

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII Sezione Civile

+ altri

Contro ***

R.G. 11987/22 - G.U. Dott. Francesco Paolo Feo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U.

ING. EMANUELE SARNO



**TRIBUNALE DI NAPOLI****VII Sezione Civile**

***. + altri

Contro

***+ altri

R.G. 11987/22 - G.U. Dott. Francesco Paolo Feo

Il sottoscritto Ing. Emanuele Sarno, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il numero 17801, iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Nola con il numero 521, ha ricevuto il giorno 9 Febbraio 2023 dal

G.U. Dott. Francesco Paolo Feo la nomina a C.T.U. riguardo il procedimento n° 11987/2022 R.G., intercorso tra ****, nonché dei soci ***,

*** e *** contro ***, *** e ***. Nell'udienza del 14 Febbraio 2023, dopo il giuramento di rito, la S.V. gli ha conferito mandato di redigere perizia tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE: CONFINI E DATI CATASTALI;
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il consulente dovrà procedere alla descrizione materiale degli immobili oggetto di causa, mediante l'esatta indicazione della tipologia, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui l'immobile è ubicato, le caratteristiche, la destinazione della zona e dei servizi da essa

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechnico@libero.it



offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (adesempio: via; strada; ecc.). Per i fabbricati dovranno essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto dovrà precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e specificare – in caso di assenza – la classe di prestazione energetica del fabbricato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto dovrà inserire nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie (da inserire tra gli allegati alla perizia). In risposta al presente quesito, l'esperto dovrà procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Il consulente tecnico dovrà procedere all'identificazione catastale dell'immobile, ricostruendo la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso degli immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

Il consulente preciserà inoltre l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella domanda giudiziale e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Il consulente dovrà inoltre precisare se il compendio immobiliare risulti comodamente divisibile, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;





2) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il consulente dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi agli immobili risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), il consulente segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene oggetto del giudizio corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà;

3) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto dovrà procedere alla verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) disp. Att. c.p.c.,

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione degli immobili, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

- Al riguardo, il consulente dovrà procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione dovrà essere allegata alla relazione di stima.

- Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, il consulente preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito, l'esperto dovrà precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione il consulente:

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotecnico@libero.it





- dovrà procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità, dovrà predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria in allegato alla relazione medesima e precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive il consulente verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale).

In terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se l'immobile si trovi o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto dovrà indicare: data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

- art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.





In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, il consulente dovrà indicare assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi;

4) INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI
IMMOBILI

Il consulente dovrà precisare lo stato di occupazione degli immobili. Nel caso degli immobili occupati da soggetti terzi, l'esperto dovrà precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.), acquisendone copia ed allegandolo alla relazione, oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo;

5) SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI
SUL BENE

L'esperto dovrà procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile;

6) VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Il consulente dovrà determinare il valore di mercato degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c...

A questo riguardo, dovrà procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.

Nella determinazione del valore di mercato il consulente dovrà procedere al calcolo delle superfici, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, dovrà precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Lo stato di occupazione non potrà avere alcuna incidenza dovendo l'esperto stimare l'immobile come libero per poi decurtare dalla stima il valore dell'usufrutto.





Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile qualora – alla luce delle considerazioni sopra svolte – lo stesso dovesse risultare totalmente abusivo ed in alcun modo sanabile, il consulente procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e nell'ipotesi in cui risulti essere stato eventualmente emesso ordine di demolizione dell'immobile, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

7) **PREDISPOSIZIONE DI UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE**

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in danaro. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità.

PREMESSA

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U., Ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati dalle parti in Causa, nonché un accesso per visionare i luoghi oggetto di causa, nel giorno:

1. Venerdì, 3 Marzo 2023 alle ore 15.00 sui luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali.

Sono risultati presenti, per la parte attrice, l'Avv. ***. Per la parte convenuta è risultato presente il Sig. ***, identificato a mezzo C.I. n. ***.

Si è proceduti ad un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare (cfr. All. 1 – Documentazione fotografica);

Tanto risulta dal verbale di accesso (cfr. All. 2 – Verbale di accesso).

Da tale accesso e contatti, il sottoscritto ha ritenuto di aver maturato un quadro sufficientemente esaustivo della situazione come espresso nel prosieguo. Rassegna, pertanto, la sua relazione peritale intorno al caso, articolata nell'ordine dei quesiti formulati dall'On.le Giudicante;





RELAZIONE TECNICA

Quesito n. 1

*“IDENTIFICAZIONE DEL BENE: CONFINI E DATI CATASTALI;
DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE “*

L'immobile oggetto di accertamento, è situato in via Luigi Caldieri, civico n. 127, in Napoli (quartiere Vomero), in prossimità dell'uscita della Tangenziale di Napoli, Vomero-Via Caldieri.

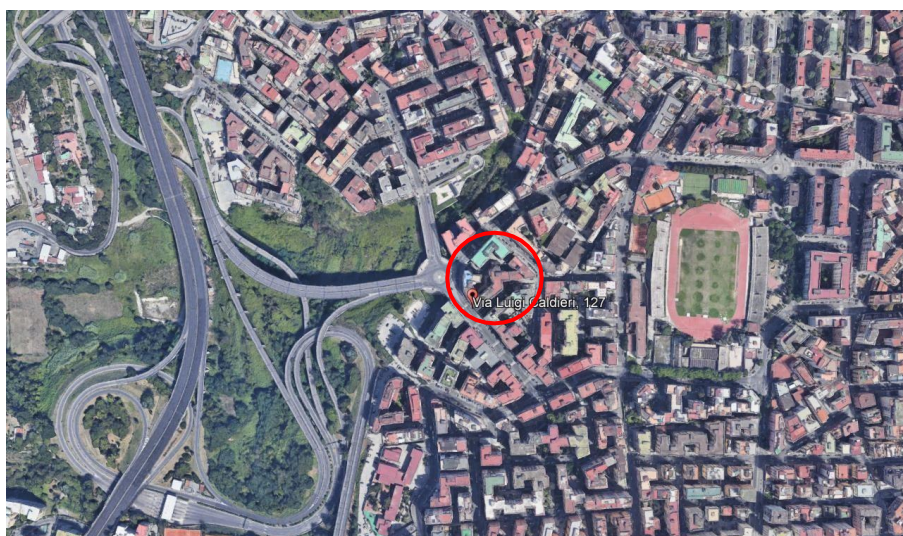


Foto n. 1 – Inquadramento territoriale di zona



Foto n. 2 – Individuazione del fabbricato sito in Via Caldieri, 127 – Napoli





Il fabbricato, ricade in una ottima zona di collegamento in quanto non solo è nelle prossime vicinanze della tangenziale di Napoli, ma al suo intorno sono presenti numerosi servizi, primari e secondari, oltretutto, è vicino alla fermata della Metropolitana “Quattro Giornate”.

L’edificio ha una struttura intelaiata, composta da travi e pilastri, in cls.armato e muri di compagno in laterizio e versa in sufficiente stato di manutenzione.



Foto n. 3 e 4 - Facciata principale dell’edificio prospiciente Via Caldieri

Il fabbricato è costituito da un piano cantinato, un piano seminterrato, un piano terra e sette piani superiori. Al piano terra sono presenti negozi ed è servito da quattro diverse scale (A-B-C-D), che conducono alle u.i..

L’edificio presenta diverse aree comuni, secondo l’art. 1117 c.c., quali l’androne di accesso, la portineria, le scale, mentre il lastrico solare e l’area cortilizia interna non rientrano nelle aree comuni, ma sono di proprietà esclusiva del costruttore. Nel complesso, le parti comuni del fabbricato, sono in sufficiente stato conservativo, anche se si segnala la presenza di diffusi ammaloramenti degli intonaci ai frontalini dei balconi ed a porzioni delle facciate.





L'immobile, oggetto di causa, è ubicato al piano terzo, scala B, interno 10, riportato in C.F. alla Sezione Urbana AVV, foglio 13, particella 172 sub. 45.

Ha una forma pressoché regolare ed è dotato di un ingresso/soggiorno, quattro locali, una cucina, due bagni ed un corridoio.

Altresì il bene presenta tre balconi; il primo ed il secondo al lato Sud, mentre il terzo al lato Nord-Est, tutti e tre prospicienti la corte interna condominiale, quindi non panoramici. L'altezza utile interna è di 2,94 m.

Per tre lati, confina con l'area cortilizia interna, mentre sul lato Nord-Ovest, l'immobile confina con l'unità immobiliare riportata in C.F. foglio 13, particella 172 sub. 44, int.9, mentre al lato Sud-Ovest confina con l'androne scala. Il cespite in oggetto non ha alcuna pertinenza e non ha accessori. Si accede all'immobile tramite il pianerottolo della scala condominiale.

L'appartamento, si presenta in sufficiente stato di conservazione, seppur al suo interno non sembra siano state svolte attività di manutenzione ordinaria almeno negli ultimi 15 anni. Le pavimentazioni sono in parte realizzate in marmo-cemento e in parte in materiale ceramico. Le pareti verticali sono tinteggiate di bianco, mentre nei bagni e nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle. Gli infissi sono composti da avvolgibili a cassonetto nella parte esterna e da finestre e porte finestre in legno nella parte interna, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Si specifica che gli avvolgibili, in quasi tutti gli ambienti risultano guasti e necessitano di interventi di ripristino.

Il bene, è dotato di tutti gli impianti e risulta:

- 1) allacciato alla rete del gas cittadino, ma non risulta presente un contratto in essere per la fornitura;
- 2) provvisto di impianto idrico funzionante;
- 3) dotato di impianto elettrico, ma non risulta presente un contratto in essere per la fornitura;
- 4) dotato di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, ma non è stata accertata la sua funzionalità.





Nel complesso gli impianti risultano di realizzazione remota e necessitano di adeguamento normativo e/o rifacimento.

Attualmente, l'appartamento non possiede un certificato di prestazione energetica in essere.

Calcolo delle consistenze.

Ai fini della determinazione delle consistenze dell'unità è stata calcolata la superficie netta (mq) degli ambienti dell'immobile e successivamente è stata calcolata la superficie commerciale (mq), rappresentata dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Relativamente alla misurazione dei vani principali e accessori diretti, questasi determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei punti in cui confinano con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni sono calcolati per interno (1,00), mentre i muricomunicanti con un'altra unità immobiliare o con parti comuni sono calcolati nella misura massima del 50%. Inoltre, le superfici si arrotondano al metroquadrato per difetto o per eccesso.

Diversamente, per le pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare, nello specifico, per quanto riguarda i balconi, questi si misurano fino al contorno esterno.





Zona	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)
Ingresso/ Soggiorno	31,18	1,00	31,18
Locale 1	15,82	1,00	15,82
Locale 2	14,54	1,00	14,54
Locale 3	6,05	1,00	6,05
Locale 4	16,32	1,00	16,32
Cucina	10,44	1,00	10,44
Bagno 1	5,41	1,00	5,41
Bagno 2	3,13	1,00	3,13
Balconi	19,87	0,30	5,96
Corridoio	5,77	1,00	5,77
Muri non comunicanti	13,75	1,00	13,75
Muri comunicanti	2,51	0,50	1,26
Tramezzi e partizioni	4,42	1,00	4,42
		TOTALE	134,05

Tabella 1 – Tabella delle consistenze



**Conformità catastale.**

È stato identificato il bene in oggetto indicando le informazioni riportate nella banca dati catastale, sia al catasto fabbricati che al catasto terreni.

Catasto Fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
AVV	13	172	45	6	A/2	6	6,5	134 mq	1.040,66
Via Luigi Caldieri, n. 127 Scala B Interno 10 Piano 3									

Catasto Terreni (CT)							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Qualità	Classe	Superficie (ca)
	128	172			Ente Urbano		2550

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Dopo aver effettuato l'accesso presso i luoghi di causa e realizzato un rilievo metrico, si è proceduto a confrontare la planimetria catastale con l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.



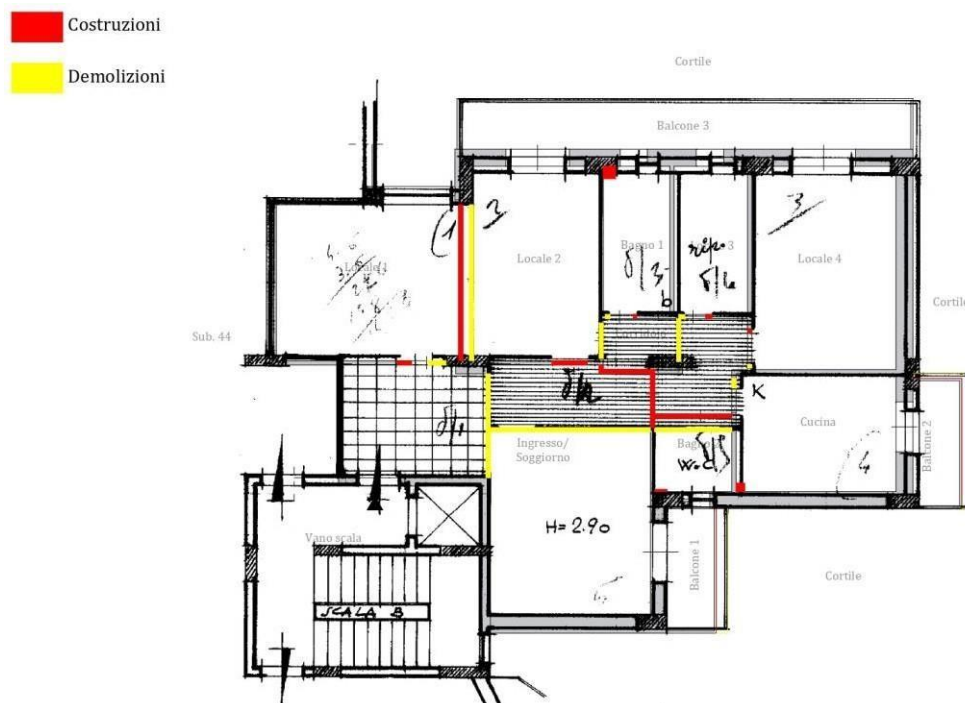


Figura 3 – Confronto con planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano alcune difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa larghezza dei balconi a lato Sud.

Pertanto, è necessario predisporre l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa, previa regolarizzazione edilizia.

La tabella seguente ripercorre la cronistoria catastale nell'ultimo ventennio:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/07/2005	***), proprietà per 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 172, Sub. 45, Cat. Catastale A/2.
Dal 24/07/2005 al 14/06/2009	***), proprietà per 133/1000; ***), proprietà per	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 172, Sub. 45, Cat. Catastale A/2.





	133/1000; *** *** 134/1000; *** *** 133/1000; *** *** 134/1000; *** *** 333/1000.	
14/06/2009	*** *** 1330/ 10000; *** *** 665/10000; *** *** 1330/10000; *** *** 1340/10000; *** (proprietà 665/10000; *** *** 1340/10000; *** *** 3330/10000;	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 172, Sub. 45, Cat. Catastale A/2.
Dal 14/06/2009 al 31/05/2016	*** *** 1330/ 10000; *** *** 665/10000; ***	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 172, Sub. 45, Cat. Catastale A/2.





	Proprietà 1330/10000; ***1340/10000; ***665/10000; ***), proprietà 1340/10000; ***), proprietà 3330/10000;	
Dal 31/05/2016 al 14/02/2023	***), proprietà per 200/1000; ***), proprietà per 100/1000; ***), proprietà 200/1000; ***), proprietà 200/1000; ***), proprietà 100/1000; ***), proprietà 200/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 172, Sub. 45, Cat. Catastale A/2.
19/06/1937	_____ _____ _____ _____ _____ ***	Catasto Terreni Fg. 128 P.lla 172 Qualità Vigneto Cl. 3 Superficie (ha are ca) 3,10 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,48



ING. EMANUELE SARNO, PH.D.
ÂME STUDIO TECNICO



P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechnico@libero.it





Dal 19/06/1937 al 26/04/1964	***), proprietà; ***, usufrutto	Catasto Terreni Fg. 128 P.lla 172 Qualità Vigneto Cl. 3 Superficie (ha are ca) 3,10 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,48
Dal 26/04/1964 al 11/09/2015	***proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 128 P.lla 172 Qualità Vigneto Cl. 3 Superficie (ha are ca) 3,10 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,48
Dal 11/09/2015 al 26/09/2017	***), proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 128 P.lla 172 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3,10
Dal 26/09/2017 ad oggi	***, proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 128 P.lla 172 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 25,50

Tabella 2 – Tabella cronistoria catastale

Quesito n. 2

“RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA’ “

Il dante causa degli attuali comproprietari, ***, ha acquistato l’immobile in oggetto (proprietà 1000/1000) con atto di compravendita per Notaio Dott. Pietro Rosanova, repertorio n. 53671 del 01/06/1968, registrato il 10/06/1968 al n. 13104, trascritto a Napoli 1 il 14/06/1968 al R.G. 29224, dal costruttore Ing. ***.

Dallo stesso atto si evince che l’Ing. ***, avrebbe effettuato la costruzione del fabbricato su di un’area di circa mq. 2550 risultante dalla





demolizione di un preesistente comprensorio di fabbriche, parte urbane e parte rurali e da una zona di suolo limitrofa individuati sulla mappa al foglio 13 della sezione Avvocata, per la parte rurale con le particelle 169/b, 204/b e 172e per la parte urbana con il mappale 173 ed a lui pervenuti come segue:

- per acquisto da *** con atto per Notaio Pietro Rosanova del 24/11/1960, trascritto 25 detto n. 41.908;
- per acquisto da *** con atto per Notaio Pietro Rosanova del 25/02/1961 trascritto il 05/03/1961 al n. 8.273;
- per acquisto da *** e *** con atto per Notaio Pietro Rosanova del 14/02/1963 trascritto il 07/03/1963 al n. 10.947;
- per acquisto da *** con atto per Notaio Pietro Rosanova del 22/02/1963 trascritto il 14/03/1963 al n. 12.499;
- per acquisto da *** con atto per Notaio Pietro Rosanova del 26/04/1964 trascritto il 15/05/1964 al n. 23.776;
- per acquisto da *** e *** con atto per Notaio Pietro Rosanova del 26/04/1964 trascritto il 15/05/1964 al n. 23.777, rettificato con atto per Notaio Pietro Rosanova del 13/10/1965 trascritto il 15/10/1965 al n. 49.239.

Fino alla data del 24/07/2005, il bene è stato per l'intera proprietà di ***. Successivamente alla sua morte, *ab intestato*, il cespite è caduto in successione legittima alla coniuge superstite, *** (per la quota di 5/15) e ai figli, *** (per la quota di 2/15); *** (per la quota di 2/15); *** (per la quota di 2/15); *** (per la quota di 2/15) e *** (per la quota di 2/15). La successione è stata denunciata il 20/07/2006 al n. 804 vol. 40 e trascritta a Napoli 1 in data 09/10/2006 ai nn. 44433/20617.

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechnico@libero.it





In questa fase non risulta l'accettazione dell'eredità da parte di alcuno dei chiamati all'eredità.

Il 14/06/2009 è deceduto, *ab intestato*, il ***, chiamato all'eredità del defunto *** in qualità di figlio, lasciando a sé superstiti il coniuge *** (per 2/45), e i figli *** e *** (per la quota di 2/45 ciascuno). La successione è stata denunciata il 01/06/2010 al n. 941 vol. 9990 e trascritta a Napoli 1 in data 28/07/2010 ai nn. 21400/14139.

Con atto dell'08/04/2010, repertorio n. 888, raccolta n. 630, registrato a Napoli 2 il 09/04/2010 al n. 4484, per Notaio Dott.ssa Alessandra Panelli, la sig.ra *** ha rinunciato all'eredità del coniuge ***, generando l'accrescimento delle quote dei figli, divenute di 1/15 ciascuno.

Il 31/05/2016 è deceduta, *ab intestato*, la sig.ra ***, coniuge superstite del sig. ***, lasciando a sé superstiti (per la complessiva quota di 5/15 proprietà) i figli ***, ***, ***, *** (ciascuno per quota di 1/15) e i nipoti, *** e ***, figli del premorto sig. *** scomparso il 14/06/2009 (per la quota di 1/30). La successione è stata denunciata il 26/05/2017 al n. 916 vol. 9990 e trascritta a Napoli 1 in data 05/06/2017 ai nn. 15015/11288.

Con atto di repertorio n. 14315, raccolta n. 6864 del 12/10/2020, registrato a Napoli 1 il 29/10/2020 al n. 36977/1T, il curatore del fallimento, Avv. Stefano Maria Russo, per i soggetti ***, *** e *** ha accettato con beneficio di inventario l'eredità di ***. *** si è costituita in data 12/07/2022 nella qualità di erede, per rappresentazione del *** nell'eredità relitta dalla nonna ***. Successivamente si sono costituiti *** e *** quali eredi legittimi della defunta madre.

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it / Mail : amestudiotechnico@libero.it





Alla luce delle considerazioni effettuate, le attuali quote complessive dei chiamati all'eredità sono le seguenti:

- ***) , proprietà per 6/30;
- ***) , proprietà per 3/30;
- ***) , proprietà 6/30;
- ***) , proprietà 6/30;
- ***) , proprietà 3/30;
- ***) , proprietà 6/30;

Si ricorda infatti che non risultano trascritte le accettazioni di eredità di tutti i chiamati e di ***per l'eredità relitta da ***, nonché le accettazioni di eredità di ***,*** e ***per l'eredità relitta da ***.

Pertanto allo stato non sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Quesito n. 3

“VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA “

L'edificio sito in Via Luigi Caldieri, n. 127 fu realizzato tramite la Licenza Edilizia n. 815 del 15/01/1963 e fu ultimato nel 1966. Successivamente il suddetto Titolo abilitativo è stato annullato con sentenza del Consiglio di Stato, per cui i condomini, tra cui il sig. ***, hanno provveduto a presentare domanda di Condono Edilizio, beneficiando della Legge n. 47/85. La domanda di condono è stata presentata in data 24/03/1986 ed è stata assunta con protocollo n. 2043, successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 169/96, relativa alla pratica di Condono n. 1585/86, inerente all'unità immobiliare in oggetto.





L'appartamento è stato condonato con la 3° tipologia, ovvero *“opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori”*.

Si precisa che l'istanza di condono è priva di grafici e di documentazione fotografica, è unicamente allegata la planimetria catastale, che sarà assunta in questa sede come rappresentazione dello stato dei luoghi oggetto di condono. Altresì, si evidenzia che, a seguito di accesso agli atti del Comune, lo stesso ha provveduto a rispondere con nota prot. P.G./2023/182661 del 02/03/2023 con la quale ha precisato che, dalla consultazione degli archivi informatizzati, non risultano presentate altre pratiche quali S.C.I.A., D.I.A. o C.I.L. dal 2010 al 2022. Pertanto il confronto edilizio è stato effettuato sulla scorta della stessa planimetria catastale al fine di evidenziare le difformità presenti rispetto all'ultimo titolo, ovvero il condono.

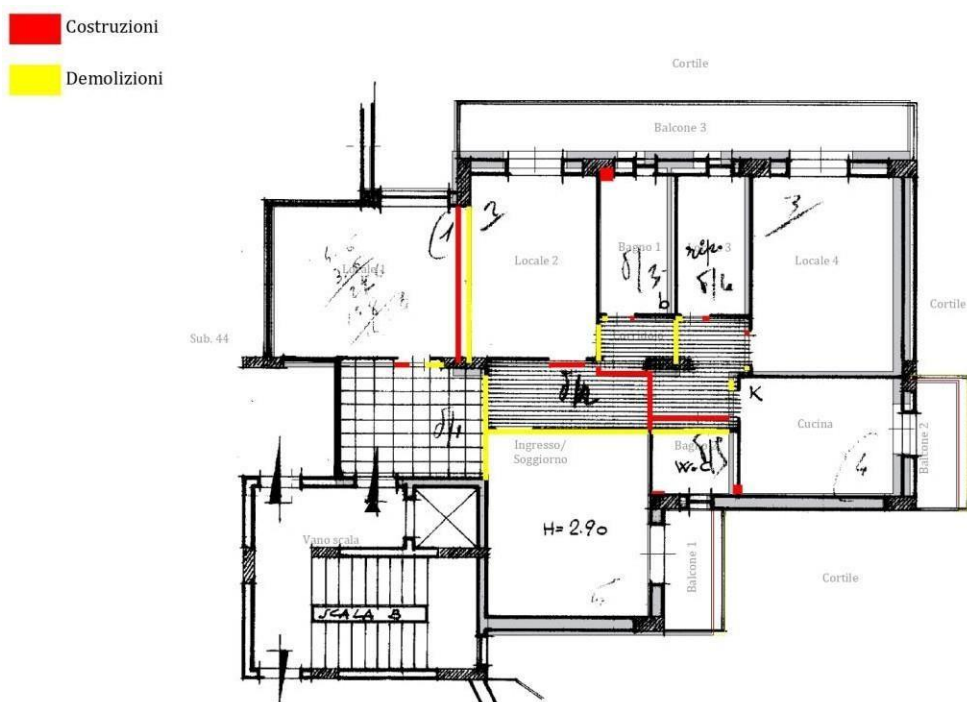


Figura 4 – Confronto edilizio





L'immobile in oggetto, rispetto allo stato autorizzato, presenta una serie di difformità, nello specifico:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Diversa larghezza dei balconi a lato Sud.

In relazione alle difformità di cui al punto n.1, si sottolinea che, per l'appartamento in oggetto, è possibile presentare una C.I.L.A. (Comunicazioni di inizio Lavori) in Sanatoria, art. 6-bis D.P.R. 380/01, al fine di sanare le opere abusive realizzate. I costi per la presentazione della suddetta pratica edilizia C.I.L.A. e la predisposizione dell'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa, per diversa distribuzione di spazi interni, ammontano a circa euro € **3.500,00 oneri compresi**.

In relazione alle difformità di cui al punto n.2, si ritiene che queste emergano per una non fedele rappresentazione della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, dal momento che l'entità della differenza di superficie appare modesta e non vi è prova che i balconi siano stati modificati in epoca successiva alla loro costruzione. Si ritiene pertanto che la difformità non sia in realtà tale, ma semplicemente dovuta alla scarsa qualità dell'elaborato grafico.

In relazione alla zonizzazione urbanistica invece, si fa riferimento alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli che è stata adottata con delibera del C.C. n° 106/2004 e successivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 Giugno 2004.

Secondo l'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione, il territorio campano è suddiviso in diverse zone e sottozone, in riferimento anche alla classificazione prevista dall'art. 2 D.M. n° 1444 del 2 Aprile 1968.

Il fabbricato, in cui ricade l'immobile in oggetto, rientra nella sottozona territoriale omogenea **Bb - Espansione recente**, definita dalle NTA all'art. 33.

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechico@libero.it





Infatti, la zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32, relativo alla sottozona Ba - Edilizia d'impianto. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nell'articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. Sono definite distintamente, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo





caratteri a essi congruenti. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al





doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP AgnanoCamaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.





Figura 5 – Zonizzazione (TAV. 6 – foglio 13)
Zona Bb – Espansione recente

Altresì, per quanto concerne la Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica, l'immobile ricade in zona 3A:

- coefficiente di fondazione: 1,00;
- coefficiente di irregol. topografica: 1,00;
- il coefficiente di fondazione vale 1,15 per uno spessore di terreni sciolti superficiali maggiore di 15M).





Figura 6 – Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica – Zona 3A
(TAV. 11 – foglio 13)

Inoltre, ricade in Zona IV, per quanto riguarda la Zonizzazione Acustica L.
447/95

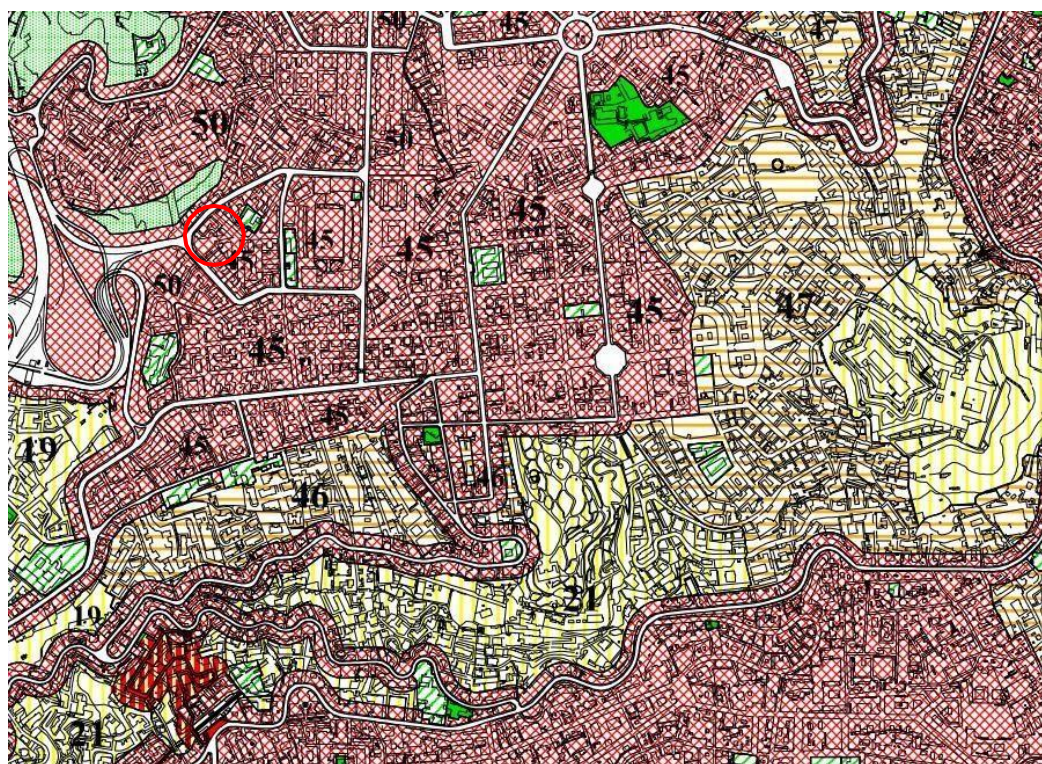


Figura 7 – Zonizzazione Acustica – Zona IV
(Foglio 3)





Relativamente alla presenza degli altri vincoli, l'immobile:

- Non ricade in zona soggetta al vincolo paesaggistico ex. L. 1497/1939 e L. 431/1985;
- Non ricade in un'area soggetta alla pericolosità idraulica;
- Non ricade in un'area soggetta alla pericolosità da frana;
- Non ricade in un'area soggetta a vincolo geomorfologico;
- Non ricade in un'area soggetta a vincolo di interesse archeologico;
- Non ricade in un'area soggetta al rischio atteso – per fattori di pericolosità idraulica e da frana;

Quesito n. 4

“INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUAL DEGLI IMMOBILI “

L'appartamento in oggetto, allo stato attuale, risulta libero da persone. Al suo interno, al momento del sopralluogo, erano presenti arredi e complementi di arredo.

Quesito n. 5

*“SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL
BENE “*

Dall'atto di compravendita sopracitato tra il sig. *** e l'Ing. ***, si evince che dall'acquisto dell'immobile restano esclusi tutti i locali cantinati, gli spazi liberi circostanti il fabbricato quali le intercapedini, i viali ed il cortile attraverso il quali i condomini hanno il solo diritto di passaggio sul marciapiede centrale della larghezza di circa 3 m per accedere alle varie scale, i lastrici solari per la zona di circa 250 mq costituita dall'intera area posta ad Ovest, Est e Nord del torrino scala B ed a Nord ed Ovest del muretto con vetrata anche escluso dalla comunione e che partendo dall'angolo Sud-Ovest di detto torrino si prolunga verso Sud e gira ad Ovest





fino al parapetto. Pertanto, in relazione al passaggio per i viali ed il cortile per arrivare alla scala di accesso all'immobile sussiste una servitù passiva.

Inoltre, il venditore, Ing. ***, si è riservato il diritto di appoggiare sulle facciate anche con eventuali attraversamenti di balconi, canne fumarie e di areazione nonché il diritto di apporre e far apporre sulle facciate stesse leggende pubblicitarie e luminose senza dover per ciò indennità alcuna a chicchessia.

Il regolamento di condominio, reso con verbale del Notaio Pietro Rosanova del 06/12/1967, trascritto il 12/12/1967 al n.58.911, disciplina le esclusioni delle parti comuni rispetto all'art. 1117 c.c. e precisa altresì le aree riservate dal costruttore in proprietà esclusiva.

In data 14/04/2023 lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio (Cfr. All. 9), dott.sa ***, circa i seguenti aspetti:

- L'importo delle quote ordinarie mensili;
- I millesimi di proprietà generale nel condominio;
- Eventuali insoluti di quote ordinarie e/o straordinarie;
- Giudizi pendenti tra il condominio e terzi che potrebbero comportare spese a carico del futuro acquirente;
- Regolamento di condominio;
- Spese straordinarie già deliberate o lavori in corso che potrebbero comportare spese a carico del futuro acquirente;
- Ogni altra informazione ritenuta utile ai fini della pubblicità immobiliare.

Alla data della presente, la stessa non ha ancora fornito riscontro, pur essendo anche stata contattata telefonicamente.

Lo scrivente pertanto si riserva di integrare le suddette informazioni appena saranno pervenute.



**Formalità.**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 14/02/2023, per l'immobile in oggetto, risultato le seguenti formalità:

Trascrizioni**- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione**

Trascritto a Napoli (NA) il 09/10/2006

Registro Particolare 20617 - Registro Generale 44435

A favore di ***.

Contro ***

Data: 20/07/2006

Repertorio n° 804/40

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Trascritto a Napoli (NA) il 28/07/2010

Registro Particolare 14139 - Registro Generale 21400

A favore di ***

Contro ***

Data: 01/06/2010

Repertorio n° 941/9990

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Trascritto a Napoli (NA) il 05/06/2017

Registro Particolare 11288 - Registro Generale 15015

A favore di ***

Contro ***

Data: 26/05/2017

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotecnico@libero.it





Repertorio n° 916/9990

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**

Iscritto a Napoli (NA) il 26/11/2015

Registro Particolare 3745 – Registro Generale 26926

A favore di ***

Contro ***

Data: 13/11/2015

Repertorio n° 6989/2015

- **Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato da D.Lgs. 46/99
e da D.Lgs. 193/01**

Iscritto il 06/03/2009

Registro Particolare 2152 – Registro Generale 13682

Pubblico Ufficiale ***.

Data 24/02/2009

Repertorio n° 108384/71

Nota: La presente ipoteca è stata cancellata con annotazione del
20/07/2009, n.3090.

Successivamente, sono state effettuate le ispezioni ipotecarie, presso
l'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 06/04/2023, per i soggetti falliti.

Dalle indagini effettuate sono risultate le seguenti formalità a carico di
*** (ispezione per Soggetto):

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione**

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechnico@libero.it





Trascritto a Napoli (NA) il 28/07/2010

Registro Particolare 14139 - Registro Generale 21400

A favore di ***

Data: 01/06/2010 Repertorio n° 941/9990

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- **Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione**

Trascritto a Napoli (NA) il 05/06/2017

Registro Particolare 11288 - Registro Generale 15015

A favore di ***

Contro ***

Data: 26/05/2017

Repertorio n° 916/9990

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- **Atto giudiziario - estratto di sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Napoli (NA) il 31/12/2020

Registro Particolare 22690 - Registro Generale 31498

A favore di ***- fall. n.ro 106/2016

Contro ***

Data: 21/04/2016

Repertorio n° 109

Note: Si trascrive d'ufficio l'allegato estratto della Sentenza dichiarativa di fallimento come inviata dal tribunale

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotecnico@libero.it





- **Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario**

Trascritto a Napoli (NA) il 20/01/2021

Registro Particolare 11111 - Registro Generale 1482

A favore di ***

Data: 12/10/2020

Repertorio n° 14315/6864

Note: "***, DOMICILIATO IN NAPOLI ALLA ***IL QUALE INTERVIENE AL PRESENTE ATTO NELLA QUALITA' DI CURATORE DEL FALLIMENTO DEI SIGNORI - ***,***,***, TUTTI DOMICILIATI PER IL FALLIMENTO IN NAPOLI ALLA VIA G. PERGOLESÌ N.1, , ACCETTA IN NOME E PER CONTO DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO, COL BENEFICIO D'INVENTARIO L'EREDITA' RELITTA DELLA SIGNORA *** CON DOMICILIO E RESIDENZA IN VITA IN NAPOLI ALLA VIA CALDIERI N. 127 E DECEDUTA IN NAPOLI IN DATA 31 MAGGIO DUEMILASEDICI SENZA LASCIARE ALCUNA DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA (REGISTRO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NAPOLI N. 166 PARTE I F.SEZ O ANNO 2016)."

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**

Iscritto a Napoli (NA) il 26/11/2015

Registro Particolare 3745 - Registro Generale 26926

A favore di ***

Contro ***

Data: 13/11/2015

Repertorio n° 6989/2015

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechnico@libero.it





*** (ispezione per Soggetto):

Trascrizioni

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Trascritto a Napoli (NA) il 09/10/2006

Registro Particolare 20617 - Registro Generale 44435

A favore di ***.

Contro ***

Data: 20/07/2006

Repertorio n° 804/40

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Trascritto a Napoli (NA) il 05/06/2017

Registro Particolare 11288 - Registro Generale 15015

A favore di ***

Contro ***

Data: 26/05/2017

Repertorio n° 916/9990

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- Atto giudiziario - estratto di sentenza dichiarativa di fallimento

Trascritto a Napoli (NA) il 31/12/2020

Registro Particolare 22690 - Registro Generale 31498

A favore di *** - fall. n.ro 106/2016

Contro ***

Data: 21/04/2016

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotecnico@libero.it





Repertorio n° 109

Note: Si trascrive d'ufficio l'allegato estratto della Sentenza dichiarativa di fallimento come inviata dal tribunale

- Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario

Trascritto a Napoli (NA) il 20/01/2021

Registro Particolare 11111 - Registro Generale 1482

A favore di ***

Contro ***

Data: 12/10/2020

Repertorio n° 14315/6864

Note: *“***IL QUALE INTERVIENE AL PRESENTE ATTO NELLA QUALITA' DI CURATORE DEL FALLIMENTO DEI SIGNORI - ***,***,***, TUTTI DOMICILIATI PER IL FALLIMENTO IN NAPOLI ALLA VIA G. PERGOLESÌ N.1, , ACCETTA IN NOME E PER CONTO DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO, COL BENEFICIO D'INVENTARIO L'EREDITA' RELITTA DELLA SIGNORA *** CON DOMICILIO E RESIDENZA IN VITA IN NAPOLI ALLA VIA CALDIERI N. 127 E DECEDUTA IN NAPOLI IN DATA 31 MAGGIO DUEMILASEDICI SENZA LASCIARE ALCUNA DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA (REGISTRO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NAPOLI N. 166 PARTE I F.SEZ O ANNO 2016).”*

Iscrizioni

- Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01**

Iscritto il 06/03/2009

Registro Particolare 2152 – Registro Generale 13682

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechico@libero.it





Pubblico Ufficiale ***

Data 24/02/2009

Repertorio n° 108384/71

Nota: La presente ipoteca è stata cancellata.

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**

Iscritto a Napoli (NA) il 26/11/2015

Registro Particolare 3745 – Registro Generale 26926

A favore di ***.

Contro ***

Data: 13/11/2015

Repertorio n° 6989/2015

*** (ispezione per Soggetto):

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione**

Trascritto a Napoli (NA) il 09/10/2006

Registro Particolare 20617 - Registro Generale 44435

A favore di ***.

Contro ***Data:

20/07/2006

Repertorio n° 804/40

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- **Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione**

Trascritto a Napoli (NA) il 05/06/2017

Registro Particolare 11288 - Registro Generale 15015





A favore di ***

Contro ***

Data: 26/05/2017

Repertorio n° 916/9990

Note: L'eredità è stata devoluta per legge alla coniuge e ai figli.

- **Atto giudiziario - estratto di sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Napoli (NA) il 31/12/2020

Registro Particolare 22690 - Registro Generale 31498

A favore di ***- fall. n.ro 106/2016

Contro ***

Data: 21/04/2016

Repertorio n° 109

Note: Si trascrive d'ufficio l'allegato estratto della Sentenza dichiarativa di fallimento come inviata dal tribunale

- **Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario**

Trascritto a Napoli (NA) il 20/01/2021

Registro Particolare 11111 - Registro Generale 1482

A favore di ***

Contro ***

Data: 12/10/2020 Repertorio n° 14315/6864

Note: **** IL QUALE INTERVIENE AL PRESENTE ATTO NELLA QUALITA' DI CURATORE DEL FALLIMENTO DEI SIGNORI - ****

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechnico@libero.it





,, TUTTI DOMICILIATI PER IL FALLIMENTO IN NAPOLI ALLA VIA G. PERGOLESI N.1, , ACCETTA IN NOME E PER CONTO DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO, COL BENEFICIO D'INVENTARIO L'EREDITA' RELITTA DELLA SIGNORA ***CON DOMICILIO E RESIDENZA IN VITA IN NAPOLI ALLA VIA CALDIERI N. 127 E DECEDUTA IN NAPOLI IN DATA 31 MAGGIO DUEMILASEDICI SENZA LASCIARE ALCUNA DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA (REGISTRO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NAPOLI N. 166 PARTE I F.SEZ O ANNO 2016)."

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**

Iscritto a Napoli (NA) il 26/11/2015

Registro Particolare 3745 – Registro Generale 26926

A favore di ***

Contro ***

Data: 13/11/2015

Repertorio n° 6989/2015

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141

P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotecnico@libero.it



**Quesito n. 6***“VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI “*

Allo scopo di determinare il valore commerciale dell'immobile in oggetto, è necessario introdurre preliminarmente i riferimenti normativi utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali, nonché i criteri di stima.

La prima fase del processo di estimo è la determinazione della superficie commerciale del bene.

Infatti, l'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Nello specifico per gli immobili a destinazione residenziale, facenti parti di un edificio, l'Agenzia delle Entrate, prevede di considerare le superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare:

- 1) Vani principali e accessori diretti
 - 1.1. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
 - 1.2 Dei muri divisorii, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
- 2) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - 2.1 Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno;
 - 2.2 Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso;

TEL.: 081. 5224738, MOBILE: 328.8498141P.E.C. : emanuele.sarno@ordingna.it/ Mail : amestudiotechnico@libero.it



3) Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

3.1 Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Dunque, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

1) Vengono computati al 100%;

2) Vengono computati come:

2.1 Balconi, terrazze e similari:

- Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
- Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.

2.2 Superfici scoperte.

- Nella misura del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

3) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

- Nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Lo scopo dell'estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del C.T.U., il valore del bene in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo valore, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima. L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un





diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima.

Per gli immobili ritenuti legittimi e commerciabili il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare prevede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato, però, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "valore di mercato" risultano più significative di altre.

Pertanto, si procede ad individuare gli elementi caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Dopo averli individuati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari, analizzarli ed elaborarli fino a che non sia possibile giungere la formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo.

Nello specifico, questo momento del giudizio di stima, si concretizza nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in particolare, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci tra i quali, vengono considerati:

- Ubicazione;
- Destinazione d'uso;
- Categoria;





- Stato di conservazione e manutenzione;
- Consistenza generale;
- Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruità del bene aumentandone il prestigio se presenti o diminuendolo se mancanti.

Sono state svolte indagini presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Tecnocasa, ecc.) ed è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare.

Annunci immobiliari		
Prezzo (€)	Sup. (mq)	€/mq
620.000,00 €	140,00	4.428,57
525.000,00 €	130,00	4.038,46
645.000,00 €	150,00	4.300,00
590.000,00 €	130,00	4.538,46
560.000,00 €	125,00	4.480,00
		4.357,10

Tabella 3 – Tabella annunci immobiliari

Il mercato immobiliare fissa, per le abitazioni ricadenti nella zona di Napoli (Vomero), un prezzo di mercato medio di **4.357,10 €/mq** di superficie commerciale.

Si è tenuto conto che la Banca Dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio (valori OMI), fornisce le seguenti indicazioni, per il comune di Napoli e nello specifico per le abitazioni di tipo civile:





Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, PZZA QUATTRO GIORNATE

Codice di zona: B10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2900	4500	L	7,8	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1950	3000	L	5,2	8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3400	5200	L	8	12,1	L
Autorimesse	NORMALE	1500	2300	L	5,3	8	L
Box	NORMALE	2400	3600	L	9,4	14,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	2150	L	5,5	8,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1050	1600	L	4,2	6,2	L

In relazione alla tabella soprariportata, il Valore di mercato medio per le abitazioni civili è pari a **3.700 €/mq.**

La Banca Dati del Borsino Immobiliare, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Napoli:

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 3.689	Valore medio Euro 4.849	Valore massimo Euro 6.009	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 2.844	Valore medio Euro 3.788	Valore massimo Euro 4.733	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 2.015	Valore medio Euro 2.547	Valore massimo Euro 3.080	Valuta subito questo immobile
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 2.818	Valore medio Euro 3.752	Valore massimo Euro 4.687	Valuta subito questo immobile

Dunque, in relazione alla Banca Dati del Borsino Immobiliare, il valore medio per le abitazioni civili è pari a **3.788 €/mq.**





Pertanto, il valore medio unitario (V.M.U.) tra le ricerche di mercato, i valori OMI e i valori del Borsino Immobiliare è pari a **3.948,37 €/mq**.

Si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Il coefficiente complessivo K per il bene è pari a 1,00.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione (k)
Localizzazione: Pregiata	1,20
Collegamenti: Buoni	1,05
Posizione: Buona	1,00
Superficie compresa tra 121 e 180 mq	0,90
Luminosità: Sufficiente	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	0,95
Vetustà	0,95
Costruzione c.a.	1,07
Piano: Terzo (con ascensore)	0,98
Impianti	0,98
Infissi	0,95
Pavimenti	1,00
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coefficiente Complessivo K	1,00

Tabella 4 – Tabella coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la situazione di tabella seguente:





Identificativo Bene	Superficie commerciale (mq)	Valore medio unitario (€/mq)	Coefficiente di riduzione
Appartamento in Via Caldieri (NA), n. 127, scala B, p.3°, int. 10	134,05 mq	3.948,37 €/mq	1,00

Tabella 5 – Tabella riepilogativa

Pertanto, il valore Provvisorio del bene in oggetto è pari a € **529.279,00**.

Per determinare il valore finale di stima occorre decurtare al valore provvisorio determinato, il costo relativo alla pratica edilizia necessaria per sanare le difformità interne (diversa distribuzione degli spazi interni) e il costo relativo alla pratica DOCFA necessaria per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Pertanto, si ritiene necessario applicare:

- una decurtazione del 5% per assenza di garanzia sui vizi del bene venduto: € 529.279,00 x 0,05 = € **26.463,95**;
- una decurtazione di 3.500,00 € per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Il valore definitivo del bene è di € **499.315,05 -> € 499.300,00**.



**Quesito n. 7**

“PREDISPOSIZIONE DI UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE “

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della provenienza, le attuali quote dei chiamati all'eredità sono:

- ***), proprietà per 6/30;
- ***), proprietà per 3/30 (fallito);
- ***), proprietà 6/30 (fallito);
- ***), proprietà 6/30 (fallito);
- ***), proprietà 3/30;
- ***), proprietà 6/30;

Per cui il fallimento attoreo, detiene la complessiva quota di $15/30 = 1/2$.

Secondo le disposizioni dell'art. 720 c.c. “se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.”

Con l'espressione “*immobili non comodamente divisibili*” si fa riferimento a quei beni la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

In via del tutto astratta sarebbe possibile procedere al frazionamento dell'unità in due unità, all'incirca omogenee. Detta soluzione non consentirebbe di soddisfare le quote in natura a tutti i chiamati





all'eredità, generando conguagli che non consentirebbero di rispettare i requisiti di comoda divisibilità.

Dunque, in relazione a quanto sopra, lo scrivente C.T.U., ipotizza che per tale immobile, anche se sussistono le ipotesi per frazionare il bene in due unità, considerate le ingenti spese necessarie per effettuare le opere di frazionamento e rendere le unità risultanti autonome sotto il profilo funzionale ed impiantistico, non risulterebbe conveniente procedere in tal senso.

Si consideri che riconfigurare l'autonoma funzionalità degli impianti equivale a smantellare quasi integralmente vaste porzioni della pavimentazione e delle finiture, senza considerare che l'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Ciò comporterebbe comunque la necessità di acquisire un atto di assenso da parte dell'assemblea condominiale, nonché di revisionare le tabelle millesimali con conseguente addebito di costi.

Tutto ciò premesso, si ritiene l'immobile non comodamente divisibile ai sensi dell'art.720 c.c. e della disciplina in materia.

Con la relazione di consulenza resa, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli e porge i più vivi saluti.

Si allega alla presente:

- All. 1 – Documentazione fotografica;
- All. 2 – Verbale di accesso;
- All. 3 – Grafici;
- All. 4 – Documentazione catastale;
- All. 5 – Documentazione ipotecaria;
- All. 6 – Atto di compravendita;
- All. 7 – Titolo Edilizio;
- All. 8 – PEC dal comune;
- All. 9 – Mail amministratore;
- All. 10 – Annunci immobiliari.





Casalnuovo di Napoli, 26/04/2023

Il C.T.U.

Ing. Emanuele Sarno

