

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata

R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio al giudizio di divisione n. 16046/2020-

[REDACTED] c/o [REDACTED]

All'Ill.mo G.I. Dott.ssa Stefania Cannavale

PREMESSO

- che, il 9 settembre dell'anno 2021, il G.I. Dott.ssa Stefania Cannavale, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *ctu* nell'ambito del giudizio divisionale indicato in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, sentite le parti o i loro difensori o consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine:

1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre:

- se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;
- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. edilizia) art.46 e art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 30.7.2010 n. 122);
- comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;

2. dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;

3. proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente;

4. accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);

5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;

6. in caso di risposta negativa al quesito sub 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le vulture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

7. indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari".

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene oggetto della presente disamina, risultava il seguente: appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 26/G, scala B, piano 4°, int. 10, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. **CHI**, foglio **9**, p.lla **275**, subalterno **33**.

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 13.10.2021, alle ore 10.30, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Manzoni n. 26/G, piano 4°, int. 10 presso l'unità immobiliare, oggetto della presente disamina, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cf. ALLEGATO 1**). Sul posto abbiamo rinvenuto il debitore esecutato, Sig. [REDACTED] e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di causa (**cf. ALLEGATI 2-3**).



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

Ho confrontato altresì la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure e planimetria) per l'identificazione catastale dell'immobile, oggetto di comunione (cfr. ALLEGATI 4-5-6-21).

Mi sono, altresì, recata presso lo studio del Notaio Pellegrino D'Amore per richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 7), presso l'Edilizia Privata del Comune di Napoli per richiedere il titolo abilitativo, i grafici posti a corredo e il certificato di agibilità (cfr. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16) e presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli per effettuare l'ispezione ipotecaria sull'immobile e richiedere nota di trascrizione e di iscrizione (cfr. ALLEGATI 20-23-24).

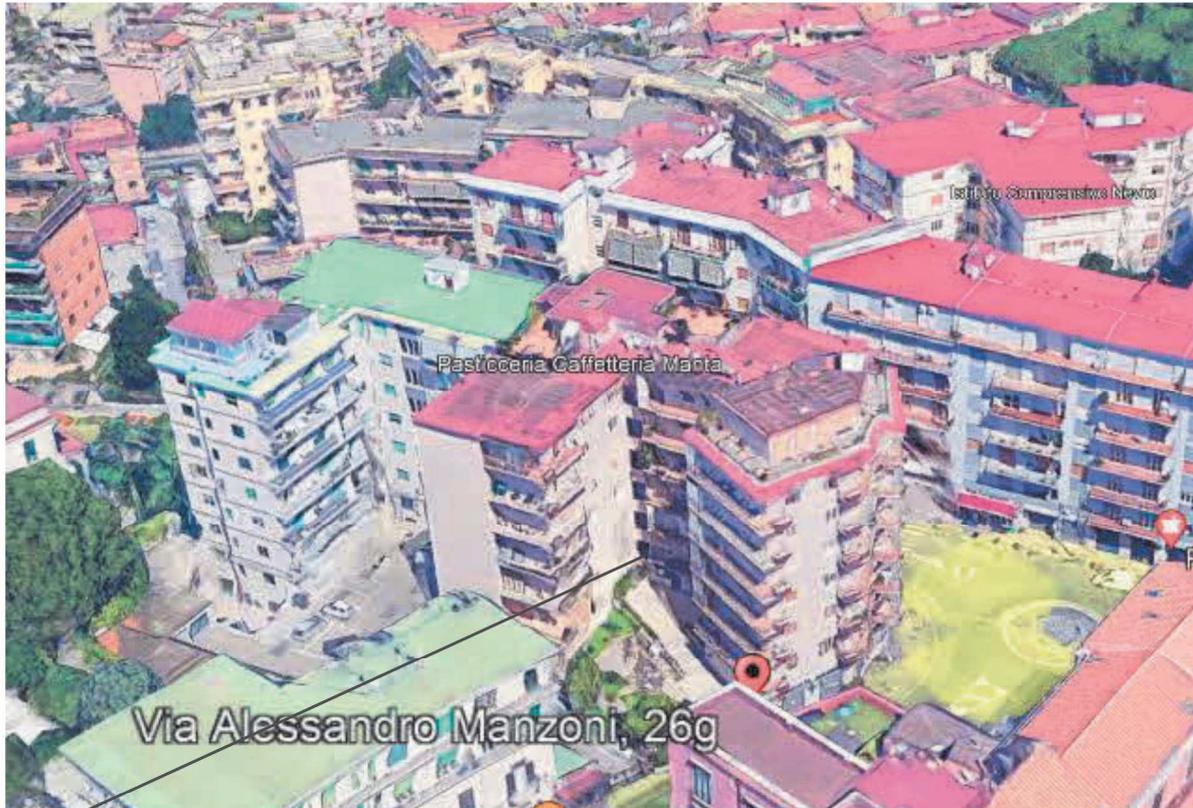
Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

1.... individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunione dica inoltre:

- se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;
- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. edilizia) art.46 e art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 30.7.2010 n. 122);
- comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese.





fabbricato di cui è parte il cespite de quo

L'unità immobiliare, oggetto di comunione, è parte del fabbricato sito nel comune di Napoli avente accesso pedonale e carrabile da via Alessandro Manzoni n. 26/G.

Per una migliore identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile "de quo", viene allegata la vax catastale, in cui è stata evidenziata la particella 275, che identifica, al Catasto Terreni, il fabbricato e l'area di pertinenza esterna dello stesso (**cfr. ALLEGATO 4**).

Oggetto della presente disamina è l'appartamento dislocato al piano quarto della porzione di fabbricato servita dalla scala "B", l'immobile ha accesso dalla porta posta di fronte, sul pianerottolo, per chi sale le scale, contraddistinta dal numero interno 10.

Lo stabile è munito di impianto di risalita al piano (ascensore).

Il cespite si compone di: ingresso, salone, cucina, due camere da letto, una cameretta e due bagni. E' parte integrante dello stesso, un terrazzino a livello, ad "L", che gira per due lati



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

della costruzione, prospiciente l'area interna condominiale che lambisce la strada di accesso (cfr. ALLEGATI 2-3).

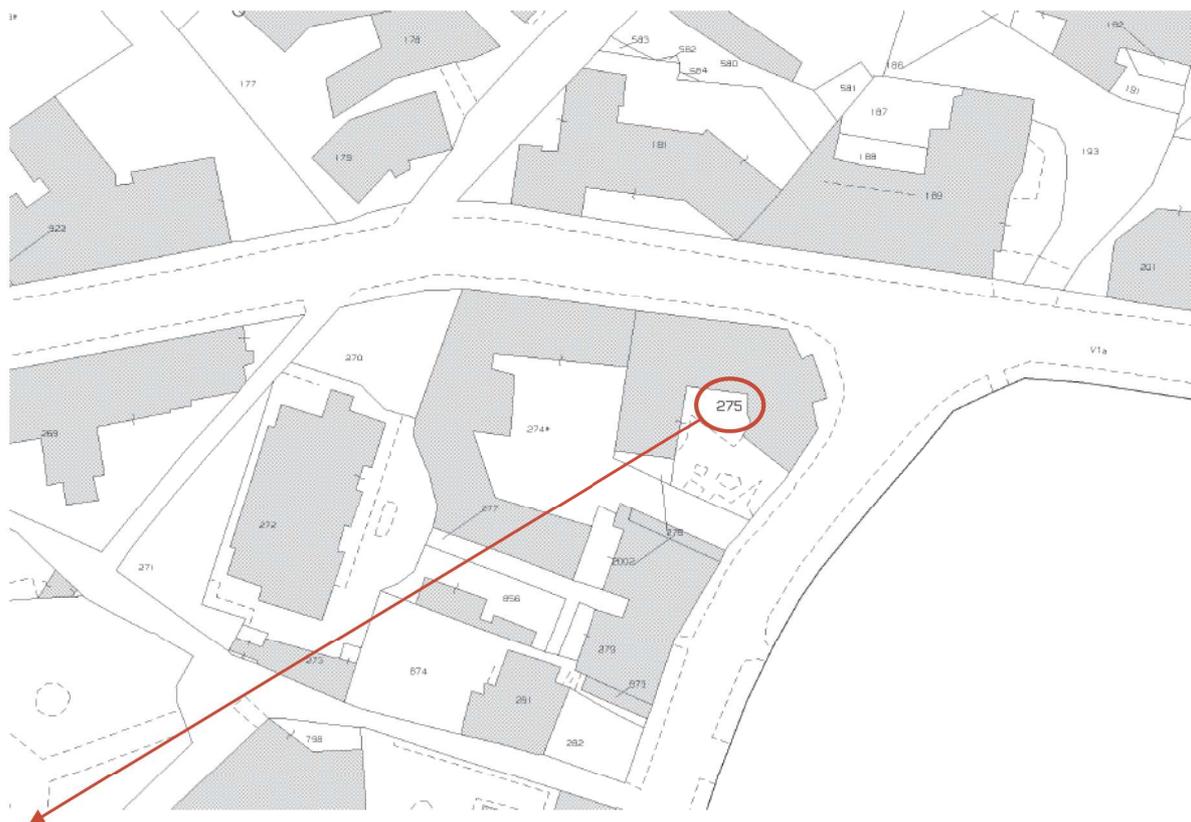
La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. (109,89 - 0,81) mq. **109,08.**

L'altezza interna misura metri lineari **2,97.**

La superficie scoperta = mq. 13,65.

La superficie globale lorda = mq. 145,56.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, di riscaldamento, citofonico e telefonico.



Particella 275 del foglio 188 che identifica il fabbricato e l'area esterna di pertinenza di cui è parte l'immobile, oggetto di divisione





Immobilie oggetto di divisione

Le pareti sono tinteggiate fatta eccezione dei bagni e di parte della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è in parte pavimentato con piastrelle in monocottura ed è in parte rifinito con parquet.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in p.v.c.

La costruzione è in cemento armato, le compagnature sono in muratura, rifinite con intonaco tinteggiato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente con rifiniture di tipo economico.





Confini

L'immobile, oggetto della comunione, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con area interna condominiale, vano scala, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento attiguo, avente accesso dalla porta posta di fronte per chi esce dall'ascensore;
- Sud-est con area interna condominiale e pianerottolo di accesso;
- Sud-ovest con p.lla 276 del foglio 188.

Estremi catastali

L'unità immobiliare è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:



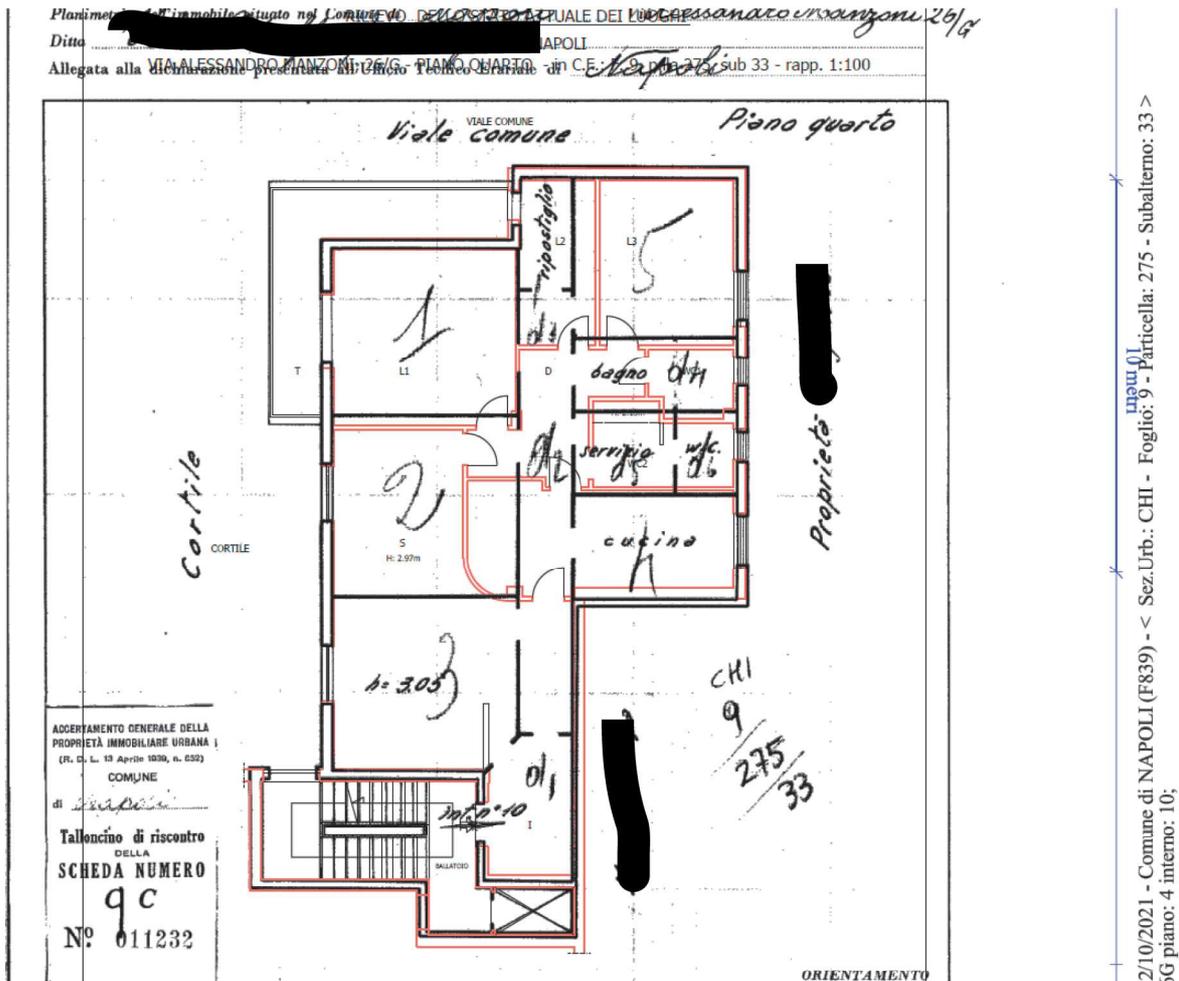
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata

R.G.16046/2020- [redacted] foglio +2- relazione

- Sez. Chi, foglio 9, particella 275, sub 33, zona censuaria 10 C, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, sup. totale 152, escluse aree scoperte 147, rendita Euro 1.699,14, indirizzo via Alessandro Manzoni n. 26 G, piano 4, int. 10, intestato a [redacted] per 111/1000, a [redacted] per 667/1000, a [redacted] per 111/1000 e a [redacted] per 111/1000 (cfr. ALLEGATI 5-6).

DIFFORMITA' CATASTALI

La planimetria catastale **non corrisponde** allo stato attuale dei luoghi per diversa dislocazione degli spazi interni (cfr. ALLEGATO 17).



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria catastale

R.G.16046/2020- [REDACTED] o +2- relazione

Non vi è allineamento, ossia piena conformità tra lo stato di fatto del bene e la grafica catastale depositata, come si evince dal grafico di confronto, predisposto dallo scrivente ausiliario e allegato al presente elaborato (cfr. **ALLEGATO 17**). Occorre aggiornare la planimetria catastale nonché la relativa intestazione previa, regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene “de quo”.

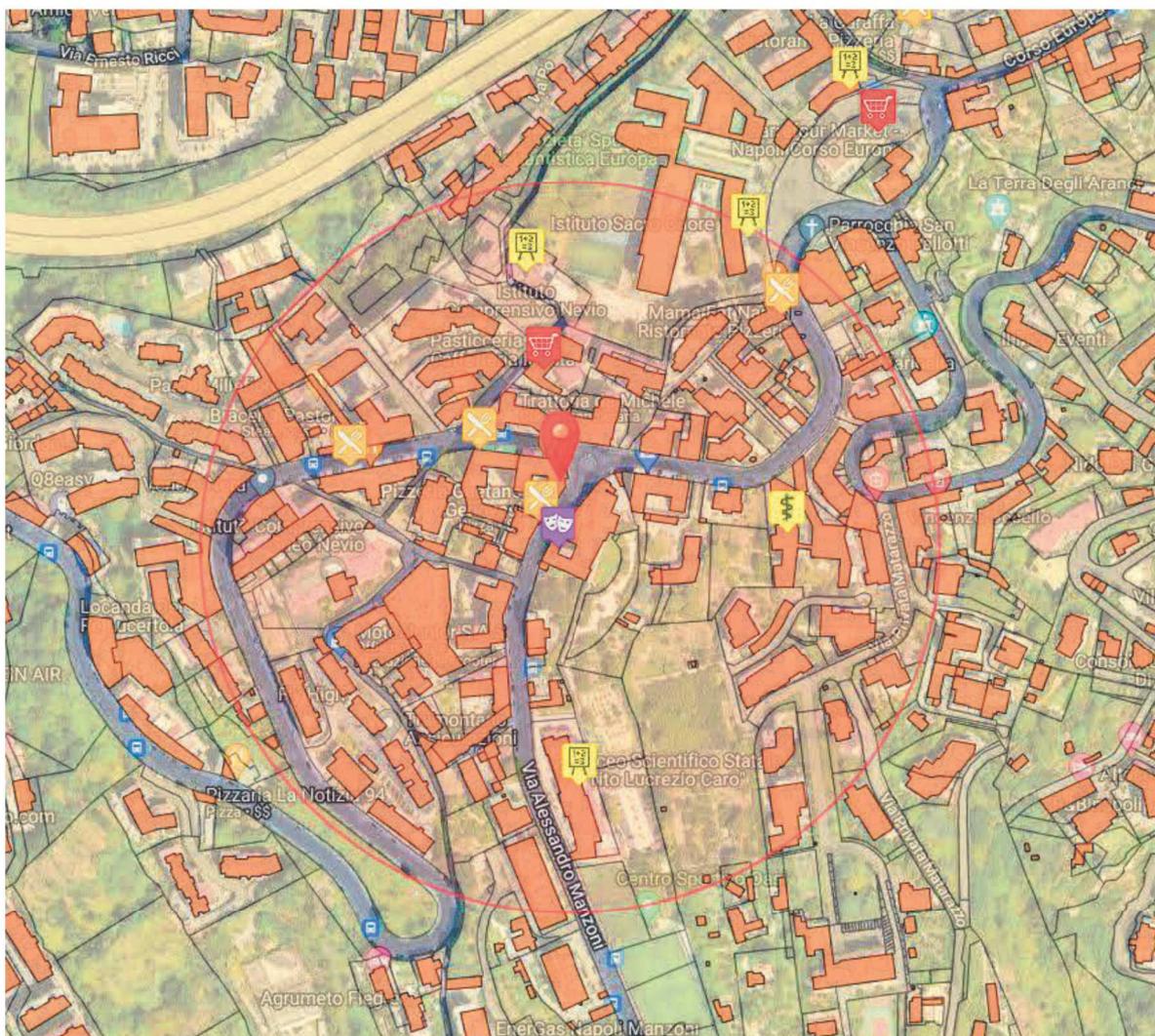
L'immobile suindicato gode anche di un piccolo scorcio panoramico sul Golfo di Napoli, anche se in lontananza, come di seguito indicato.



Vista dal terrazzino

Lo stabile si compone di sette piani fuori terra, compreso quello terraneo-rialzato.





Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni è discreto.

Non è stata prodotta dal debitore esecutato alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile alla vigente normativa.

L'esposizione dell'unità immobiliare, oggetto della presente disamina, è prevalentemente sud/ sud -est.

La particella 275, che identifica l'area interna comune e il fabbricato di cui è parte l'immobile, oggetto della presente disamina, è riportata al Catasto Terreni del Comune di



Napoli al foglio 188, particella 275, qualità ente urbano, di are 9.60, ed è presente fin dall'impianto meccanografico del 30/04/1962 (**cf. ALLEGATO 21**).

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali verranno riportati al paragrafo 3 della presente relazione, così come le superfici commerciali.

L'area è densamente urbanizzata, come innanzi georeferenziato, sono presenti: negozi, scuole, chiese, farmacie, luoghi di ristoro, centri commerciali, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto ed è ben collegata al sistema viario generale.

DIFORMITA' URBANISTICHE

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 1149 rilasciata dal Comune di Napoli in data 12.12.1955 (pratica edilizia n. 214/55).

Fu altresì presentato progetto di sopraelevazione in data 18.01.1956 e approvato, come si evince dalla licenza di abitabilità rilasciata in data 10.01.1957 (pratica di agibilità 224/56-**cf. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16**).

Non è stata rinvenuta in archivio la pratica edilizia ma la pratica di agibilità.

Al di là delle variazioni rientranti comunque nella tolleranza del 2% (nelle cosiddette «tolleranze di cantiere»), sono emerse delle difformità, indicate anche graficamente, nel grafico di confronto predisposto dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATO 18**).

Le cosiddette «tolleranze di cantiere», sono quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati.

La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dal D.L. 16.07.2020, n. 76 c.d. "Decreto Semplificazioni" che ha dettato, tra i vari interventi in tema di edilizia, una nuova e importante disciplina in merito alle tolleranze costruttive, in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, con l'inserimento del nuovo art. 34-bis del DPR 380/2001. La norma, riproduce il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico



dell'edilizia che dispone che «*ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali*», aggiungendo una previsione residuale in base alla quale non costituisce violazione il mancato rispetto di “ogni altro parametro” delle singole unità immobiliari, una sorta di “clausola di non tassatività”, estendendo il concetto di tolleranze costruttive alle irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità nonché alla diversa collocazione di impianti/opere interne.

Tale tolleranza è consentita solo nelle aree non sottoposte a vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come nel caso in esame.

Dal confronto del rilievo dello stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti sono emerse le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve incremento di volume realizzato sull'originario terrazzino.
- variazione prospettiche: chiusura e apertura del vano balcone, in altra posizione, e lievi traslazioni delle aperture sui prospetti.

L'incremento di volume e le variazioni prospettiche rientrano nella tollerabilità del 2%, esse si ripetono identiche in tutta la verticale e sono riportate anche nella planimetria catastale di impianto del 1957. Inoltre, a tale proposito, si ritiene che *l'abitabilità* rilasciata il 10.01.1957, abbia, in un certo senso sanato, in ogni caso, ex post, le lievi variazioni riscontrate e dunque le irregolarità commesse.

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nell'ordine del 2%, come suindicato, resta da sanare la *diversa dislocazione degli spazi interni*.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare “de quo”, ricade nelle aree di seguito indicate (cfr. ALLEGATI 33):



R.G.16046/2020- [REDACTED] 2- relazione

dati zonizzazione

art. norme:	artt. 31 e 33
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	Bb
sottozona:	zona B - Sottozona Bb - espansione recente

centro edificato

legenda:	perimetro del centro edificato
riferimento:	individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71
id:	1

dati zonizz acustica

Zonizzazione:	Zona IV
legenda:	Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali.Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG

FID:	488
Shape:	
AREA:	4601257
INST:	0
CLASSI_TAV:	
NOTE:	
CDU:	area a bassa instabilita'
GEO_ID:	489

Attributi dello shape I-58-1963

Legenda:	superficie di avvicinamento - pendenza 1:40

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.





zoning

Nella zona Bb in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi *interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume* (cfr. art. 33 delle NTA- **cfr. ALLEGATO 19**).

La diversa dislocazione degli spazi interni rilevata che si configura come intervento di *manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 del Dpr 380/01, effettuata in assenza di denuncia di attività, può essere sanata in via ordinaria, la normativa di zona (disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al PRG approvate con DPGRC n. 323 del 11/06/2004) consente tale tipologia di intervento per cui tale illecito è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e/o con la presentazione di una mancata CILA (CILA tardiva) ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR 380/01.

Indicativamente, gli oneri complessivi per la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi

R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

approssimativamente in complessivi E. 4.000,00.

Manca inoltre, come suindicato, l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010, ossia la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale (art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52). Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

2. dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;

Sono state esaminate la relazione notarile e la dettagliata ed esaustiva relazione del Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, alla quale si rinvia integralmente nonché effettuate, dallo scrivente ausiliario, ispezioni ipotecarie sull'immobile e acquisite nota di trascrizione del 13.10.2021 e iscrizione del 22.02.1995 (cfr. ALLEGATI 20-23-24).

L'immobile, oggetto di divisione, è gravato dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **iscrizione del 22/02/1995 ai nn. 3254/1579 (PERENTA)**
di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di [REDACTED] L. e contro [REDACTED] ndo e [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto;
- **iscrizione del 16/06/2017 ai nn. 2371/16422**
di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 28/02/2017 rep. n 1999 reso dal Tribunale di Napoli per € 6.849,91 a favore del [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla quota di 111/1000 dell'immobile in oggetto;
- **iscrizione del 16/06/2017 ai nn. 2372/16423**
di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 04/05/2016 rep. n 3066 reso dal Tribunale di Napoli per € 7.022,25 a favore del [REDACTED] a



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

A [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sulla quota di 111/1000 dell'immobile in oggetto;

- **trascrizione del 25/07/2016 ai nn 15543/20407** del verbale di pignoramento immobiliare, repertorio 14698 a favore di [REDACTED] e contro C [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di 111/1000 dell'immobile in oggetto. Da verifica effettuata dal Custode Giudiziario, in cancelleria risulta che la relativa procedura esecutiva, rubricata al n. di RGE 636/2016, è stata estinta e cancellata per inosservanza del termine di cui all'art. 497 c.p.c.
- **trascrizione del 01/08/2017 ai nn 16771/22111** del verbale di pignoramento immobiliare, repertorio 24791 a favore [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla quota di 111/1000 dell'immobile in oggetto.

La relativa procedura reca n. 658/2017 ed è quella da cui è scaturito il presente giudizio divisionale.

- **trascrizione del 14/11/2017 ai nn 22835/30311** del verbale di pignoramento immobiliare, repertorio 32493 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di 111/1000 dell'immobile in oggetto.

La relativa procedura esecutiva rubricata al n. 941/2017 è stata riunita alla procedura n. 658/2017 sopra richiamata.

- **trascrizione del 13/10/2021 ai nn 22055/30519** del verbale di pignoramento immobiliare, repertorio 22532 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante, tra l'altro, sulla quota di 14/18 dell'immobile in oggetto.

Da indagini effettuate dal Custode Giudiziario la relativa procedura esecutiva, rubricata al n.570/2021, risulta assegnata al G.E. dr.ssa Balletti ed è in attesa di



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. Ad avviso del Custode Giudiziario anche tale procedura, limitatamente all'immobile oggetto di divisione, andrebbe riunita a quella (RGE 658/2017) da cui è scaturito il presente giudizio divisionale.

ULTERIORI FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

- **trascrizione del 4/4/2018 ai nn 7241/9393**

della domanda giudiziale di accertamento di diritti reali proposta innanzi al Tribunale di Napoli in data 28/12/2017 rep. 122946 a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante, tra l'altro, sull'immobile in oggetto. Trattasi della domanda introduttiva del giudizio definito con la sentenza trascritta il 2/4/2020 che ha accertato la qualità di erede di [REDACTED] e che, come indicato nella relazione del Custode, costituisce atto di accettazione tacita di eredità;

- **trascrizione del 23/04/2019 ai nn 8688/11405**

della domanda giudiziale di divisione proposta innanzi al Tribunale di Napoli in data 15/03/2019 rep. 1267 da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] gravante, tra l'altro, sull'immobile in oggetto.

Il relativo giudizio è rubricato al n. di RG 8686/2019 di Codesto Tribunale.

- **trascrizione del 02/04/2020 ai nn 6022/7927**

della sentenza di accertamento della qualità di erede puro e semplice del 28/01/2020 n. 1327 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] a, gravante, tra l'altro, sulla quota di 111/1000 dell'immobile in oggetto;

- **trascrizione del 21/09/2020 ai nn 14968/20953**

della domanda giudiziale di divisione proposta innanzi al Tribunale di Napoli in data 20/07/2020 rep. 658 a favore e contro [REDACTED] e



R.G.16046/2020- [REDACTED] #2- relazione

[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Trattasi della domanda introduttiva del presente giudizio.

- Come messo in evidenza dal Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, nella nota di trascrizione [REDACTED] viene indicata con un codice fiscale errato, ovvero [REDACTED] luogo di [REDACTED] ciò in quanto la stessa è identificata come soggetto di sesso maschile. Ne consegue che da visura sul nominativo non risulta la trascrizione della domanda nei confronti di [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato, Sig. [REDACTED], come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato e confermato dal Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura.

*3. proceda alla **stima** di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente;*

Nei riguardi dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.



La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_l + (0,30 \times S_s)] + (0,10 \times S_{sr})$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

S_l = superficie lorda coperta;

S_s = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30% fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite pignorato, lo scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.



L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture dell'immobile, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

la superficie commerciale del bene è pari a:

mq.[145,56 +(0,30 x 13,65)]; = (145,56 + 4,09) = mq. 149,65 e in c.t. **mq. 150.**

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, e a 30% per la Ss superficie scoperta.

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2021, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cf. ALLEGATO 22**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia centrale/chiaia panoramica – (codice di zona B17) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano tra E. 3.000,00 e E. 4.600,00.



R.G.16046/2020- [redacted] +2- relazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Centrale/CHIAIA PANORAMICA**

Codice zona: **B17**

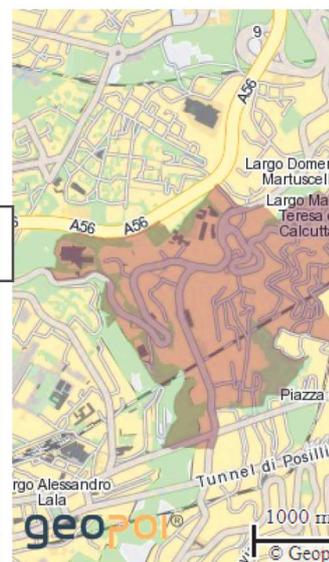
Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni

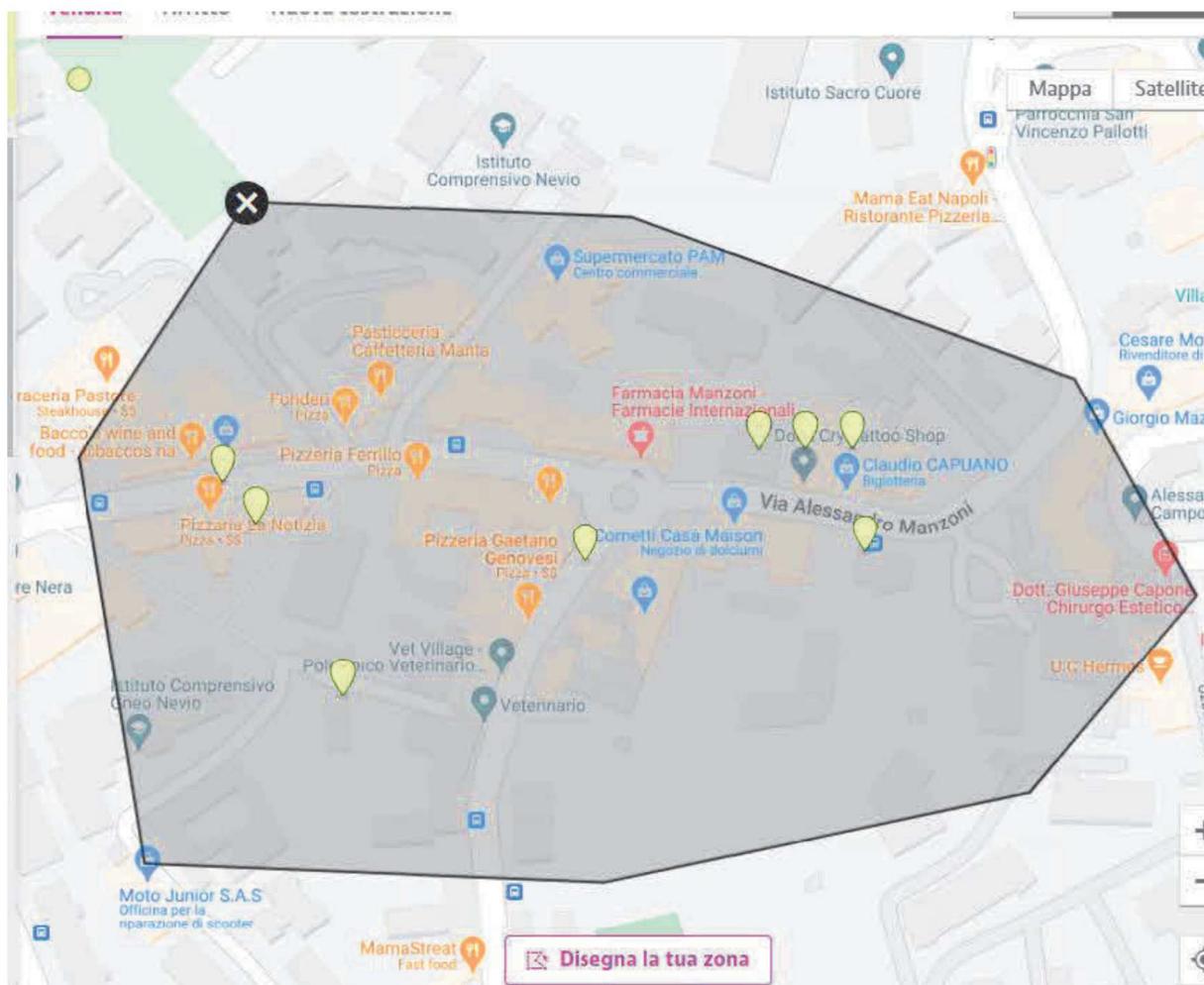
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3000	4600	L	7	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	3200	L	5,6	8,5	L
Abitazioni signorili	Normale	3600	5500	L	8,4	12,8	L
Box	Normale	2300	3500	L	9,1	13,7	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2200	L	5,7	8,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1050	1600	L	4,2	6,2	L
Ville e Villini	Normale	3400	5200	L	9,1	13,8	L



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento, per le abitazioni di E. 4.446,00/mq., come di seguito georeferenziato, che opportunamente scontato in fase di trattativa, conferma la media della forchetta di valori suindicati.



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione



Prezzo medio in questa zona E. 4.446,00/mq

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 3.800/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato e per lo stato d'uso, si ottiene:

$$V_{im} = V_{um} \times [S_c]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 3.800,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 150$$

$$V_{im} = \text{E. } 570.000,00.$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, lo stato d'uso, ecc.

R.G.16046/2020- [REDACTED] #2- relazione

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 26/G – scala B, piano 4°, int. 10, in Catasto Fabbricati: Sez. Urb. CHI., foglio 9, particella 275, sub 33, categoria Λ/2. è pari a **E. 570.000,00.**

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

4. accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);

Le quote dell'immobile oggetto di divisione dei fratelli [REDACTED]

[REDACTED] sono le seguenti:

- 1/9 a [REDACTED]
- 1/9 a [REDACTED]
- 7/9 a [REDACTED]

Considerata la tipologia edilizia del bene, l'estensione dello stesso nonché le porzioni e il valore delle rispettive quote si ritiene che il bene **non** sia **comodamente divisibile**, ai sensi dell'art. 720 CC.

Si è dell'opinione che il bene non sia suscettibile di divisione fisica in porzioni che riflettano le suindicate quote e che in ogni caso un'eventuale divisione, laddove fosse possibile, condurrebbe ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero.

5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;

Come suindicato il bene **non** è comodamente divisibile.



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

giudizio, in favore della figlia [REDACTED] relativa denuncia di successione non risulta trascritta.

[REDACTED] ha lasciato l'intera sua quota 12/18 [9/18 + 3/18 (proveniente dalla moglie)] a [REDACTED]

Riassumendo, le quote risultano le seguenti:

- 1/9 a [REDACTED]
- 1/9 a [REDACTED]
- 7/9 a [REDACTED] (1/9 per successione materna + 6/9 per successione paterna).

Per quanto riguarda le suindicate successioni di [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] si richiamano le osservazioni rilevate dal Custode Giudiziario alla cui *relazione preliminare* integralmente si rimanda e che per comodità di lettura se ne riporta uno stralcio:

"...Con riferimento alle citate successioni di [REDACTED] [REDACTED] giova evidenziare che non risultano trascritti atti di accettazione di eredità salvo che:

1) con riferimento a [REDACTED] risulta trascritta la sentenza del 28/01/2020 n. 913 (all. 5) resa dal Tribunale di Napoli all'esito del giudizio ex art. 702 bis c.p.c. promosso dal [REDACTED] (all. 6) con cui, accertato che il [REDACTED] è nel possesso dell'immobile oggetto di divisione, questi è stato dichiarato erede puro e semplice della madre [REDACTED]. La citata sentenza è stata trascritta in data 2/4/2020 ai nn. 6022/7927 (all. 7) e costituisce atto di accettazione dell'eredità di [REDACTED]

2) con riferimento a [REDACTED] risulta trascritta la domanda giudiziale di scioglimento della comunione da questa proposta nei confronti dei germani [REDACTED] e [REDACTED] (di cui si dirà appresso), avente ad oggetto il presente immobile oltre ad altro (all. 8). La domanda è stata trascritta in data 23/04/2019 ai nn. 8688/11405 (all. 9).

Tale domanda giudiziale costituisce per l'attrice [REDACTED] atto di accettazione tacita tanto dell'eredità della madre [REDACTED] quanto dell'eredità del padre [REDACTED]

OSSERVAZIONI



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

1) Con riferimento a [REDACTED] rimasto contumace sia nel presente giudizio che in quello promosso da [REDACTED] di cui si dirà appresso, non risulta invece trascritto alcun atto che costituisca accettazione, espressa o tacita, dell'eredità della madre [REDACTED] (all . 10).

Ad avviso della scrivente andrebbe proposta actio interrogatoria ex art. 481 c.c. prima di procedere eventualmente alla vendita.

2) Con riferimento alla disposizione testamentaria di [REDACTED] in favore della [REDACTED] la scrivente evidenzia che gli altri eredi non hanno rinunciato all'azione di riduzione (che si prescrive nel termine ordinario di dieci anni) e quindi all'eventuale azione di restituzione nei confronti del terzo acquirente, di guisa che la vendita del bene deve, comunque, considerarsi una "vendita a rischio". Tale circostanza andrebbe evidenziata nell'avviso di vendita.

7. indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari".

Il valore di stima del bene è pari a E. 570.000,00

I comproprietari del bene e le quote sono:

- 1/9 a [REDACTED]
- 1/9 a [REDACTED]
- 7/9 a [REDACTED] 2.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Tanto dovevo per il mandato conferitomi ed in serena coscienza rassegno la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;

ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.

1:100;



R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi;
- ALLEGATO N. 4 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 5 Visura storica catastale per immobile;
- ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale sub 33;
- ALLEGATO N. 7 Titolo di provenienza;
- ALLEGATO N. 8 Licenza edilizia;
- ALLEGATO N. 9 Licenza edilizia – tav. 1 planimetria generale;
- ALLEGATO N. 10 Tav. 2 pianta della sopraelevazione;
- ALLEGATO N. 11 Tav. 3 sopraelevazione – prospetto sezione AB
- ALLEGATO N. 12 Tav. 4 sopraelevazione – prospetto su via Manzoni
- ALLEGATO N. 13 Tav. 6 sopraelevazione – prospetto su via Canzanella
- ALLEGATO N. 14 Tav. 4 pianta del piano tipo – licenza edilizia
- ALLEGATO N. 15 Richiesta di abitabilità
- ALLEGATO N. 16 Licenza di abitabilità
- ALLEGATO N. 17 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 18 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria del titolo abilitativo;
- ALLEGATO N. 19 Art.33 N.T.A;
- ALLEGATO N. 20 Ispezione ipotecaria immobile;
- ALLEGATO N. 21 Visura storica catastale per immobile- F. 188, **p.lla 275**;
- ALLEGATO N. 22 Banca dati quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO N. 23 Nota di trascrizione nn. 30519/22055 del 13.10.2021;
- ALLEGATO N. 24 Nota di iscrizione nn. 3254/579 del 22.02.1995.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata

R.G.16046/2020- [REDACTED] +2- relazione

Napoli 11.07.2022

Il C.T.U.

Arch. Adriana Pettinati

