

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.U. Dott.ssa Rita Di Salvo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRAZIONE A SEGUITO UDIENZA DEL 11.07.22
R.G. n. 19778/10

CONTRO

C.T.U. ING. DOMENICO MOTTA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Fiammetta Lo Bianco - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G.19778/10)

INDICE

1	PREMESSA	2
2	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO.....	2
2.1	RISPOSTA AL QUESITO N.1	2



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Fiammetta Lo Bianco - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 19778/10)

1 PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 11 luglio 2022, la S.V.I. invitò il sottoscritto dott. ing. Domenico Motta, con studio in Napoli al viale Augusto 42/B, consulente tecnico di ufficio nella causa tra la sig.ra _____ ed altri (attori) ed il sig. _____ ed altri ed altri (convenuti), ad integrare l'elaborato peritale sulla scorta della PEC trasmessa ai procuratori costituiti dal delegato alla vendita avv. Stefano Vitale.

CHIARIMENTI RICHIESTI DAL GIUDICE UNICO

Quesito n.1 Approfondisca il CTU le questioni urbanistiche e catastali segnalate dal professionista delegato ai punti d) e) ed f) e provveda alle rettifiche necessarie.

2 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

2.1 Risposta al quesito n.1

"Approfondisca il CTU le questioni urbanistiche e catastali segnalate dal professionista delegato ai punti d) e) ed f) e provveda alle rettifiche necessarie".

In data 28 ottobre 2022 si è tenuto un accesso presso il mio studio alla presenza degli avv. _____ e _____ di cui si allega relativo verbale (**cfr. allegato 1**).

Il CTU ha rappresentato ai presenti che per alienare gli immobili a meno di quello di via Paolo Dalla Valle, 93, è necessario eseguire delle attività con spese da sostenere quali:

- ⇒ Ripristino dello stato dei luoghi conforme ai grafici di condono;
- ⇒ Frazionamento urbanistico delle unità accorpate;
- ⇒ Saldo degli oneri concessori maggiorati di sanzioni ed interessi per il completamento delle pratiche di condono;
- ⇒ Regolarizzazione catastale con presentazione di planimetrie aggiornate ai fini della vendita.

I due procuratori alla luce delle quantificazioni economiche e delle attività da espletarsi dichiararono che avrebbero verificato la possibilità di raggiungere un accordo transattivo. Alla luce di ciò mi consegnarono copia del verbale di assemblea del 20.10.22 che si allega al verbale ove i comunisti ricercavano una soluzione transattiva.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Fiammetta Lo Bianco - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 19778/10)

omissis

Laboratorio in Napoli alla Via Montagna Spaccata, 231 piano terra, dati catastali: Sezione PIA, foglio 12, particella 182, sub. 7 (ex sub. 4).

Lo scrivente ha chiesto ed ottenuto le domande di condono presentate in data 30 aprile 1986 ai sensi della legge 47/85 all'Ufficio Condono del Comune di Napoli già in occasione del primo elaborato peritale e che sono state allegate nuovamente nella prima integrazione rispetto alle quali nulla è cambiato in termini di stato della pratica. Tra le istanze vi è il Modello 47/85 D che è definito per le opere ad uso non residenziale quale è il laboratorio, nonché il Modello riepilogativo per tutti i beni oggetto di domanda (4 appartamenti ed un laboratorio) denominato Modello 47/85 R. Nella domanda di condono è indicata anche **la superficie artigianale in 262 m2** che è molto vicina alla consistenza commerciale misurata dal CTU in 270 m2. Alla domanda di condono non è allegato il grafico del cespite. Il grafico di rilievo corrisponde con quello catastale. Risulta versata la prima rata dell'oblazione nella misura di Lire 735.611.

Venendo al punto e) delle note dell'avv. Vitale l'immobile in questione è oggetto di domanda di condono con destinazione deposito (categoria C/2).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Fiammetta Lo Bianco - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 19778/10)

Successivamente, in data 24.12.2010, viene effettuata una variazione di destinazione d'uso da C/2 (deposito) a C/3 (laboratorio) nonché realizzazione di piccolo soppalco con presentazione della planimetria catastale che è conforme allo stato dei luoghi riscontrato (***cfr. allegato 3***).

Considerato che l'immobile **ha subito trasformazioni (cambio d'uso con realizzazione anche di un soppalco) in data successiva alla presentazione dell'istanza di condono, l'unità per essere trasferita ha bisogno del ripristino dello stato catastale pregresso (C/2) e dell'eliminazione del soppalco** con la presentazione al Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio del comune di Napoli della CILA/demolizione e della integrazione con pagamento delle restanti rate di oblazione che non risultano versate, così come non risulta richiesto il parere all'Autorità competente trattandosi di immobile in zona vincolata. **Ad oggi le suddette attività non sono state eseguite anche perché l'immobile è locato a terzi.**

omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Fiammetta Lo Bianco - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 19778/10)

omissis

RIEPILOGO FINALE

In definitiva per gli immobili esistenti in via Montagna Spaccata, occorre sostenere ai fini della alienazione tutta una serie di costi che servono per:

- ✓ la regolarizzazione delle istanze di condono con versamento di oblazioni, interessi ed oneri concessori;
- ✓
- ✓ opere di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi conforme ai grafici di condono, completa di pratica CILA/demolizione da presentare al Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio del comune di Napoli;
- ✓ regolarizzazione catastale ed allineamento

Una stima di massima eseguita dallo scrivente mi porta ad asserire che per tutte le suddette attività occorre una spesa pari a circa € 60.000.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Fiammetta Lo Bianco - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G.19778/10)

Napoli, 08 marzo 2023

IL C.T.U.

(dott. ing. Domenico Motta)

*IL C.T.U.
ing. Domenico Motta*

6

