPESA.

SPECIFICHI, INOLTRE SE I PREDETTI ABUSI SONO CONDONABILI E LA RELATIVA NORMATIVA CHE LO CONSENTE OVVERO SE È STATA PRESENTATA ISTANZA DI CONDONO NONCHÉ GLI ESTREMI DELLA PREDETTA ISTANZA E LO STATO DELLA PRATICA EVENTUALMENTE GIÀ PRESENTATA. SEGNALI A QUESTO G.E. SE L'IMMOBILE SIA PRIVO DI DATI CATASTALI, OVVERO SIANO INDICATI I SOLI DATI CATASTALI DEL SUOLO SU CUI LA COSTRUZIONE RISULTA EDIFICATA;

Trattasi di antica costruzione antecedente alla legge urbanistica n° 1150 del 1942, pertanto l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è avvenuta in modo legittimo e senza necessità di licenza edilizia che non esisteva all'epoca in cui veniva realizzato il fabbricato.

Per gli immobili pignorati non esiste la dichiarazione di agibilità. In particolare dall'interrogazione al Comune di Crispano risulta che presso l'ufficio tecnico sono state presentate alcune Denunce di Inizio Attività che afferiscono i beni oggetto di esecuzione ed altri beni non oggetto di esecuzione.

Le Denunce di Inizio Attività di cui sopra sono le seguenti:

- D.I.A. [REDACTED] diffidata con provvedimento del Responsabile pro tempore del Servizio Urbanistica recante [REDACTED]
- D.I.A. [REDACTED] diffidata con provvedimento del Responsabile pro tempore del Servizio Urbanistica recante prot. [REDACTED]
- D.I.A. [REDACTED] diffidata con provvedimento del Responsabile pro tempore del Servizio Urbanistica recante [REDACTED]
- D.I.A. [REDACTED] L'intervento progettuale prevedeva la ristrutturazione edilizia della porzione di fabbricato costituita da primo piano e sottotetto, tramite interventi di demolizione e ricostruzione degli esistenti solai con nuovi solai in latero cemento armato e travetti gettati in opera. Inoltre prevedeva tutti gli interventi per rendere abitabile la porzione di fabbricato, quali nuove tramezzature, intonaci, impianti idrico sanitari, elettrici, nuovi infissi, pavimentazione tinteggiatura, etc. Il tutto senza modificare la sagoma, le superfici, la destinazione d'uso e la volumetria esistente.

- **SOSPENSIONE LAVORI E DIMISSIONI DIRETTORE DEI LAVORI IN DATA 10.05.2007 CON PROTOCOLLO** [REDACTED] il Direttore dei Lavori, [REDACTED], comunica al Comune di Crispano (NA) che i lavori di cui alla DIA sono stati iniziati e sospesi e le sole opere effettuate sono quelle di rimozione parziale del manto di tegole a copertura del sottotetto e demolizione di alcuni tegolati con sostegni in legno interni alla corte del fabbricato. Comunica altresì che, atteso che la parte committente e l'Impresa edile nominata dalla stessa committenza non provvedono a nominare né a dare incarico alle figure professionali per la elaborazione dei calcoli strutturali delle opere in cemento armato con deposito presso il genio civile di Napoli e non provvedono a comunicare allo stesso Direttore dei Lavori alcunché in merito. E visto che i lavori di cui alla DIA per la loro ripresa necessitano di deposito al Genio Civile di Napoli dei calcoli strutturali delle opere in cemento armato, provvede a sospendere i lavori e si dimette dall'incarico di Direttore dei Lavori.
- **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI** [REDACTED] per la D.I.A. [REDACTED] [REDACTED] a firma del Responsabile pro-tempore del Servizio Urbanistica.

L'Ufficio Tecnico Comunale precisa, anche, che per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, sito in Via Molino angolo Via Roma, risulta emessa anche ordinanza di Eliminazione Pericolo [REDACTED] risulta presentata dichiarazione, a firma dell'arch. [REDACTED] iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al [REDACTED], di avvenuta eliminazione dello stato di pericolo.

(ALL.8- *Certificazione comunale del 15.4.14*, ALL.9- *dimissioni del DL* [REDACTED] [REDACTED] ALL.10- *Relazione tecnica asseverata allegata alla DIA prot.* [REDACTED] del [REDACTED].

4.7. VERIFICARE QUALORA SI TRATTI DI UNITÀ EDILIZIE, LA INFLUENZA SUL VALORE DI STIMA DI EVENTUALI ONERI PER CONDONO E SANATORIE E TENERNE CONTO NELLA INDICAZIONE DEL SUDETTO VALORE.

Attualmente lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento non è conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali originarie ed in particolare per il bene A, lo stato dei luoghi non è conforme a quello descritto nella lettera di dimissioni del Direttore dei Lavori protocollata presso il comune con [REDACTED]

BENE A FOGLIO 4, PARTICELLA 466, SUB 4

Atteso che il geom. [REDACTED] nella lettera di dimissioni del Direttore dei Lavori protocollata presso il comune con [REDACTED] dichiara che i lavori di cui alla DIA [REDACTED] sono stati iniziati e sospesi e le sole opere effettuate consistono nella rimozione parziale del manto di tegole a copertura del sottotetto e nella demolizione di alcuni tegolati con sostegno in legno interni alla corte del fabbricato, lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi per il bene A all'atto del sopralluogo è notevolmente diverso pertanto sono state effettuate delle opere *sine titulo*.

Le difformità riscontrate nel bene A consistono nella demolizione del solaio intermedio tra il primo e secondo livello, la demolizione della copertura a falda e la demolizione del divisorio interno tra i due ambienti che componevano ogni livello, per cui oggi esistono le sole murature perimetrali e l'immobile si presenta come un unico ambiente su un solo livello e privo di copertura. Risulta altresì essere stata demolita o crollata la sommità del muro perimetrale costituente la base maggiore del trapezio rettangolo ed in particolare questo muro all'atto del sopralluogo ha altezza pari a circa 4,00 metri e non 6,30 come risultante dalla planimetria catastale in atti.

Tali interventi sono conformi alla normativa urbanistica e infatti sarebbero stati eseguiti tramite il titolo abilitativo DIA [REDACTED] ma sono avvenuti dopo la sospensione lavori e le dimissioni del Direttore dei Lavori ([REDACTED] e Ordinanza di Sospensione Lavori [REDACTED] Pertanto il completamento dei lavori richiede dapprima che siano sanate le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, l'aggiornamento catastale, la presentazione di DIA per ottenere il titolo abilitativo ai lavori da eseguire e il definitivo aggiornamento castale.

I costi necessari sono i seguenti:

1. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 36 - 37 DEL D.P.R. 380/01 con i seguenti costi: oblazione prevista: € **516,00** - oneri tecnico: € **1.000,00**;
2. AGGIORNAMENTO CATASTALE: con i seguenti costi: tasse: € **50,00** - oneri tecnico: € **400,00**;
3. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ: necessaria per il completamento la ripresa dei

lavori. Oneri: Diritti di segreteria: € 100,00- oneri tecnico: € 1000,00;

4. AGGIORNAMENTO CATASTALE: con i seguenti costi: tasse: € 50,00 - oneri tecnico: € 400,00.

Inoltre i costi necessari delle opere murarie per ripristinare lo stato dei luoghi ammontano ad € 20.992,61.

La quantificazione è stata svolta tramite la redazione di computo metrico estimativo, redatto per categorie di lavoro ed i prezzi unitari utilizzati come riferimento nella stima del costo di tali opere fanno riferimento al:

- PREZZARIO DEI LAVORI PUBBLICI- EDIZIONE 2013 (*Giunta regionale della Campania Deliberazione n° 25 del 29 Gennaio 2013*).

(ALL.11- costi necessari a ripristinare lo stato dei luoghi del bene A)

BENE **B** FOGLIO 4, PARTICELLA 248, SUB 2

Attualmente sull'unità immobiliare sono state riscontrate alcune modifiche rispetto allo stato rilevabile dalla planimetria catastale originaria. La distribuzione interna degli ambienti non è variata ma ora gli ambienti sono tra loro internamente connessi tramite un vano di apertura nella muratura di separazione tra i due ambienti ed ogni ambiente è dotato di una finestra.

Tali interventi sono conformi alla normativa urbanistica ma degli stessi non se ne fa cenno nella relazione di sospensione lavori e le dimissioni del Direttore dei Lavori (prot. XXXXXXXXXX), pertanto essi sono stati realizzati *sine titulo*.

I costi necessari per la regolarizzazione sono i seguenti:

1. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 36 - 37 DEL D.P.R. 380/01 con i seguenti costi: oblazione prevista: € 516,00 - oneri tecnico: € 1.000,00;
2. AGGIORNAMENTO CATASTALE: con i seguenti costi: tasse: € 50,00 - oneri tecnico: € 400,00.

4.8. DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA ED ANCHE FORMULANDO LOTTI SEPARATI, OVE POSSIBILE.

La determinazione del valore di mercato degli immobili viene di seguito svolta con due diversi metodi:

- a) Metodo della capitalizzazione del reddito
- b) Metodo della stima diretta

A) METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, è detto di comparazione appunto perché sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m =valore di mercato;

R_n = reddito netto;

r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione del reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min . %	max . %
centri di grande dimensione	1,00	5,00
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile fa parte del Comune di Crispano (NA) di limitate dimensioni il saggio medio va da 2,00-6,00%. Nello specifico si utilizza il valore del saggio pari a 4,00 %. Partendo dal saggio base si analizzano le aggiunte e detrazioni, coincidenti con le caratteristiche positive o

negative della specifica unità immobiliare. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio sono le seguenti:

1) LOCALIZZAZIONE URBANA

- Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Presenza di attrezzature collettive.
- Qualificazione dell'ambiente esterno.
- Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

+0,25

2) CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- Caratteristiche di panoramicità
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità
- Quota rispetto al piano stradale

+0,25

3) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

- Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Età dell'edificio

-0,50

$r = 4,00 \%$

B) METODO DELLA STIMA DIRETTA

Il *metodo della stima diretta*, si basa sulla comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una

determinata zona, tiene conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6 % del valore quotato.
- **K₂ – QUALITÀ FINITURE E STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il -20% ed il + 10%.
- **K₃ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₄- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.
 - Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
 - Piano terra: -10% del valore quotato
 - Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato
- **K₅- AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati.

- **K₆- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%.
- **K₇- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel calcolo della superficie commerciale si evidenzia che: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari.

La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti.

Per il calcolo delle superfici scoperte si utilizzano i criteri di ponderazione (norma UNI 10750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte.

Le quotazioni base di riferimento aggiornate all'attualità vengono ricavate dalla media delle quotazioni massima e minima fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. I valori sono i seguenti:

INTERROGAZIONE:	ANNO 2013 - SEMESTRE 2	
PROVINCIA:	NAPOLI	
COMUNE:	CRISPANO	
FASCIA/ZONA:	Centrale/CENTRO: VIA LUTARIO (TRATTO CENTRALE) - VIA MARCONI	
CODICE DI ZONA:	B1	
MICROZONA N:	1	
TIPOLOGIA PREVALENTE:	ABITAZIONI CIVILI	
TIPOLOGIA N. 1	ABITAZIONI CIVILI	
STATO CONSERVATIVO	NORMALE	
SUPERFICIE	LORDA	LORDA
VALORE MERCATO (€/MQ)	MIN 930	MAX 1400

(ALL.12- Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari)

A) IMMOBILE: Comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 466, sub 4

STIMA CON CRITERIO- COMPARATIVO			
Su=	108.86	mq	
Snr =	4	mq	
Sc=	109.86	mq	
prezzo base [€/mq]	€ 1,165.00	al mq	
prezzo base		127,986.90 €	
COEFFICIENTI CORRETTIVI	K1	taglio	1
	K2	qualità finiture e stato di conservazione unità	1
	K3	dotazione impianti	0.9
	K4	livello di piano	1.05
	K5	panoramicità e prospicienza	1
	K6	luminosità	1.05
	K7	qualità distributiva	0.95
	K _{TOT}		0.9426375
	prezzo a [€/mq]		1,098.17 €
PREZZO STIMATO			120,645.25 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO		
Canone mensile stimati		€ 439.44
mesi annui		12
canone annuo		€ 5,273.28
spese annue (tasse, etc)	25%	-€ 1,318.32
Rn		€ 3,954.96
saggio di capitalizzazione	4%	
PREZZO STIMATO		€ 98,874.00

VALORE MEDIO	€ 109,759.63
DECURTAZIONI	€ 24,508.61
PREZZO STIMATO	€ 85,251.02

B) IMMOBILE: Comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 248, sub 2

STIMA CON CRITERIO- COMPARATIVO			
Su=	53.00	mq	
Snr =	0.00	mq	
Sc=	53.00	mq	
Prezzo base [€/mq]	€ 1,525.00	al mq	
Prezzo base			80,825.00 €
COEFFICIENTI CORRETTIVI	K1	Taglio	1.05
	K2	Qualità finiture e stato di conservazione unità	0.9
	K3	Dotazione impianti	0.8
	K4	Livello di piano	0.95
	K5	Panoramicità e prospicienza	0.95
	K6	Luminosità	0.95
	K7	Orientamento prevalente	0.95
		K _{TOT}	0.615766725
	Prezzo a [€/mq]		939.04 €
PREZZO STIMATO			49,769.35 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO			
Canone mensile stimati		€	220.00
Mesi annui			12
Canone annuo		€	2,640.00
Spese annue (tasse, etc)	25%	-€	660.00
Rn		€	1,980.00
Saggio di capitalizzazione	4%		
PREZZO STIMATO			€ 49,500.00

VALORE MEDIO	€ 49,634.67
DECURTAZIONI	€ 1,966.00
PREZZO STIMATO	€ 47,668.67

5. CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente, in ottemperanza al mandato conferito, dichiara che il valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo per cui i beni potranno essere venduti ammonta:

- A.** Per il bene A catastalmente identificato con i dati: Comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 466, sub 4 ad € **85.251,02**;
- B.** Per il bene B catastalmente identificato con i dati: Comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 248, sub 2 ad € **47.668,67**.

Si rinvia al paragrafo 3 e 4 per le risposte ai quesiti presenti nel mandato formulato dal G.E. al CTU.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, li 16/10/2013

Il Tecnico
dott. Ing. Giorgio Saggiomo

6. ELENCO ALLEGATI

Si allegano di seguito i seguenti elaborati:

- ALL. 1- *Mandato*
- ALL. 2- *Verbale di sopralluogo*
- ALL.3- *Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 466, sub 4*
- ALL.4- *Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 248 sub 2*
- ALL.5- *Planimetria dello stato dei luoghi del bene A: fl 4, pll 466, sub 4*
- ALL.6- *Planimetria dello stato dei luoghi del bene B: fl 4 pll 248 sub 2*
- ALL.7- *Stralcio zonizzazione PRG ed art.7 delle norme di attuazione*
- ALL.8- *Certificazione comunale del 15.4.14,*
- ALL.9- *dimissioni del DL [REDACTED]*
- ALL.10- *Relazione tecnica asseverata allegata alla DIA [REDACTED]*
[REDACTED]
- ALL.11- *costi necessari a ripristinare lo stato dei luoghi del bene A*
- ALL.12- *Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari*