

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD II SEZIONE CIVILE

C.T.U. R.G. 581/2022



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

R.G.581/2022

VS.

GIUDICE Dott.ssa Fabrizia Fiore

Produzione di CTU del 27-01-2023

Ing. Giulio Palma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**INDICE DI CTU**

1 - DESCRIZIONE PROCESSO CHE HA DATO LUOGO AL MANDATO	3
2- I QUESITI DEL GIUDICE	4
3- MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	8
4.1- RISPOSTA AL QUESITO (1)	9
4.2- RISPOSTA AL QUESITO (2)	18
4.3- RISPOSTA AL QUESITO (3)	21
4.4- RISPOSTA AL QUESITO (4)	23
4.5- RISPOSTA AL QUESITO (5)	24
5- ELENCO ALLEGATI CTU	37
6- OSSERVAZIONI DELLE PARTI	38
7- SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI	38
8. CONCLUSIONI DI CTU	38

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD II SEZIONE CIVILE**

**C.T.U. R.G. 10057/2018**

*Il sottoscritto Giulio Palma, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il numero 16985, in qualità di CTU del Tribunale di Napoli Nord al N° 977 con conferimento incarico a verbale di udienza del 18/10/2022, al fine di espletare il mandato conferitomi, descrive quanto segue:*

**1-DESCRIZIONE PROCESSO CHE HA DATO LUOGO AL MANDATO**

In capo al Sig. [REDACTED] è pendente un procedimento esecutivo del Tribunale di Napoli Nord R.G. 372/2018 G.E. Dr.ssa Fabrizia Fiore, tale procedimento veniva promosso dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in [REDACTED], in persona del rappresentante legale p.t. [REDACTED]

Nella menzionata esecuzione veniva sottoposta a pignoramento la quota di 1/2 dell'immobile sito in Frattamaggiore alla Via Genova, 31 identificato al NC.E.U. al F.6 P.Ila 1322 Sub.3, la restante quota di proprietà del suddetto immobile pari ad 1/2 risulta in p.tà alla Sig.ra [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra detto la società [REDACTED] promuove domanda giudiziaria finalizzata alla divisione dell'unità immobiliare sulla base delle quote di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] e successiva vendita del compendio oggetto di pignoramento.

## 2-I QUESITI DEL GIUDICE

Il Giudice, sciogliendo la riserva;

ritenuta la necessità di nominare un C.T.U. al quale conferire il seguente incarico,

1) Indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione; descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio; eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi, inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa.

2) Individui il CTU il titolo di provenienza nel compendio in capo a ciascun convivente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico. A questo riguardo il CTU è onerato di acquisire il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun convivente (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex aer. 179 cod. civ.); controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun convivente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun convivente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali, iscrizioni ipotecarie ecc.). A questo riguardo il CTU utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa –



provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

3) Verifichi il CTU se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art.720 cod. civ. A questo riguardo si rappresenta l'attenzione del CTU che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art.720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè della comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Il CTU è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

4) In caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il CTU alla predisposizione di un progetto di divisione in natura. A questo riguardo, il CTU procederà come segue:

individuare anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n.1-2-3 ecc.).

In proposito, il CTU è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni.

Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il CTU: preciserà comunque utilizzando opportuni accorgimenti grafici la quota materiale dei beni ricompresa

in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata su grafici esplicativi; preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale; precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al CTU che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

5) In caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il CTU alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art.720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il CTU deve: predisporre relazione sintetica descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata della pubblicità della stessa. In particolare, occorre che la relazione in questione contenga: a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate); b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzioni, area di ubicazione); c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi - del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data); d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico; e) la verifica della regolarità edilizia ed



urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art.40, comma sesto, L. n.47 del 1985 o dell'art.46, comma quinto, D.P.R. n.380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive); f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con l'indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con l'indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute).  
Precisare il valore del compendio immobiliare, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

In proposito, si segnala all'attenzione del CTU che stante la necessità di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione – la relazione sintetico descrittiva con le informazioni sopra indicate dovrà essere allegata anche in copia autonoma e separata dalla relazione di CTU.



### 3- MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

Lo scrivente Ing. Giulio Palma in qualità di CTU per la procedura R.G. N.581/2022, il giorno 22/11/2022 alle ore 10:00 dava seguito al I accesso (ALLEGATO I) ai luoghi di causa in Frattamaggiore (NA) alla Via Genova, 38, come da comunicazione trasmessa a mezzo raccomandata A/R ai co-proprietari [REDACTED].

Erano presenti al I accesso, oltre lo scrivente:

Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietario in quota ½ diritto di p.tà e residente presso l'immobile in Frattamaggiore (NA) alla Via Genova, 38.

Durante l'accesso il CTU visionava i luoghi di causa, il [REDACTED] consentiva foto dello stato dei luoghi; si segnala il rispetto dei luoghi (nulla mutato) in considerazione della procedura esecutiva E.I. 372/2018.

Conclusa l'attività si lasciavano i luoghi di causa.





#### 4.1 - RISPOSTA AL QUESITO (1)

1) Indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.la; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione; descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio; eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi, inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Dall'esame della documentazione acquisita dal CTU e dall'analisi della documentazione presente in atti, è stato possibile rilevare che gli immobili oggetto di divisione risulta essere: una unità immobiliare ad uso residenziale sita in Frattamaggiore (NA) alla via Genova, 31 identificata al N.C.E.U. del medesimo comune al F.6 P.la 1322 Sub.3 di categoria catastale A/2 Cl.6 Cons. 9 vani R.C. 836,66.

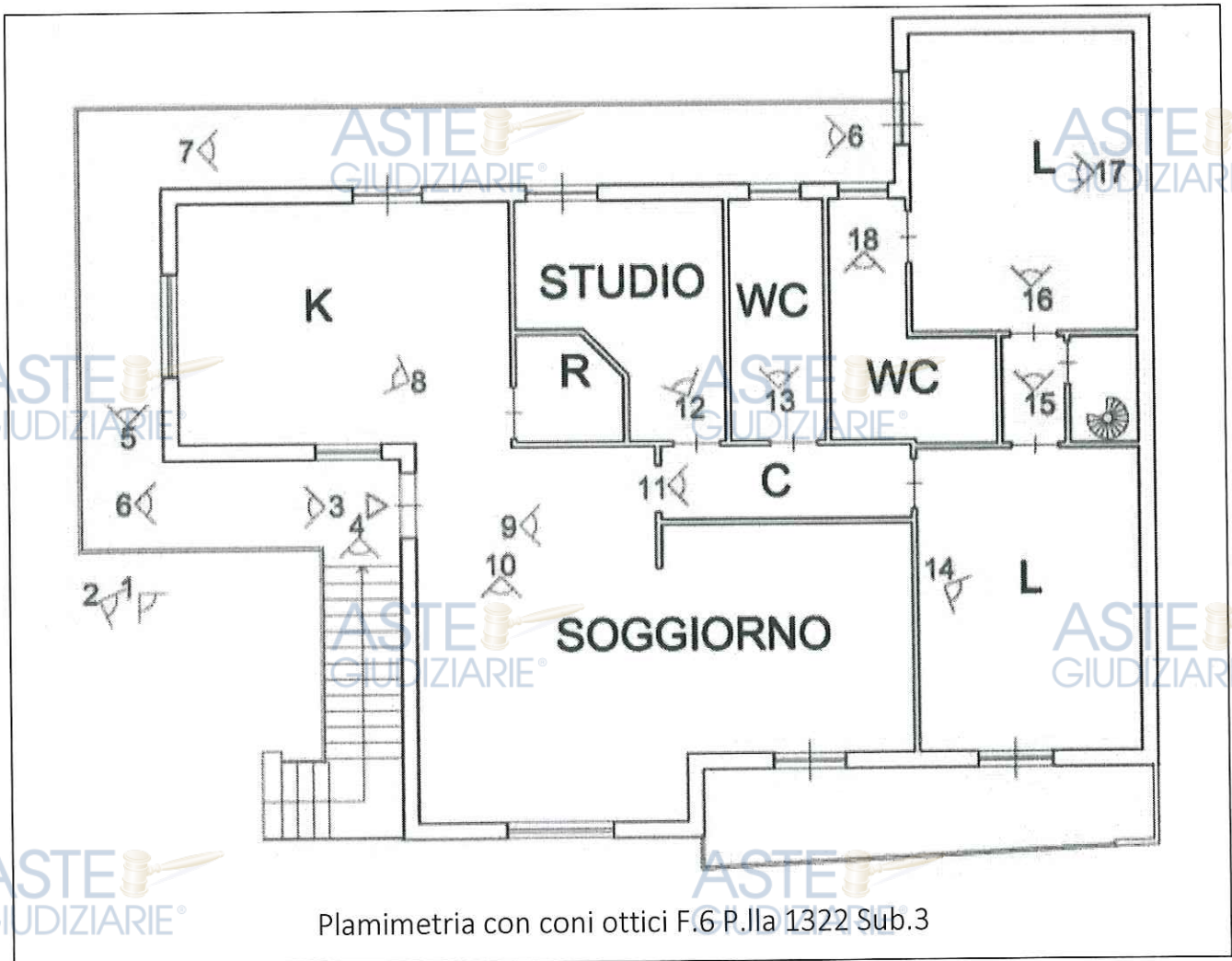


Inquadramento territoriale

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo (F 6 P.Ila 1322 Sub. 3) di un fabbricato elevato per tre livelli fuori terra (PT-P1-P2), all'immobile si accede attraverso la scala esterna presente sul cortile condominiale.

L'u.i. oggetto del presente rapporto di valutazione internamente si compone di ambienti quali: soggiorno-cucina, ripostiglio, studio, 2 camere, 2 bagni, inoltre, due balconi orientati rispettivamente a Nord/Est e Sud/Ovest e risulta in buono stato manutentivo.

Si riporta a seguire planimetria con coni ottici dell'u.i. sub.3 (**ALLEGATO II**) sulla quale sono riportati i coni ottici inerenti il rilievo fotografico eseguito dal CTU nel corso del I accesso ai luoghi di causa.



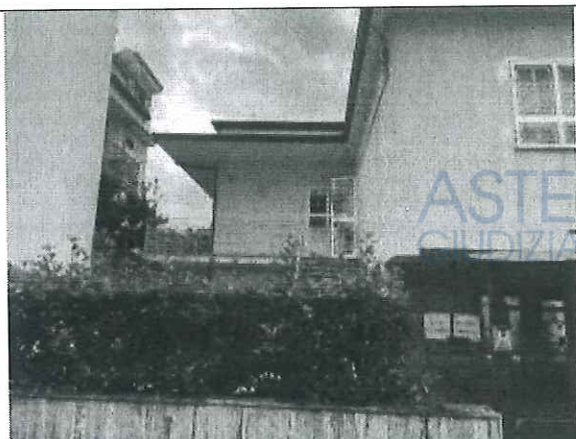


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Esterno fabbricato



Esterno fabbricato



Foto 1



Foto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

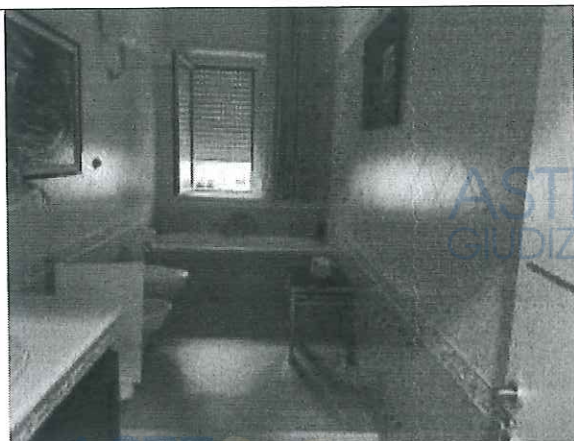


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17





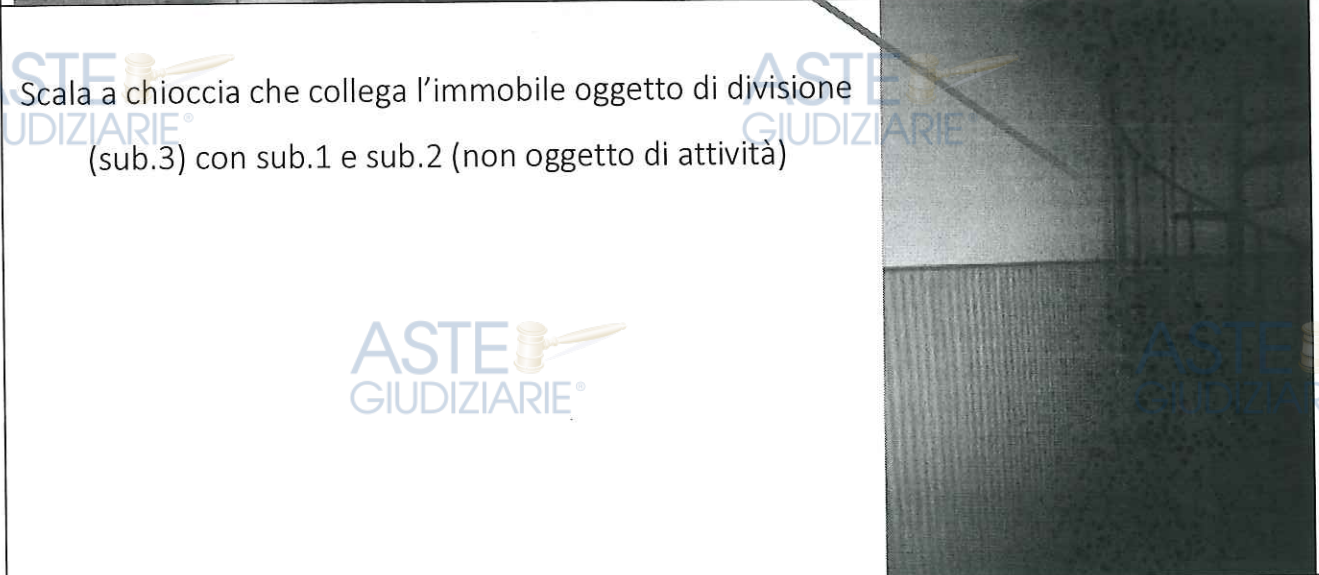
Foto 18

In risposta al quesito 1 del giudice i dati catastali dell'immobile oggetto di divisione trovano corrispondenza con quelli riportati all'interno della nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione.

Si fa presente che all'interno dell'unità immobiliare sub.3 è presente un locale che consente l'accesso a mezzo di una scala a chioccia al locale ad uso ufficio posto al piano terra identificato in catasto fabbricati al F.6 P.Illa 1322 Sub.2 ed al piano primo al suppenno (deposito sgombero) identificato in catasto fabbricati al F.6 P.Illa 1322 Sub.1. Entrambe le menzionate unità immobiliari non sono oggetto della presente attività.



Porta che dall'immobile oggetto di divisione (sub.3) dà accesso agli immobili sub.1 e sub.2 (non oggetto di attività)



Scala a chioccia che collega l'immobile oggetto di divisione (sub.3) con sub.1 e sub.2 (non oggetto di attività)

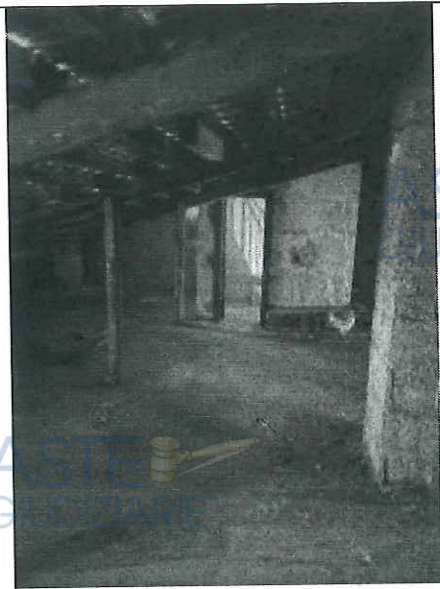


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Sub.1 (non oggetto di attività)



Sub.2 (non oggetto di attività)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4.2 - RISPOSTA AL QUESITO (2)

2) Individui il CTU il titolo di provenienza nel compendio in capo a ciascun convivente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico. A questo riguardo il CTU è onerato di acquisire il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun convivente (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex aer. 179 cod. civ.); controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun convivente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun convivente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali, iscrizioni ipotecarie ecc.). A questo riguardo il CTU utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

Il bene oggetto di divisione F.6 P.Illa 1322 Sub.3 risulta:

in diritto di piena proprietà in capo al Sig. [REDACTED] nella quota pari ad 1/2;

in diritto di piena proprietà in capo alla Sig.ra [REDACTED] nella quota pari ad 1/2.

Il bene risulta pervenuto al Sig. [REDACTED] per diritti pari ad 1/4 in ragione della successione del Sig. [REDACTED], registrata a Napoli il 18 gennaio del 1997 al n.353 Vol.3898 e trascritta a Napoli 2 il 10 dicembre 2008 ai nn.67193/44454; stante la rinuncia del coniuge (del [REDACTED]).

In allegato alla presente CTU nota di trascrizione della successione Sig. [REDACTED]

**(ALLEGATO VI).**



La restante quota di 1/4 in forza di successione della Sig.ra [REDACTED], registrata a Napoli 3 il 14 agosto 2017 al n. 3280 vol. 9990 e trascritta a Napoli 2 il 12 ottobre 2017 ai nn. 44366/34563.

In allegato alla presente CTU nota di trascrizione della successione Sig. [REDACTED]  
(ALLEGATO IV).



Il bene risulta pervenuto alla Sig. [REDACTED] per diritti pari ad 1/4 in ragione della successione del Sig. [REDACTED], registrata a Napoli il 18 gennaio del 1997 al n.353 Vol.3898 e trascritta a Napoli 2 il 10 dicembre 2008 ai nn.67193/44454; stante la rinuncia del coniuge (del [REDACTED])

In allegato alla presente CTU nota di trascrizione della successione Sig. [REDACTED]  
(ALLEGATO VI).

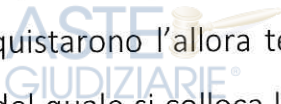


La restante quota di 1/4 in forza di successione della Sig.ra [REDACTED], registrata a Napoli 3 il 14 agosto 2017 al n. 3280 vol. 9990 e trascritta a Napoli 2 il 12 ottobre 2017 ai nn. 44366/34563.

In allegato alla presente CTU nota di trascrizione della successione Sig. [REDACTED]  
(ALLEGATO IV).



Per completezza della risposta al presente quesito si precisa che i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] acquistarono l'allora terreno F.6 P.IIa 26 sul quale sorge il complesso immobiliare all'interno del quale si colloca l'u.i. oggetto della presente divisione, giusto atto del 18/04/1970 (ALLEGATO V) del notaio Filomeno Fimmano.



Dall'analisi dell'ispezione ipotecaria (ALLEGATO III) eseguita sul bene oggetto di divisione è stato rilevato che inerente lo stesso risultano presenti:







- Trascrizione del 20/07/2018 registro particolare 26100 registro generale 33865, Tribunale Napoli Nord repertorio 1568 del 05/06/2018, atto esecutivo o cautelare – verbali di pignoramento immobili; non risulta notificato il verbale di pignoramento alla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]



- Trascrizione del 22/12/2020 registro particolare 36175 registro generale 49365, tribunale Napoli Nord repertorio 7389 del 24/02/2020 domanda di divisione giudiziale.



- Trascrizione del 27/04/2022 - Registro Particolare 15401 Registro Generale 20081

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 436 del 24/01/2022 domanda di divisione giudiziale.





#### 4.3 - RISPOSTA AL QUESITO (3)

3) Verifichi il CTU se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art.720 cod. civ. A questo riguardo si rappresenta l'attenzione del CTU che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art.720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè della comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Il CTU è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

I beni immobili oggetto della presente divisione risultano numericamente 1, nella fattispecie, una unità immobiliare ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del medesimo comune al F.6 P.Illa 1322 Sub.3 di cui gli aventi diritti Sig. [REDACTED] nella quota pari ad 1/2 e la Sig.ra [REDACTED] nella quota pari ad 1/2.

Il numero delle quote che rappresentano i diritti dei comproprietari sono pari a due.

L'unità immobiliare Sub.3 risulta avere una distribuzione interna tale da non consentire una divisibilità pertanto non è possibile una comoda divisione dei beni senza portare pregiudizi e minusvalenze ai cespiti.

La divisione fisica dell'appartamento in due sarebbe possibile a condizione che si mettano in atto una serie sistematica di lavori per la definizione residenziale dei due nuovi ambiti con lavori edili ingenti, quindi formazione di nuova cucina, impiantistica, divisione e formazione di impianti di riscaldamento, il tutto determinerebbe un grave deprezzamento del cespite. A



parere dello scrivente CTU non è attuabile un frazionamento dell'u.i. sub.3 in quanto trattasi una unità immobiliare ad uso residenziale il cui accesso avviene esclusivamente da una unica porta d'ingresso, effettuare la divisione dell'u.i. non è vantaggiosa da un punto di vista economico, oltre a problematiche di carattere tecnico.

In riferimento alle problematiche di carattere economico, occorrerebbe procedere alla formazione di due unità immobiliari indipendenti e di pari quadratura, pertanto, andrebbero rimodulati tutti gli ambienti interni e di conseguenza al fine rendere autonome e indipendenti le due unità immobiliari, andrebbero separati i vari impianti presenti all'interno dell'u.i., tale processo non può non tenere in considerazione l'aspetto economico il quale non sarebbe di poco impatto.

Dal punto di vista urbanistico è possibile frazionare due unità immobiliari, ma nel caso specifico l'unità immobiliare sub.3 fa parte di un piccolo compendio immobiliare all'interno del quale sono presenti altri immobili, quindi, al fine di poter formare un nuovo ed autonomo accesso ad una ipotetica seconda unità immobiliare, con conseguenziale modifica dei prospetti del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra detto il CTU in relazione ai criteri funzionale/economico/materiale ritiene che l'u.i. F.6 P.Ila 1322 Sub.3 sia indivisibile.





#### 4.4 - RISPOSTA AL QUESITO (4)

In caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il CTU alla predisposizione di un progetto di divisione in natura. A questo riguardo, il CTU procederà come segue:

- a) Individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n.1-2-3 ecc.).
- b) In proposito, il CTU è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni.
- c) Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il CTU: preciserà comunque utilizzando opportuni accorgimenti grafici la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata su grafici esplicativi; preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;
- d) Precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al CTU che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

Come già riportato in risposta al quesito 4.3, questo CTU ritiene non sia possibile una comoda divisione del bene in quanto la divisione non presenterebbe i criteri funzionale/economico/materiale ottimali.

#### 4.5 - RISPOSTA AL QUESITO (5)

5) In caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il CTU alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art.720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il CTU deve: predisporre relazione sintetica descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata della pubblicità della stessa.

In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
- b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzioni, area di ubicazione);
- c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
- d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
- e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da





sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art.40, comma sesto, L. n.47 del 1985 o dell'art.46, comma quinto, D.P.R. n.380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);

f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con l'indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con l'indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute).

Precisare il valore del compendio immobiliare, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

In proposito, si segnala all'attenzione del CTU che stante la necessità di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione – la relazione sintetico descrittiva con le informazioni sopra indicate dovrà essere allegata anche in copia autonoma e separata dalla relazione di CTU.



In risposta al quesito 5, i beni immobili oggetto della presente divisione risultano numericamente 1.

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un fabbricato elevato per tre livelli fuori terra (PT-P1-P2) sito nel comune di Frattamaggiore in via Genova n. 31; l'immobile ha accesso attraverso un cortile comune per poi giungere ad una scala esterna e non servita da ascensore.

Il bene viene identificato in catasto fabbricati del Comune di Frattamaggiore (NA) al F.6 P.Illa 1322 Sub.3 e confina a nord p.Illa 1453 o dante causa, ad est con Via Genova a sud cortile ed ad ovest p.Illa 1013 o danti causa, salvo altri.

Da un confronto effettuato dallo scrivente CTU tra quanto visto in sede di accesso ai luoghi di causa e la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile rilevare che l'unità immobiliare F.6 P.Illa 1322 Sub.3 presenta difformità catastali, precisamente, si è rilevato una diversa distribuzione di spazi interni regolarizzabile con la redazione di un DO.C.FA. ( si va a riportare in banca dati catastale l'attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto di divisione) il costo dell'attività catastale è stimato dal CTU in € 500,00 oltre oneri ed iva.

Si precisa che il sub. 3 è in comunicazione a mezzo di una scala a chioccia al locale ad uso ufficio posto al piano terra identificato in catasto fabbricati al F.6 P.Illa 1322 Sub.2 ed al piano primo al suppenno (deposito sgombero) identificato in catasto fabbricati al F.6 P.Illa 1322 Sub.1. Entrambe le menzionate unità immobiliari non sono oggetto della presente attività e pertanto si necessita di determinare indipendenza tra queste due unità immobiliari con la formazione di un bene comune non censibile, quindi staccare una quota di superficie che ingloba la scala di comunicazione verticale.



Si riporta a seguire il confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate e lo stato reale dell'unità rilevato dal CTU dell'immobile F.6 P.Illa 1322 Sub.3 (ALLEGATO IX).



Planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate F.6 P.Illa 1322 Sub.3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





L'appartamento sub. 3 è sito in Frattamaggiore alla via Genova n. 31, il cespite si trova al piano primo di un piccolo fabbricato con area di corte in comune ad altre unità. L'appartamento è composto da nove vani catastali e fa parte di un fabbricato elevato tre piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo e suppenno, composto internamente da ambienti quali: soggiorno-cucina, ripostiglio, studio, 2 camere, 2 bagni, inoltre, due balconi orientati rispettivamente a Nord/Est e Sud/Ovest e risulta in buono stato manutentivo.



L'unità immobiliare F.6 P.Ila 1322 Sub.3 presenta:

- superficie residenziale esterna lorda di mq 200,00
- superficie residenziale netta (calpestabile) di mq 177
- superficie lorda dei balconi pari a 55 mq



Le superfici sono state dedotte da misure di campo e particolarizzate con i coefficienti di omogeneizzazione estratti dal DPR 138/1998 con cui è possibile definire la superficie commerciale del cespite in oggetto con le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare quali le superficie balconi.



Dal DPR 138/98 si estrae che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie principale residenziale (come superficie esterna lorda) e le pertinenze omogeneizzate, nella fattispecie, trattandosi di immobile con l'unica pertinenza quale il balcone, la superficie commerciale va computata come di seguito:



Balconi, terrazzi e similari, qualora, pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25; - nella misura del 10%, per la quota eccedente.



La superficie commerciale = (Superficie residenziale 200 + Sup. pertinenziale di ornamento 25 x 0,30 = 7,5 mq + 30 x 0,10 = 3 mq) 210,5 mq.

Il volume netto dell'unità immobiliare è pari a 631,50 mc;

L'altezza utile netta è pari a 3,00 mt.





Sul territorio del Comune di Frattamaggiore l'immobile si colloca nella zona OMI C4 quale zona semicentrale del territorio comunale.



Il bene oggetto di divisione e della presente procedura identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al F.6 P.IIIa 1322 Sub.3 risulta:

in diritto di piena proprietà in capo al Sig. [REDACTED] nella quota pari ad 1/2;

in diritto di piena proprietà in capo alla Sig.ra [REDACTED] nella quota pari ad 1/2.



L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] ad uso residenziale.

Al Sig. [REDACTED] il bene risulta pervenuto per diritti pari ad 1/4 in ragione della successione del Sig. [REDACTED] registrata a Napoli il 18 gennaio del 1997 al n.353 Vol.3898 e trascritta a Napoli 2 il 10 dicembre 2008 ai nn.67193/44454; stante la rinuncia del coniuge (del [REDACTED]).



La restante quota di 1/4 in forza di successione della Sig.ra [REDACTED], registrata a Napoli 3 il 14 agosto 2017 al n. 3280 vol. 9990 e trascritta a Napoli 2 il 12 ottobre 2017 ai nn. 44366/34563.



Alla Sig. [REDACTED] il bene risulta pervenuto per diritti pari ad 1/4 in ragione della successione del Sig. [REDACTED], registrata a Napoli il 18 gennaio del 1997 al n.353 Vol.3898 e trascritta a Napoli 2 il 10 dicembre 2008 ai nn.67193/44454; stante la rinuncia del coniuge (del [REDACTED]).



La restante quota di 1/4 in forza di successione della Sig.ra [REDACTED], registrata a Napoli 3 il 14 agosto 2017 al n. 3280 vol. 9990 e trascritta a Napoli 2 il 12 ottobre 2017 ai nn. 44366/34563.





Per completezza della risposta al presente quesito si precisa che i Sig.ri [REDACTED] (genitori dei sig.ri [REDACTED]) acquistarono l'allora terreno F.6 P.IIa 26 sul quale sorge il complesso immobiliare all'interno del quale si colloca l'u.i. oggetto della presente divisione, giusto atto del 18/04/1970 del notaio Filomeno Fimmano.

In risposta al quesito del giudice e come rilevato dallo scrivente nel corso degli accessi effettuati presso i luoghi di causa, l'unità immobiliare oggetto di divisione è abitato dal Sig. [REDACTED], così come confermato da accessi del CTU e rilevato dal certificato di residenza (ALLEGATO VIII) prelevato dal CTU presso il Comune di Frattamaggiore che si riporta a seguire.



**Città di Frattamaggiore**  
Provincia di Napoli

C.A.P. 80027 - Tel. 081/9890111 - Fax 081/8346616

**CERTIFICATO DI RESIDENZA**

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

In conformità alle risultanze degli atti

**CERTIFICA CHE**

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto di nascita n. 1000 Parte I Serie A  
Abitante in VIA GENOVA n. 38 s. A p. 1

**E' RESIDENTE in questo COMUNE**

Certificato di residenza Sig. [REDACTED]

In riferimento all'immobile oggetto di divisione F.6 P.IIa 1322 Sub.3, il complesso edilizio all'interno del quale si colloca, non è gravato da vincoli connessi al carattere storico artistico. Si precisa che sull'unità immobiliare non risultano gravami circa oneri condominiali, in quanto



fa parte di un edificio di proprietà di origine familiare, non è stata riscontrata l'esistenza di regolamento condominiale e/o l'eventuale trascrizione dello stesso. Le spese relative alle parti condominiali, tra fratelli, non vengono ripartite ed allo stato sono in carico a [REDACTED].

Il CTU al fine di risalire alla regolarità urbanistica, quindi ai titoli edilizi che hanno consentito l'edificazione del compendio immobiliare all'interno del quale si colloca l'immobile F.6 P.IIIa 1322 Sub.3 oggetto della presente procedura, ha effettuato richiesta di accesso agli atti in data 12/02/2021 (**ALLEGATO X**) (per il suo incarico da CTU riferito alla procedura R.G. 372/2018 riguardante la stessa unità immobiliare allora oggetto di esecuzione immobiliare, in questa procedura oggetto di divisione), la richiesta era inerente circa i titoli edilizi con i quali è stato edificato il compendio edilizio all'interno del quale si colloca l'immobile oggetto di divisione. Il Comune di Frattamaggiore in risposta alla richiesta effettuata dal CTU evidenziava per il compendio immobiliare n.3 titoli edilizi facendo seguito ad una ricerca effettuata per intestatari quali i genitori dei [REDACTED], nella fattispecie:

- L.E. n.7180 del 16/05/1970
- L.E. n.6784 del 03/05/1971
- L.E. n.6586 del 10/06/1977

Ad evasione della richiesta effettuata dal CTU il Comune di Frattamaggiore certificava che i suddetti titoli sono presenti tra l'elenco delle pratiche edilizie presentate presso i pubblici uffici del Comune di Frattamaggiore, segnalando però che le stesse pratiche non risultano reperibili presso gli archivi comunali, si riporta a seguire stralcio della risposta (**ALLEGATO X**) ricevuta dal comune ad evasione della richiesta del CTU.





  
*Città di Frattamaggiore*  
*Provincia di Napoli*  
C.A.P. 80027 - Tel. 081/8890111 - Fax 081/8946616

*Δ MAN*  
RACCOMANDATA R.R.

Prot. n. \_\_\_\_\_

FRATTAMAGGIORE  
C.D. 0788 - 2.444 - 8021-06-10 - 02/12/28  
Prot. Generale n. 0013128 P  
Data 16/06/2021 Ora 10:07  
Cassa

All'Ing. Giulio Palma  
Via Basilio Puoti n.1  
GIUGLIANO

OGGETTO: Circa richiesta di accesso agli atti e certificazione rif. prot. 11523 del 19/5/21.

In riferimento alla nota di cui all'oggetto, circa l'accesso agli atti di tre pratiche: L. Edilizia n. 6586 del 10/06/1977, a nome [REDACTED] in via Genova n.31, L. Ed. n.7180 del 16/5/70, a nome [REDACTED] in via Genova, e L. Ed. n.6784 del 3/5/71, a nome di [REDACTED].

SI CERTIFICA

Che dall'elenco agli atti dell'Ufficio Tecnico/Archivio, effettivamente risultano la L. Ed. n. 6586 del 10/06/1977, L. Ed. n.7180 del 16/5/70, e L. Ed. n.6784 del 3/5/71, concernente la costruzione di un complesso Edilizio in Frattamaggiore alla Via Genova, le stesse pratiche però non risultano reperibili presso gli archivi Comunale allo stato quindi non è possibile soddisfare la richiesta.

-----Dalla Casa Comunale-----



IL DIRIGENTE DEL III SETTORE  
Ing. Domenico Raimondo

Esito accesso atti

Dall'indagine urbanistica condotta da questo CTU, si trae conclusione che non è possibile stabilire lo stato dei luoghi rispetto ai titoli di concessione, in quanto non è stato possibile reperire i titoli edilizi; diversamente è possibile affermare che è stata effettuata una recente

attività edilizia che ha portato alla variazione degli spazi interni e conseguente mutazione dello stato delle finiture per effetto della quale si prospetta una regolarizzazione con art. 36 del DPR 380/2001 per la consolidazione dello stato dei luoghi.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e quindi per l'istruttoria del titolo in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380 del 2001 sono stimabili in € 5.000,00 oltre iva.

Il CTU per il suddetto immobile non ha rilevato la presenza di certificato di prestazione energetica, né documenti che certifichino la regolarità dell'impianto elettrico/idrico-sanitario/riscaldamento, presenti all'interno dell'unità immobiliare sub.3.

Nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS) , si utilizzano, ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di divisione, i metodi del confronto di mercato - MCA - Market Comparison Approach - per la comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto , il tutto per garantire un approccio oggettivo che consenta la riproducibilità del dato ricavato.

La ricerca del segmento di mercato per ottenere una corretta comparazione verte sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; le stesse sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Per l'unità immobiliare ad uso residenziale i comparabili sono stati prelevati da siti di annunci immobiliari all'interno dei quali vengono mostrate offerte immobiliari, inerenti immobili siti nel Comune di Frattamaggiore (NA) in zone pressoché limitrofe a quelle dove si collocano i beni oggetto della presente relazione, pertanto si è proceduto attraverso il prelievo di comparabili con caratteristiche simili, in questo caso l'offerta è stata scontata di una percentuale del 10% la quale tiene conto della contrattazione tra domanda e offerta.

Il CTU ad espletamento del mandato conferitogli ha eseguito la relazione estimativa indipendente con gli strumenti del MCA in linea con gli Standard di Valutazione Internazionali



IVS, EVS del bene oggetto di divisione (**ALLEGATO VII**), quindi è emerso un parametro unitario di €/mq 1.350,00 x 210,50 mq, per un valore complessivo di **€ 283.150,00** (rif, stima gennaio 2023)

- F.6 P.IIIa 1322 Sub.3 mq. 210,5 (sup, commerciali) Rapporto di valutazione (**ALLEGATO VII**)

Identificativo immobile LOTTO 1	Valore di Mercato
F.6 P.IIIa 1322 Sub.3	€ 283.150,00.

Gli oneri da sostenere per rendere l'immobile perfettamente commerciabile ai sensi del L. 47/85 e ss.mm.ii e DPR 380/2008 art. 46 sono necessari:

Necessità di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/01 per il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stimato dallo scrivente CTU in € 3.500,00 oltre oneri ed iva;

Necessità di attività edilizia per rendere indipendente il sub. 3 € 1.500,00 ;

Produzione di certificazione energetica APE € 400,00

la cui somma complessiva corrisponde ad € 5.400,00 oltre iva e oneri.

Gli oneri da sostenere per rendere l'immobile perfettamente commerciabile ai sensi art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10, in seno alla regolarità catastale sono attività di presentazione di due DO.C.FA. di cui uno che mira a riportare l'immobile con l'attuale distribuzione interna il cui costo è stimato dallo scrivente CTU in € 500,00 ed uno che porta alla formazione di un bene comune non censibile (locale all'interno del quale è posta la scala a chioccia) che consenta l'indipendenza del sub. 3 dal piano superiore e inferiore.



Alla luce di quanto sopra riportato il valore di stima corretto e ridotto in relazione ai costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di divisione è pari ad **€ 278.250,00** (arrotondato).



Nella tabella si riportano i valori spettanti ai singoli soggetti in ragione dei diritti vantati sull'immobile oggetto di divisione F.6 P.IIIa 1322 Sub.3 quindi dall'analisi patrimoniale delle quote legittime e sulla scorta del valore di mercato stimato dal CTU, tenendo conto delle difformità urbanistico-catastali e della commerciabilità delle stesse:



Identificativo immobile	Valore di Mercato corretto		
F.6 P.IIIa 1322 Sub.3 Immobile 1	€ 278.250,00	(1/2)	(1/2)
Valore di Mercato Corretto	€ 278.250,00	€ 139.125,00	€ 139.125,00

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico conferitomi

Li Giugliano in Campania (NA)  
17/01/2023



Il CTU





## 5- ELENCO ALLEGATI ALLA CTU

- ALLEGATO I (VERBALI D'ACCESSO)
- ALLEGATO II (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON CONI OTTICI)
- ALLEGATO III (ISPEZIONI IPOTECARIA)
- ALLEGATO IV (NOTA DI TRASCRIZIONE SUCC. [REDACTED])
- ALLEGATO V (NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ACQUISTO TERRENO)
- ALLEGATO VI (NOTA DI TRASCRIZIONE SUCC. [REDACTED])
- ALLEGATO VII (RAPPORTO DI VALUTAZIONE)
- ALLEGATO VIII (CERTIFICATO DI RESIDENZA [REDACTED])
- ALLEGATO IX (DIFFORMITA' CATASTALI)
- ALLEGATO X (RICHIESTA ED ESITO ACCESSO ATTI)
- ALLEGATO XI (PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI)
- ALLEGATO XII (RELAZIONE SINTETICO DESCRITTIVA)
- ALLEGATO XVIII (note Avv. Mario Paone)



## 6-OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Sono pervenute osservazioni di parte:

*XVIII ALLEGATO (Avv. Mario Paone)*



## 7-SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

**Data:** 24 gennaio 2023, 16:34:31

**Da:** avvmaripaone@puntopec.it <avvmaripaone@puntopec.it>

**A:** giulio.palma@ordingna.it

**Oggetto:** Re:BOZZA CTU TRIB NANORD RG 581-2022

Gentile Ingegnere,

all'esito della lettura della bozza di perizia trasmessa a mezzo pec del 18.1.2023 non ritengo di dover formulare osservazione alcuna, ritenendo la stessa esaustiva e soddisfacente rispetto ai quesiti sottoposti

Con i miei migliori saluti

Avv. Mario Paone

Da : "GIULIO PALMA" giulio.palma@ordingna.it

A : avvmaripaone@puntopec.it

Cc :

Data : Wed, 18 Jan 2023 19:42:15 +0100 (CET)

Oggetto : BOZZA CTU TRIB NANORD RG 581-2022

Si trasmette bozza di CTU.

Attesa osservazioni di parte entro 30 gg dalla presente.

Ing. Giulio Palma



*Nulla da aggiungere*

## 8- CONCLUSIONI DI CTU

In considerazione di quanto analizzato con le produzioni delle parti, gli accessi ai luoghi di causa e tenuto conto delle osservazioni di parte, si confermano i contenuti di CTU.

*Tanto si doveva*

*Il CTU Ing. Giulio Palma*

