

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.U. Dott.ssa Rita Di Salvo

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
R.G. n. 19778/10**

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 | ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA | 3 |
| 3 | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA..... | 3 |
| 4 | RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO..... | 5 |
| 4.1 | RISPOSTA AL QUESITO N.1 | 5 |
| 4.2 | RISPOSTA AL QUESITO N.2 | 11 |
| 4.3 | RISPOSTA AL QUESITO N.3 | 11 |
| 4.4 | RISPOSTA AL QUESITO N.4 | 12 |
| 4.5 | RISPOSTA AL QUESITO N.5 | 26 |
| 4.6 | RISPOSTA AL QUESITO N.6 | 28 |
| 4.7 | RISPOSTA AL QUESITO N.7 | 28 |
| 4.7.1 | <i>Risposte ai consulenti tecnici di parte</i> | <i>29</i> |
| 5 | CONCLUSIONI..... | 30 |



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 25 luglio 2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Domenico Motta, con studio in _____ alla via _____, consulente tecnico di ufficio nella causa tra i sigg.ri _____ (attori) e i sigg.ri _____ (convenuti), invitandomi a comparire all'udienza del 22 marzo 2018 per il conferimento dell'incarico previa prestazione del giuramento di rito. Nella circostanza, mi conferì il seguente

MANDATO

- Quesito n.1** Descriva il CTU, esaminati gli atti, sentite le parti e previa ispezione dei luoghi di causa, i beni oggetto della domanda di divisione, indicandone il valore venale attuale (ovvero quello al momento dell'apertura della successione) precisando, altresì, qualora vi siano compresi edifici o loro parti, se la costruzione dei medesimi sia iniziata dopo l'entrata in vigore della legge 47/85 ed indicando, in caso di esito positivo, gli estremi della concessione edilizia o della concessione in sanatoria;
- Quesito n.2** Provveda il CTU alla formazione dello stato attivo e passivo dell'eredità, determinando i conguagli o i rimborsi che si devono tra loro i dividendi, tenuto conto del godimento esclusivo esercitato da ciascuno e facendo riferimento per gli immobili al loro valore locativo;
- Quesito n.3** Predisponga, ove possibile, un progetto di comoda divisione dei beni comuni procedendo alla formazione di tante porzioni quanti sono i dividendi e secondo le quote di diritto di ciascuno di questi ultimi;
- Quesito n.4** Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- Quesito n.5** Rilevi se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Quesito n.6 Se la divisione ha per oggetto fondi rustici è altresì necessaria la produzione in giudizio del certificato di destinazione urbanistica relativo al bene in comunione ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/01 (già art. 18 della Legge 47/85):

Quesito n.7 Accerti e quantifichi eventuali frutti (secondo i canoni locativi di fatto e/o di mercato).

La S.V.I. nel corso della citata udienza autorizzò il sottoscritto al ritiro dei fascicoli processuali delle parti in causa, e le stesse alla nomina dei consulenti tecnici fino alla data di inizio delle operazioni peritali. Inoltre, mi concesse il termine di giorni 180 (centottanta) a partire dalla data del primo accesso per il deposito della relazione peritale, stabilendo un acconto da corrispondermi pari ad euro 600,00, ponendolo provvisoriamente a carico delle parti pro quota. L'acconto mi venne puntualmente versato come documentato nel verbale di sopralluogo previo rilascio di fattura.

2 ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA

Con riferimento ai fatti ed alle circostanze che hanno determinato la causa in esame ho condotto un'analisi preliminare delle produzioni giudiziarie delle parti e della documentazione allegata, al fine di ricavare indicazioni utili allo svolgimento della consulenza tecnica. L'attenzione è stata posta sugli aspetti ritenuti di maggiore valenza ai fini delle valutazioni peritali.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali si sono sviluppate in cinque sopralluoghi esperiti in data 26 aprile 2018, 16 maggio 2018, 27 giugno 2018, 14 settembre 2018 e 12 ottobre 2018; di ognuno è stato redatto un regolare verbale, letto, confermato e sottoscritto dalle parti costituite.

Ho riportato, di seguito, una breve descrizione ed una sintesi degli aspetti essenziali e di maggior rilievo emersi dalle attività peritali, mentre i verbali integrali dei sopralluoghi sono allegati alla presente relazione (**cfr. allegato 1**).

Nel corso degli stessi ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico completo delle didascalie esplicative degli immobili in esame e metrico al fine eseguirne la stima del più probabile valore di mercato (**cfr. allegato 2 – foto nn. 1-20 e allegato 3**).

Durante il primo sopralluogo del 26 aprile 2018 espletate le modalità di rito con la nomina dei consulenti tecnici di parte nelle persone dell'arch. _____ per parte attrice e del geom. _____

per i convenuti così come desumibili dagli atti di causa mentre l'avv. _____



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

non designò alcun tecnico, diedi lettura ai presenti del mandato che mi fu conferito con riferimento a quanto lamentato in citazione consegnandone copia ai presenti. Stante l'assenza dell'arch. _____, rinviati le attività all'accesso del 16 maggio 2018 nel corso del quale ispezionai l'appartamento di via Paolo Dalla Valle, 93. Eseguii il rilievo metrico e fotografico del bene verificando la rispondenza tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alle due perizie versate agli atti di causa a firma del geom. _____ e del geom. _____.

Le parti mi evidenziarono che l'immobile è libero e non locato con utenze disdettate ad eccezione dell'adduzione idrica. L'arch. _____ mi fece notare le sue mediocri condizioni di manutenzione con la soffitta del bagno che presenta esfoliazioni dello strato di finitura dell'intonaco.

Il sopralluogo del 27 giugno 2018 mi consentì di ispezionare gli immobili oggetto della massa da dividere presenti in via Montagna Spaccata, 231 costituiti da abitazioni civili e da un laboratorio per la lavorazione del marmo. Presi atto che i beni erano locati e le rendite ricavate incassate dall'amministratore della comunione.

L'incontro del 14 settembre 2018 avvenne presso l'immobile di via Madonna delle Grazie, 14 e servì per esperire il rilievo metrico e fotografico del terraneo e dell'unico box facente parte della massa da dividere in virtù della sentenza parziale pronunciata dal giudice unico con cui è stata sancita l'usucapione dei restanti sei box a favore dei condividenti identificati nel provvedimento giudiziale.

Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 12 ottobre 2018 presso l'immobile di via _____ ove lo scrivente, con l'ausilio dei consulenti tecnici di parte, ha eseguito il rilievo metrico della particella _____. L'avv. _____ visto l'atto per notar Boccieri del 19 gennaio 2007 versato in atti, chiese che il CTU tenesse conto delle modifiche eseguite e cioè del frazionamento con il quale venne creata la particella 776 del foglio 6 del N.C.E.U. di Napoli e la particella 723 del foglio 127. Ciò in virtù del fatto che il fabbricato eseguito sulla particella 776 potrebbe aver occupato parte della 723.

L'avv. _____ invitò il CTU a tenere presente, nella valutazione economica della particella 723 le servitù sia carrabile che pedonale precedenti all'atto Boccieri riferite ai fondi retrostanti e al fabbricato attualmente di proprietà del _____ nato il _____.

L'avv. _____ ribadì che quanto da egli detto valeva solo per accertare se vi fosse stato sconfinamento successivo all'atto Boccieri atteso che nel frazionamento il fabbricato



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

doveva essere interamente contenuto nella particella 776. Il CTU invitò, infine, il presente nato a il , attuale amministratore della comunione, a fornire il rendiconto attuale della gestione.

Ritenuti sufficienti gli elementi acquisiti dichiarai concluse le operazioni peritali inviando, nei termini stabiliti, la bozza di relazione alle parti ricevendo controdeduzioni sia dal geom.

che dall'arch. (cfr. **allegato 4**).

4 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

4.1 Risposta al quesito n.1

“Descriva il CTU, esaminati gli atti, sentite le parti e previa ispezione dei luoghi di causa, i beni oggetto della domanda di divisione, indicandone il valore venale attuale (ovvero quello al momento dell’apertura della successione) precisando, altresì, qualora vi siano compresi edifici o loro parti, se la costruzione dei medesimi sia iniziata dopo l’entrata in vigore della legge 47/85 ed indicando, in caso di esito positivo, gli estremi della concessione edilizia o della concessione in sanatoria”.

La documentazione versata in atti e la sentenza parziale depositata in cancelleria il 25 luglio 2017 chiariscono, senza dubbio alcuno, i beni oggetto della domanda di divisione che verranno elencati di seguito. La loro descrizione e la determinazione del valore venale attuale saranno oggetto di risposta al quesito n. 4. Il compendio da stimare è costituito dai seguenti cespiti:

⇒ omissis,

⇒ omissis

⇒ omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

⇒ laboratorio sito in Napoli alla Via Montagna Spaccata, 231 piano terra, identificata al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati catastali: Sezione PIA, foglio 12, particella 182, sub. 4, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 2, consistenza catastale 261 m2 e R.C. € 822.25;

⇒ omissis

⇒ omissis

⇒ omissis

⇒ omissis

omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Rita Di Salvo - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 19778/1)

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

7



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Laboratorio alla via Montagna Spaccata, 231 – particella 182 subalterno 4

Si tratta di un laboratorio per la lavorazione del marmo locato a terzi con la rendita che confluisce nel fondo dei comunisti gestito dall'amministratore della comunione. E' costituito da una struttura mista in muratura di tufo e calcestruzzo armato. La pavimentazione è in cemento con le pareti allo stato grezzo ed in alcune parti intonacato. Presenta un locale ufficio che si sviluppa su due livelli: un piano terra ed un piano primo con un piccolo bagno posto accanto al cancello scorrevole di ingresso. La superficie commerciale è pari a 270 m² con altezza interna di 3.00 m.

Esso confina:

- ⇒ a nord con strada comunale;
- ⇒ a sud con giardino della stessa proprietà;
- ⇒ ad ovest con immobile della stessa proprietà.

omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

9



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

~

Ciò detto ed in risposta all'ultima parte del quesito posto è possibile asserire che:

- ⇒ il fabbricato di via Montagna Spaccata è stato edificato negli anni '70 come si evince dalla domanda di condono edilizio presentata al comune di Napoli e quindi in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 47/85;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

4.2 Risposta al quesito n.2

“Provveda il CTU alla formazione dello stato attivo e passivo dell'eredità, determinando i conguagli o i rimborsi che si devono tra loro i conviventi, tenuto conto del godimento esclusivo esercitato da ciascuno e facendo riferimento per gli immobili al loro valore locativo”.

Gli immobili di cui è causa non sono divisibili tenuto conto delle quote spettanti ai singoli conviventi ed individuate dal giudice unico nella sentenza parziale in atti come si dirà più avanti. La comunione ereditaria di _____ è gestita da un amministratore nella persona del sig. _____ nato a _____ il _____ ed è dotata di un conto corrente tratto su _____ in cui confluiscono i fitti percepiti per gli immobili di via Montagna Spaccata, 231 e del terraneo di via Madonna delle Grazie, 14. Sono esclusi dal rendiconto il _____ di via Madonna delle Grazie, 14 di cui va determinato il valore locativo a partire dalla data di apertura della successione essendo nel godimen _____ l'appartamento di via Paolo Della Valle che è libero e quindi non vi è alcun godimento esclusivo.

Omissis

4.3 Risposta al quesito n.3

“Predisponga, ove possibile, un progetto di comoda divisione dei beni comuni procedendo alla formazione di tante porzioni quanti sono i conviventi e secondo le quote di diritto di ciascuno di questi ultimi”.

I beni in esame non sono divisibili in virtù delle quote spettanti a ciascun convivente e che sono state definite dal giudice unico nella sentenza parziale depositata il 25 luglio 2017. La misura di ciascuna quota, pertanto, è la seguente:

⇒ _____ $\frac{1}{8}$, _____ $\frac{1}{8}$, _____ (nata il _____) $\frac{1}{8}$,
_____ $\frac{1}{8}$, _____ $\frac{1}{24}$, _____ (nato il _____)
 $\frac{1}{24}$, _____ $\frac{1}{24}$, _____ (nato il _____) $\frac{1}{24}$,
(nata il _____) $\frac{1}{24}$, _____ $\frac{1}{24}$, _____ (nato il _____) $\frac{1}{24}$,
_____ $\frac{1}{24}$, _____ $\frac{1}{24}$, _____ (nata il _____) $\frac{1}{16}$,
 $\frac{1}{16}$.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

4.4 Risposta al quesito n.4

“Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”.

Come detto in risposta al quesito precedente i beni non sono divisibili. Ne deriva che ne va determinato, di ciascuno, il più probabile valore attuale di mercato.

Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia di uno stesso bene si possono dare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi; pertanto lo scopo è elemento preliminare e indispensabile.

Nel caso specifico, lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima: vendita da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

All'uopo, ho effettuato le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni degli stessi, a considerare i fattori predominanti, tanto nel bene da stimare, che nel mercato elementare omogeneo in cui lo stesso è inserito, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile e cioè:

- ⇒ la superficie;
- ⇒ Il numero di vani;
- ⇒ lo stato di conservazione e manutenzione;
- ⇒ la distanza dal centro cittadino;
- ⇒ la posizione urbanistica e l'esposizione.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima, ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad immobili per civile abitazione, ed a locali commerciali ho determinato il valore di mercato adottando i seguenti metodi:

⇒ Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;

Al risultato finale saranno infine applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta, tenendo conto delle reali caratteristiche del bene da stimare.

Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Per determinare il probabile valore di mercato, ho adottato la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il metro quadrato" riferito alla "superficie commerciale o vendibile" dell'immobile.

Tale parametro è generalmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita e comprende, oltre alla "superficie utile netta" anche quella occupata dalle murature interne (la cosiddetta superficie interna lorda).

Relativamente alle superfici oggetto di valutazione occorre inoltre precisare che non tutte possono essere computate con lo stesso criterio di misurazione in quanto, quelle relative ad un locale coperto, si differenziano, per la loro utilità, dalle aree scoperte o semicoperte quali possono essere i balconi, le balconate, i portici, ecc.

In proposito, si applicano i cosiddetti "coefficienti di destinazione" stabiliti dal DPR n.138/98 che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che assume la superficie da valutare, per cui, nel caso in esame:

⇒ la superficie utile netta dei balconi a servizio diretto dei vani principali fino a 25 mq è stata conteggiata previa applicazione del coefficiente riduttivo pari a 0,25.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi descritti, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata computata come segue:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

14



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

15



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

16



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

Laboratorio via Montagna Spaccata, 231 – particella 182 subalterno 4

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 270 m². Pertanto si ha:

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

17



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

superficie convenzionale coperta appartamento

| | 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 Cristoforo Marino pari a 800-900 €/m²;
- ⇒ l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) per I semestre 2018 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 550 e 1.100 €/m² (**cf. allegato 7**);

si considera per il bene oggetto di stima, un valore unitario pari in cifra tonda a **850 €/m²**. Tenuto conto che il laboratorio è locato a terzi si considera:

- **coefficiente immobile locato 0.90** (immobile locato a terzi).

Il valore di mercato dell'immobile desunto con la stima sintetico comparativa diviene pari, in cifra tonda a:

$$850 \text{ €/m}^2 \times 0.90 \times 270 \text{ m}^2_{(\text{superficie commerciale})} = \underline{\underline{\text{€ 207.000}}}$$



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Omississ....

omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

20



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

21



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

22



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis...

omissis

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

23



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis...

In definitiva il valore di mercato dei beni immobili rientranti nella massa è il seguente:

| IMMOBILI | VALORE DI MERCATO (€) |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| | |
| | |
| | |
| Laboratorio in via Montagna Spaccata, 231 | 207.000 |
| | |
| | |
| | |



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

| | |
|--------|----------------|
| | I |
| | |
| TOTALE | 780.532 |

I beni di cui sopra, come già detto, non sono divisibili. Pertanto il ricavato della vendita andrà diviso tra i coeredi in proporzione alle quote spettanti a ciascuno. La risposta al quesito n. 2 ha chiarito che sul conto corrente della comunione vi è in giacenza al 31 dicembre 2018 la somma di € Anche tale somma andrà divisa tra i coeredi nel rispetto delle quote ad essi spettanti.

4.5 Risposta al quesito n.5

“Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni”.

I beni oggetto di divisione in virtù della variante al PRG del comune di Napoli ricadono nelle seguenti zone:

Omissis

Per quanto riguarda il **fabbricato con il laboratorio di via Montagna Spaccata** esso rientra in zona Fb parco territoriale – abitati del parco **ed è commerciabile.**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Per quanto riguarda le unità abitative, dal punto di vista urbanistico chi scrive, in data 07 gennaio 2019, ha chiesto ed ottenuto dall'Ufficio Condono Edilizio del comune di Napoli copia della domanda di sanatoria presentata il 30 aprile 1986 da cui emerge il versamento della prima rata di oblazione.

La domanda di sanatoria con i grafici allegati mostra che non vi è corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi. In particolare (**cf. allegato 8**):

piano terra: gli appartamenti al piano terra nel grafico di condono sono in n.2 mentre nel corso degli accessi vi è un unico immobile con variazioni interne nelle tramezzature. Ed ancora sulla facciata lato portone di ingresso oggi vi sono due finestre, mentre nel grafico di condono vi è un portone da cui si accedeva all'unità abitativa sulla destra;

piano primo: l'appartamento al piano primo con accesso dall'area esterna comune (subalterno 5) presenta una veranda esterna che poggia su pilastri in acciaio la quale rappresenta un ampliamento della cucina. Inoltre è stata riscontrata una diversa distribuzione interna rispetto al grafico di condono con variazioni nelle tramezzature.

Al fine di ottenere, eventualmente, il provvedimento di sanatoria è necessario rendere lo stato dei luoghi conforme ai grafici di cui alla domanda di condono con la demolizione della veranda ed il ripristino della distribuzione interna per l'immobile al piano primo. Al piano terra, invece, dovranno essere ricomposte le due unità abitative. Ed ancora tenuto conto che per la stipula di atti pubblici e scritture private autenticate tra vivi inerenti il trasferimento di immobili occorre la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie si dovrà procedere all'aggiornamento delle piante catastali dei beni raffiguranti lo stato ad oggi riscontrato attraverso l'informatizzazione con la procedura DOCFA da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli.

omissis

Ad oggi gli immobili di via Montagna Spaccata, 231 **non sono commerciabili**. Una volta che essi verranno ripristinati conformemente ai grafici allegati all'istanza di condono, essi saranno commerciabili seppur non ancora regolari dal punto di vista urbanistico.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

4.6 Risposta al quesito n.6

“Se la divisione ha per oggetto fondi rustici è altresì necessaria la produzione in giudizio del certificato di destinazione urbanistica relativo al bene in comunione ai sensi dell’art. 30 del DPR 380/01 (già art. 18 della Legge 47/85)”.

omissis

4.7 Risposta al quesito n.7

“Accerti e quantifichi eventuali frutti (secondo i canoni locativi di fatto e/o di mercato)”.

omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

omissis

4.7.1 Risposte ai consulenti tecnici di parte

A seguito della trasmissione alle parti della bozza di relazione (**cf. allegato 11**) entrambi i tecnici mi hanno fatto pervenire osservazioni. Analizziamo nel merito i rilievi critici di ciascuno.

Note tecniche dell'arch.

Lo scrivente prende atto della sostanziale condivisione dell'elaborato peritale, in particolare per quel che riguarda la stima del compendio da alienare, attesa la sua indivisibilità. Per quanto riguarda le quote percentuali, si rappresenta al collega che ad oggi quelle esatte sono statuite nella sentenza parziale dal giudice unico a cui si è attenuto il CTU. L'atto Carbone esibito il 21 dicembre 2018 con le relative modifiche intervenute esula dalla consulenza d'ufficio e vanno rimesse dall'avv. alla esclusiva valutazione del giudicante.

Note tecniche del geom.

Con riferimento alla prima osservazione del collega si rappresenta, anche in questo caso che la sentenza riferisce che il box va considerato nella massa per intero. Per quanto riguarda il giardino (p.la 723) si evidenzia quanto già esplicitato nella bozza di relazione in merito al fatto che date le sue ridotte dimensioni va considerato alla stregua di una pertinenza più che di un terreno



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

agricolo. Del resto l'obiezione appare immotivata stante l'indivisibilità del compendio e la quota esigua di 1/8 ossia poco più di € 3.500 da inserire nella massa.

5 CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco ulteriormente le conclusioni alle quali sono giunto:

- 1) i beni oggetto della massa sono descritti nella risposta al quesito n. 1 omissis

- 2) gli immobili di cui è causa non sono divisibili tenuto conto delle quote spettanti ai singoli condividenti ed individuate dal giudice unico nella sentenza parziale in atti. Il loro più probabile valore di mercato è il seguente:

| IMMOBILI | VALORE DI MERCATO (€) |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| | |
| | |
| | |
| Laboratorio in via Montagna Spaccata, 231 | 207.000 |
| | |
| | |
| | |



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Aree esterne al fabbricato di Via Montagna Spaccata, 231 | In comune |
| | |
| TOTALE | 780.532 |

Tenuto conto che sul conto corrente della comunione vi è in giacenza al 31 dicembre 2018 la somma di € **59.901,18**. Anche tale somma andrà divisa tra i coeredi nel rispetto delle quote ad essi spettanti;

3) ad oggi le unità abitative di via Montagna Spaccata, 231 **non sono commerciabili**. Una volta che essi verranno ripristinati conformemente ai grafici allegati all'istanza di condono, essi saranno commerciabili seppur non ancora regolari dal punto di vista urbanistico. La spesa da sostenere per la rimozione degli abusi al fine di rendere gli immobili conformi al grafico di condono e la loro regolarizzazione catastale è pari all'incirca ad € **10.000** oltre l'Iva come per legge;

4) **omissis**

5)

Napoli, data del deposito telematico

Il C.T.U.

(dott. ing. Domenico Motta)

