

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.I. DOTT. SSA FIAMMETTA LO BIANCO

CONTENZIOSO CIVILE

R.G. N. **25532/2020**

Promosso da:

C/

Udienza del 06/11/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Napoli, 05/09/2023

Il C..T.U.

Tel/fax:
Cellulare:

e-mail:

p.e.c.:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°

III.mo G.I. Dott.ssa Fiammetta Lo Bianco, VIII Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con provvedimento del **14/11/2022**, la S.V.I. nominava la sottoscritta con studio tecnico alla Via _____ iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Consulente Tecnico d'Ufficio nel contenzioso iscritto al R.G. n. **25532/2020**, promosso da _____ (parte attrice), rappresentata e difesa dall'avv. _____ c/ _____ e _____ (parte convenuta), rappresentati e difesi dall'avv. _____ ed avente ad oggetto la divisione dell'immobile sito in **San Giorgio a Cremano (NA)**, alla **Via Giacomo Brodolini n. 12** (già **Via Sant'Anna**), "**Parco Anna**", sc. "**A**", **5° piano**, int. **28**, identificato al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al fg. **6**, part. **284**, sub **33**, cat. **A/2** (abitazione civile).

In data **09/03/2023**, entro il termine di dieci giorni precenti la successiva udienza, stabiliti dal G.I., la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per il mandato affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale del modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche; nel suddetto modulo la scrivente, altresì, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **24/03/2023**, richiedendo un termine di giorni 120 per l'inoltro della bozza di relazione alle parti.

In data **20/03/2023**, in occasione dell'udienza tenutasi mediante lo svolgimento a trattazione scritta, la S.V.I. fissava il termine di 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, per la trasmissione della bozza alle parti ed assegnava il termine di ulteriori 15 giorni per la trasmissione al consulente delle eventuali osservazioni delle parti alla relazione e deposito della stessa presso gli uffici di cancelleria.

In data **24/03/2022**, alle ore 10.30, come regolarmente fissato nel modulo di giuramento, la sottoscritta si recava, unitamente alla propria collaboratrice tecnica, presso i luoghi oggetto di causa, siti in San Giorgio a Cremano (Na), alla *Via Giacomo Brodolini n.12*, sc. A, piano 5°, int.28, riscontrando corrispondenza tra l'indirizzo ed i dati identificativi del bene riportati agli atti del procedimento. All'accesso, tuttavia, non erano presenti le parti e, dopo aver atteso circa trenta minuti, la scrivente contattava, per le vie brevi, i difensori delle stesse che riferivano entrambi di aver avuto dei disguidi e che, pertanto, nessuno avrebbe presenziato all'accesso; alle ore 11.15, dunque, la scrivente si allontanava dai luoghi, riservandosi di fissare un ulteriore accesso (**Cfr. All. n.1 – Verbalì di accesso**).

In data **27/03/2023**, la scrivente inviava alle parti una comunicazione a mezzo p.e.c., fissando un secondo accesso per il giorno **31/03/2023**, alle ore 10.00, presso i luoghi di causa. In data **30/03/2023**, tuttavia, l'Avv. _____, per conto dei convenuti, Sigg. _____ e _____, comunicava l'impossibilità dei propri assistiti a partecipare all'accesso e richiedeva un

breve rinvio.

In data **30/03/2023**, la scrivente, dunque, rinviava l'accesso al giorno **05/04/2023**, alle ore **10.00**, presso i luoghi oggetto di causa.

In data **05/04/2023** alle ore **10.00**, come regolarmente comunicato a mezzo p.e.c. alle parti, la scrivente si recava, unitamente alla propria collaboratrice tecnica, presso i luoghi oggetto di causa. All'accesso erano presenti, la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____, che permettevano l'accesso al bene in esame ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. In corso di accesso sopraggiungeva anche il Sig. _____.

Durante il sopralluogo, l'Esperto dopo aver eseguito la rituale lettura dei quesiti posti dal G.I. e tentato la conciliazione bonaria tra le parti, effettuava, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento oggetto di divisione, che risultava libero da persone ed occupato unicamente da beni personali della famiglia, riscontrando alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (datata **17/05/1969**), preventivamente estratta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; nonché un rilievo fotografico del complesso residenziale in cui il cespite ricade (Cfr. All. n.1 - *Verbali di accesso*). Si evidenzia che alla suddetta data, parte di detto complesso risultava oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, ammessi alla detrazione dell'Ecobonus 110%, di cui meglio in seguito (Cfr. All. n.8 – *Doc. fotografica*).

In data **04/07/2023**, alle ore **17.45**, come regolarmente comunicato a mezzo p.e.c. alle parti, la scrivente eseguiva un terzo accesso presso i luoghi oggetto di causa, al fine di verificare lo stato di avanzamento dei lavori edili in corso durante il precedente accesso. Sui luoghi era presente la convenuta Sig.ra _____, che dichiarava che "(...) *i lavori hanno subito una sospensione a seguito di incidente avvenuto in data 05 aprile 2023 (...)*" e forniva copia del verbale di assemblea condominiale del **15/06/2023**, nel quale è indicato che in data **26/06/2023**, si sarebbe provveduto all'installazione delle impalcature sul prospetto interno del fabbricato "A" interessato; tuttavia, in contraddittorio si prendeva atto che dette impalcature non risultavano apposte e, pertanto lo stato del cespite oggetto di divisione risultava il medesimo dei precedenti accessi. La scrivente, altresì, seguiva un rilievo fotografico del fabbricato interessato (Cfr. All. n.1 - *Verbali di accesso* e All. n.8 – *Doc. fotografica*).

Si evidenzia, che sino alla data dell'accesso, entrambe le parti non avevano indicato la nomina di un Consulente Tecnico di Parte e che la scrivente unicamente in occasione di una recente sincronizzazione del fascicolo telematico, prendeva atto del deposito della nomina di un C.T.P. da parte del legale dei convenuti (priva di mail, pec e contatto telefonico), datata **31/03/2023** e non notificata che, tuttavia, non prendeva parte ad alcun sopralluogo.

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2; il Comune di San Giorgio a Cremano - Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Condono; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di San Giorgio a Cremano) e

l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.quotazionimetroquadro.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **17/07/2023** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità stabilite dal G.I. nel provvedimento di conferimento d'incarico, invitando le stesse ad avanzare eventuali osservazioni di parte nei successivi quindici giorni, tuttavia, non pervenute.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

QUESITO n. 1:	5
QUESITO n. 2:	13
QUESITO n. 3:	14
QUESITO n. 4:	18
QUESITO n. 5:	19
ALLEGATI:	21

QUESITO n. 1:

Sulla base della documentazione già prodotta dalle parti (ed effettuato un preliminare controllo in ordine alla completezza della documentazione ipocatastale o della relazione notarile prodotta dalle parti, segnalando in via d'urgenza al giudice eventuali iscrizioni e trascrizioni contro), dica il C.T.U. quali sono i beni immobili oggetto dell'invocata divisione (mediante precisa identificazione dei beni, con indicazione degli identificativi catastali per gli immobili), ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota, provvedendo ad indicare, sulla scorta della relazione notarile o della documentazione in atti, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni oggetto della domanda di divisione tra la trascrizione della domanda di divisione e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

In primo luogo, in merito alla documentazione prodotta dalle parti, con riguardo all'immobile oggetto di divisione, sito in **San Giorgio a Cremano (NA)**, alla **Via Giacomo Brodolini n. 12** (già **Via Sant'Anna**), "**Parco Anna**", sc. "**A**", 5° piano, int. **28**, identificato al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al fg. **6**, part. **284**, sub **33**, cat. **A/2** (abitazione civile), cl.5, cons. 5,5 vani, sup. cat. **124** mq, rend. € **582,31**, si rappresenta che:

- per quanto concerne la documentazione ipocatastale depositata da parte attrice, la stessa non è costituita da alcuna relazione notarile e/o da una certificazione delle iscrizioni e trascrizioni, bensì consta dei seguenti documenti (Cfr. atti):
 - nota di trascrizione dell'atto in favore della *de cuius* (Sig.ra _____, nata a _____, il _____, madre dei Sigg. _____), del **29/04/1971** del Notaio _____ di Ercolano, rep. n.**143114**, racc. n.7697;
 - dichiarazione di successione della *de cuius*;
 - certificato di morte della *de cuius*;
 - atto integrale di famiglia;
 - visura catastale del bene aggiornata al 16/09/2010;
- per quanto concerne la documentazione ipocatastale depositata da parte convenuta, invece, la stessa consta di una certificazione redatta dal Notaio _____ di Napoli in data **24/06/2021** (Cfr. atti).

La scrivente, pertanto, al fine eseguire la verifica preliminare richiesta e, dunque, la completezza della documentazione ipocatastale depositata, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 2:

- l'elenco delle formalità del sub interessato (Cfr. All. n.2 – *Elenco formalità*);
- la nota di trascrizione del **13/10/2010** nn. 53874/36419 della successione della *de cuius* (Cfr.All. n.4.1 – *Atto in favore delle parti*);
- l'atto di compravendita ultraventennale del Notaio _____ di Ercolano del **29/04/1971**,

rep. n.143114, racc. n.7697, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 22/05/1971 ai nn.25284/18907 (Cfr. All. n.4.2 – Atto ultraventennale);

verificando quanto riportato nella documentazione depositata che, dunque, risulta completa. Si evidenzia unicamente che, alla data dell'ispezione eseguita, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità e non risulta trascritta la domanda di divisione. Non sussistono formalità pregiudizievoli per il bene in oggetto.

Dalla lettura dei suddetti documenti, è stato dunque possibile ricostruire i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio, tra la trascrizione della successione della *de cuius* ed, a ritroso, sino all'atto del 1971:

- in data **29/04/1971**, con atto di **compravendita** del **29/04/1971**, del Notaio di Ercolano, rep. n.143114, racc. n.7697, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2, il 22/05/1971, ai nn.25284/18907, la *de cuius*, Sig.ra , nata a , il 22/05/1936, all'epoca vedova, acquistava dal Sig. , nato a , il , l'immobile oggetto di divisione, nella sua attuale consistenza ed identificazione (Cfr. All. n.4.2 – Atto ultraventennale);
- In data **09/10/2010**, per **successione mortis causa** den. n.3349 vol. 9990, della Sig.ra , nata a il e deceduta in data **30/12/2009**, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2, il 13/10/2010, ai nn. 53874/36419, l'immobile in questione perveniva ai n. 3 figli, Sigg. , nata a il , , nata a il e , nato a il , ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (Cfr.All. n.4.1 – Atto in favore delle parti).

Risulta dunque garantita la continuità delle trascrizioni, a favore e contro, nel ventennio.

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente nel fascicolo, si evidenzia che agli atti è presente una visura catastale del bene che indica i dati catastali attuali dello stesso ma non precisa se siano quelli storici. Per completezza, dunque, ed al fine di espletare correttamente il mandato ricevuto, la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.3 - Dati catastali):

- la **visura catastale storica del cespite sub 33** (risalente fino al **30/06/1987**, data di meccanizzazione dei dati del bene agli atti del Catasto);
- la **planimetria catastale del cespite sub 33**, datata **17/05/1969** (data di costituzione del bene agli atti del catasto); non sussistono planimetrie precedenti;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta regolarmente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al C.T. del Comune di San Giorgio a Cremano con fg.6 part. **284** (come correttamente riportato nella visura del bene, alla voce "*mappa terreni correlati*"), mentre l'area cortilizia circostante risulta identificata dalla part. 445 del fg 6;
- la **visura catastale storica della part 284**, che risulta essere un "*ente urbano*" dal 01/12/1979

e, pertanto, in quanto tale non ha intestatari (la part.445 della corte risulta, invece, essere identificata come "area"),

accertando che per il bene in questione non risultano variazioni catastali (e, dunque, frazionamenti e/o fusioni), avvenute nel ventennio precedente la trascrizione della successione della *de cuius* (documento di riferimento, non essendovi la trascrizione della domanda di divisione).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il cespite

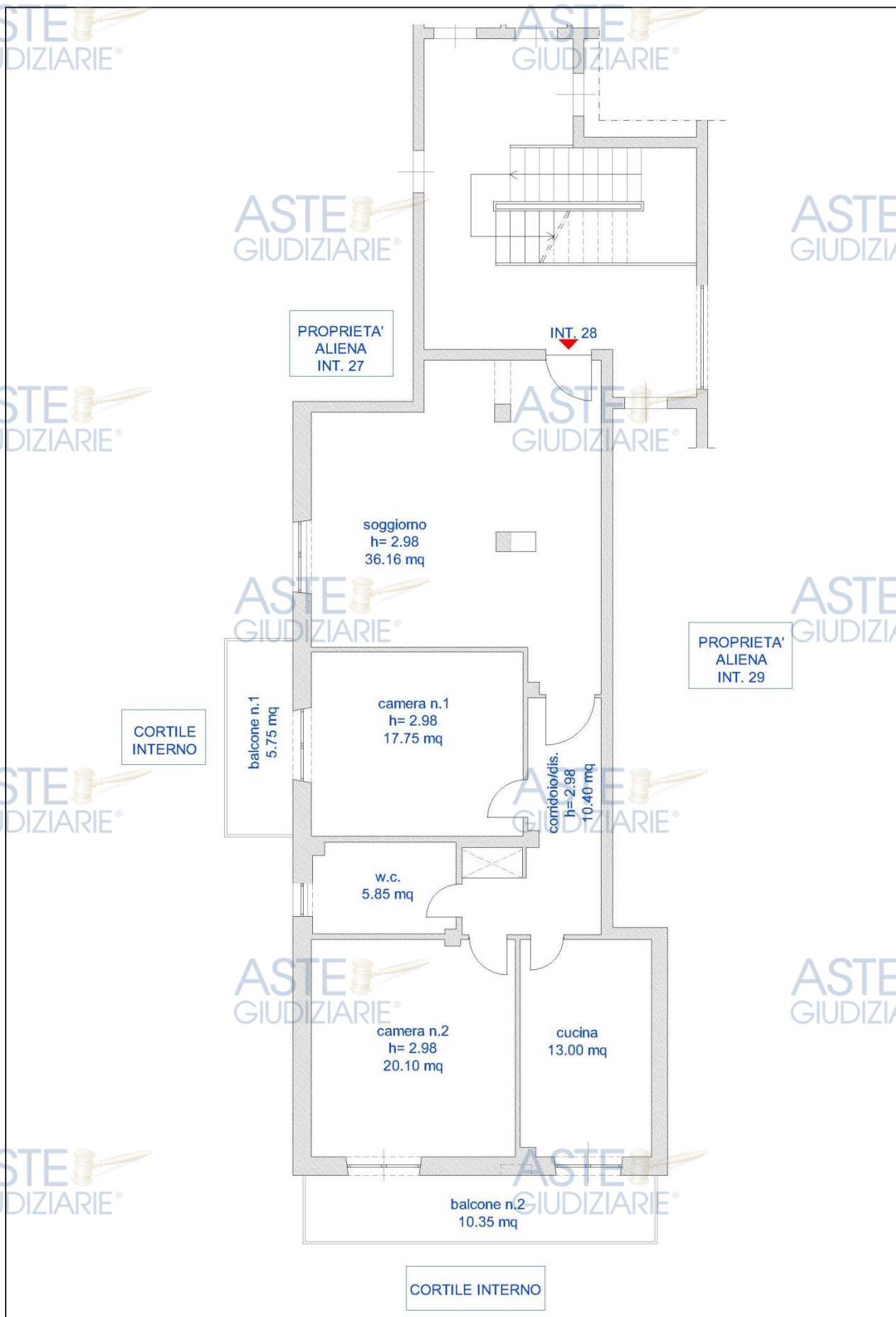
Il bene oggetto dell'invocata divisione consta in un'abitazione civile sita in **San Giorgio a Cremano (NA)**, alla **Via Giacomo Brodolini n. 12** (già **Via Sant'Anna**), "**Parco Anna**", sc. "**A**", **5° piano**, int. **28**, identificato al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano, al fg. **6**, part. **284**, sub **33** cat. **A/2** (Cfr. All. n.3 - *Dati catastali*).

Lo stesso (Cfr. All. n.7 – *Rilievo planimetrico* e All. n.8 - *Doc. fotografica*):

- risulta costituito da: un ingresso/soggiorno, un corridoio/disimpegno, una cucina, due camere da letto ed un locale wc; sono presenti, altresì, due balconi prospicienti il cortile, uno afferente la camera da letto n.1 ed uno afferente la cucina e la camera da letto n.2;
- presenta una **superficie calpestabile interna** di circa **103,00 mq** ed un'altezza interna di circa **3.00 m**;
- presenta una pavimentazione in gres porcellanato; gli infissi sono legno, in scarso stato di manutenzione, le porte interne sono in legno e vetro e la porta di accesso è blindata; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e del locale wc, che presentano un rivestimento in piastrelle;
- è dotato di impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento;
- nel complesso versa in uno stato di **conservazione "normale/scarso"** per la vetustà delle finiture, tuttavia, si presenta luminoso ed arioso;
- al momento dell'accesso risultava **libero** ed occupato solo da beni personali della famiglia;
- non presenta posto auto e/o moto; la possibilità di parcheggiare avviene nelle vie circostanti;
- non risulta conforme alla planimetria catastale dell'immobile datata **17/05/1969** per alcune difformità nella distribuzione interna, come meglio descritto nel seguente quesito n.5 (Cfr. All. n.7.2 - *Planimetria delle difformità e quesito n.5*).

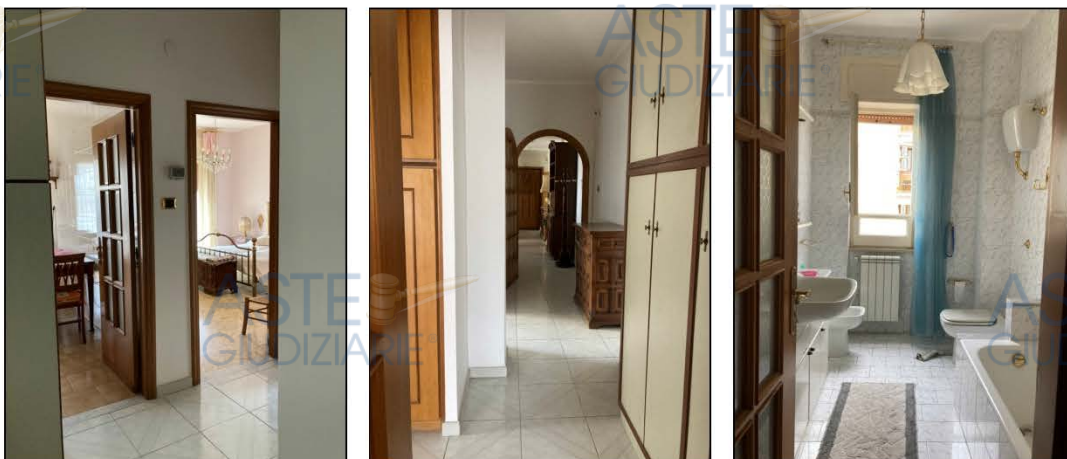
Non sussistono servitù sul bene in oggetto.

Si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del bene, alla data dell'accesso del **05/04/2023**



Planimetria stato dei luoghi





Immobile oggetto di divisione

A seguito del rilievo effettuato ([Cfr. All. n.7.1 - Rilievo planimetrico](#)), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** del cespite, quale somma della superficie "lorda", comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni, nonché della superficie "non residenziale" dei balconi, debitamente omogeneizzata (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come di seguito riportato:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 118,23 \text{ mq} + (6,10 \text{ mq} \times 0,30) + (10,84 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 118,23 \text{ mq} + 1,83 \text{ mq} + 3,25 \text{ mq} = \end{aligned}$$

$$\text{Sup. comm.} = 123,31 \text{ mq}$$

118,23 mq = superficie "lorda" immobile

6,10 mq = superficie "lorda" balcone n.1

10,84 mq = superficie "lorda" balcone n.2

0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balconi

corrispondente con quanto riportato nella visura catastale.

L'edificio

Il fabbricato in cui ricade il cespite interessato, contraddistinto (nel regolamento di condominio e nell'atto ultraventennale) con la lettera "A" ([Cfr. All. n.8 - Doc. fotografica](#)):

- è uno dei due fabbricati in c.a., facenti parte del complesso residenziale "Parco Anna", realizzato con **Licenza Edilizia n.114 del 07/09/1966** e successiva Variante;
- risulta costituito da un piano cantinato e n.8 livelli fuori terra (piano terra, sei piani in elevazione e terrazzo);
- è riportato al N.C.T. di San Giorgio a Cremano al foglio **6** part. **284**, mentre l'area cortilizia interna è identificata dalla part **445**; detta area, come dichiarato dall'amministratore, risulta di proprietà del costruttore ([Cfr. All. n.10 - Doc. amministratore](#));
- al momento dell'accesso presentava pareti tinteggiate in stato **scarso** di conservazione e frontalini dei balconi ed intradosso degli stessi ammalorati con armature a vista ed ossidate;

l'androne e le scale interne si presentavano invece in normale stato di manutenzione; tuttavia, risultavano in corso i lavori di manutenzione straordinaria (di cui al D.L. Rilancio n.34/2020 ed in particolare, di efficientamento e risparmio energetico, ammessi alla detrazione dell'**Ecobonus 110%**), approvati con delibera condominiale del **24/09/2020** (*All. n.10 - Doc. Amministratore*);

- presenta servizio di portineria e casa portiere;
- presenta l'ascensore per ciascuna scala;



Foto fabbricato interessato

- ricade (*Cfr. All. n.6 – Grafici di inquadramento*):
 - nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di SAn Giorgio a Cremano, nella zona definita **“B3 – Centrale/CENTRO: PIAZZA MASSIMO TROISI, PIAZZA BERNARDO TANUCCI, PIAZZA V. EMANUELE”** e zona **“CENTRALE: VIAV.BACHELET, CORSO ROMA, VIA M.RECANATI,P.ZZA TROISI, P.ZZA MUNICIPIO”** del portale www.quotazionimetroquadro.it, banche dati consultate per la stima richiesta (*Cfr. All. n.11 – Banca dati quotazioni immobiliari*);
 - nell'ambito del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di San Giorgio a Cremano, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.95 del 18/07/1997, nella zona **“B – Aree totalmente o parzialmente edificate”**, ed in particolare nella zona **“B3”**, normata dall'art 16 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico, approvato con D.M. del 28/12/1998, in zona **"R.U.A. - Recupero urbanistico-edilizio, restauro paesistico-ambientale"**, normata dall'art 13 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - non risulta sottoposto ad ulteriori vincoli.
- Inoltre per lo stesso:
- non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - non sussistono sequestri penali ed amministrativi;
 - non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (Cfr. All. n.3 - *Dati catastali* e All. n. 4.2 - *Atto ultraventennale*);
 - risulta istituita un'amministrazione condominiale e sussiste un Regolamento di condominio, fornito dall'amministratore (Cfr. All. n.10 - *Doc. amministratore*).

Per quanto concerne le **parti comuni**:

- dal sopralluogo effettuato, risultano comuni unicamente l'androne e le scale del fabbricato;
- da informazioni assunte dall'amministratore, il cortile interno ed il terrazzo, risultano di proprietà del costruttore (prop.) (Cfr. All. n.10 - *Doc. amministratore*);
- nell'atto ultraventennale non vi è alcun riferimento specifico alle stesse (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*);
- dal regolamento di condominio in vigore all'attualità è stato possibile apprendere che le parti comuni sono indicate nell'art.3 di cui, per comodità, si riporta uno stralcio:

DELLE PARTI COMUNI

ART. 3. - *Cose di proprietà comuni a tutti i condomini.*

Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini rispettivamente del fabbricato «A» e fabbricato «B» il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, l'ossatura di cemento armato (pilastri e travi), i tompagni esterni, quelle delle scale e tutti quelli che delimitano proprietà comuni, le fabbriche con i relativi intonaci, cornicioni e rivestimenti dei prospetti e dell'androne e tutto quanto attiene alla estetica del fabbricato, le grondaie, le terrazze di copertura dei fabbricati, le montanti sia pluviali che fecali nonché tutte le altre opere, manufatti e installazioni e servizi indispensabili alla conservazione ed all'uso comune di ciascun fabbricato. (La rete fognaria interna, invece, è indivisibilmente comune ai due fabbricati «A» e «B» ad iniziare dall'innesto nella fogna comunale e fino ai piedi dei fabbricati medesimi).

Stralcio art 3 del Regolamento di condominio

Per completezza, si ricorda che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012: 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

QUESITO n. 2:

Formuli conseguentemente e se possibile un comodo progetto di divisione, determinando gli eventuali conguagli; a tal fine:

A) il CTU riporterà, nella formulazione dei lotti del progetto di divisione, gli elementi necessari ad effettuare la trascrizione (nome, cognome, luogo e data di nascita dei soggetti interessati; in caso di terreni, sede comunale, foglio, particella, metri quadrati, ettari, are e centiare e in caso di trasferimento di quota l'esatta quota per ogni soggetto beneficiario; in caso di fabbricati, sede comunale, foglio, particella, subalterno e categoria, in caso di trasferimento di quota l'esatta quota per ogni soggetto beneficiario e in caso di diritto a quota indicarla);

B) il CTU valuterà, in sede di redazione del progetto, la possibilità concreta che esso poi possa trasfondersi in un piano di frazionamento passibile di essere recepito, in seguito, subordinando poi l'inizio della procedura presso gli uffici catastali alla previa approvazione del progetto medesimo e, dunque, mediante predisposizione del tipo di frazionamento (con allegazione alla relazione del tipo di frazionamento debitamente approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale) già in fase di formulazione del progetto di divisione; ciò affinché la divisione degli immobili appena descritta sia, oltre che teoricamente, anche fattibile in concreto, ovvero se la situazione urbanistica del bene incida o meno sulla possibilità che le parti, una volta approvato il progetto di divisione, possano poi trasfondere detto progetto in un piano di frazionamento di tali unità immobiliari, originariamente uniche, passibile di essere recepito in seguito;

C) il CTU terrà conto della circostanza che le quote dovranno essere omogenee e non potranno essere formate da soli conguagli.

Per il bene oggetto della presente relazione, stante la particolare quadratura ed il particolare sviluppo planimetrico, non risulta possibile eseguire un comodo progetto di divisione e lo stesso è da intendersi come **lotto unico**. A tal uopo, dunque:

- A. non sussistono elementi da indicare, necessari ad effettuare la trascrizione di eventuali lotti (dati catastali, quote, ecc.);
- B. non risulta possibile eseguire un piano di frazionamento, nè presso gli uffici catastali, nè dal punto di vista edilizio-urbanistico;
- C. le **quote di conguaglio** sono determinate in base al valore di mercato, di cui meglio al quesito successivo e, pertanto, riportate anche esse in detto quesito.

QUESITO n. 3:

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; anche in tal caso il CTU indicherà gli elementi sopra indicati sub A).

Il bene oggetto di divisione non risulta comodamente divisibile, stante il particolare sviluppo planimetrico e la particolare quadratura (Cfr. All. n.7 – *Rilievo planimetrico*); pertanto, se ne definisce la stima come **lotto unico**.

Si procede di seguito nella determinazione del valore di mercato del cespite.

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile in oggetto sono stati la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A/2 - "abitazione di tipo civile"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'*OMI* (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), Il sem. 2022 (ultimo aggiornamento);
- il portale *www.quotazionimetroquadro.it*, anno 2023.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani e sul web, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di San Giorgio a Cremano, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2022 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2023.

Si procede, di seguito, all'applicazione dei due criteri di stima per il bene in oggetto.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/2" - "abitazioni di tipo civile", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di divisione, definita "B3" - "**Centrale/CENTRO: PIAZZA MASSIMO TROISI, PIAZZA BERNARDO TANUCCI, PIAZZA V. EMANUELE**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio ed il portale www.quotazionimetroquadro.it, per la zona interessata, definita "CENTRALE: VIAV.BACHELET, CORSO ROMA, VIA M.RECANATI, P.ZZA TROISI, P.ZZA MUNICIPIO, SAN GIORGIO A CREMANO", riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile interessato, ovvero di superficie commerciale di circa **123,00** mq può :

- per l'O.M.I - II semestre 2022, essere compreso tra a € 665,00 e € 1.000,00, mensili ed, in particolare, per il livello di piano al quale è ubicato il bene in questione (5° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a € 880,00 mensili;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it - anno 2023, aggirarsi intorno ai € 860,00 mensili ed, in particolare, per il livello di piano al quale è ubicato il bene in questione (5° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 905,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 890,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 10.680,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 7.476,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,8 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 7.476,00 / 0,028 = € 267.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/2" - "**abitazioni di tipo civile**", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto divisione, definita "B3" - "**Centrale/CENTRO: PIAZZA MASSIMO TROISI, PIAZZA BERNARDO TANUCCI, PIAZZA V. EMANUELE**" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio, ed il portale www.quotazionimetroquadro.it, per la zona interessata, definita "**CENTRALE: VIAV.BACHELET, CORSO ROMA, VIA M.RECANATI, P.ZZA TROISI, P.ZZA MUNICIPIO, SAN GIORGIO A CREMANO**", riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.11 - **Banca dati quotazioni immobiliari**). Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile interessato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **123,00 mq**, può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2022, essere compreso tra 1.750,00 €/mq - 2.650,00 €/mq ed, in particolare, per il livello di piano al quale è ubicato il bene in questione (1° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 2.300,00 €/mq;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it - anno 2023, aggirarsi intorno ai 1.900,00 €/mq ed, in particolare, per il livello di piano al quale è ubicato il bene in questione (5° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 2.000,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 2.155,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 2.155,00 \text{ €/mq} \times 123,00 \text{ mq} = € 265.065,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (€ 267.000,00 + € 265.065,00) / 2 =$$

$$€ 266.032,50$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni "normali" e "libero"

Si precisa che il valore a metro quadro di transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di

un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite in oggetto, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il lotto interessato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione), o anche con difformità o meno da sanare o non sanabili. Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione (0%);
 - b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione della successione (0%);
 - c) lo stato di conservazione dell'**immobile** che risulta essere nel complesso **"normale/scarso"** alla data degli accessi, tuttavia risulta particolarmente luminoso ed arioso (- 5%);
 - d) lo stato di conservazione del **fabbricato** che risulta essere **"normale/scarso"** alla data dell'accesso (- 10 %);
 - e) la presenza di portineria (+ 5%);
 - f) la presenza di ascensore (+ 5%);
 - g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili (0 €);
 - h) i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene, di cui meglio in seguito (€ 2.000,00);
 - i) i costi per la regolarizzazione catastale del bene, di cui meglio in seguito (€ 550,00);
 - j) la mancata verifica della rispondenza ai grafici di progetto e, tuttavia, difformità sanabili (0%);
- si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$$V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 250.000,00$$

valore di mercato del cespite

Si precisa che per quanto concerne la decurtazione apportata allo stato di manutenzione del fabbricato, la stessa è stata determinata considerando lo stato di conservazione del complesso edilizio alla data degli accessi eseguiti, in quanto allo stato attuale non è possibile prevedere l'andamento e/o la conclusione (e/o eventuali interruzioni e sospensioni) dei lavori di manutenzione straordinaria a tutt'oggi ancora da eseguire.

Infine, per completezza, si evidenzia che al suddetto valore non sono stati detratti gli importi delle quote condominiali insolute (ordinarie e straordinarie) degli eredi, relative al biennio 2021-2023, in quanto non risulta chiarita dall'amministratore la data di deliberazione e/o di esecuzione delle stesse, ai fini dell'art. 63 comma 4. disp. att. c.c., che definisce che "(...) *chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente* (...)" ed, in ogni caso, potrebbero subire variazioni sino al

momento dell'eventuale vendita. Ad ogni buon fine, alla data del 26/06/2023, dette morosità, da informazioni apprese dall'amministratore, risultano essere le seguenti (Cfr. All.10 – Doc. Amministratore):

ONERI INSOLUTI (da consuntivo)	
Sig.ra : _____	€ 320,67
Sig.ra : _____	€ 48,36
Sig. : _____	€ 48,36

QUOTE DI CONGUAGLIO:

Alla luce del valore di mercato stimato, pari a € 250.000,00, non essendo il cespite in oggetto comodamente divisibile, si formulano le seguenti quote, con conguaglio in denaro:

- Quota n.1: € 250.000,00 (valore immobile)
- Quota n.2: € 83.333,33
- Quota n.3: € 83.333,33

QUESITO n. 4:

Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e del DPR n. 380/2001; a tal fine, inoltre, il CTU:

A) indicherà l'epoca di realizzazione degli immobili e:

- a) gli estremi del provvedimento autorizzatorio degli edifici o loro parti (permesso di costruire o permesso in sanatoria) se la costruzione dell'immobile è iniziata dopo il 17 marzo 1985;*
- b) con riferimento alle costruzioni realizzate prima della L. 47/1985, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione realizzata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero gli estremi della domanda in sanatoria e dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35 L. n. 47/1985;*
- c) se le opere sono iniziate in data anteriore al 1.9.1967;*

B) nel caso di esistenza del provvedimento autorizzatorio (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), verificherà la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche; in caso di esistenza di opere abusive e di difformità:

- a) verificherà se sono state presentate istanze di condono, precisando lo stato del procedimento, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto in sanatoria proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- b) verificherà se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche e*

chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi;

c) ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso;

C) nel caso di inesistenza del titolo abilitativo (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), provvederà il CTU ad espungere l'immobile c.d. abusivo dal progetto di divisione se non ricorrono i requisiti per la sua commerciabilità ai sensi degli artt. 17 e 140 L. 47/1985 e 136 DPR 380/2001 sopra citati, immobile che quindi resterà in comunione.

Dalla lettura dell'atto ultraventennale, acquisito dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, è stato possibile accertare che il complesso edilizio in cui il bene ricade, risulta realizzato con Licenza Edilizia n.114 del 07/09/1966 e successiva Variante (non indicata) e che lo stesso è stato dichiarato agibile con Declaratoria del Sindaco di San Giorgio a Cremano del 29/05/1969 (Cfr. All. n.4.2 – Atto ultraventennale).

La scrivente, pertanto, ha provveduto a richiedere detto titolo autorizzativo all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, al fine anche di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici di progetto. Tuttavia, tale Ente ha dichiarato che: "(...) **Agli archivi dell'Ente non risulta reperibile la Licenza edilizia (...)**" e che "(...) essendo l'eventuale licenza di abitabilità di cui al punto 2 della sua istanza custodita nel fascicolo delle rispettive licenze, è anch'essa al momento irreperibile; per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici di questo Ente, altre pratiche edilizie o di sanatoria (...)" (Cfr. All. n.5 – Doc. Ufficio Tecnico).

Dunque, non risulta possibile accertare la conformità dei luoghi ai grafici di progetto e l'unico grafico di riferimento che raffigura uno *status quo ante* del bene, risulta essere il garfico catastale del 17/05/1969 (Cfr. All. n.3 – Dati catastali), di cui meglio al quesito successivo.

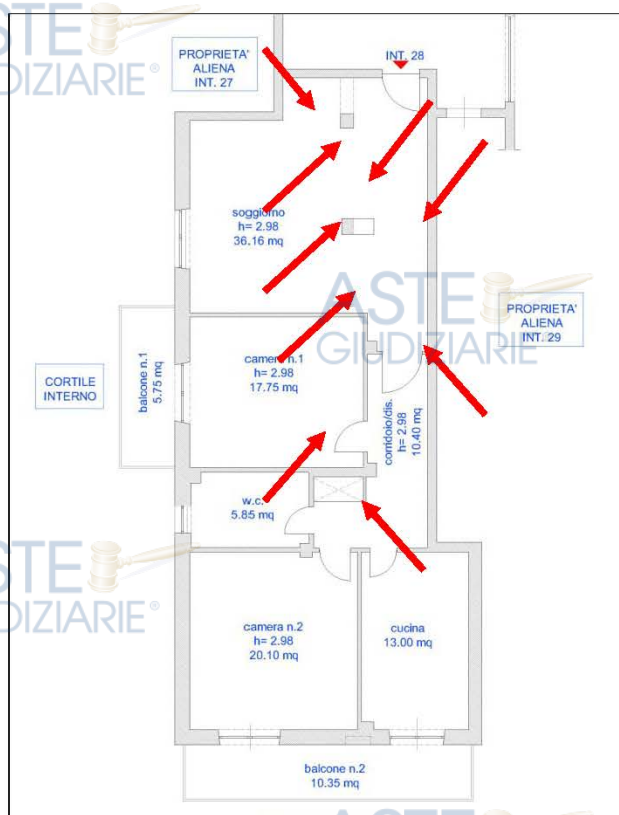
L'immobile, tuttavia, presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e del DPR n. 380/2001 e risulta commerciabile.

QUESITO n. 5:

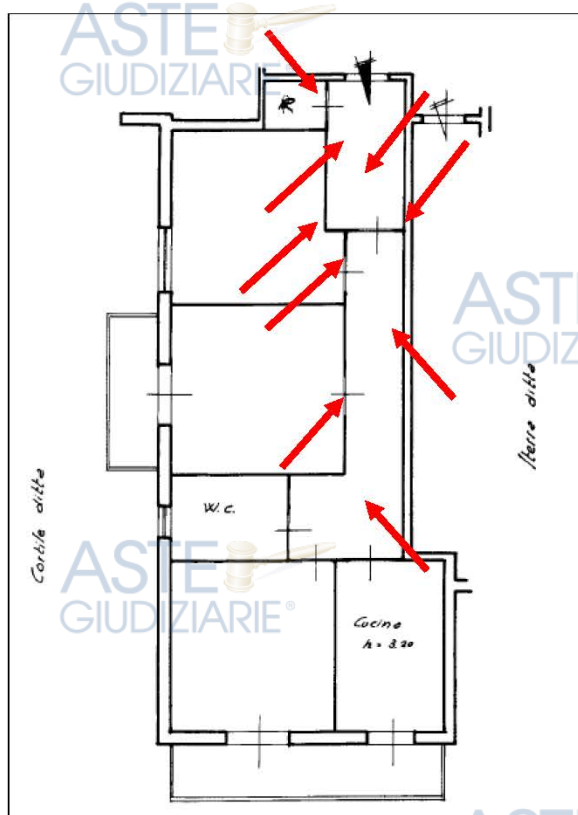
Verifichi la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (allineamento catastale oggettivo), procedendo a predisporre, con riguardo a tutti i beni immobili ricompresi nella massa ereditaria, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122; in caso di accertata difformità dello stato di fatto con i dati catastali e le planimetrie, riferisca il CTU se la conformità possa essere conseguita mediante procedura DOCFA

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale estratta dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di San Giorgio a Cremano - Servizi Catastali, e datata **17/05/1969**, è stato possibile accertare unicamente la seguente difformità:

- a) **una diversa distribuzione interna**, realizzata mediante l'eliminazione di alcuni tramezzi originari e la realizzazione di nuovi setti murari. In particolare: risulta eliminato un ripostiglio in prossimità dell'ingresso, risultano eliminati i tramezzi nel soggiorno e realizzati un setto con porta nel corridoio ed una spalletta di muratura in prossimità del bagno (dove è presente un armadio a muro), risulta spostato il tramezzo esistente tra il soggiorno e la camera n.1 e la porta della camera n.1 (Cfr. All. n.8 - Doc. fotografica), come si evince da un confronto tra la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito in campo ed il grafico catastale, che di seguito si riportano:



Planimetria stato dei luoghi del 05/04/2023



Planimetria catastale del 17/05/1969

Per completezza si evidenzia che nel grafico catastale, altresì, non sono riportati n.2 pilastri accertati invece sui luoghi, ma tale assenza è da ascriversi, con buona probabilità, ad un mero errore grafico.

Per tali variazioni non si rinviene, come indicato nel quesito precedente, un titolo edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, come dichiarato da detto Ente (Cfr. quesito n.5 - Doc. Uff. Tecnico) e, pertanto, non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione. Tuttavia, consideratane l'entità, le stesse risultano **sanabili** ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, mediante una pratica **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Attività Asseverata), **in sanatoria**, da

presentarsi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, i cui costi si stimano circa € 2.000,00:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
CILA PER SANATORIA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica cila	€ 800,00
2	Sanzione del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.000,00
3	Diritti di segreteria Comune di San Giorgio a Cremano	€ 200,00
	TOTALE 1	€ 2.000,00

Successivamente occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una pratica Docfa, presso l'Ufficio del Catasto di San Giorgio a Cremano, i cui costi ammontano a € 550,00:

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		
DOCFA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 500,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate	€ 50,00
	TOTALE 2	€ 550,00

Per completezza infine, si rappresenta che l'immobile non risulta dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) e per l'acquisizione dello stesso si stima un costo di € 400,00 (Cfr. All. n.9 – Comunicazione Regione Campania).

ALLEGATI:

- Allegato n.1** Verbali di accesso del 24/03/2023, del 05/04/2023 e del 04/07/2023
- Allegato n.2** Documentazione ipocatastale
- Elenco formalità immobile oggetto di causa fg 6, part. 284, sub 33
- Allegato n.3** Dati catastali
- Visura storica immobile interessato
 - Planimetria catastale del 17/05/1969
 - Visura storica particella di terreno fg 6 part. 284
 - Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg 6 part. 284
- Allegato n.4** Atti di trasferimento
- Nota di trascrizione del 13/12/2010 nn.53874/36419, della

successione *mortis causa de cuius*

- Atto di compravendita ultraventennale del Notaio di Ercolano del **29/04/1971**, rep. n. **143114**, racc. n. 7697, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 22/05/1971 ai nn. 25284/18907

Allegato n.5

Documentazione Uff. Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano

- Comunicazione Prot. gen. 0025067/2023 del 16/05/2023
- Comunicazione Prot. gen. 0026163/2023 del 22/05/2023

Allegato n.6

Grafici di inquadramento

- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio tav. zonizzazione del P.R.G. del Comune di San Giorgio a Cremano e mappa catastale
- Art.16 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Stralcio tav. P.T.P. e art 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Stralcio tav. Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di San Giorgio a Cremano
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

Allegato n.7

Rilievo planimetrico dell'immobile interessato e planimetria delle conformità/difformità

Allegato n.8

Documentazione fotografica e planimetria coni ottici

Allegato n.9

Comunicazione Uff. Attività Produttive della Regione Campania

Allegato n.10

Documentazione amministratore

Allegato n.11

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2022)
- portale www.quotazionimetroquadro.it (anno 2023)
- annunci di vendita.

Con la presente relazione, composta di n. 22 pagine e n. 27 allegati, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e ne deposita copia nel fascicolo telematico.

Napoli, 05/09/2023