

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.U. Dott.ssa Rita Di Salvo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRAZIONE A SEGUITO UDIENZA DEL 07.11.24
R.G. n. 19778/10

..... ED ALTRI

CONTRO

.....

C.T.U. ING. DOMENICO MOTTA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Rita Di Salvo - 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 Rita Di Salvo - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 19778/10)

1 PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 07 novembre 2024, 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.raed altri (attori) ed il sig. ed altri ed altri (convenuti), ad integrare l'elaborato peritale come segue

INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE UNICO

Quesito n.1 Provveda il CTU a verificare la regolarizzazione eseguita del laboratorio marmi, verifichi il pagamento di ogni onere di condono eseguito e ne aggiorni il valore economico tenuto conto del suo stato di immobile libero e non più locato.

2 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

2.1 Risposta al quesito n.1

"Provveda il CTU a verificare la regolarizzazione eseguita del laboratorio marmi, verifichi il pagamento di ogni onere di condono eseguito e ne aggiorni il valore economico tenuto conto del suo stato di immobile libero e non più locato".

Il sopralluogo esperito in data 19 novembre 2024 mi ha permesso di accertare alla presenza del geom. Gerardo Angelo De Filippo per conto dei sig.ril'effettiva demolizione del soppalco, con la presentazione, da parte del geom. Umberto Ciotola, di una CILA/D all'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli. Contestualmente è stata aggiornata la planimetria catastale e la visura dell'immobile con il ripristino della categoria catastale C/2 di cui alla domanda di condono ai sensi della legge 47/85. In allegato alla presente relazione sono riportati nell'ordine: il verbale di sopralluogo (**cf. allegato 1**), le riprese fotografiche del soppalco demolito (**cf. allegato 2**), la planimetria e la visura catastale (**cf. allegato 3**) e la documentazione relativa alla chiusura dei lavori di demolizione inoltrata agli organi competenti (**cf. allegato 4**).

Per quanto riguarda gli oneri relativi al condono, per i soggetti per i quali l'oblazione sia stata interamente versata, secondo l'importo a suo tempo individuato nel relativo modello 47/85, l'anticipazione degli oneri concessori non è dovuta e sarà in tal caso l'amministrazione comunale a procedere alla determinazione e alla riscossione degli oneri concessori effettivamente dovuti.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Rita Di Salvo - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 19778/10) .

Il conteggio eseguito dallo scrivente e confermato dal comune di Napoli porta ad un importo da versare per gli oneri concessori pari ad € 199.59 (**cfr. allegato 5**).

Venendo alla stima aggiornata all'attualità del cespite considerato non locato attesa la disdetta del contratto di locazione si può procedere come segue:

Il laboratorio per la lavorazione del marmo ha accesso dalla salita che porta alla via Montagna Spaccata, 231 ed ha una superficie commerciale pari a circa 270 m². Pertanto si ha:

superficie convenzionale coperta laboratorio

	superficie interna (m2)	coefficiente di destinazione	superficie convenzionale (m2)
locale commerciale	270	-	270.00

La superficie commerciale totale del locale commerciale è pari a **270 m²**.

In virtù di quanto sopra, tenuto conto che

- ⇒ le agenzie di zona accreditate (Tecnocasa SpA) riferiscono, in condizioni ordinarie, di un valore medio di mercato in via Montagna Spaccata pari a 700-900 €/m²;
- ⇒ l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) per I semestre 2024 nel mercato elementare omogeneo di riferimento, in zona via Montagna Spaccata, 231 riporta valori di mercato unitari per laboratori in normali condizioni di manutenzione compresi tra 460 e 930 €/m² (**cfr. allegato 7**);

si considera per il bene oggetto di stima, un valore unitario pari in cifra tonda a **700 €/m²** (anche per tenere conto del suo stato di manutenzione attuale che è mediocre e della contrazione del mercato immobiliare dei laboratori rispetto alla stima al 2018). Tenuto conto che il laboratorio non è più locato a terzi il valore di mercato dell'immobile desunto con la stima sintetico comparativa diviene pari, in cifra tonda a:

$$700 \text{ €/m}^2 \times 270 \text{ m}^2_{\text{(superficie commerciale)}} = \underline{\underline{\text{€ 189.000}}}$$

Napoli, data del deposito telematico

Il C.T.U.

(dott. ing. Domenico Motta)

