

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - I^ SEZIONE CIVILE

Causa RG. n. 7105/2016: sig.ra

a +4

G.U. dott. E. Scalfati

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. arch. M. Casadio

Indice

Capo 0	Premessa
Capo 1-5	Risposta ai quesiti proposti dal G.D.
Capo 6	Risposta alle note tecniche di parte
Capo 7	Elenco allegati

li 06/11/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Mario Casadio



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD-I^ SEZIONE CIVILE

Causa RG. n. 7105/2016: sig.ra

+4

Ill.mo G.U. dott. E. Scalfati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella causa pendente presso la I^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord-R.G.
n.7105/2016

tra

- la sig.ra elettivamente domiciliata in Napoli alla via Lepanto
n. 53 presso lo studio dell'avv. Anna Paesano che la rappresenta e difende

-parte attrice-

contro

- la sig.ra] elettivamente domiciliati in Napoli, alla via
Giuseppe Vitagliano n. 15 presso lo studio dell'avv. Alberto Russo che la
rappresenta e difende
- la sig.ra elettivamente domiciliati in Casoria (Na), alla via
Cavour n. 103 presso lo studio dell'avv. Giovanni Maddalena che la rappresenta
e difende
- i sig.ri
domiciliati in Napoli alla via Lepanto n. 53 presso lo studio dell'avv. Luigi
Martino che li rappresenta e difende

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-parte convenuta-

io sottoscritto ing. Mario Casadio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 12374, con Ordinanza del G.U. dott.essa E. Scalfati I^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per dare risposta ai quesiti di cui all'Ordinanza del giorno 22/05/2018 e di cui all'udienza-giuramento del giorno 26/02/2019 di seguito riportati:

1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



titoli di provenienza, i beni oggetto delle masse ereditarie da dividere (successione di  ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota

2. Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica
3. Predisponga un progetto di comoda divisione per ciascuna massa con eventuali conguagli in denaro
4. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata
5. Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.

Contestualmente venivano assegnati i seguenti termini:

- al CTU, il termine di 120 giorni a partire dall'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 13/03/2019 alle ore 15,30 presso i luoghi di causa siti in Casoria alla via L. Settembrini n. 13, per l'invio della bozza della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio alle parti
- alle parti, il termine di 15 giorni a partire dal ricevimento della bozza della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per l'invio delle loro osservazioni critiche al CTU
- al CTU, il termine di 15 giorni, a partire dal ricevimento delle osservazioni critiche alla bozza, per il deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

successivamente prorogati di ulteriori 30 giorni per la riscontrata laboriosità e complessità dell'attività peritale.

Le operazioni peritali sui luoghi di causa si sono concluse il giorno 13/03/2019, dopo un solo accesso; inoltre, ho consultato, informaticamente, più volte:

- l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Napoli 2
- l'Agenzia delle Entrate di Napoli-Ufficio Territoriale di Napoli 2



nonchè, mi sono recato, più volte:

- presso la Sezione Urbanistica e Condono Edilizio dell'UTC di Casoria per verificare e/o acquisire notizie, certificazioni, visure, planimetrie ed atti. Terminati i lavori di indagine e sopralluogo ho redatto la presente relazione.

0. Premessa

0.1. Dagli atti di causa

La sig.ra _____ ricorre all'Autorità Giudiziaria contro i sig.ri _____

_____ chiede: *".....riconoscere e dichiarare sciolta la comunione ereditaria relativamente agli immobili siti in Casoria....etc...sulla base delle quote risultanti dagli atti...etc...ordinare la vendita degli immobili, procedendo poi alla distribuzione del ricavato tra essi condividenti...etc..."*

La sig.ra _____ si costituisce in risposta e, tra l'altro chiede: *".....lo scioglimento della comunione ereditaria e, per l'effetto, ordinare la divisione dei cespiti immobiliari...etc..."*

La sig.ra _____ costituisce in risposta e chiede: *".....di disporre la divisione del patrimonio relitto tra gli aventi diritto in ragione delle rispettive quote, tenendo conto del combinato disposto degli art.469 e 726 cod. civ. ...etc..."*

I sig.ri _____ si costituiscono in risposta e chiedono: *"...previo esperimento delle necessarie incombenze di rito, e previa risoluzione delle questioni incidentali insorgenti per l'eventuale opposizione di alcune delle parti, nominarsi CTU al fine di svolgere tutte le operazioni necessarie al fine di dichiarare sciolta la comunione ereditaria tra le parti in causa in relazione agli immobili...etc..."*

0.2. Attività svolta durante i sopralluoghi

0.2.1. Accesso del 13/03/2019

In Casoria alla via L. Settembrini n. 13, prima ed alla via Nuova Padre Ludovico n. 22 presso i luoghi di causa, sono presenti:

- l'avv. Anna Paesano e la sig.ra _____ per parte attorea
- l'avv. Giovanni Maddalena e la sig.ra _____ per parte convenuta
- l'avv. Alberto Russo e la sig.ra _____ per parte convenuta

- l'avv. Luigi Martino ed il sig. _____ per parte convenuta

Il CTU assistito dai presenti, procede alla ricognizione e rilievo fotografico (**allegato n.1**) dello stato dei luoghi siti in Casoria (NA) alla via L. Settembrini n.13 prima, e in Casoria alla via Nuova Padre Ludovico n. 22, ed a rilievo planimetrico (**allegato n. 2**) prendendo appunti su fogli a parte.

Il CTU da atto che ogni box è munito di singolo lucchetto e che ciascun condividente è in possesso della corrispondente chiave e che gli stessi, ivi compreso l'appartamento in via Ludovico da Casoria sono corredati da suppellettili. Il CTU conclude e chiude le operazioni peritali sopralluogo.

0.3. Attività svolta presso Enti

0.3.1. Accessi informatici

Con vari accessi telematici alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, a mezzo della Piattaforma Tecnologica Sister (allegato 3), il CTU ha richiesto ed eseguito visure e/o acquisito Visure e Planimetrie Catastali, nonché ispezioni ipotecarie inerenti i beni oggetto di divisione (allegato 4)

0.3.2. Accessi del 20/05/2019-28/06/2019

Presso la Sezione Urbanistica e la Sezione Condono Edilizio dell'UTC del Comune di Casoria, il CTU verifica e/o richiede e/o acquisisce notizie e documentazioni relative all'accertamento di cui alla conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative (allegato 5), nonché relative alla destinazione urbanistica degli immobili

0.4. Corrispondenza

0.4.1. Convocazioni

Le parti sono state regolarmente convocate ai vari accessi sopralluogo con preavvisi o fissati in sede di accesso sopralluogo ed alle stesse è stata inviata nei termini la bozza della relazione di CTU

0.4.2. Informative e richieste per il G.U

Il CTU ha richiesto con istanza del giorno 12/09/2019, al G.U. dott. E. Scalfati, una proroga di giorni 30 dei termini di consegna della relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



1. Risposta al quesito 1

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli ulteriori opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ogni quota

1.1. Individuazione dei beni oggetto della massa da dividere

Premesso quanto risultante:

- dalla certificazione, a firma del Notaio Roberto Carbone, attestante le risultanze

delle visure:

- o ipotecarie, effettuate nei PP.RR.II. di Napoli 2
- o Catastali effettuate presso il NCEU di Casoria (Na)

relativa alle parti in causa, e cioè: ai sigg.

5/01/1965,

ciascuna per parti in diritti di comproprietà
in ragione di **1/4**, nonché

ciascuno per i diritti di comproprietà in ragione di **1/12**.

- dalla documentazione prodotta dalle parti e da quella acquisita e/o presa in visione, informaticamente, presso gli Uffici dei PP.RR.II. di Napoli 2 (**allegato 4**) e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli 2 (**allegato n.2**)
- dal riscontro delle planimetrie e visure catastali acquisite con quelle rilevate sui luoghi (**allegato n.2**)

il sottoscritto CTU, può affermare che i beni di cui alla lite ed oggetto della massa da dividere, all'attualità, sono i seguenti:

1.1.1. Beni Immobili

- Appartamento in Casoria alla via Luigi Settembrini n. 13 e relativa cantinola riportato in NCEU di Casoria in ditta:

5/01/1965,

1,

), ciascuna in ragione di

250/1000, nonché

nato a

: fg.4-

p.lla 998-sub 18-ctg.A/2-cl.6-vani 6,5-piano 6-S1-int.16-sc.U-rc € 553,90



2. Appartamento in Casoria alla via Nuova Padre Ludovico n. 22 riportato in NCEU di Casoria in ditta:

nata a Sala Consilina il 12/03/1960, ciascuna in ragione di 250/1000, nonché

3. Box auto individuato in NCEU di Casoria al **fg. 16-p.lla 538-sub 67**-ctg. C/6-cl.5-cons. mq. 10-piano S1 int.15-rc. €. 31,50
4. Box auto individuato in NCEU di Casoria al **fg. 16-p.lla 538-sub 65**-ctg. C/6-cl.5-cons. mq. 18-piano S1-rc. €. 56,71
5. Box auto individuato in NCEU di Casoria al **fg. 16-p.lla 538-sub 66**-ctg. C/6-cl.5-cons. mq. 37- piano S1 int.1A-rc. €. 116,56
6. Box auto individuato in NCEU di Casoria al **fg. 16-p.lla 538-sub 76**-ctg. C/6-cl.5-cons. mq. 18-piano S1-rc. €. 56,71

NB1. I box di cui ai nn. 3-4-5-6 hanno accesso sito alla via Giuseppe Rocco n. 31/A, sono sottostanti l'appartamento alla via Nuova Padre Ludovico n. 22 e sono riportati in NCEU di Casoria in ditta:

NB2. I sub 65-66-76 derivano dal frazionamento originario del box int.1 di mq. 51, individuato in NCEU di Casoria con scheda prot. n. 377 del 1978, giusta variazione per frazionamento n.192.1/1986 del 16/01/1986 in atti dal 26/03/1999 PF/98 (i sub. 65 e 66) e giusta costituzione di unità afferente e classamento n. 193.1/1986 del 15/01/1986 in atti dal 29/03/1999 PF/98 (il sub 76); si precisa inoltre che il sub 76 come prima costituito, è stato successivamente oggetto di variazione per modifica

identificativo (in relazione al numero di foglio che da 6 è variato in 16) n. 43031.1/2007 del 10/10/2007 (prot. n. NA0754536).

1.2. Provenienza e quota di proprietà dei beni oggetto della massa da dividere

1.2.1. Unità Immobiliare n. 1 sita alla Via Luigi Settembrini n. 13

In origine era di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dei coniugi Orefice Teresa nata a Secondigliano il 25/10/1903 e deceduta in data 07/04/1996 e

- con acquisto del suolo dalla Cooperativa "La Vetta Casoriana s.r.l.", giusto atto per Notaio Michele Bianchi di Arzano in data 23 Giugno 1965, trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Napoli il 05/07/1965 ai nn. 33229/22904, nonchè successivo atto di rettifica sempre per Notaio Michele Bianchi, in data 03/04/1970 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Napoli il 15/07/1965 ai nn. 1606/11816, e costruzione, giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Casoria del giorno 03/06/1964 n. 1251.

poi, sono pervenuti alle parti in causa in virtù dei seguenti atti:

- con verbale di pubblicazione di testamento olografo e acquiescenza a testamento, racc. n.1214 repertorio n.3934, del 12/11/1993 del sig

- con denuncia di successione della sig.ra
il 12/03/1937 e deceduta in data 31/07/2011, trascritta presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 - Vol. 9990 n.881 del 13/07/2012, i beni indicati, di proprietà della "*de cuius*", si trasferirono, a:

o I	zetta
7	ta il
]	zetta

- con denuncia di successione del si
deceduto in data 25/01/2013, tr

Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 - Vol. 9990 n.1048 del
25/10/2013 , i beni indicati, di proprietà del "*de cuius*", si trasferirono, a:

○

- con denuncia di successione della sig.ra I

07/04/1958 e deceduta in data 22/08/2014, trascritta presso gli Uffici
dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Aversa - Vol. 9990 n.181 del
10/03/2015 , i beni indicati, di proprietà della "*de cuius*", si trasferirono, a:

○
'
I
(

1.2.2. Unità Immobiliari n. 2 sita alla via Nuova Padre Ludovico n. 22

In origine era di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dei coniugi Orefice
Teresa nata a Secondigliano il 25/10/1903 e deceduta in data 07/04/1996 e

- con atto di compravendita per notaio Giovanni De Rubertis di Grumo Nevano
trascritta, in data 27/03/1969, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 ai nn. 15136/11157, il bene
indicato si trasferì, a:

○

- con denuncia di successione della sig.ra

il 12/03/1937 e deceduta in data 31/07/2011, trascritta presso gli Uffici
dell'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 - Vol.
9990 n.881 del 13/07/2012 , i beni indicati, di proprietà della "*de cuius*", si
trasferirono, a:

○



- con denuncia di successione del sig.
deceduto in data 25/01/2013, trascritta presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 - Vol. 9990 n.1048 del 25/10/2013 , i beni indicati, di proprietà del "*de cuius*", si trasferirono, a:

○

- con denuncia di successione della sig.ra
07/04/1958 e deceduta in data 22/08/2014, trascritta presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Aversa - Vol. 9990 n.181 del 10/03/2015 , i beni indicati, di proprietà della "*de cuius*", si trasferirono, a:

○

1.2.3. Unità Immobiliari n. 3-Box auto alla via Giuseppe Rocco n. 31/A

In origine era di proprietà della sig.ra

12/03/1937 per acquisto fattone dal sig.

23/10/1928, giusto atto di compravendita del notaio De Rubertis del 30/03/1966 trascritto il 07/04/1966 ai nn. 18149/12429, ed è pervenuto alle parti in causa in virtù dei seguenti atti:

- con denuncia di successione della sig.ra
il 12/03/1937 e deceduta in data 31/07/2011, trascritta presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 - Vol. 9990 n.881 del 13/07/2012, il bene indicato, di proprietà della "*de cuius*", si trasferirà, a:

○



- con denuncia di successione del sig.
deceduto in data 25/01/2013, trascritta presso gli Uffici dell'Agenzia delle
Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 - Vol. 9990 n.1048 del
25/10/2013 , i beni indicati, di proprietà del "*de cuius*", si trasferirono, a:

○ te)
1 a

- con denuncia di successione della
07/04/1958 e deceduta in data 22/08/2014, trascritta presso gli Uffici
dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Aversa - Vol. 9990 n.181 del
10/03/2015 , i beni indicati, di proprietà della "*de cuius*", si trasferirono, a:

○

1.2.4. Unità Immobiliari nn. 4-5-6-Box auto alla via Giuseppe Rocco n. 31/A

In origine erano di proprietà della sig.ra Rosciano Maria nata a Sala Consilina il
01/06/1926 per acquisto fattone dal sig. Mastromartino Rocco nato a Melfi il
23/10/1928, giusto atto di compravendita per del notaio De Rubertis del 15/09/1967
registrato il 21/09/1967 ai nn. 43998/31217, ed è pervenuto alle parti in causa in virtù
dei seguenti atti:

- con denuncia di successione della sig.ra Rosciano Maria nata a Sala Consilina il
01/06/1926 e deceduta in Casoria in data 21/09/1977, trascritta presso gli Uffici
dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Registro Successioni di Napoli - Vol. 2406
n.1113, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per notaio
Luciano Di Transo registrato a Napoli il 11/11/1977 al n.5354 e trascritta presso
gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Napoli 2 in data 23/11/1977 ai nn. 23923/21330, i beni indicati, di proprietà
della "*de cuius*" che comprendevano l'originario box auto interno 1 , si
trasferirono, a:

○

12/03/1960,



in ragione di 1/6

- con denuncia di successione della sig.ra
07/04/1958 e deceduta il 22/08/2014, trascritta presso gli Uffici dell'Agenzia
delle Entrate-Ufficio Territoriale di Aversa - Vol. 9990 n.181 del 10/03/2015, i
beni di proprietà della "*de cuius*" (**1/6 dell'intero**), si trasferirono, a:



1.3. Individuazione-Consistenza-Comoda/non divisibilità delle masse ereditarie

Per comodità di lettura della presente Relazione di CTU, in uno alla individuazione della consistenza di ciascuna massa ereditaria al momento di apertura della singola successione, si elencano, anche i motivi relativi alla comoda o meno divisibilità dei beni stessi appartenenti a ciascuna massa ereditaria come richiesto al quesito 3.

Per quanto relazionato sopra restano individuate le seguenti sub masse ereditarie con le relative quote di appartenenza:

- **sub massa M1** consistente nei beni dell'asse ereditario della sig.ra Iazzetta Maria Francesca e precisamente costituita dalle unità immobiliari di cui ai nn. 1-2-3 (due appartamenti ed 1 box auto) da dividere per:
 - 1/4
 - 1/4
 - 1/4
 - 1/4
- **la sub massa M2** consistente nei beni dell'asse ereditario della sig.ra Rosciano Maria e precisamente costituita dalle unità immobiliari di cui ai nn. 4-5-6 (n. 3 box auto) da dividere per:
 - 1/4 a
 - 1/4 a



- 1/4
- 1/4

il CTU, ritiene e può affermare che le singole masse ereditarie M1 ed M2 di cui sopra, e se occorrente all'abbisogna anche quella totale MT individuata eventualmente dall'unione delle due masse M1 ed M2 **non sono comodamente divisibili** ai sensi dell'art. 720 c.c. e pertanto non predisponibili per un progetto di divisione, per i seguenti motivi:

- l'eventuale frazionamento comporterebbe:
 - una inevitabile pluri-frammentazione dei cespiti stessi con diminuzione del loro valore venale, oltre a spese vive da sostenere per il loro frazionamento materiale; il tutto con notevoli congruagli; infatti, si tratta di frazionare: 2 appartamenti per ricavare 4 unità abitative; 4 box auto che per quanto si dirà dopo non risultano conformi ai titoli autorizzativi; una cantinola
 - la realizzazione di nuovi impianti a servizio delle quattro ipotetiche quote funzionali, con inevitabili costituzioni di servitù al fine di consentire il passaggio delle varie tubazioni fino alle montanti e con notevoli spese
 - una diversa distribuzione di spazi interni con una notevole spesa per il ripristino delle finiture interne e per il rifacimento degli impianti idrici igienici, elettrici...etc...
 - una distribuzione interna poco funzionale e comoda, qualitativamente scarsa e con aumento di superficie di disimpegno per le nuove unità al fine di creare gli accessi
 - formazioni di quote disomogenee oltre che per nulla funzionali ed inoltre insufficienza di quote a formarsi e/o insufficienti e non congrue con le quote di appartenenza

e pertanto non predispone un progetto di comoda divisione come richiesto dal quesito n. 3, ma procede a determinare il valore attuale di mercato dei beni da dividere in risposta al quesito 4



2. Risposta al quesito 2

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica

2.1. Descrizione dei beni siti in Casoria alla via Luigi Settembrini n. 13

Il fabbricato condominiale di cui fa parte detta unità immobiliare oggetto di causa, ivi sita, fu costruito nel 1964 con struttura portante, sia orizzontale che verticale in c.a, nonchè solai piani misti in c.a e laterizi; il fabbricato nella sua interezza si compone di dieci piani fuori terra, oltre al piano cantinato, collegati tra loro con scala condominiale realizzata in c.a, cui si accede con passaggio pedonale dalla strada attraverso l'androne e dal piano cantinato, adibito a deposito.

Il fabbricato è in zona centrale, a ridosso della piazza Domenico Cirillo centro storico di Casoria, a ridosso dello stadio comunale, nonché all'asse Mediano, e quindi è ricadente in zona ben servita.

La scala è rifinita con:

- con marmo "Travertino" a per alzate, pedate, ballatoi e rivestimento pareti ad altezza
- portoncini d'ingresso in legno massello e/o del tipo blindato
- pitturazioni alle pareti con lavabile a tinta chiara
- ringhiere da 1,00 mt. in ferro con corrimano in pvc

I paramenti di facciata sono tipici degli anni 60/70 di primo impianto e sono rifiniti con:

- pitturazioni alle pareti con lavabile di colore chiaro
- pitturazioni ai soffitti dei pensili del tipo idrorepellente
- ringhiere dei balconi da 1,00 mt. in ferro massiccio semplice
- infissi esterni con invetriate in legno e con avvolgibili in pvc

Complessivamente lo stato di conservazione è sufficiente e non necessita di alcun intervento di manutenzione.

L'unità immobiliari della massa ereditaria che appartiene a detto fabbricato è quella di cui al numero 1 che di seguito si descrive:

Unità n. 1-Appartamento al Piano Sesto-int.16

Trattasi di appartamento al Piano Sesto, con ingresso frontale al ballatoio per chi arriva con le scale, contrassegnato dall'int. 16; è individuato in NCEU di Casoria al fg.4-p.la 998-sub18-ctg. A/2-cl.6-cons. vani 6,5-piano6-S1-int.16-alla via Luigi Settembrini



n.13 unitamente alla cantinola che risulta non pavimentata e con cancello di ingresso in ferro.

E' rifinito con:

- pavimenti in cemento lucidate e rivestimenti in gres maiolicato
- infissi interni in legno con vetro centrale e/o non
- infissi esterni con invetriate in legno e/o in alluminio anodizzato ed avvolgibili in pvc;
- pitturazioni ai soffitti ed alle camere del tipo idrorepellente
- portoncino d'ingresso di legno

L'impianto di riscaldamento e l'impianto di produzione di acqua sanitaria è del tipo autonomo con caldaia a gas; lo stato di manutenzione non è sufficiente e necessita di interventi di manutenzione.

Trattasi di immobile costituito da quattro vani, cucina, bagno e disimpegno che consta di:

- una superficie utile residenziale di piano Su=107,61 mq
- una superficie non residenziale per balconi Snr=25,96 mq
- una superficie non residenziale e per la cantinola di mq. Snr=10,13 mq

2.2. Descrizione dei beni siti in Casoria alla Via Nuova Padre Ludovico n. 22

Il fabbricato condominiale di cui fa parte detta unità immobiliare oggetto di causa, ivi sita, fu costruito nel 1964 con struttura portante, sia orizzontale che verticale in c.a, Trattasi di appartamento posto al quarto piano di un fabbricato condominiale, costruito nel 1964 con struttura portante, sia orizzontale che verticale in c.a, nonchè solai piani misti in c.a e laterizi; si compone di otto piani fuori terra oltre al piano sottostrada, collegati tra loro con scala condominiale realizzata in c.a, cui si accede con passaggio pedonale dalla Via Nuova Padre Ludovico attraverso l'androne e dal piano cantinato, adibito a deposito e parcheggio, cui si accede anche con rampa di discesa carrabile dalla via Giuseppe Rocco n.31/A.

Il fabbricato è in zona centrale, a ridosso della piazza Domenico Cirillo centro storico di Casoria, a ridosso dello stadio comunale, nonchè all'asse Mediano, e quindi è ricadente in zona ben servita.

La scala è rifinita con:



- con marmo “Travertino” a per alzate, pedate, ballatoi e rivestimento pareti ad altezza
- portoncini d'ingresso in legno massello e/o del tipo blindato
- pitturazioni alle pareti con lavabile a tinta chiara
- ringhiere da 1,00 mt. in ferro con corrimano in pvc

I paramenti di facciata sono tipici degli anni 60/70' di primo impianto del fabbricatore sono rifiniti con:

- pitturazioni alle pareti con lavabile di colore scuro
- pitturazioni ai soffitti dei pensili del tipo idrorepellente
- ringhiere dei balconi da 1,00 mt. in ferro massiccio semplice
- infissi esterni con invetriate in legno e con avvolgibili in pvc

Complessivamente lo stato di conservazione è sufficiente e non necessita di alcun intervento di manutenzione.

L'unità immobiliare della massa ereditaria che appartiene a detto fabbricato è quella di cui al numero 1 e che di seguito si descrive:

Unità n. 2-Appartamento al Piano Quarto-int.10

Trattasi di appartamento al Piano Quarto, con ingresso frontale al ballatoio per chi arriva con le scale, contrassegnato dall'int. 10; è individuato in NCEU di Casoria al fg. 16-p.lla 538-sub 11-ctg. A/2-cl.7-cons. vani 4,5-P.4-int.10-sc. A

E' rifinito con:

- pavimenti pz. 40x40 marmo colore scuro e rivestimenti in gres maiolicato
- infissi interni in legno colore mogano
- infissi esterni con invetriate in legno e con avvolgibili in pvc
- pitturazioni ai soffitti ed alle camere del tipo lavabile
- portoncino d'ingresso del tipo blindato rivestito in legno

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua sanitaria è del tipo autonomo con caldaia a gas; lo stato di manutenzione è sufficiente e non necessita di alcun intervento di manutenzione.

Trattasi di immobile costituito da tre vani, due bagni e disimpegno che consta di:

- una superficie utile residenziale di piano Su=88,24 mq
- una superficie non residenziale per balconi Snr=11,23 mq



Unità n. 3-Box auto-int.15-sub 67

Trattasi di Box auto al Piano interrato, con accesso carrabile, a mezzo rampa di discesa, dalla via Giuseppe Rocco n.31/A; parte del box risulta essere soppalcato ed utilizzato anche a deposito, allo stato risulta nel suo complesso allo stato semirustico.

E' individuato in NCEU di Casoria al fg. 16-p.lla 538-sub 67-ctg. C/6-cl.5-cons. mq. 10-piano S1 int.15-rc. €. 31,50

Trattasi di box auto che consta di:

- una superficie utile Su=19,26 mq
- una superficie utile per l'ammezzato Sua=13,31 mq

Unità n. 4-Box auto-sub 65

Trattasi di Box auto al Piano interrato, con accesso carrabile, a mezzo rampa di discesa, dalla via Giuseppe Rocco n.31/A; il box nel suo complesso risulta essere allo stato semirustico.

E' individuato in NCEU di Casoria al fg. 16-p.lla 538-sub 65-ctg. C/6-cl.5-cons. mq. 18-piano S1-rc. €. 56,71

Trattasi di box auto che consta di:

- una superficie utile residenziale di piano Su=24,54 mq

Unità n. 5-Box auto-int. 1A-sub 66

Trattasi di Box auto al Piano interrato, con accesso carrabile, a mezzo rampa di discesa, dalla via Giuseppe Rocco n.31/A; il box nel suo complesso risulta essere libero da cose ed allo stato semirustico.

E' individuato in NCEU di Casoria al fg. 16-p.lla 538-sub 66-ctg. C/6-cl.5-cons. mq. 37- piano S1 int.1A-rc. €. 116,56

Trattasi di box auto che consta di:

- una superficie utile residenziale di piano Su=34,33 mq

Unità n. 6-locale deposito-sub 76

Trattasi di locale deposito al Piano ammezzato, con accesso, unico pedonale, dalla scala interna del box auto int.15-sub 67, di cui sopra all'unità n.3 alla quale si accede a mezzo di rampa di discesa, dalla via Giuseppe Rocco n.31/A. Lo stesso risulta essere in parte sovrastante il box auto int.1A-sub 67 e in parte il box auto sub 65, di cui sopra alle



rispettive unità n.4 e unità n.5; nel suo complesso risulta essere occupato ed allo stato semirustico.

E' individuato in NCEU di Casoria al fg. 16-p.lla 538-sub 76-ctg. C/6-cl.5-cons. mq.

18-piano S1-rc. €. 56,71

Trattasi di box auto che consta di:

- una superficie utile residenziale di piano $S_u=19,51$ mq

2.3. Considerazioni generali

A completamento della descrizione, dei dati metrici e dei confini catastali degli immobili di cui sopra, vedasi il rilievo fotografico (allegato n. 1), il rilievo planimetrico (allegato n. 2), le visure e planimetrie catastali (allegato n. 3) che non richiedono ulteriori commenti.

3. Risposta al quesito 3

Predisponga un progetto di comoda divisione per ciascuna massa con eventuali conguagli in denaro

Il sottoscritto CTU, per i motivi di indivisibilità delle masse singole masse M1 ed M2 e di quella totale MT all'apertura delle stesse di cui relazionati al punto 1.3, non predispone alcun progetto di divisione ed al punto successivo 4 procede alla stima dei beni all'attualità

4. Risposta al quesito 4

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata

Premesso che per quanto sopra relazionato, non è possibile una qualunque comoda divisione dei beni all'apertura di ciascuna divisione, di seguito si stimano, all'attualità, i beni oggetto dell'appello, considerando i seguenti immobili, le cui superfici commerciali riportate sono state calcolate, ragguagliandole secondo i criteri di cui al punto 4.1.1. successivo

Unità n. 1-Appartamento al Piano Sesto-int.16

- 1) Appartamento a I° piano e cantinola avente: una superficie utile residenziale di piano $S_u=107,61$ mq, una superficie non residenziale per balconi $S_{nr}=25,96$ mq (da ragguagliare al 25% - $K_1=0,25$) ed una superficie non residenziale per la cantinola di mq. $S_{nr}=10,13$ mq (da ragguagliare al 25% - $K_7=0,25$) e pertanto



per detta **Unità n. 1** si avrà una $S_{\text{commerciale}} = 116,63 \text{ mq.}$ come risulta dal seguente calcolo ($107,61 \text{ mq} + 0,25 \times 25,96 \text{ mq} + 0,25 \times 10,13$)

Unità n. 2-Appartamento al Piano Quarto-int.10

- 2) Appartamento a IV° piano avente: una superficie utile residenziale di piano $S_u=88,24 \text{ mq}$ ed una superficie non residenziale per balconi $S_{nr}=11,23 \text{ mq}$ (da ragguagliare al 25% - $K_1=0,25$) e pertanto per detta **Unità n. 2** si avrà una $S_{\text{commerciale}} = 91,04 \text{ mq.}$ come risulta dal seguente calcolo ($88,24 \text{ mq} + 0,25 \times 11,23$)

Unità n. 3-Box auto-int.15-sub 67

- 3) Box auto a piano interrato avente una superficie utile $S_u=19,26 \text{ mq}$ ed una superficie utile per l'amezzato $S_{ua}=13,31 \text{ mq}$ (da ragguagliare 25% ($K_7=0,25$ in quanto trattasi di soffitta abitabile) e pertanto per detta **Unità n. 3** si avrà una $S_{\text{commerciale}} = 22,58 \text{ mq.}$ come risulta dal seguente calcolo ($19,26 \text{ mq} + 0,25 \times 13,31$)

Unità n. 4-Box auto-sub 65

- 4) Box auto a piano interrato avente una superficie utile $S_u=24,54 \text{ mq}$ e quindi una $S_{\text{commerciale}} = 24,54 \text{ mq}$

Unità n. 5-Box auto-int. 1A-sub 66

- 5) Box auto a piano interrato avente una superficie utile $S_u=34,33 \text{ mq}$ e quindi una $S_{\text{commerciale}} = 34,33 \text{ mq}$

Unità n. 6-locale deposito-sub 76

- 6) Trattasi di locale deposito al Piano ammezzato, con accesso, unico pedonale, dalla scala interna del box auto int.15-sub 67 (unità n.3) al quale si accede a mezzo di rampa di discesa, dalla via Giuseppe Rocco n.31/A. Lo stesso risulta essere in parte sovrastante il box auto int.1A-sub 67 e in parte il box auto sub 65, di cui sopra alle rispettive unità n. 4 e unità n. 5 avente una superficie utile residenziale di piano $S_u=19,51 \text{ mq}$ (da ragguagliare 25% $K_7=0,25$ in quanto trattasi di soffitta e/o ammezzato abitabile da considerare pertinenza del box sub 67 (unità n. 3) dal quale ha accesso) e quindi una $S_{\text{commerciale}} = 4,87 \text{ mq}$

4.1. Stima dei beni costituenti la massa ereditaria

4.1.1. Generalità e metodo di stima

Con la seguente stima il valore venale degli immobili, si ottiene con il c.d. metodo sintetico, considerando gli immobili liberi da persone e cose.

Il metodo sintetico, consiste nell'accertare il mercato di immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ai beni da stimare e nel costruire una scala di valori nella quale inserire comparativamente essi beni.

Viene assunta come unità di consistenza il metroquadrato e si considera la superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero secondo il disposto del DPR 138/98, che riporta i seguenti criteri di computo:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi, patii, giardini ...etc.. con i seguenti criteri di ponderazione
 - 25% dei terrazzi e balconi scoperti ($K_1=0,25$) fino a 25 mq e 10% ($K_1=0,10$) per l'eccedenza oltre i 25 mq.
 - 35% dei terrazzi e balconi coperti chiusi su tre lati ($K_2=0,35$)
 - 80% delle verande ($K_3=0,80$) se con finiture analoghe ai vani principali o 60% delle verande ($K_3=0,60$) senza finiture analoghe ai vani principali
 - 15% dei giardini di appartamento ($K_4=0,25$)
 - 10% dei giardini di ville e villini ($K_5=0,10$)
 - 10% delle cantine e soffitte non abitabili ($K_6=0,10$)
 - dal 25% all'80% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale ($K_7=0,25 \dots 0,80$)
 - 50% di pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali ($K_8=0,50$)
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitti, box...etc...)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili



- 100% delle superfici divisorie interne (non portanti)
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali, da considerarsi al 100% nel caso di immobili indipendenti e/o mono familiari, e comunque non eccedente il 10% della somma dei punti precedenti

4.1.2. Determinazione del valore di mercato unitario all'attualità

Il sottoscritto CTU

- non ritenendo attendibili, per motivi fiscali, i valori ricavabili dagli atti di compravendita di beni immobiliari simili, perché i valori dichiarati sono generalmente inferiori a quelli reali che si ricavano
- non avendo le indicazioni derivanti dagli accertamenti degli Uffici Impositivi, per il frequente ricorso al disposto della legge 131/86

per avere una scala di valori (all'attualità) nei quali inserire gli immobili da stimare, ha svolto l'indagine di mercato (**allegato n. 6**), riferendosi:

- alle valutazioni OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare di Napoli II° semestre 2018 (ultimo dato disponibile) - La Banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Casoria estratte dal sito Internet Agenzia d Territorio della Provincia di Napoli ed indicati dall'OMI

premessi che :

- gli appartamenti sono inquadrati catastalmente nel gruppo di categoria A/2- Abitazioni di tipo civile e realmente sono tali
- i box auto sono inquadrati catastalmente nel gruppo di categoria C/6- Autorimesse e realmente sono tali
- per quanto sopra, i valori segnalati dall'OMI al II° semestre 2018:
 - più prossimi agli immobili abitativi di che trattasi, si riferiscono ad abitazioni di tipo civile ed in normali condizioni di conservazione ricadenti in zona centrale-centro storico-nuovo centro e risultano essere compresi tra i seguenti valori: $V_{min}=1.150/1.350$ €/mq e $V_{max}=1.750/2.050$ €/mq
 - più prossimi ai box auto di che trattasi si riferiscono a box auto in normali condizioni di conservazione e risultano essere compresi tra i seguenti valori: $V_{min}= 800/900$ €/mq e $V_{max}=1.200/1.350$ €/mq



- le caratteristiche dei cespiti abitativi oggetto di stima che possono influire nella scelta del Valore Unitario da applicare al caso "de quo", rispetto ai valori suggeriti dall'OMI, sono:

- il livello di piano e la posizione rispetto al centro, caratteristiche per le quali si possono riscontrare senza dubbio note di positività, in quanto anche se siti ai piani alti (non ultimi) sono serviti da ascensori Condominiali e sono in zona centrale ed a ridosso del centro storico-nuovo centro e della casa Comunale, con balconi ed ampie vetrate, ben serviti..etc...
- lo stato conservativo che è normale
- caratteristiche costruttive e rifiniture definibili normali in quanto trattasi di immobile facente parte di edificio con struttura in c.a con rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione(anni 60-70) con balconi e terrazzi

tutto ciò premesso:

- per le note peculiari positive e normali riscontrate di cui sopra, si ritiene che i valori unitari per gli immobili abitativi di che trattasi sono compresi tra un valore minimo pari $V_{\min}=1.250$ ed un valore massimo $V_{\max}=1.900$ €/mq, e pertanto si sceglie come prezzo unitario di riferimento quello medio tra il valore medio e quello massimo di detti valori che sarà pari a: $V_{\text{scelto}} = 1.740,00$ €/mq
- per i box auto si sceglie come prezzo unitario di riferimento quello medio tra i valori segnalati medi segnalati dall'OMI: $V_{\min}= 850$ €/mq e $V_{\max} = 1.275$ in quanto tutte le caratteristiche valutabili rientrano nella normalità, e pertanto si sceglie come prezzo unitario di riferimento quello medio in c.t. pari a: $V_{\text{scelto}} = 1.100,00$ €/mq

Si riporta nella tabella sottostante, per i fabbricati "de quo" i Valore unitari estratti dall'OMI e quelli scelti

Valori segnalati dal mercato per l'anno 2018 II° Semestre e Valori unitari di stima scelti				
Un.	IMMOBILE	VALORI €/mq.		
		Minimo	Massimo	Medio Unitario/Scelti
1	Appartamento via Settembrini	1.250	1.900	1.740
2	Appartamento via Nuopva ludovico	1.250	1.900	1.740



3	Box in via G. Rocco	850	1.275	1.100
4	Box in via G. Rocco	850	1.275	1.100
5	Box in via G. Rocco	850	1.275	1.100
6	Box in via G. Rocco	850	1.275	1.100

Rispetto ai valori medi di riferimento scelti, relativi ad immobili aventi grado medio di tutte le caratteristiche, consideriamo, solo, per gli immobili abitativi oggetto di stima, i coefficienti di merito e/o demerito di cui alle tabelle successive (mentre per i box si assumono tutti pari ad 1,00 in quanto non hanno significato per la tipologia di immobile), tenendo conto per ogni immobile dei seguenti parametri caratteristici:

- vetustà, stato di conservazione, caratteristiche costruttive e rifiniture
- stato di conservazione e tipologia dell'intero fabbricato di cui fa parte
- piano e panoramicità ed esposizione
- cortili carrabili, balconi, terrazzi e garage
- posizione rispetto al centro e servizi
- collegamenti con strade e mezzi pubblici

Tabella coefficienti relativi all'edificio						
Fabbricato	Ubic. ¹	Tipologia ²	Conservazione ³	Servizi ⁴	Vetustà ⁵	Tot. C ₁
Via Settemembrini	1,10	1,00	1,00	1,10	0,75	0,825
Via Nuova Ludovico	1,10	1,00	1,00	1,10	0,75	0,825
Via G. Rocco	1,10	1,00	1,00	1,10	0,75	0,825

1 coefficienti: 1,00 per zone centrali-1,10 centrale a ridosso del centro

2 coefficienti: 0,80 per fabbricati popolari-1,00 per fabbricati civili-1,20 per fabbricati signorili

3 coefficienti: 0,90 mediocre-1,00 normale-1,10 buona

4 coefficienti: 0,90 inesistenti-1,00 esistenti

5 coefficienti: 0,75 per fabbricati costruiti da oltre 50 anni avente stato di conservazione normale

Tabella coefficienti relativi alle unità immobiliari					
Unità	Immobile	Piano ⁶	Luminosità/Esposiz. ⁷	Rifiniture/Impianti ⁸	Totale C ₂
1	Via Settemembrini	1,00	1,10	1,10	1,10
2	Via Nuova Ludovico	1,00	1,10	1,10	1,10
3	Via G. Rocco	1,00	1,00	1,00	1,00
4	Via G. Rocco	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Via G. Rocco	1,00	1,00	1,00	1,00
6	Via G. Rocco	1,00	1,00	1,00	1,00

6 coefficienti: 0,80 seminterrato-0,90 terreno-1,00 intermedio ed ultimo-1,10 attico



7 coefficienti: 1,00 semplice esposizione/poco luminoso-1,10 doppia esposizione /più che luminoso
8 coefficienti: 0,90 scadenti-1,00 normali e 1,10 medio-alte

I valori unitari di stima all'attualità, per gli immobili in oggetto, sono dati dai prodotti dei valori medio unitari scelti V_m scelti per i coefficienti di merito totali di edificio (C_1) e di immobile (C_2) così come risulta dalla tabella sottostante

Valori unitari di stima degli immobili all'attualità in cifra tonda-				
Unità	Immobile	$C_t = C_1 * C_2$	Valori scelti €.	Valori unitari in cifra tonda €.
1	Via Settemembrini	0,91	1.740	1.580
2	Via Nuova Ludovico	0,91	1.740	1.580
3	Via G. Rocco	0,83	1.100	913
4	Via G. Rocco	0,83	1.100	913
5	Via G. Rocco	0,83	1.100	913
6	Via G. Rocco	0,83	1.100	913

Alla luce di quanto esposto, con la tabella di cui dopo si calcolano i valori venali all'attualità degli immobili oggetto di causa, tenendo conto per ogni immobile:

- delle superfici commerciali degli immobili calcolate e riportate in uno ed in azzurro alla descrizione degli immobili di cui al punto 4
- della consistenza di ciascuno immobile riportata in uno al rilievo planimetrico (allegato n. 2)

così come risultanti dalla seguente formula: Val. Venale = Scomm. x Val. Unitario

Valori segnalati dal mercato per l'anno 2018 II° Semestre e Valori unitari di stima scelti				
Un.	IMMOBILE	VALORI		
		Scomm. mq	Val. Unit. €/mq	Val. Venale €.
1	Appartamento via Settembrini	116,63	1.580	184.275
2	Appartamento via Nuopva ludovico	91,04	1.580	143.843
3	Box in via G. Rocco*	22,58	913	20.615
4	Box in via G. Rocco*	22,54	913	20.579
5	Box in via G. Rocco*	34,33	913	31.343
6	Box in via G. Rocco*	4,87	913	4.446



*NB. I box sono stati valutati nell'ipotesi del recupero della loro legittimità che potrà avvenire con richiesta di Licenza in Sanatoria e/o demolizione degli abusi, i cui costi, compreso le spese tecniche si preventivano in €. 8.000.

5. Risposta al quesito 5

Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche

Premesso che dall'accertamento peritale espletato presso la Sezione Urbanistica e la Sezione Condono Edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria, relativamente agli immobili di che trattasi, sono risultati essere stati prodotti i seguenti atti:

- Concessione edilizia n. 1088 del 19.06.1963 e relativa abitabilità rilasciata dal Comune di Casoria, al sig. Mastromartino Rocco riguardante la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione di n.175 vani e n. 44 accessori alla via Nuova Padre Ludovico n. 22, con la quale risultano essere stati realizzati:
 - **conformemente l'appartamento** facente parte della massa ereditaria con accesso da via Nuova Padre Ludovico n. 22, sito al IV° Piano del fabbricato ed individuato in NCEU di Casoria Fg. 16-p.lla 538-sub 11-ctg.A/2-cl.7-cons.vani4,5-P.4-int.10-sc.A
 - **parzialmente difformemente i box auto** (infatti risulta legittima l'area di seminterrato assentita sulla quale insistono i box, non risulta legittimo il frazionamento dell'area della stessa ed i soppalchi) facenti parte della massa ereditaria con ingresso dalla via G. Rocco n. 31/A, individuati al fg. 16-p.lla 538 sub 65-66-67-76; si precisa inoltre che per detti box auto non è stata riscontrata alcuna richiesta di Concessione in Sanatoria a nome degli aventi diritto
- Concessione edilizia n. 1251 del 03.06.1964, rilasciata dal Comune di Casoria alla cooperativa "La Vetta Casoriana" riguardante la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano rialzato ed otto piani in sopraelevazione alla via Luigi Settembrini n. 13, con la quale risulta essere stato realizzato:
 - **conformemente l'appartamento** facente parte della massa ereditaria con accesso da via Settembrini n. 13 sito al VI° Piano, individuato in



NCEU di Casoria Fg. 16-p.IIIa 538-sub 11-ctg.A/2-cl.7-cons.vani4,5-P.4-int.10-sc.A e la relativa cantinola in uno al catastale precedente

- Domanda di Condonò Edilizio n. 99/2011 del 28/11/2011 a nome dei sigg.: CO.NA. S.R.L. con sede in Napoli alla Via J.F. Kennedy n°5, Proc. speciale Ing. Domenico Laudiero nato a Napoli il 04/05/1930; Francesco Lomasto, nato a Napoli il 26/06/1956; Maria Trapani, nata a Napoli il 30/05/1958; Gelsomina Chiariello, nata a Napoli il 09/12/1945; Gennaro Esposito, nato a Casoria (Na) il 01/04/1962; Angela Rocco, nata in Svizzera il 01/03/1968; Massimo Bernardo, nato a Livorno il 25/10/1974; Anna Luongo, nata a Casoria (Na) il 25/04/1970; Sabrina Bassetti, nata a Napoli il 03/07/1963; Giuseppe Ferrigno, nato a Napoli il 07/03/1961; Emilia Ceci, nata a Napoli il 28/03/1945; Giovanna Mottola, nata a Troia (Fg) il 13/10/1963; Maria Mottola, nata a Pozzuoli (Na) il 19/07/1959; Daniele Lombardi, nato a Napoli il 14/01/1965; Vincenza Mosca, nata a Casoria (Na) il 03/02/1960; Ludovico Russo, nato a Casoria (Na) il 21/03/1946; Francesco Russo, nato a Napoli il 10/01/1984; relativa alla definizione di illeciti edilizi presentata dalla soc. CO.NA. S.R.L. con sede in Napoli alla Via J.F. Kennedy n°5 - C.F. 03420050639, registrata al protocollo generale 1871 del 01/04/1986 prat. 1871/86, tesa ad ottenere il permesso a costruire in sanatoria delle opere realizzate abusivamente alla via Luigi Settembrini n°15 consistenti in: fabbricato urbano composto da n°1 locale garage al piano interrato, n°1 locale commerciale al piano terra, n°1 locale commerciale al piano primo, n°3 appartamenti al piano secondo, n° 3 appartamenti al piano terzo, n°3 appartamenti al piano quarto, n°1 appartamento al piano quinto; realizzato in difformità alla L.E. n°1251/64, con la quale non risulta essere prodotta alcuna richiesta di Concessione in Sanatoria a nome degli aventi diritto: loro eredi

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U può affermare che tutti gli immobili per cui è causa presentano i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione dei box auto con ingresso dalla via Giuseppe Rocco n. 31/A e giacenti al piano seminterrato del fabbricato alla via Nuova Padre Ludovico n. 22



6. Risposta alle note tecniche di parte

Allo scrivente sono pervenute nei termini, tanto le note tecniche di parte attrice a firma dell'avv. Anna Paesano, che di parte convenuta (

firma dell'avv. Luigi Martino, che troveranno risposta alle loro osservazioni nel corpo della suesposta relazione e nelle sottostanti.

6.1. Risposta alle note tecniche dell'avv. Paesano

A. Nota 1-pag.1-2

..... sulla provenienza dei box appartenenti alla massa Rosciano (subb 65/66/76).....si tratta solo di una precisazione per mero onere di precisione va rilevato che a prima lettura nella descrizione della provenienza dei Box appartenenti alla massa Rosciano Maria, questi ultimi sembrano provenire in piena proprietà alle germane solo a seguito della morte del padre....

Risposta alla nota n. 1

Si accetta la nota e si precisa che: le sorelle rano già nude proprietarie dei box sub 65/66/76 per testamento olografo della mamma sig.ra Rosciano Maria, che contestualmente aveva riservato l'usufrutto degli stessi al coniuge sig. Tommaso, e pertanto, alla morte di quest'ultimo, con il consolidamento dell'usufrutto, vi è stata l'acquisizione della piena proprietà in capo alle sorelle

B. Nota 2-pag.2

.....relativamente alla precisazione sulla posizione del soppalco (sub 76).....ulteriore mera precisazione, frutto di un probabile lapsus calami, riguarda il punto 6 pag. 19: il soppalco con ingresso dal box int. 15 sub 67 (unità 3) viene indicato come sovrastante in parte il box int. 1A sub 67 (?) e in parte il box auto sub 65, di cui alle rispettive unità n.4 e 5.....ebbene, il box int. 1A non è il sub. 67 ma il sub 66, né coincide con le unità 4 e 5 indicate, pertanto il CTU vorrà chiarire su quali box insiste il suddetto soppalco.....

Risposta alla nota 2

Si precisa che:

- **il sub 76** catastalmente è riportato come "piano interrato-soppalco" con accesso dalla rampa di discesa a quota superiore rispetto al calpestio dell'interrato, cosa che nella realtà non è vera; infatti trattasi di un finestrino di aereazione



attraverso il quale non vi è materiale possibilità di accesso, mentre a detta unità si accede, unicamente, a mezzo di scaletta di ferro rappresentata catastalmente nel sub 67 (int. 15) ed è sovrastante il sub 65 che ha accesso pedonale e carrabile a quota interrato

- **il sub 65** (int. 1) catastalmente è rappresentato da un box che ha accesso pedonale e carrabile a quota interrato
- **il sub 66** catastalmente è rappresentato da un box che ha accesso pedonale e carrabile a quota interrato, con relativo sporto a quota 2,30 mt che realmente si immette nel sub 76
- **il sub 67** (int. 15) catastalmente è rappresentato da un box che ha accesso pedonale e carrabile a quota interrato con una scaletta di ferro che consente l'accesso al sub 76

C. Nota 3-pag.2-3

.....relativamente al costo indicato per la rimozione degli abusi rilevati sui box in € 8.000,00 sarebbe opportuno che il CTU indicasse quali siano le attività da porre in essere per la regolarizzazione urbanistica-catastale (il CTU ha indicato Licenza in Sanatoria e/o demolizione) tali da renderle intellegibili anche a parti non tecniche, in quanto nel corso del Giudizio potrebbe risultare necessario e opportuno sanare gli abusi per poi addivenire alla divisione della comunione anche dei box in particolare, sarebbe opportuno che il CTU indicasse se sia sufficiente presentare licenza in sanatoria, oppure se sia necessaria la demolizione ma, soprattutto, quale sarà il risultato della regolarizzazione urbanistica dei box, e quindi se i box ed il locale soppalco della massa Rosciano resteranno distinti così come da frazionamento, e ciò anche da un punto di vista economico, anche per dare un senso alla quantificazione operata dal CTU, che ha quantificato, a pag. 24, per esempio, anche il locale sub 76, soppalco, che a leggere la relazione sembrerebbe dover essere necessariamente oggetto di demolizione ?

Risposta alla nota 3

Il CTU precisa che: i box sono stati valutati nell'ipotesi del recupero della loro legittimità che potrà avvenire con richiesta di Licenza in Sanatoria e/o demolizione



degli abusi, i cui costi, compreso le spese tecniche si preventivano in €. 8.000; e pertanto detta legittimità potrà essere recuperata:

- o, con la demolizione degli abusi e cioè con il ripristino dello stato dei luoghi (rendendo, tutta la parte di interrato sulla quale insistono i box ed i soppalchi, libera da detti manufatti); infatti si ricorda che è legittimamente assentita l'area di cantinato ma non la suddivisione in box ed i relativi soppalchi
- o, con la richiesta di SCIA in Sanatoria (con pagamento di sanzioni , tanto per la suddivisione in box che per i relativi soppalchi, che trattandosi di opere interne, subordinatamente alla approvazione della Delibera Condominiale per detta pratica ed eventuali pareri dei VV.FF, Nulla Osta, **a modesto parere dello scrivente CTU che non è tenuto a pronunciarsi in merito in quanto non facente parte dei quesiti assegnati**, al rilascio della stessa; in tal caso la SCIA in sanatoria prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001 che è un titolo autorizzativo e che consente la regolarizzazione di abusi edilizi, ovvero di opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità da esse (ed ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda), la Concessione in Sanatoria si può ottenere versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

e precisa, inoltre, relativamente "a quale sarà il risultato della regolarizzazione urbanistica dei box, e quindi se i box ed il locale soppalco della massa Rosciano resteranno distinti così come da frazionamento, e ciòetc....., quanto segue:

- nel primo caso (di demolizioni) sarà necessario procedere all'annullamento delle schede catastali e sostituire le stesse con altre individuanti le aree libere
- nel secondo caso (SCIA in Sanatoria) bisognerà procedere alle variazioni delle schede catastali relative al sub 67 ed al sub 76, eliminando dalla prima la scaletta di ferro e riportandola, invece, nella seconda, e quindi i box ed il locale soppalco della massa Rosciano resteranno distinti così come da frazionamento e successive variazioni catastali indicate sopra



e conclude, pertanto, che per tali ragioni ha preventivato in via di massimo il recupero della legittimità urbanistica in €. 8.000 o la maggiore o minore somma scaturente da quanto relazionato sopra

6.2. Risposta alle note tecniche dell'avv. Martino

A. Nota 1-pag.

.....una semplice correzione di errore materiale a pag. 4 in relazione al cognome dei sigg.rivi è un refuso di stampa.....

Risposta alla nota 1

Trattasi di ovvio refuso

B. Nota 2-pag. 2

..... non è chiara l'estensione del locale deposito sub 76, in quanto viene indicato estendersi sopra il box int. 1A sub 67, ma l'int. 1A è il sub 66, mentre l'int. 15 è il sub. 67, quindi va chiarito sopra quale dei box si estende il detto soppalco.....etc...

Risposta alla nota 2

Vedi risposta alla nota n. 2 dell'avv. Paesano

C. Nota 3-pag. 2

.....il CTU ha rilevato l'esistenza di abusi sui BOX (tutti) indicando la possibilità di recupero della "legittimità" degli stessi, quantificandone anche il costo. Tuttavia non emerge alcun dato utile per comprendere quali attività/opere/adempimento debbano svolgersi per recuperare la legittimità degli stessi, né quale sarebbe, all'esito, il risultato raggiunto. Sarà perciò opportuno, almeno in via generica, indicare gli adempimenti necessari, ed in particolare indicare, all'esito della regolarizzazione urbanistica, quale sia il risultato conseguito, sia in ordine al numero dei box risultanti, sia in ordine alla permanenza o meno delle opere (frazionamenti / soppalchi)...etc....

Risposta alla nota 3

Vedi risposta alla nota n. 3 dell'avv. Paesano

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidatomi, consegno la presente relazione, rimanendo a Sua disposizione per ogni chiarimento o eventuale integrazione.



7. Elenco allegati

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Rilievo planimetrico
- 3) Documentazione Catastale
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Documentazione richiesta e rilasciata dall'UTC di Casoria
- 6) Indagine di mercato
- 7) Note-Avv. Anna Paesano
- 8) Note-Avv. Luigi
- 9) Verbali sopralluogo
- 10) Specifica delle competenze professionali

li 06/11/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Mario Casadio

Firmato Da: CASADIO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 505f8e010ece07048b325edd8b4df13



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

