

TRIBUNALE DI NAPOLI  
X  
SEZ. CIVILE  
G.U. DR. CACCESE


TRIBUNALE DI NAPOLI  
PERVENUTO IN CANCELLERIA  
DEPOSITAT... IN CANCELLERIA  
Oggi 8 GIU 2010  
Il Cancelliere

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa rg 8507/05



Data 20.03.2008

il Ctu  
Ing.   
CANTIERI DELLA PROV.  
DIRETTORE  
SISTEMI CALIFICATI  
PROFESSIONALISTI  
pag. 1/7

## SOMMARIO

- 1 Premessa
- 2 Localizzazione e dati catastali
- 3 Sopralluoghi
- 4 risposta ai quesiti
- 5 Conclusioni

### 1 Premessa :

In occasione dell'udienza del 16.10.07, il sottoscritto ing. [redacted] con studio in [redacted] riceveva dall'Ill.mo Sig. Giudice dr Caccese, nell'ambito della causa in epigrafe, il seguente incarico :

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto dell'odierna istanza di divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti [redacted], specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) *Descriva dettagliatamente il bene predetto e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica,*
- 3) *Predisponga un progetto di comoda divisione del bene stesso, con eventuali conguagli in denaro.*
- 4) *Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5) *Rilevi se l'immobile presenti o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28,2,85 e success. modif.*

### 2 Localizzazione e dati catastali del cespite

Il cespite per cui è causa è ubicato nel fabbricato sito in Napoli località Soccavo alla Via Montevergine n.16 ( all. n. 1a e 1b ) e precisamente al 1° piano scala "B" interno 3 . Esso risulta iscritto al CNCEU alla partita 1069404 sezione Soccavo , foglio n.5 P.IIa n.228 sub. 28 , zona cens. 5° Cat. A/2 classe / , consist. vani 5 ,rendita 1675.000 £ equivalenti ad euro 865,07 ( planim. catast. allegata con il n.2 ) .

### 3 Sopralluoghi e accessi ai pubblici uffici

Il primo sopralluogo fissato per il 30 Ottobre 2007 ( cfr copia fax all. n.3 ) , in occasione del conferimento dell'incarico, era disertato dalle parti in causa ad eccezione del Sig. [redacted] . Il sottoscritto effettuava una sommaria ricognizione dei luoghi rilevando che erano in atto nell'appartamento lavori di manutenzione ( verbale all.n. 4 ) .

Il secondo sopralluogo avveniva alle ore 9,30 del 18 gennaio 2008 previa formale convocazione delle parti via fax ( all. n.5 ) e telefono : era presente il solo convenuto : Sig. [redacted] . Il sottoscritto procedeva ad un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento ( verbale all.n.6 , planim. all.n.7 , foto F1-F5 ) .

In data 14.02.2008 il sottoscritto si recava presso i Pubblici Registri del territorio di Napoli , Circoscrizione Napoli 1 ed effettuava una serie di visure finalizzate ad accertare l'attuale situazione patrimoniale del convenuto in relazione al cespite di cui è causa ( all.ti 8a-8n ) .

In data 18.01.08 il sottoscritto si recava presso gli uffici del condono a Ponticelli e chiedeva informazioni su eventuali domande di sanatoria presentate a nome [redacted] (all.n.9) . In data 31.01.2008 il sottoscritto ritirava la risposta ( all.n. 10).

In data 27.02.08 il sottoscritto accedeva agli Uffici edilizia privata in Via Oronzio Massa in Napoli per esaminare la pratica di licenza edilizia n. 591/1967 ( all. n. 11)

In data 05.03.08 il sottoscritto tornava negli Uffici di cui sopra per esaminare la documentazione e apprendeva che la pratica non era stata ancora reperita . In data 13.03.08 il sottoscritto tornava negli Uffici di cui sopra e apprendeva che la pratica era irreperibile come risulta dal documento allegato con il n.12 consegnatogli dal responsabile dell'Ufficio .

#### 4 Risposta ai quesiti

4.1 *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari ,individui ,con riferimento ai titoli di provenienza ,il bene oggetto dell'odierna istanza di divisione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti [redacted] , [redacted] , specificando la misura di ciascuna quota;*

Il risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria (cfr allegati n. 8a-8.n) è il seguente : l'atto di successione di [redacted] deceduta [redacted] registra tre beneficiari dell'appartamento sito alla Via Montevergine n.16 descritto al capo I : Montella Antonio, Montella I. C'è subito da evidenziare [redacted] il nominativo [redacted] al posto di [redacted] . A seguito dell'errore , l'accertamento effettuato ha assodato la proprietà dell'appartamento a favore dei Sigg [redacted] tra i comproprietari del cespite . Sono altresì presenti tutte le ipoteche iscritte dagli attori sul bene . Ne consegue che ,aldilà dell'errore materiale relativo al nome della [redacted] , la proprietà del cespite è rimasta inalterata rispetto ai precedenti accertamenti . L'immobile era pervenuto al [redacted] in comunione di beni con il [redacted] con atto di compravendita per parte Amalia Maria Pasari, [redacted] , trascritto ai nn [redacted] ( come si trae dalla documentazione in atti) . A seguito del decesso della [redacted] avvenuto il [redacted] ,per successione legittima ( denuncia n. [redacted] vol. [redacted] ,trascritta il [redacted] ai nn [redacted] la quota di proprietà della del cuius pari a 500/1000 veniva attribuita per 1/3 al coniuge superstite [redacted] per [redacted] al figlio [redacted] e per il restante terzo al [redacted] figlio [redacted] .

4.2 *Descriva dettagliatamente il bene predetto e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica ,*

##### 4.2.1 La zona

La Via Epomeo di cui Via Montevergine è una traversa, è la via principale che attraversa Soccavo , popoloso quartiere urbano alla periferia nord di Napoli ,ai piedi della collina del Vomero ( all. n. 1.2) . Esso è collegato al Centro ed alla viabilità regionale dalla tangenziale e servito dalla ferrovia Cumana . Il quartiere ,come analoghi agglomerati periferici è caratterizzato da traffico veicolare intenso e da una ricca dotazione di negozi . Sono presenti i servizi essenziali : ufficio postale , sportelli bancari, scuole primarie, chiese etc . Il quartiere è confinante con Pianura che recentemente è stata al centro di manifestazioni e tensioni legate

al problema dei rifiuti . Il riferimento non è casuale né ininfluyente : il sottoscritto ritiene che l'attuale emergenza rifiuti avrà riflessi negativi su tutta l'economia della zona ed in particolare sul valore di mercato degli immobili .

#### 4.2.2 Il fabbricato

Il cespite di cui trattasi è costituito da un appartamento ubicato in un fabbricato in condominio sito in Via Montevergine civico n.16 . Soccavo -Napoli ( all. n. 1.2 foto F1 ed F2 ) .

Il fabbricato conta sei piani fuori terra di cui l'ultimo piano risulta arretrato rispetto alla facciata principale . Esso risulta costruito tra il 1969 ed il 1975 , presenta struttura in cls cementizia armato con solai in latero cemento . La copertura è rappresentata da terrazzi pavimentati ,le facciate sono in parte intonacate ,in parte rivestite con elementi in Klinker .Gli infissi esterni presentano telai in legno con persiane in pvc . Il fabbricato è dotato di un cortile condominiale con possibilità di parcheggio e a breve distanza ,nella strada c'è un parcheggio pubblico coperto .

#### 4.2.2 L'appartamento

L'appartamento è sito al primo piano del fabbricato di cui sopra ed è raggiungibile dal civico n.16 di Via Montevergine attraverso un viale condominiale ,l'androne della scala B e la scala condominiale . Esso risulta prospiciente sul viale condominiale interno a nord est e su un viale privato di proprietà aliena a sud ovest godendo di buona luminosità e sufficiente arieggiamento. La distribuzione planimetrica dei locali appare razionale con una zona centrale di disimpegno ,il gruppo cucina /bagno , una stanza sul lato sinistro e le rimanenti stanze sulla destra ( all. n. 7 ,foto F3 ,F4 ) .

La distribuzione planimetrica attuale non coincide con quella catastale come si trae dal confronto tra le planimetrie allegate ( all.1 e all. 7 ) : è stato eliminato l'originaria parete che divideva l'ingresso dal soggiorno , sono stati modificati i varchi di comunicazione tra i locali nonché le aree di cucina e bagno .

I pavimenti delle stanze sono costituiti da piastrelle 30x30 in monocottura ,quelle del bagno e della cucina in cotto smaltato .

Le camere sono tinteggiate con pittura lavabile ,le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate .

Gli infissi interni sono in legno tamburato color mogano con inserti in vetro . La porta d'ingresso è blindata.

L'impianto elettrico appare in buone condizioni e dotato di interruttore differenziale (salvavita) .

L'impianto idrico sanitario appare in buone condizioni ( recentemente è stato rifatto l'impianto relativo al bagno ) .

Impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a gas autonoma installata sul balcone della cucina .

In sintesi il grado di finitura , lo stato di manutenzione e la dotazione impiantistica del cespite possono collocarsi su un piano di ordinarietà e su un livello di qualità edilizia adeguato alla categoria dell'immobile ed alla sua ubicazione .

La superficie utile netta è pari a circa 70 mq La superficie netta dei balconi 10,80 .

#### 4.3 "Predisponga un progetto di comoda divisione del bene stesso ,con eventuali conguagli in denaro".

Come emerge dalla planimetria allegata con il n.7, l'appartamento non è realisticamente comodamente divisibile. Data la sua modesta superficie non è ipotizzabile una divisione che

asegni ai comproprietari una parte autonomamente utilizzabile dell'appartamento corrispondente alle loro quote di diritto .

4.4 "Ove il bene non sia comodamente divisibile ,dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato ,chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata"

Attesa l'impossibilità di una "comoda divisione" del bene , il sottoscritto procederà alla stima dello stesso sulla base degli attuali valori di mercato in zona .

Come è noto ,il valore di mercato di un appartamento è funzione di vari parametri legati alla ubicazione del fabbricato ed alle caratteristiche specifiche dell'appartamento che possono essere apprezzabili o indesiderate .

Il procedimento che verrà applicato consisterà nel ricavare la cosiddetta "area utile totale equivalente" dell'appartamento e nell'applicare a tale area una serie di coefficienti maggiori di uno per le caratteristiche positive e minori di uno per le caratteristiche indesiderate ottenendo la cosiddetta area "virtuale" dell'appartamento . Questa area virtuale verrà moltiplicata per il valore unitario di mercato medio ,tipico della zona per appartamenti dello stesso tipo ottenendo così il valore di mercato del bene . Si precisa che per "area utile equivalente " deve intendersi la somma delle aree coperte effettivamente utilizzabili ( al netto dei muri) e delle aree scoperte ridotte del 75 % ( per equipararle a quelle coperte ) . L'area virtuale è un valore convenzionale ,espresso in mq e ricavato dall'area utile in funzione delle caratteristiche del cespite e dunque della "qualità" dello stesso .

N.	Locale	L1	L2	H	Area utile mq	Coeff.cop.	Area cop.equiv. mq
	<b>Superficie lorda</b>	6,75	10,00		67,50		
		1,70	3,00		5,10		
					<b>72,60</b>		
	<b>Superficie utile netta</b>						
1	Ingresso -soggiorno	3,50	4,00	3,00	14,00		
		2,00	3,00	3,00	6,00		
2	Camera	3,00	4,00	3,00	12,00		
3	Ripostiglio	0,75	1,80	3,00	1,35		
4	Cucina	2,00	5,10	3,00	10,20		
5	Bagno	2,20	1,50	3,00	3,30		
6	disimpegno	2,80	1,50	3,00	4,20		
		1,20	0,75	3,00	0,90		
7	camera	3,00	4,90	3,00	14,70		
			<b>area tot.utile cop.</b>		<b>66,65</b>	1,00	<b>66,65</b>
8	Balcone 1	4,00	1,25		5,00		
9	Balcone 2	3,50	1,50		5,25		
			<b>area tot.utile scop.</b>		<b>10,25</b>	0,25	<b>2,56</b>
			<b>area utile tot.equiv.</b>				<b>69,21 mq</b>

Al valore di 69,21 si ritiene di applicare i coefficienti seguenti per ricavare l'area virtuale :

COEFFICIENTI							
	fabbricato	Vetustà	servizi di quartiere	portierato	parcheggi		k tot.
1		0,85	1,15	0,90	1,10		0,97
	appartamento	piano	prospic.	luminosità	manutenz.	impianti	
2		0,95	1,00	1,00	0,97	0,97	0,89

Il valore di 0,95 per il piano tiene conto della vulnerabilità ai furti del primo piano e delle ridotte caratteristiche di luminosità ed arieggiamento rispetto ai piani superiori .

Area Virtuale :  $69,21 \times 0,97 \times 0,89 = 59.75$  mq

Valore venale medio unitario di zona: 3700 €/mq

Questo valore rispecchia la stima dell'apprezzamento del mercato in fase peritale del cespite in esame . Dal momento che la stima è la previsione di un prezzo che si concretizzerà all'atto della concreta messa in vendita del bene , che avverrà presumibilmente nei prossimi mesi , il sottoscritto ritiene che il mercato locale immobiliare subirà una apprezzabile flessione per i motivi esposti al capo 4.2.1 , di conseguenza il sottoscritto ritiene di dover applicare al valore unitario di cui sopra un coefficiente riduttivo del 15 % .

Il valore venale dell'appartamento risulta dunque :  $3700 \times 0,85 \times 59,75 = 187.914$  € che si arrotonda a 188.000 .

4.5 Rilevi se l'immobile presenti o meno ,i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28,2,85 e success. modif.

Le ricerche effettuate presso gli uffici comunali non hanno consentito di verificare la conformità del fabbricato alla licenza edilizia n. 139869 rilasciata dal sindaco di Napoli in data 13.06.1969 alla sig. ~~\_\_\_\_\_~~ ed hanno accertato che non sono state presentate istanze di condono per l'appartamento a nome dei convenuti .

Il sottoscritto si avvarrà quindi delle rilevazioni del ct ~~\_\_\_\_\_~~ atti . Il tecnico , più fortunato del sottoscritto, ha potuto consultare la documentazione relativa alla licenza edilizia e rilevare quanto segue :

" Il fabbricato ,al piano primo della scala B è ubicato l'appartamento oggetto di consulenza ,è stato edificato in virtù della licenza edilizia n. 139/69 rilasciata dal sindaco di Napoli in data 13.06.1969 alla Sig. ~~\_\_\_\_\_~~ rappresentata dall' ~~\_\_\_\_\_~~ giusta procura speciale con autentica di firma dal ~~\_\_\_\_\_~~ , in seguito a domanda identificata con numero di pratica 591/1967. Detta licenza concedeva la realizzazione di un fabbricato composto da cinque piani ,piano terra compreso ,oltre ad un piano arretrato di m. 3,20 ed un piano cantinato ,da realizzarsi su di un suolo sito alla Via Montevergine in Soccavo ,in conformità dei grafici esibiti ed allegati a firma dell' ~~\_\_\_\_\_~~ . Il PRG del 1939 allora vigente destinava l'area oggetto della costruzione a zona estensiva a palazzine (norma IV / A ) ,detta licenza fu rilasciata il 13.06.1969 e quindi anteriormente all'adozione del nuovo PRG del Comune di Napoli avvenuta con deliberazione consiliare n.1 del 12.03.1970 approvata dalla G.P.A. nella seduta del 27.03.1970.

Conformità al progetto approvato : Dall'esame sommario della sagoma ,degli aggetti , del numero di piani ,delle bucatore ,si è evinto che il fabbricato al cui piano primo della scala B trovasi l'unità immobiliare oggetto di relazione ,rispetto alle previsioni dei grafici approvati con licenza edilizia n.139/69,risulta :

- -conforme per il numero di piani realizzati ,di cui l'ultimo arretrato
- -parzialmente difforme per la sagoma
- parzialmente difforme per la disposizione delle bucatore e degli aggetti
- difforme per la disposizione interna delle unità edilizie e delle scale di accesso ai piani,

Da ricerche effettuate presso il servizio DEIS del comune di Napoli sito alla Via Oronzio Massa ,dove si custodisce l'archivio delle licenze edilizie ,non sono state rinvenute licenze edilizie di variante per le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato con licenza n. 139/69.

Dall'analisi planimetrica attuale dell'appartamento e confrontandola con la situazione planimetrica catastale ,~~si evincono variazioni nella distribuzione interna degli ambienti ,per tali variazioni non sono stati rinvenuti atti amministrativi autorizzativi ,come certificato dal servizio DEIS di cui sopra .~~

Da ricerche effettuate presso l'ufficio condono edilizio denominato Progetto Condono Sito alla via Botteghele lotto C quartiere Ponticelli, non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 né a nome dell' [redacted] né a nome dei sigg [redacted] e neppure al precedente proprietario dell'appartamento de quo Sig. [redacted]. Risultano invece presentate istanze edilizia per due u.i.u site al piano terreno dello stesso fabbricato ma non riguardanti l'appartamento in oggetto ".

Le difformità rilevate dal predetto tecnico fanno ritenere che, allo stato, l'appartamento non possa, essere legittimamente commercializzato. Questo non significa che il valore dell'appartamento è nullo ma, rispetto al valore stimato al capo precedente, subirebbe una drastica riduzione (almeno del 30-40%). Esiste in effetti un mercato parallelo per beni di cui non è possibile trasferire la titolarità ma solo il possesso ed il godimento ed in prospettiva la proprietà attraverso l'istituto dell'usucapione.

Nel caso in esame si può tuttavia far riferimento all'art. 17 della l. 47/85 comma 5 e all'art. 13 della stessa legge: l'aggiudicatario del bene, nell'ambito della procedura di esecuzione potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Questa possibilità esiste nel caso si tratti di "interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109).

Il fabbricato in questione risulta realizzato, per quel che è stato possibile appurare, in parziale difformità rispetto alla licenza edilizia e risulta ubicato in zona di "espansione recente Bb", secondo il vigente PRG. Il fabbricato, a parere del sottoscritto, possiede caratteristiche compatibili con il PRG vigente e dunque risulta sanabile previo pagamento delle oblazioni e dei diritti previsti. La procedura di condono per il fabbricato risulta complicata dalla impossibilità di comparazione tra la situazione attuale e quella autorizzata a causa della accertata irreperibilità della pratica di licenza edilizia. Non è possibile neanche ipotizzare il costo dell'operazione come sommatoria di oblazione, diritti e spese tecniche. Tali spese andrebbero in ogni caso anticipate da chi ha interesse a completare la procedura di esecuzione salvo poi a rifarsi su quanti andrebbero a beneficiare dell'operazione. Il sottoscritto ritiene che la questione esuli comunque dai limiti del mandato assegnatogli.

Per quanto concerne l'appartamento, il sottoscritto ritiene possibile sanare la difformità rappresentata dalla mancata coincidenza tra la distribuzione planimetrica catastale, presumibilmente coincidente con quella autorizzata, e la distribuzione attuale.

L'operazione di sanatoria, limitata all'appartamento, avrebbe il seguente costo:

- diritti di segreteria e di istruttoria : 330 €
- Importo oblazione ( tipologia abuso : 4 ; misura dell'oblazione : 4000 €/mq ):  
70 mq x 2,06 = 144,7
- spese tecniche : 500 €

Totale : 974,7 € che si arrotondano a 1000 €

In definitiva il valore venale dell'appartamento risulta essere pari a :

188.000 - 1000 = 187.000 € ( centottantasettemila euro)

( senza tener conto delle eventuali spese per la sanatoria del fabbricato ).

## 5 Conclusioni

Il sottoscritto ritiene di aver risposto con la massima diligenza possibile ai quesiti del G.I rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e/o le integrazioni che dovessero essere ritenuti utili o necessari.

In fede, [redacted] li 20.03.2008

Ing. [redacted]