

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxxx

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA.....	3
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
4	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO	4
4.1	RISPOSTA AL QUESITO N.1.....	4
4.2	RISPOSTA AL QUESITO N.2.....	7
4.3	RISPOSTA AL QUESITO N.3.....	7
4.3.1	<i>Risposte ai consulenti tecnici di parte.....</i>	<i>8</i>
5	CONCLUSIONI.....	8

IL C.T.U.

ing. Domenico Motta

1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxxx

1 PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 22 aprile 2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Domenico Motta, con studio in Napoli al viale Augusto, 42/B, consulente tecnico di ufficio nella causa tra la sig. xxxxx (attrice) ed il sig. xxxxxxx (convenuto e contumace), invitandomi a prestare il giuramento telematico di rito. Nella circostanza, mi conferì il seguente

MANDATO INTEGRATIVO

Quesito n.1

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

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxx

e 136 DPR 380/2001 sopra citati, immobile che quindi resterà in comunione D) indicherà infine ogni altra notizia utile in ordine alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;

Quesito n.2

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;

Quesito n.3

Ridetermini il valore di stima dell'immobile, se differente, alla luce degli accertamenti compiuti ai sub 1) e 2).

La S.V.I. nel corso della citata udienza autorizzò il sottoscritto al ritiro dei fascicoli processuali delle parti in causa, e le stesse alla nomina dei consulenti tecnici fino alla data di inizio delle operazioni peritali. Inoltre, mi concesse il termine di giorni 120 (centoventi) a partire dalla data del primo accesso per il deposito della relazione peritale, stabilendo un acconto da corrispondermi pari ad euro 300,00, ponendolo provvisoriamente a carico di parte attrice. L'acconto mi venne puntualmente versato in occasione del primo accesso come documentato nel relativo verbale previo rilascio di fattura.

2 ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA

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

IL C.T.U.

ing. Domenico Motta

3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxx

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali si sono articolate in un unico sopralluogo esperito il giorno 22 maggio 2024; 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 dalle attività peritali, mentre il verbale integrale del sopralluogo sono allegati alla presente relazione (cfr. **allegato 1**).

Nel corso dello stesso ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico completo delle didascalie esplicative dell'immobile il cui interno non era stato possibile ispezionare in occasione del primo elaborato peritale e il rilievo metrico e grafico del cespite al fine di aggiornare la stima del più probabile valore di mercato come richiesto nel quesito n.3 (cfr. **allegato 2 e allegato 3**).

Durante il sopralluogo del 22 maggio 2024 tenutosi presso l'immobile alla presenza dell'avv. xxxxxx e del delegato alla vendita avv. xxxxxxx, diedi lettura ai presenti del mandato integrativo che mi fu conferito ed eseguii il rilievo metrico e fotografico dell'immobile non ispezionato in precedenza riscontrando difformità interne rispetto al grafico catastale acquisito all'Agenzia delle Entrate.

Ritenuti sufficienti gli elementi acquisiti dichiarai concluse le operazioni peritali e provvidi, nei termini stabiliti, a trasmettere alle parti la relazione **non ricevendo controdeduzioni all'elaborato dall'avv. xxxxxxxxx (cfr. allegato 4).**

4 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

4.1 Risposta al quesito n.1

"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

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

4

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxx

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 D) indicherà infine ogni altra notizia utile in ordine alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ”.

Come già riferito nel primo elaborato peritale, il fabbricato in muratura in cui è collocata l'unità abitativa è stato edificato in data anteriore al 1935 periodo nel quale non vigeva l'obbligo della licenza edilizia per la città di Napoli. All'uopo già il primo titolo di provenienza prodotto dall'avv. xxxxxxx evidenzia che l'immobile era esistente alla data del 03 giugno 1936.

La relazione notarile certifica che l'immobile non presenta trascrizioni pregiudizievoli a meno del **vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali** di cui alla Legge 1089/39, trascritto in data 28 marzo 2000 ai numeri 6544/4147 e quindi risulta sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella citata legge.

La relazione della Soprintendenza allegata alla trascrizione del vincolo storico-artistico esistente sul fabbricato evidenzia che esso fu edificato prima del 1900. La circostanza emerge anche dal PRG del comune di Napoli ove è possibile verificare che il corpo di fabbrica è stato edificato come detto prima del 1900 (**cfr. allegato 5 del primo elaborato peritale**) ed infatti la relativa particella:

- ⇒ rientra, come risulta dalla tavola di zonizzazione, nella zona A definita “insediamenti di interesse storico” disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- ⇒ rientra in un fabbricato con vincolo storico-artistico ai sensi della Legge 1089/39;
- ⇒ è classificata, come risulta dalla tavola 7 della Classificazione Tipologica come “Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.92;

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxxx

- ⇒ rientra come risulta dalla tavola 14 nel perimetro delle aree di interesse archeologico e classificata, come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- ⇒ non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli.

Su mia richiesta effettuata a mezzo PEC, inoltre, il comune di Napoli ha certificato l'assenza di pratiche edilizie sull'immobile e non ha rinvenuto gli estremi della licenza edilizia sia negli archivi informatici che cartacei (**cfr. allegato 5**).

In merito ai sub quesiti di cui al capo A) del quesito è possibile riferire che:

- l'immobile non è stato realizzato in epoca successiva al 17 marzo 1985, ma in data antecedente al 01 settembre 1967. Anzi in data antecedente il 1936;

In merito ai sub quesiti di cui al capo B) è possibile riferire che:

- in assenza dei grafici di licenza, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna rispetto al grafico catastale come desumibile dal grafico di rilievo redatto dallo scrivente. Per la realizzazione di tramezzature interne, che rientrano nel novero degli interventi di manutenzione straordinaria, occorre la presentazione presso gli uffici del Servizio di Edilizia Privata del comune di Napoli, di una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL.A), con allegata relazione tecnica a firma di un professionista abilitato. La difformità riscontrata, è sanabile attraverso la presentazione, presso gli uffici del Servizio di Edilizia Privata del comune di Napoli, di una CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) **previo ottenimento del nulla osta da parte della Soprintendenza per i beni Architettonici di Napoli (trattandosi di immobile in fabbricato vincolato) e il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica di Napoli (trattandosi di un piano terra in zona archeologica come sancito dall'art. 58 del PRG)**. I costi relativi alla sanatoria ammontano a: **140 €** (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 bis, comma 5 del Testo Unico dell'Edilizia per complessivi **1.140 €**. A tale importo va aggiunto il compenso professionale per il tecnico che dovrà ottenere il nulla osta alla Soprintendenza (prima pratica) ed eseguire la pratica edilizia (seconda pratica) che si stima, attesa la liberalizzazione delle tariffe professionali, in **3.000 €** compresa Cassa ed Iva e quindi il costo per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio è di **4.140 €**.

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

6

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxxx

4.2 Risposta al quesito n.2

"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".

La planimetria catastale dell'immobile non corrisponde con l'attuale stato dei luoghi per la presenza di tramezzature interne. Le caratteristiche intrinseche dell'immobile, lo stato di manutenzione, pavimentazioni, tinteggiature ecc. sono desumibili dall'allegato report fotografico.

Tenuto conto che per la stipula di atti pubblici e scritture private autenticate tra vivi inerenti il trasferimento di immobili occorre la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie si dovrà procedere all'aggiornamento della pianta catastale del bene raffigurante lo stato ad oggi riscontrato attraverso l'informatizzazione con la procedura DOCFA da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli ed alla rielaborazione del classamento e della relativa nuova eventuale rendita catastale, il cui costo è stimabile in circa **500 €**.

4.3 Risposta al quesito n.3

"Ridetermini il valore di stima dell'immobile, se differente, alla luce degli accertamenti compiuti ai sub 1) e 2)".

La risposta ai quesiti precedenti ha chiarito che per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile la spesa da sostenere ammonta ad **4.640 €** da decurtare al valore di mercato dell'immobile. A questo punto, rispetto al primo elaborato peritale, il rilievo metrico eseguito non più sul grafico catastale (come autorizzato illo tempore dal giudice), ma con sopralluogo presso l'immobile, ha restituito una superficie interna lorda pari a 99 m2. Pertanto, nel rispetto degli Standard Internazionali di Valutazione ho proceduto ad aggiornare la stima dell'immobile all'attualità con il MCA tenendo conto della consistenza misurata e del medesimo atto di compravendita dell'immobile COMPARABILE (vedi primo elaborato peritale) rinvenuto nel fabbricato vincolato.

Come già detto nel primo elaborato peritale anche se in presenza di un vincolo storico artistico sul fabbricato, dal punto di vista estimativo lo scrivente non opererà alcuna decurtazione al

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

7

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxx

valore di mercato determinato perché la comparazione è stata fatta con un bene recentemente compravenduto nello stesso fabbricato e quindi il cui prezzo si è già "formato" tenendo conto del vincolo storico-artistico.

A partire dal comparabile si è proceduto a compilare la tabella dei dati, ad eseguire l'analisi dei prezzi marginali ed a redigere le tabelle dei prezzi marginali e di valutazione (**cf. allegato 6**).

Nel caso in esame non è stata calcolata la divergenza percentuale perché non è possibile farlo in presenza di un solo comparabile. In definitiva si ha:

IMMOBILI (Vico Sacramento a Foria, 27)	VALORE DI MERCATO (€)
Appartamento piano terra sub. 8	149.000

Tenuto conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene il valore di mercato al netto delle spese da sostenere diviene in cifra tonda pari a:

IMMOBILI (Vico Sacramento a Foria, 27)	VALORE DI MERCATO (€)
Appartamento piano terra sub. 8	<u>144.000</u>

4.3.1 **Risposte ai consulenti tecnici di parte**

A seguito della trasmissione alle parti della relazione (**cf. allegato 7**) l'avv. xxxxxxxx ha ritenuto condivisibile l'elaborato peritale e la stima del valore di mercato dell'immobile.

5 **CONCLUSIONI**

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

- 1) l'unità immobiliare oggetto del giudizio di divisione è ubicata nel comune di Napoli, come meglio descritto nel corpo della relazione. L'analisi dei titoli di proprietà e della relazione notarile mostrano senza alcun dubbio l'appartenenza del bene immobile da dividere in capo ai coeredi così come indicati in atti;

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

xxxxxxx C/ xxxxxxxxxx

- 2) l'immobile non è comodamente divisibile atteso il numero di condividenti e le quote spettanti a ciascuno. Ne consegue che di essi ne è stato determinato il più probabile valore di mercato;
- 3) il valore di mercato aggiornato del compendio stimato in applicazione degli **Standard di Valutazione Internazionali e Nazionali** decurtato dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale è pari in cifra tonda ad **€ 144.000**. La stima è stata effettuata tenendo conto **del vincolo storico-artistico che grava sul fabbricato**. Esso comporta che l'atto di vendita vada denunciato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/04) affinché esso valuti **il diritto di prelazione** spettante come da art. 60 del medesimo Codice, da far valere nei successivi 60 gg. dalla denuncia dell'atto. Alla scadenza del termine il trasferimento dei diritti di proprietà, per tutti i conseguenti effetti attivi e passivi, diventerà efficace. **Dal punto di vista estimativo non è stata operata alcuna decurtazione al valore di mercato determinato perché la comparazione è stata fatta con un bene recentemente compravenduto nello stesso fabbricato e quindi il cui prezzo si è già "formato" tenendo conto del vincolo storico-artistico;**
- 4) il fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa è stato edificato prima del 1900 quindi ampiamente in data antecedente al 01 settembre 1967 e come tale presenta i requisiti di commerciabilità ai sensi della Legge 47/85 e succ. modif.

Napoli, data del deposito telematico

IL C.T.U.

(dott. ing. Domenico Motta)

IL C.T.U.

ing. Domenico Motta

9