

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV SEZIONE CIVILE**

**G.E. Dott.ssa Monica Cacace**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
R.G.E. n. 1663.96**

**BANCA DI ROMA SPA**

**CONTRO**

**\*\*\***

**C.T.U. ING. DOMENICO MOTTA**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO</b> .....	<b>4</b>
3.1	RISPOSTA AL QUESITO N.1.....	4
3.2	RISPOSTA AL QUESITO N.2.....	6
3.3	RISPOSTA AL QUESITO N.3.....	7
3.4	RISPOSTA AL QUESITO N.4.....	8
3.5	RISPOSTA AL QUESITO N.5.....	9
3.6	RISPOSTA AL QUESITO N.6.....	9
3.7	RISPOSTA AL QUESITO N.7.....	11
3.8	RISPOSTA AL QUESITO N.8.....	11
3.9	RISPOSTA AL QUESITO N.9.....	12
3.10	RISPOSTA AL QUESITO N.10 .....	12
3.11	RISPOSTA AL QUESITO N.11 .....	12
3.12	RISPOSTA AL QUESITO N.12 .....	12
3.13	RISPOSTA AL QUESITO N.13 .....	17
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>17</b>

---

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

1



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

**1 PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 16 maggio 2018, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Domenico Motta, con studio in Napoli alla via Lepanto, 105, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva tra Banca di Roma SpA e il sig. \*\*\*. Nella circostanza, previa prestazione del giuramento telematico di rito, mi conferì il seguente

**MANDATO**

- Quesito n.1** Verifica della completezza della documentazione di cui ex art.567 cpc e identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento; come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.2** Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.3** Identificazione catastale del bene pignorato: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.4** Predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.5** Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.6** Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.7** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.8** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

- Quesito n.9** Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;
- Quesito n.10** Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.
- Quesito n.11** Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.
- Quesito n.12** Procedere alla valutazione dei beni: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.
- Quesito n.13** Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe, e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.

Inoltre, mi concesse il termine fino all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il deposito della relazione peritale, stabilendo un acconto da corrispondere al sottoscritto CTU pari ad euro 1.000,00, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore pignorante. L'acconto mi venne puntualmente corrisposto con bonifico bancario, previo rilascio della fattura, nei giorni successivi al primo sopralluogo.

**2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni peritali si sono articolate in un unico sopralluogo esperito il giorno 18 luglio 2018; di esso 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 da tali attività peritali, mentre il verbale integrale del sopralluogo è allegato in copia alla presente relazione (**cf. allegato 1**).

Nel corso dello stesso ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento (**cf. allegati 2 e 3**).

Nel primo ed unico sopralluogo del 18 luglio 2018, dopo aver constatato che nessuna parte aveva deciso di procedere alla nomina di consulenti tecnici, il sottoscritto ispezionò l'immobile oggetto della procedura immobiliare in quanto il debitore, nella persona del sig. \*\*\* mi consentì regolarmente l'accesso al cespite per eseguire i rilievi metrici e fotografici.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

Ritenuti sufficienti gli elementi acquisiti, dichiarai concluse le operazioni peritali trasmettendo la relazione alle parti trenta giorni prima dell'udienza fissata dalla S.V.I. non ricevendo, osservazioni all'elaborato peritale.

**3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO****3.1 Risposta al quesito n.1**

“Verifica della completezza della documentazione di cui ex art.567 cpc e identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento; come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

Nella documentazione presente agli atti esiste l'ordinanza con cui Capitalia SpA instaurò il giudizio di divisione dinanzi al Tribunale di Napoli avente RG. n. 33632/04, G.U. dott. Marcello Amura definito con ordinanza n. 6653/17 di cui chi scrive è stato il CTU in virtù della quale al sig. \*\*\* è stata assegnata la piena proprietà dei beni enunciati più avanti.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, dalle ricerche effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli sull'immobile oggetto della procedura, e dalle ricerche del notaio Ferdinando Maddalena incaricato nel giudizio di divisione, risultano le seguenti formalità (pregiudizievoli) dal primo titolo anteriore il ventennio fino alla data di trascrizione della rinnovazione del pignoramento avvenuta in data 29 settembre 2016 (cfr. allegato 4.1 e 4.2):

- ⇒ **trascrizione contro nn. 1450/1163** del 13 novembre 2017; ordinanda di approvazione del progetto di divisione contro \*\*\* nato a Napoli il 09 luglio 1936, gravante sui cespiti oggetto di divisione;
- ⇒ **iscrizione contro nn. 1451/154** del 13 novembre 2017; ipoteca a favore di \*\*\*, • \*\*\* e \*\*\* e contro \*\*\* a garanzia dei conguagli scaturenti dall'ordinanza di divisione del compendio;
- ⇒ **trascrizione contro nn. 24980/18990** del 29 settembre 2016; trascrizione in rinnovazione del verbale di pignoramento immobili del 10 settembre 1996 rep. 11691;
- ⇒ **iscrizione contro nn. 7403/978** del 08 aprile 2015 in rinnovazione dell'ipoteca nn. 6626/1185 del 13 aprile 1995 a favore di SGA Spa e contro \*\*\* sulla sua quota di ¼ degli immobili poi divisi;



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

- ⇒ **iscrizione contro nn. 7328/973** del 07 aprile 2015 in rinnovazione dell'ipoteca nn. 6626/1184 del 13 aprile 1995 a favore di Banca Commerciale Italiana SpA e contro \*\*\* sulla sua quota di ¼ degli immobili poi divisi;
- ⇒ **iscrizione contro nn. 6554/846** del 27 marzo 2015 in rinnovazione dell'ipoteca nn. 6626/1188 del 13 aprile 1995 a favore di Banca Monte Paschi di Siena e contro \*\*\* sulla sua quota di ¼ degli immobili poi divisi;
- ⇒ **iscrizione contro nn. 6421/837** del 26 marzo 2015 in rinnovazione dell'ipoteca nn. 6626/1187 del 13 aprile 1995 a favore di Zeus Finance Srl e contro \*\*\* sulla sua quota di ¼ degli immobili poi divisi;
- ⇒ **iscrizione contro nn. 3727/392** del 17 febbraio 2015 in rinnovazione dell'ipoteca nn. 6626/1186 del 13 aprile 1995 a favore di Banca di Roma e contro \*\*\* sulla sua quota di ¼ degli immobili poi divisi;
- ⇒ **trascrizione contro nn. 25947/16992** del 13 dicembre 2000; trascrizione a favore degli eredi di \*\*\* chiamati alla sua successione legittima i quali hanno accettato l'eredità e contro \*\*\* sulla sua quota di ¼ degli immobili poi divisi e relativa denuncia di successione nn.7753/6487 del 05 febbraio 2009.

A partire dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare e fino al primo titolo di provenienza antecedente al ventennio è possibile asserire che l'intero compendio immobiliare poi oggetto di divisione apparteneva a:

- • \*\*\* e \*\*\* ciascuno per la quota di ¼;
- \*\*\* per la quota di ¼;
- • \*\*\* e \*\*\* per la quota di ¼ (pari ad 1/8 ciascuna) in virtù di testamento olografo di \*\*\* del 20 marzo 1999, giusto verbale per notar Claudio Marini del 17 settembre 2001 rep. n. 35592, col quale il defunto ha diviso il suo patrimonio tra i suoi familiari attribuendo appunto la quota di un quarto degli immobili in oggetto alle predette • \*\*\* e \*\*\*.

**Ad oggi invece a seguito dell'avvenuta predetta divisione giudiziale la cui ordinanza è versata in atti**, il sig. \*\*\* è pieno proprietario dei seguenti cespiti:

- ✓ locale commerciale composto di due locali intercomunicanti con sottostante locale al piano seminterrato sito in Napoli alla Via Cristoforo Marino, n.17 e 20 (già III Traversa Strettola S.Anna alle Paludi) piano terra, identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati catastali: Sezione MER, foglio 4, particella 85, sub. 38, categoria C/3.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

Esso confina:

- ⇒ a nord con altra proprietà;
- ⇒ a sud con altra proprietà;
- ⇒ ad ovest in parte con altra unità immobiliare ed in parte con via Cristoforo Marino.
- ✓ locale sito in Napoli alla Via Cristoforo Marino, nn.19 e 18 B (già III Traversa Strettola S.Anna alle Paludi) piano terra, identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati catastali: Sezione MER, foglio 4, particella 85, sub. 40, categoria C/1.

Esso confina:

- ⇒ a nord con altra unità immobiliare;
- ⇒ a sud con altra unità immobiliare;
- ⇒ ad ovest con via Cristoforo Marino.

**Il diritto reale pignorato è rappresentato dall'intera proprietà.**

I dati catastali riportati nell'atto di riassunzione della procedura espropriativa immobiliare a seguito dell'avvenuta divisione del compendio corrispondono con quelli riportati al N.C.E.U. di Napoli anche perché lo scrivente nel giudizio divisionale fu incaricato dal giudice unico dott. Marcello Amura di eseguire i nuovi accatastamenti dei cespiti e da qui derivano i nuovi subalterni indicati rispetto a quelli originari (**cf. allegato 3**).

**3.2 Risposta al quesito n.2**

"Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E."

In data 18 luglio 2018, previo avviso con lettera raccomandata a/r al debitore ho eseguito il primo ed unico accesso sui luoghi oggetto di causa ispezionando i due immobili assegnati al \*\*\* nel giudizio divisionale.

Entrambi i locali al piano terra occupano l'intera area di sedime del fabbricato di via Cristoforo Marino, 18 di cui sono parte.

L'immobile con ingresso dai civici n.19 e n. 18 B è allo stato finito e si compone di un unico ambiente con le pareti tinteggiate recentemente di colore bianco dotato di un piccolo vano adibito a bagno.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

L'immobile con ingresso dai civici n. 17 e n. 20 è costituito da un passaggio scoperto e da una parte retrostante con ingresso dal civico 20 che è adibita ad attività commerciale e presenta uffici, un ingresso-ricezione, un'area di lavorazione, un deposito, spogliatoi ed un piccolo bagno. Dal piano terra tramite una scala interna ed un ascensore si accede al piano interrato destinato a deposito commerciale dotato di illuminazione naturale attraverso bocche di lupo. All'atto del sopralluogo la pertinenza si trovava in uno stato di abbandono con presenza di acqua per un'altezza dal calpestio di 0.50 m.

L'immobile commerciale con accesso dalla via Cristoforo Marino n. 18B e 19 non è locata, ma libera, mentre la parte retrostante è locata alla ditta \*\*\* con contratto di locazione del 24 luglio 2014 della durata di 6 anni e rinnovabile per i successivi 6 anni, registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 12 settembre 2014 al n. 8201/3T.

I cespiti sono riportati nell'allegata planimetria che ho redatto in scala 1:100 (**cf. allegato 3**) e non sono dotati di attestato di prestazione energetica i cui costi per l'acquisizione ammontano ad € 400.

La superficie commerciale dell'immobile avente subalterno 38 è pari a 935,00 m<sup>2</sup>, comprensiva della superficie ragguagliata dei passetti e del seminterrato.

La superficie commerciale dell'immobile avente subalterno 38 è pari a 935,00 m<sup>2</sup>, comprensiva della superficie ragguagliata dei passetti e del seminterrato.

La superficie commerciale dell'immobile avente subalterno 40 è pari a 63,00 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna utile è variabile da 2.80 m a 3.60 m per il subalterno 38, mentre è pari a 3.80 m per il subalterno 40.

### **3.3 Risposta al quesito n.3**

*“Identificazione catastale del bene pignorato: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”*

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano attualmente i seguenti dati catastali (**cf. allegato 3**):

- ⇒ locale commerciale composto di due locali intercomunicanti con sottostante locale al piano seminterrato sito in Napoli alla Via Cristoforo Marino, n.17 e 20 (già III Traversa Strettola S.Anna alle Paludi) piano terra, identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati catastali: Sezione MER, foglio 4, particella 85, sub. 38, categoria C/3.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

⇒ locale sito in Napoli alla Via Cristoforo Marino, nn.19 e 18 B (già III Traversa Strettola S.Anna alle Paludi) piano terra, identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati catastali: Sezione MER, foglio 4, particella 85, sub. 40, categoria C/1.

I suddetti dati catastali sono quelli dei beni attribuiti a \*\*\* che derivano dal giudizio di divisione definito con ordinanza n.6653/17 dal Tribunale di Napoli – G.U. Marcello Amura – nel quale lo scrivente, nella CTU integrativa, ha eseguito gli accatastamenti e l'allineamento catastale soggettivo a nome dei coeredi nelle rispettive quote spettanti a ciascuno. A seguito della sentenza, poi, l'attuale esecutato ha realizzato le vulture catastali con cambio di destinazione d'uso.

Precedentemente al giudizio divisionale i due immobili erano costituiti da un unico subalterno (sub. 2) mentre vi era corrispondenza in termini di comune censuario, foglio e particella.

**3.4 Risposta al quesito n.4**

“Predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

In risposta al quesito posto si riporta il richiesto prospetto sintetico:

**LOTTO n.1:** piena ed intera proprietà di \*\*\* per la quota di 1/1 di locale commerciale ubicato in Napoli alla via alla Via Cristoforo Marino, n.17 e 20, piano terra e seminterrato; è composto da un passaggio scoperto e da una parte retrostante con ingresso dal civico 20 che è adibita ad attività commerciale e presenta uffici, un ingresso-ricezione, un'area di lavorazione, un deposito, spogliatoi ed un piccolo bagno. Dal piano terra tramite una scala interna ed un ascensore si accede al piano interrato destinato a deposito commerciale dotato di illuminazione naturale attraverso bocche di lupo; confina con altra proprietà, con altra unità immobiliare e con via Cristoforo Marino; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione Mercato, via Cristoforo Marino, 17 e 20, piano terra e seminterrato, foglio 4, particella 85, sub. 38; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; è stata rinvenuta concessione edilizia; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE:** euro 373.000

**LOTTO n.2:** piena ed intera proprietà di \*\*\* per la quota di 1/1 di locale ubicato in Napoli alla via alla Via Cristoforo Marino, n.19 e 18B, piano terra; è composto da un unico vano fronte strada dotato di piccolo bagno; confina con altra proprietà, con altra unità immobiliare e con via Cristoforo Marino; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione Mercato, via



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

Cristoforo Marino, 19 e 18 B, piano terra, foglio 4, particella 85, sub. 40; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; è stata rinvenuta concessione edilizia; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE:** euro 48.000

**3.5 Risposta al quesito n.5**

“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

Nel giudizio di divisione in cui lo scrivente ha ricoperto il ruolo di CTU, la relazione notarile aggiornata del 04 novembre 2015, che il giudice unico dott. Marcello Amura richiese al notaio Ferdinando Maddalena, riporta la ricostruzione delle provenienze (**cf. allegato 4.1**).

In particolare dall'analisi dei titoli di proprietà e dalla predetta relazione è possibile desumere che i beni pignorati del \*\*\* pervennero, per effetto della vendita della società \*\*\*, **prima del giudizio divisionale** a:

- • \*\*\* e \*\*\* per la quota di ¼ ciascuno in virtù di atto per notaio Arcangelo Rungi del 29 novembre 1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 18 dicembre 1972 ai nn. 60624/45176;
- \*\*\* e \*\*\* per la quota di ¼ ciascuno in virtù di atto per notaio Arcangelo Rungi del 16 dicembre 1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 20 dicembre 1972 ai nn. 61022/45531.

**3.6 Risposta al quesito n.6**

“Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

Il fabbricato in cui sono ubicate le consistenze assegnate al \*\*\* nel giudizio di divisione è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 604 del 31 agosto 1968 previa demolizione di un edificio esistente che versava in pessime condizioni statiche. I grafici allegati al titolo assentito mostrano che il corpo di fabbrica consta di cinque piani oltre il piano terra. Il manufatto fu eretto per soddisfare le esigenze dei sigg. \*\*\* e \*\*\*, soci della Società \*\*\*, che esercitavano l'attività industriale e commerciale nel settore dell'abbigliamento. All'uopo il piano terra era destinato in parte a deposito ed in parte a parcheggio, l'intero primo



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

piano all'attività industriale di confezione e stireria, tutti gli appartamenti posti nella scala B ad uffici ed i piani superiori ad abitazione dei datori di lavoro e dei loro più stretti collaboratori

Il fabbricato ricade attualmente in zona Db della variante generale al PRG del comune di Napoli denominata "insediamenti per la produzione di beni e servizi".

La documentazione edilizia ed urbanistica acquisita dallo scrivente evidenzia che il piano terra del fabbricato è stato edificato in difformità dalla licenza edilizia rilasciata: nello specifico nell'anno 1971 venne eseguito: a) la costruzione ex novo di un locale interrato adibito a deposito commerciale per una superficie di 593 m<sup>2</sup>; b) la trasformazione della superficie di 300 m<sup>2</sup> adibita a parcheggio in negozio; c) prolungamento dell'androne coperto lato nord del fabbricato per una superficie utile di 42 m<sup>2</sup>.

Per il predetto locale commerciale venne presentata presso il comune di Napoli, domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, prat. n.2916 del 26 maggio 1986 prot. n. 174760 con il versamento della relativa oblazione nella misura di £ 17.151.000 in data 27 marzo 1986 mediante conto corrente postale n. 255000. In data 10 luglio 2008 il comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n. 9246 a firma del Dirigente del Settore "Progetto Condono Edilizio", ha rilasciato il provvedimento di condono edilizio (rappresenta per il comune di Napoli il titolo edilizio in sanatoria) previa verifica di conformità delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte dal richiedente (*cf. allegato 5.1 e 5.2*).

Le operazioni di sopralluogo ed i fotogrammi allegati al presente elaborato peritale hanno mostrato che il piano terra è stato frazionato in due parti attraverso la realizzazione di una tramezzatura e quindi non è conforme al grafico oggetto di condono. E' nato così un locale indipendente con accesso dai civici 18A/18B/19 ed una porzione retrostante con accesso dal civico 20.

Per l'esecuzione del tramezzo occorre la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01.

La difformità riscontrata, è sanabile attraverso la presentazione, presso gli uffici del Servizio di Edilizia Privata del comune di Napoli, di una mancata CILA ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia).

I costi relativi alla sanatoria ammontano ad € 140 (€ 125.16 incrementate del 10% perché trattasi di titoli edilizi in sanatoria) da corrispondere al comune di Napoli come diritti di segreteria oltre alla sanzione pecuniaria di € 1.000 ai sensi dell'art. 6, comma 7 del Testo Unico dell'Edilizia per complessivi **€ 1.140**. A



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

tale importo va aggiunto il compenso professionale per il tecnico che dovrà eseguire la pratica edilizia che si stima, attesa la liberalizzazione delle tariffe professionali, in € 1.000 compresa Cassa ed Iva e quindi il costo per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio è di € 2.140.

Nel giudizio di divisione a seguito del quale è avvenuta la riassunzione della presente procedura sono stati eseguiti gli accatastamenti di tutti i cespiti e quindi anche dei due in capo all'esecutato \*\*\*. Pertanto vi è piena rispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici catastali attuali a meno del muro divisorio che deve essere ancora eretto per separare il sub 39 assegnato ad altro coerede dal sub 40 assegnato al \*\*\* come statuito dal CTU nel giudizio di divisione il cui costo ammonta ad € 2.000 come analiticamente quantificato nella CTU del giudizio di divisione.

**3.7 Risposta al quesito n.7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.;

La porzione di locale commerciale con accesso dalla via Cristoforo Marino n.19 e 18B, piano terra (sub. 40) non è locata, ma libera, mentre la parte retrostante (sub.38) è locata alla ditta \*\*\* con contratto di locazione del 24 luglio 2014 della durata di 6 anni e rinnovabile per i successivi 6 anni, registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 12 settembre 2014 al n. 8201/3T (cfr. allegato 6).

**3.8 Risposta al quesito n.8**

"Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E."

Nella documentazione presente agli atti esiste l'ordinanza con cui Capitalia SpA instaurò il giudizio di divisione dinanzi al Tribunale di Napoli avente RG. n. 33632/04, G.U. dott. Marcello Amura definito con ordinanza n. 6653/17 di cui chi scrive è stato il CTU in virtù della quale al sig. \*\*\* è stata assegnata la piena proprietà dei beni descritti in precedenza e di cui alla presente riassunzione della procedura espropriativa ad opera dell'avv. Francesca Strazzerà.

Non vi sono vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente, tranne quelli di natura condominiale che da mail inviati dall'amministratore dott. \*\*\* ammontano in capo al \*\*\* ad € 143,75 (cfr. allegato 7). I vincoli e gli oneri che, invece, saranno cancellati al momento della vendita sono:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

⇒ Le formalità pregiudizievoli e le iscrizioni già descritte nella risposta al quesito n.1 ossia le ipoteche iscritte e la trascrizione del pignoramento, nonché le lievi difformità edilizie narrate al paragrafo precedente il cui costo di regolarizzazione verrà detratto dal valore di mercato dei beni. Non vi sono difformità catastali perché nel giudizio divisionale chi scrive ha già provveduto ad eseguire gli accatastamenti degli immobili e quelli assegnati al \*\*\* ad oggi sono conformi allo stato dei luoghi.

**3.9 Risposta al quesito n.9**

“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

L'immobile oggetto della presente procedura non rientra nella casistica relativa al quesito posto.

**3.10 Risposta al quesito n.10**

“Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

L'immobile oggetto della presente procedura non rientra nella casistica relativa al quesito posto.

**3.11 Risposta al quesito n.11**

“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

Come detto in precedenza l'amministratore del condominio dott. \*\*\* mi ha comunicato con mail del 07 novembre 2018 che gli unici oneri a debito in capo al \*\*\* ammontano ad € 143,75 che l'esecutato si è reso disponibile ad estinguere al 30 novembre 2018.

**3.12 Risposta al quesito n.12**

“Procedere alla valutazione dei beni: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.

Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima; ossia di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi. Pertanto lo scopo è elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto della stessa.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

---

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 il compendio si trova.

Il valore di mercato rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

Nel caso specifico 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 gli immobili 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.

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 un appartamento per civile abitazione 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 degli immobili.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

**Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato**

Per determinare il probabile valore di mercato dell'appartamento, 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, si utilizza in sede fiscale e comprende, oltre alla "superficie utile netta" anche quella occupata dalle murature interne, dai pilastri portanti, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni, dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Occorre poi tenere conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, la superficie dei vani porta.

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, etc.

In proposito, si applicano i cosiddetti "coefficienti di destinazione" 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, mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0.10;

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

**Locale commerciale in via Cristoforo Marino, 20 piano terra subalterno 38**

Il locale commerciale con ingresso da via Cristoforo Marino, 20 ha una superficie commerciale pari a 595 m<sup>2</sup> mentre il passaggio scoperto ha una superficie utile netta di 162 m<sup>2</sup>. Il locale al piano interrato, che è collegato al piano terra, ha una superficie utile netta di 590 m<sup>2</sup>. Pertanto si ha:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

superficie convenzionale coperta appartamento

	<b>superficie utile netta (m2)</b>	<b>coefficiente di destinazione</b>	<b>superficie convenzionale (m2)</b>
locale commerciale	-	-	<b>595.00</b>
Locale interrato	593	0.50	<b>296.50</b>
Pass. Scoperto civ.20	162	0.15	<b>24.3</b>
Pass. Scoperto civ.17	127	0.15	<b>19.00</b>

La superficie commerciale totale del locale commerciale è pari a **935 m<sup>2</sup>**. Tenuto conto della notevole estensione, la stima del valore di mercato va effettuata assimilando il locale commerciale a un magazzino e/o ad un capannone ordinario.

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 400-500 €/m<sup>2</sup>;
- ⇒ la Borsa Immobiliare di Napoli nel listino del II semestre 2017, nel mercato elementare omogeneo di riferimento, per capannoni in zona via Cristoforo Marino, riporta valori di mercato unitari pari a 700 €/m<sup>2</sup> (**cf. allegato 8**);

Tenuto conto che il bene **è locato** e vi è un piano seminterrato con scarsa aerazione e luminosità si considera per il bene oggetto di stima, applicando gli opportuni coefficienti riduttivi, un valore unitario pari in cifra tonda a **445 €/m<sup>2</sup>** anche in virtù della lievissima contrazione del mercato immobiliare nel periodo tra il 2015 (anno della valutazione nel giudizio di divisione) ed il 2018.

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

$$445 \text{ €/m}^2 \times 935 \text{ m}^2 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 416.000$$



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

**Locale commerciale in via Cristoforo Marino, piano terra subalterno 40**

Il locale commerciale fronte strada nato dal frazionamento dell'unico cespite esistente al piano terra (sub.40) presenta una superficie commerciale di 63 m<sup>2</sup>. Esso presenta la sola tinteggiatura delle pareti interne.

Stante la ridotta superficie rispetto alla restante parte del piano terra adibita a magazzino, il bene, attesa l'ubicazione su strada, potrebbe essere adibito a magazzino stesso o anche a negozio.

Le ricerche di mercato effettuate per beni simili nel mercato elementare omogeneo di riferimento riferiscono di quotazioni medie, attesa la lieve contrazione del mercato immobiliare pari a **880 €/m<sup>2</sup>**.

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

$$880 \text{ €/m}^2 \times 63 \text{ m}^2_{(\text{superficie commerciale})} = \text{€ } 55.000$$

In conclusione:

**subalterno 38**

- ⇒ Il valore di mercato **dell'immobile** desunto con la stima sintetico comparativa diviene in cifra tonda pari a  $445 \text{ €/m}^2 \times 925.00 \text{ m}^2_{(\text{superficie commerciale})} = \text{€ } 416.000$ ;
- ⇒ **Oneri condominiali dovuti**: € 71.88
- ⇒ **Costi della sanatoria delle tramezzature interne**: € 1.070 (€ 2.140/2)

Ne deriva:

- ⇒ **Valore di mercato decurtato degli oneri di cui sopra = € 414.900**

Il valore di mercato così determinato va ridotto ulteriormente per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ai sensi della recente Legge n° 132/2015, di una percentuale **prudenzialmente** stimata nel 10%.

Pertanto il valore del bene che rappresenta il **prezzo a base d'asta** diviene in cifra tonda pari ad **€ 373.000**.

**subalterno 40**

- ⇒ Il valore di mercato **dell'immobile** desunto con la stima sintetico comparativa diviene in cifra tonda pari a  $880 \text{ €/m}^2 \times 63.00 \text{ m}^2_{(\text{superficie commerciale})} = \text{€ } 55.000$ ;
- ⇒ **Oneri condominiali dovuti**: € 71.88
- ⇒ **Costi della sanatoria della tramezzatura interna**: € 1.070 (€ 2.140/2)



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

⇒ **Costo di realizzazione del muro che separa il sub 40 dal sub 39 assegnato ad altro coerede**: € 1.000 (€ 2.000/2).

Ne deriva:

⇒ **Valore di mercato decurtato degli oneri di cui sopra = € 52.858**

Il valore di mercato così determinato va ridotto ulteriormente per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ai sensi della recente Legge n° 132/2015, di una percentuale **prudenzialmente** stimata nel 10%.

Pertanto il valore del bene che rappresenta il **prezzo a base d'asta** diviene in cifra tonda pari ad **€ 48.000**.

**3.13 Risposta al quesito n.13**

*“Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe, e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio: come da mandato allegato al conferimento di incarico e firmato digitalmente dal G.E.”.*

Come richiesto nel quesito posto lo scrivente ha acquisito dal comune di Napoli il certificato di residenza storica e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (**cf. allegato 9**).

Il primo certificato attesta che il \*\*\* alla data del pignoramento risiedeva alla Piazza degli Artisti, 27 in Napoli, mentre oggi risiede nella stessa città alla via \*\*\*.

Il secondo certificato mostra che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra \*\*\* e che gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

**4 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 cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari. L'immobile con ingresso dai civici n.19 e n. 18 B è allo stato finito e si compone di un unico ambiente con le pareti tinteggiate recentemente di colore bianco dotato di un piccolo vano adibito a bagno. L'immobile con ingresso dai civici n. 17 e n. 20 è costituito da un passaggio scoperto e da una parte retrostante con ingresso dal civico 20 che è adibita ad attività commerciale e presenta uffici, un ingresso-ricezione, un'area di lavorazione, un deposito, spogliatoi ed un piccolo bagno. Dal piano terra tramite una scala interna ed un ascensore si accede al piano interrato destinato a deposito commerciale dotato di illuminazione naturale attraverso bocche di lupo;



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. Dott.ssa Monica Cacace - Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile (R.G.E. 1663/96)

- 
- 2) I due immobili, come riportato nelle allegate planimetrie catastali, sono individuati al N.C.E.U. dai seguenti dati identificativi:
- locale commerciale composto di due locali intercomunicanti con sottostante locale al piano seminterrato sito in Napoli alla Via Cristoforo Marino, n.17 e 20 (già III Traversa Strettola S.Anna alle Paludi) piano terra, identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati catastali: Sezione MER, foglio 4, particella 85, sub. 38.
  - locale sito in Napoli alla Via Cristoforo Marino, nn.19 e 18 B (già III Traversa Strettola S.Anna alle Paludi) piano terra, identificato al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati catastali: Sezione MER, foglio 4, particella 85, sub. 40.
- 3) il valore di mercato dell'immobile identificato con il sub 38 oggetto della presente procedura è pari a € 416.000; al netto delle decurtazioni relative ai costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ai sensi della Legge n°132/2015 diviene pari ad **€ 373.000** che rappresenta il **prezzo iniziale a base d'asta**.
- 4) il valore di mercato dell'immobile identificato con il sub 40 oggetto della presente procedura è pari a € 55.000; al netto delle decurtazioni relative ai costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ai sensi della Legge n°132/2015 diviene pari ad **€ 48.000** che rappresenta il **prezzo iniziale a base d'asta**.

Napoli, 28 febbraio 2019

**II C.T.U.***(dott. ing. Domenico Motta)*