

## **1. PREMESSA**

Con provvedimento del **07/02/19** emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, V Sezione Espropriazioni Immobiliari, **dott. MARIO CICCARELLI**, la sottoscritta **architetto Maria Rosaria Di Bonito**, esercitante nell'albo dei Periti Giudiziari della corte di Appello di Napoli al n° 11255, con studio in Pozzuoli alla via Ragnisco, 10A, è stata nominata C.T.U. nel procedimento di espropriazione immobiliare n° **RG 405/2014** ...../....., creditore intervenuto ....., mediante accettazione incarico del **11/02/2019**. Formulati i quesiti riportati nel verbale di incarico il Giudice rinviava le parti all'udienza del **27/11/2019**, disponendo il deposito dell'elaborato peritale almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno **13 febbraio 2019**, è stato conferito l'incarico da parte del Giudice M. Ciccarelli per la presente procedura, accettato dalla sottoscritta il **11 febbraio 2019**. (*ALLEGATO 1*)

Nei giorni seguenti la sottoscritta arch. Maria Rosaria Di Bonito ha provveduto all'esame dei fascicoli depositati in Tribunale mediante portale digitale rilevando quanto segue:

- con Atto di Pignoramento del 12 febbraio 2014, la Trevi Finance spa promuove pignoramento nei confronti di ..... nato a ..... (NA) il ....., domiciliato in ..... (NA) alla via Cicori 96 (.....), per la **quota di 1/3** di beni immobili situati in Quarto alla via Cicori n° 96, in catasto al fg 13 part.IIa 258 e part.IIa 2051 sub 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11.
- la Sig.ra ..... ha proposto intervento nella procedura esecutiva nei confronti del sig. Di ..... in virtù di sentenza del Tribunale di Napoli n° 458/2008 e munita di titolo esecutivo il 12 marzo 2009 relativa al pagamento del mantenimento dei due figli;
- la stessa ha iscritto ipoteca giudiziale in data 18.03.2009 ai numeri 14409/3458 in virtù della richiamata sentenza di separazione personale, per il diritto di proprietà per la quota

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

di 2/6 contro Di ..... gravante sul terreno sito nel Comune di Quarto al foglio 13 part.IIIa 258, are 19.90

La sottoscritta ha provveduto a verificare la completezza della relazione notarile rilasciata:

dal notaio dott.ssa ..... in data 4 settembre 2014 Salerno confrontandola con l'Ispezione Ipotecaria richiesta telematicamente all'Agenzia del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 2. (ALLEGATO 4)

Contestualmente ha reperito i documenti catastali presso il N.C.E.U. riguardanti l'immobile da stimare:

- i certificati catastali e le relative planimetrie, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa ; ( ALLEGATO 9)
- è stata reperita copia dell'atto di compravendita del terreno su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento a firma del notaio dott. .... redatto il ..... rep. N° 56975, raccolta n° 11239, registrato a Napoli ....., (ALLEGATO 3):

Il giorno **12 marzo 2019** il custode nominato, dott. Romolo Matarazzo invia all'esecutato sig. Di ..... a mezzo raccomandata A.R. e alla sottoscritta tramite pec la comunicazione della data del primo **Accesso fissato per il giorno 22/03/2019 alle ore 10:00** sui luoghi oggetto di pignoramento (ALLEGATO 2)

Come stabilito, la sottoscritta, in compagnia del custode giudiziario nominato, Dott. Romolo Matarazzo, si reca presso gli immobili, tutti di proprietà **per 1/3** dell'intero, del convenuto sig..... in Quarto (NA) alla via Cicori n° 96 ex n° 100 per eseguire l'accesso. Ivi giunta con il custode dott. Romolo Matarazzo hanno avuto la presenza dell'esecutato ....., che ci consente l'accesso agli immobili da lui occupati siti in Quarto alla via Cicori n° 96 piano terzo + garage al piano terra e box auto, della sig.ra ..... in qualità di comproprietaria e di avente la disponibilità degli immobili siti in Quarto, alla via Cicori n° 96 piano primo + box auto di cui ci consente l'accesso e del sig. .... in qualità di figlio della sig.ra ....., anch'essa comproprietaria e occupante dell'appartamento sito al piano secondo insieme al garage al piano terra e box auto. Per la sig.ra ..... è presente altresì l'avv. ...., suo procuratore costituito il quale nomina come suo tecnico di parte l'arch. .... E' presente per sua

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

delega il geom. ...., il quale si riporta alla relazione tecnica depositata agli atti della procedura esecutiva.

Nel corso di tale primo accesso la sottoscritta, esegua una ricognizione dei luoghi di causa effettuando un accurato rilievo fotografico e metrico dei seguenti immobili pignorati siti in Quarto alla via Cicori civ. n° 96:

- Abitazione di tipo civile sito al terzo piano int. 8 identificato in catasto al fg 13 part.Ila 2051 sub 10 che si presenta in discrete condizioni di manutenzione; (occupato dal sig. ....al 1993 come da sua dichiarazione)
  - Lastrico solare sito al quarto piano identificato in catasto al fg 13 part.Ila 2051 sub 11 che si presenta in mediocri condizioni di manutenzione;
  - Abitazione di tipo civile posto al primo piano int. 6 identificato in catasto al fg 13 part.Ila 2051 sub 8 che si presenta allo stato grezzo. (nella disponibilità dalla sig.ra .....)
  - Abitazione di tipo civile posto al secondo piano, int. 7 identificato in catasto al fg 13 part.Ila 2051 sub 9 che si presenta in ottimo stato di manutenzione. (occupato dalla sig.ra ..... e figli)
- (ALLEGATO 5)

In presenza del sig. .... e della sig.ra ..... e del custode dott. Romolo Matarazzo ci si sposta al piano terra per visionare e cominciare le operazioni di rilievo presso gli immobili siti al piano terra destinati a garage e box auto.

Vengono eseguiti in parte i rilievi degli immobili e la sottoscritta si riserva di effettuare un ulteriore accesso per completare le operazioni di rilievo. Viene fissato un successivo accesso il giorno 03 aprile 2019. In tale occasione il sig. .... si impegna a consegnare alla sottoscritta l'atto di compravendita del terreno e la concessione edilizia e la nota di trascrizione della citata compravendita.

Il giorno **03/04/2019**, alle ore 10:30, come stabilito, la sottoscritta si reca sui luoghi di causa e precisamente in Quarto, alla via Cicori n° 96 (ex civ. 100) per eseguire il **II Accesso** e continuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi. In sede di accesso ha avuto la presenza del sig. .... e ..... figli della sig.ra ....., il consulente di parte

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

geom ..... per delega dell'arch. ...., il sig. .... in qualità di coniuge della sig.ra ..... In compagnia dei presenti sono stati rilevati i manufatti esterni garage, box auto e cortile esterno di seguito elencati:

- Box auto al piano terra int. 1 identificato in catasto al fg 13 part.IIIa 2051 sub 2 occupato da Di ..... di proprietà per 1/3 del sig. ....
- Box auto al piano terra int. 2 identificato in catasto al fg 13 part.IIIa 2051 sub 3 occupato da ..... di proprietà per 1/3 del sig. ....
- Box auto al piano terra int. 3 identificato in catasto al fg 13 part.IIIa 2051 sub 4 occupato da ..... di proprietà per 1/3 del sig. ....

I tre box sopra elencati hanno tutt'e tre la stessa distribuzione: ambienti unici con un finestrone alto.

- Box auto al piano terra destinato al ricovero di auto ed attrezzi, identificato in catasto al fg 13 part.IIIa 2051 sub 5 occupato dai tre germani ....., ..... e ..... di proprietà per 1/3 del sig. ....
- Garage al piano terra int. 4 identificato in catasto al fg 13 part.IIIa 2051 sub 6 occupato da Di ..... di proprietà per 1/3 del sig. ....
- Garage al piano terra, int. 5 identificato in catasto al fg 13 part.IIIa 2051 sub 7 occupato da Di ..... di proprietà per 1/3 del sig. ....

Entrambi i garage sono accessibili dalla cassa scale del fabbricato ed hanno una porta in comune tra di loro. Dal garage int. 5 si accede ad un vano tecnico che è predisposto per accogliere un impianto ascensore. Attualmente tale ambiente si presenta grezzo e, appunto privo di impianto.

Lo spazio esterno è caratterizzato dalla presenza di percorsi asfaltati, da aiuole e da una piscina lasciata in condizioni di abbandono. Nell'angolo nord-est si rileva la presenza di un manufatto originariamente destinato a pollaio.

Il sig. .... consegna, in sede di secondo accesso i seguenti documenti:

- copia dell'atto di compravendita del terreno a firma del Notaio .....Repertorio 56975 Raccolta n°11239 del 03/10/1988 registrato il 19/10/1988.
- Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità

- Copia di Concessione Edilizia per l'esecuzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da n° 3 Appartamenti. (ALLEGATO 5)

Successivamente alle operazioni di rilievo ha quindi proseguito a redigere i grafici di rilievo e opportuna documentazione fotografica. (ALLEGATI 10 E 11)

Ha provveduto, altresì a redigere la presente relazione tecnica finalizzata alla descrizione e la stima degli immobili visionati, seguendo l'ordine dei quesiti sottoposti dal G.E. elencati nel verbale di conferimento dell'incarico (ALLEGATO 1)

### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **QUESITO A - Verifica Completezza della documentazione depositata (ex art. 567, 2° comma c.p.c.)**

*Nella documentazione del fascicolo di procedura è inserita la relazione notarile del Notaio dott.ssa ..... in data 04 settembre 2014.*

*E' stato reperito (in sede di Il Accesso) mediante il sig. ...., figlio della comproprietaria Di .....*

- copia dell'Atto di compravendita del terreno a firma del ..... Repertorio 56975 Raccolta n°11239 del 03/10/1988 registrato il 19/10/1988.
- Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità (ALLEGATO 3)

Dopo l'esame della relazione del Notaio dott.ssa ..... del 04 settembre 2014, sono stati reperiti telematicamente presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli 2, l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato sig. .... di seguito riportato (ALLEGATO 4)

1. *TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/1995 - Registro Particolare 25870 Registro Generale 35018 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPEL Repertorio 8838 del 07/11/1995 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in QUARTO(NA)*

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/1996 - Registro Particolare 1479 Registro Generale 1752  
Pubblico ufficiale UFF. ESEC. C.A. Repertorio 0 del 28/12/1995 ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in QUARTO(NA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/1996 - Registro Particolare 1479 Registro Generale 1752  
Pubblico ufficiale UFF. ESEC. C.A. Repertorio 0 del 28/12/1995 ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in QUARTO(NA)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2002 - Registro Particolare 17595 Registro Generale  
23056 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 21680 del 31/05/2002 ATTO TRA VIVI  
- COMPRAVENDITA Immobili siti in QUARTO(NA) SOGGETTO VENDITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2002 - Registro Particolare 28321 Registro Generale  
36391 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 21981 del 31/07/2002 ATTO TRA VIVI  
- COMPRAVENDITA Immobili siti in QUARTO(NA) SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2003 - Registro Particolare 961 Registro Generale 1099  
Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Repertorio 4316 del 19/12/2002 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA Immobili siti in QUARTO(NA) SOGGETTO VENDITORE
7. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2006 - Registro Particolare 2728 Registro Generale 8938  
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 107579/71 del 30/01/2006 IPOTECA LEGALE  
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.  
46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Immobili siti in QUARTO(NA) SOGGETTO DEBITORE
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/02/2008 - Registro Particolare 4904 Registro Generale  
7892 Pubblico ufficiale ROTONDANO GIUSEPPE Repertorio 21818/10255 del 06/02/2008  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)  
SOGGETTO DONATARIO
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/06/2008 - Registro Particolare 22418 Registro Generale  
34877 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 184/4704 del 23/01/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in  
QUARTO(NA)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2008 - Registro Particolare 23008 Registro Generale  
35759 Pubblico ufficiale ROMANO GAETANO Repertorio 5919/1610 del 06/06/2008 ATTO

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

*TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA) SOGGETTO VENDITORE*

11. *ANNOTAZIONE CONTRO del 11/09/2008 - Registro Particolare 7479 Registro Generale 47991 Pubblico ufficiale ROTONDANO GIUSEPPE Repertorio 21877/10304 del 22/07/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in QUARTO(NA)*
12. ***ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2009 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 14409 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 458/2008 del 16/01/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE Immobili siti in QUARTO(NA) SOGGETTO DEBITORE***
13. *TRASCRIZIONE CONTRO del 28/09/2009 - Registro Particolare 43351 Registro Generale 58417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 73 del 10/08/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in QUARTO(NA)*
14. *ANNOTAZIONE CONTRO del 14/05/2010 - Registro Particolare 2802 Registro Generale 23064 Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 10800/5996 del 05/05/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in QUARTO(NA)*
15. *ANNOTAZIONE CONTRO del 05/08/2010 - Registro Particolare 4860 Registro Generale 38658 Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 10882/6054 del 08/07/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in QUARTO(NA)*
16. *ANNOTAZIONE CONTRO del 22/12/2010 - Registro Particolare 7198 Registro Generale 55899 Pubblico ufficiale CICCARELLI MASSIMO Repertorio 10688/5757 del 08/11/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in QUARTO(NA)*
17. *TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2011 - Registro Particolare 16417 Registro Generale 23452 Pubblico ufficiale ROTONDANO NICOLA Repertorio 16357/3833 del 02/05/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in QUARTO(NA) SOGGETTO VENDITORE*
18. ***TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare 27444 Registro Generale 41994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4607 del 08/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in QUARTO(NA)***

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2015 - Registro Particolare 4992 Registro Generale 6115 Pubblico ufficiale NAPOLI 3 Repertorio 259/9990 del 23/01/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in QUARTO(NA)
20. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/06/2016 - Registro Particolare 21421 Registro Generale 27727 Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Repertorio 13577/7705 del 15/06/2016 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in QUARTO(NA) SOGGETTO DONANTE/DONATARIO

Sono stati reperiti, dalla sottoscritta, i certificati catastali che coincidono con i dati contenuti nella relazione notarile e nell'atto di pignoramento. **Si precisa che il Terreno indicato nell'atto di pignoramento al Catasto Terreni con il foglio 13 part.Ila 258 è stato soppresso ed è passato all'ente urbano, ed è stata costituita la particella 2051.** Sulla particella insistono gli immobili di cui al pignoramento sub ,3,4,5,6,7,8,9,10,11 compreso un sub 1 indicato come BENI COMUNI NON CENSIBILI.

Sono state altresì reperite le planimetrie catastali degli immobili presso l'agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa. (ALLEGATO 9)

La sottoscritta ha fatto richiesta di certificato di stato civile con annotazioni dell'esecutato, presso Comune di Quarto (NA) Sezione Stato Civile , con pec del 17 luglio 2019, con risposta del 24 luglio 2019 con Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio in cui si specifica che il sig. .... e la sig.ra ..... hanno contratto matrimonio a .....(NA) in data .....in regime di separazione dei loro beni patrimoniali. Dallo stesso documento risulta che in data 22/12/2016 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Napoli per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Essendo il matrimonio contratto presso il .....(NA), la sottoscritta ha eseguito la ricerca inviando una richiesta di estratto di matrimonio a detto comune tramite pec del 25 luglio 2019, ottenendo risposta nella stessa giornata tramite pec, con allegato Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio in cui si evincono le stesse annotazioni indicate nello stesso documento del Comune di Quarto con l'aggiunta di Sentenza del Tribunale di Napoli n° 9751 in data 12/11/2018

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

in cui è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. (ALLEGATO 6)

**E' stata dunque verificata la completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c.**

**QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale dei beni – Identificazione pregressa dei beni**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di proprietà per un terzo (1/3) della piena proprietà dell'esecutato sig. .... per un terzo (1/3) della piena proprietà della sig.ra .....e per un terzo (1/3) della piena proprietà della sig.ra ..... (ALLEGATO 9)

Catastalmente gli immobili sono censiti presso il NCEU COMUNE DI QUARTO (NA) alla via Cicori 100 identificati catastalmente nel modo seguente:

- foglio 13 Particella 2051 Sub 1, Beni Comuni non Censibili
- foglio 13 Particella 2051 Sub 2, Categ. C/6 - classe 4 - 18 mq – piano terra – int. 1
- foglio 13 Particella 2051 Sub 3, Categ. C/6 - classe 4 - 18 mq– piano terra – int. 2
- foglio 13 Particella 2051 Sub 4, Categ. C/6 - classe 4 - 18 mq– piano terra – int. 3
- foglio 13 Particella 2051 Sub 5, Categ. C/6 - classe 4 - 67 mq– piano terra
- foglio 13 Particella 2051 Sub 6, Categ. C/6 - classe 4 - 110 mq– piano terra – int. 4
- foglio 13 Particella 2051 Sub 7, Categ. C/6 - classe 4 - 98 mq– piano terra – int. 5
- foglio 13 Particella 2051 Sub 8, Categ. A/2 - classe 4 - 12 vani– piano primo – int. 6
- foglio 13 Particella 2051 Sub 9, Categ. A/2 - classe 4 - 12 vani– piano secondo – int. 7
- foglio 13 Particella 2051 Sub 10, Categ. A/2 - classe 4 - 12 vani– piano terzo – int. 8
- foglio 13 Particella 2051 Sub 11, Lastrico Solare – quarto piano

(ALLEGATO 9)

Dai due accessi ai luoghi effettuati la sottoscritta ha potuto avere una ricognizione di tutti gli immobili di cui di seguito si accinge a descrivere. Dette unità immobiliari di cui la terza parte è

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

oggetto del pignoramento riguardano un intero lotto urbano di circa 2074,00 mq, di forma rettangolare, di proprietà dei tre germani ....., ..... e ....., sito nel comune di Quarto alla via Cicori n° 96 ex civ. n° 100.

**Si precisa che, rispetto all'epoca dell'atto di pignoramento si rileva il cambio di toponomastica che risulta essere via Cicori 96 ex civ. 100**

L'area in questione confina a nord, sud, ovest ed est con altre particelle di proprietà aliena. Essa è ubicata in posizione centrale nell'ambito del comune di Quarto ed è molto vicino alla stazione della Circumflegrea.



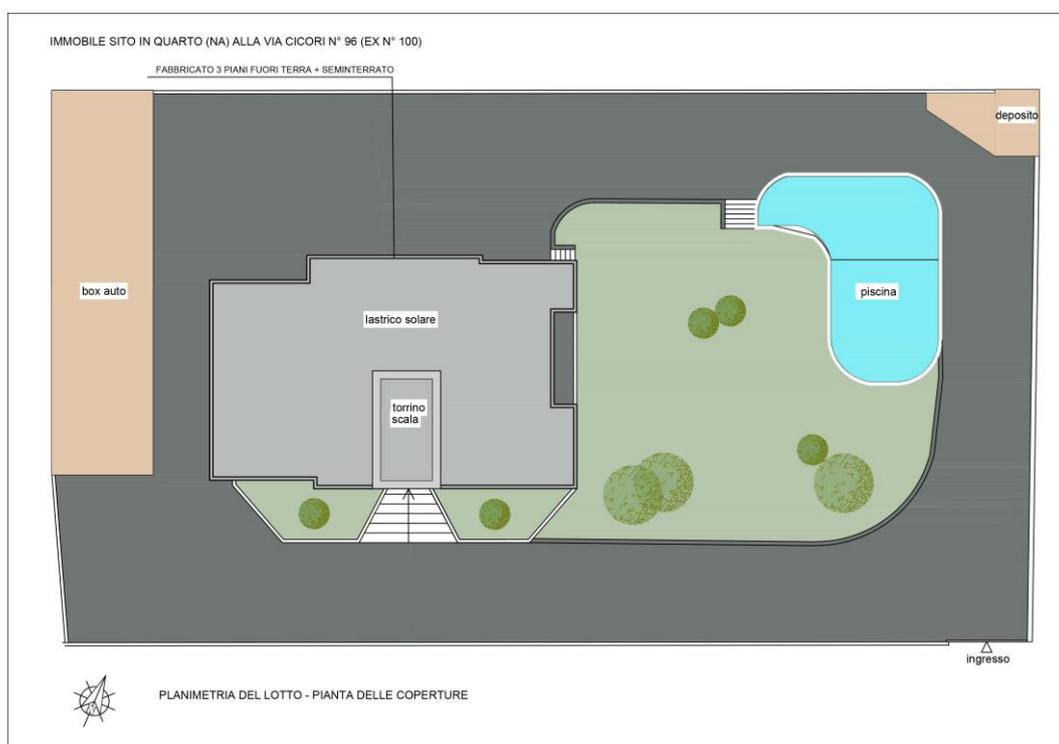
Il lotto di terreno è delimitato da muro di recinzione in calcestruzzo sormontato da ringhiera metallica e da un cancello automatico scorrevole posto verso sud, che è l'unico ingresso al cortile e dunque alla proprietà dei ....., ..... Il lotto urbano così descritto si trova più internamente rispetto alla via Cicori e per accedervi occorre percorrere un viale privato carrabile. L'area è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato di 3 piani fuori terra oltre il seminterrato con struttura in cemento armato. La sua area di sedime è di 303,00 mq. Il fabbricato si distingue in tre unità a destinazione residenziale, una per piano, e due unità a destinazione autorimessa ubicate al piano seminterrato. L'edificio è coperto con lastrico solare e torrino scala. Tutte le unità immobiliari sono servite da una cassa scale con affaccio esterno verso sud e da un vano ascensore installato ma non ancora funzionante. Sul lato Ovest del lotto e precisamente a ridosso del

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

confine su tale versante, sono ubicate quattro autorimesse ad un piano fuori terra di cui tre chiuse su tutti e quattro i lati e la quarta, di più grandi dimensioni, chiusa su tre lati e libera nella sua parte antistante. Dette autorimesse sono in muratura di mattoni con struttura di pilastri in ferro e, solai in putrelle di ferro e tavole, coperti da lamiera. Lateralmente al fabbricato, verso est, si rileva la presenza di un'area destinata a verde e di una piscina che risulta essere interrata sfruttando il salto di quota creato dalla grande aiuola centrale al lotto. Nell'angolo nord est è ubicato un piccolo deposito in muratura con antistante tettoia in lamiera. La rimanente area è costituita da viali asfaltati e dunque carrabili che circondano i manufatti. Tali aree esterne: spazi verdi, piscina, piccolo deposito, viali carrabili sono beni comuni non censibili di pertinenza degli immobili dei tre germani .....e si presentano in un discreto stato di conservazione. Tutti gli immobili descritti sono in comproprietà degli stessi germani e precisamente di ....., ..... e .....



La sottoscritta provvederà di seguito, a descrivere lo stato attuale dei luoghi dei singoli immobili individuati

• **Appartamento individuato al foglio 13 Particella 2051 Sub 8, Categ. A/2 - classe 4 - 12 vani- Rendita Catastale € 1115,55 - piano primo – int. 6**

Esso si compone di Ingresso, Salotto, ampia Cucina, quattro Camere, due Disimpegni, due Bagni, Lavanderia e sei Terrazzi che prospettano su tutti i lati del fabbricato. Tutti gli ambienti sono adeguatamente aeroilluminati naturalmente. L'altezza dell'immobile è h=2,80 ml. Attualmente tale immobile si presenta grezzo; privo di infissi interni ed esterni e di finiture varie. Le aperture esterne sono dotate di persiane napoletane in ferro. La distribuzione degli spazi interni è delineata. I tramezzi si presentano con un superficiale strato di intonaco liscio e con intonaco grezzo nei bagni. L'impianto idrico, elettrico e di termosifoni sono stati predisposti ma risultano incompleti. Mancano i pezzi igienici a meno del piatto doccia presente in uno dei bagni. Al momento i lavori non erano in corso ma dal sopralluogo si evince che l'immobile era oggetto di una ristrutturazione.

Superficie utile netta : 196,00 mq

Superficie lorda: 218,00 mq

Superficie terrazzi e balconi: 64,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

• **Appartamento individuato al foglio 13 Particella 2051 Sub 9, Categ. A/2 - classe 4 - 12 vani- Rendita Catastale € 1115,55 - piano secondo – int. 7**

Esso si compone di Ingresso, Salotto, ampia Cucina, tre Camere, Studio, due Disimpegni, due Bagni, Lavanderia e sei Terrazzi che prospettano su tutti i lati del fabbricato ed una piccola veranda in alluminio, ubicata all'esterno del balcone lato nord-ovest. Tutti gli ambienti sono adeguatamente aeroilluminati naturalmente. L'altezza dell'immobile è h=2,80 ml. Il pavimento è prevalentemente in gres porcellanato 60x60 cm e

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

precisamente nell'ingresso, salotto, cucina, lavanderia e studio; Nelle tre camere da letto il pavimento è in parquet. Le pareti sono tinteggiate con pitture decorative di colori diversi con gessolino e boiserie nel corridoio e nelle camere. La cucina è dotata di rivestimento in piastrelle 10x10 con decori fino ad un'altezza di 2,10 m per le 2 pareti ad L che accolgono arredi destinati propriamente alla cucina e dunque al piano cottura e di lavoro e al lavello. In cucina è ubicato un camino. I due bagni sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm con decori e rivestiti fino ad un'altezza di 2,40. Entrambi sono dotati di lavabo con mobile sottostante in noce, vaso e bidet. Nel servizio igienico che dà nella camera da letto vi è piatto doccia con cabina e nel bagno patronale c'è una vasca idromassaggio. Tutti gli ambienti sono controsoffittati. L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con split a parete e di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio. Le porte interne sono in legno di dimensioni standard e a separare la zona giorno dalla zona notte vi è una vetrata a doppio battente con riquadri e struttura in legno. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e con un alto grado di finiture.

Superficie utile netta : 197,00 mq

Superficie lorda: 219,00 mq

Superficie terrazzi e balconi: 63,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive a meno di una piccola veranda ubicata all'esterno del balcone lato nord-ovest .

- **Appartamento individuato al foglio 13 Particella 2051 Sub 10, Categ. A/2 - classe 4 - 12 vani– Rendita Catastale € 1115,55 - piano terzo – int. 8**

Esso si compone di Ingresso, Salotto, ampia Cucina, due Camere, Studio, due Disimpegni, due Bagni di cui una stanza da bagno in camera da letto, Lavanderia e sei Terrazzi che prospettano su tutti i lati del fabbricato Tutti gli ambienti sono adeguatamente aerilluminati naturalmente. L'altezza dell'immobile è h=2,80 ml. Il pavimento è

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

prevalentemente in parquet con decori e greche. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile di colore chiaro. Nell'ambiente cucina il pavimento è in piastrelle tipo cotto con riquadri decorati; le due pareti che ospitano la cucina in muratura sono rivestite con piastrelle smaltate 10x10 cm fino ad un'altezza di 2,30 m. In tale ambiente è presente un camino. Il bagno che dà nella camera da letto è una vera e propria stanza da bagno viste le grandi dimensioni ed è interamente dotato di rivestimento ceramico dimensioni 30x30cm con decori fino ad un'altezza di 2,40 m. Esso è dotato vaso bidet, doppio lavabo e vasca idromassaggio a forma semicircolare. Il bagno patronale è anch'esso pavimentato con mattonelle ceramiche 30x30 cm, e rivestito con lo stesso materiale fino ad un'altezza di 2,40 m. Esso è dotato di lavabo con mobile sottostante, vaso, bidet e doccia con cabina. I soffitti sono parzialmente ribassati con controsoffittatura. L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con split a parete e di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio. Le porte interne sono in legno di dimensioni standard e a separare la zona salotto dalla restante parte dell'appartamento vi è una vetrata scorrevole con riquadri e struttura in legno. L'immobile si presenta con un alto grado di finiture ed in stato di conservazione quasi ottimo. In effetti, laddove non si rileva la presenza di controsoffitto si notano distacchi di pittura dal soffitto sicuramente dovuti a perdite provenienti dal lastrico solare.

Superficie utile netta : 196,00 mq

Superficie lorda: 218,00 mq

Superficie terrazzi e balconi: 64,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

• **Lastrico solare foglio 13 Particella 2051 Sub 11, Lastrico Solare – quarto piano**

Tramite la cassa scale si accede al lastrico solare che è dotato di parapetto e presenta diversi canali di areazione sulla superficie. Esso è dotato di guaina impermeabilizzante

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

che si presenta in mediocre stato di conservazione visti i distacchi della stessa in molti punti.

Superficie utile netta : 260,00 mq

Superficie lorda: 276,00 mq

• **Garage individuato al foglio 13 Particella 2051 Sub 6, Categ. C/6 - classe 4 - 110 mq– Rendita Catastale € 346,54 piano terra – int. 4**

L'immobile è sito al piano seminterrato e vi si accede dal versante nord ovest mediante un cancello in ferro a doppio battente. Esso è suddiviso in quattro ambienti. Uno di più grandi dimensioni destinato a ricovero attrezzi ed auto, di altezza pari a h=2,50 m. Un piccolo wc. Un ambiente verso sud, ad una quota più bassa, il cui dislivello è superato mediante una rampa di scale, destinato a deposito. Altro piccolo locale tecnico destinato all'ascensore che è attualmente presente ma non funzionante. Questo garage non ha immediato collegamento con la cassa scale. Una porta in ferro collega questo garage a quello adiacente identificato catastalmente con il sub 7. L'immobile risulta privo di pavimentazione così come le pareti sono prive di tinteggiatura. Il piccolo wc è in condizioni molto vetuste ed è dotato di vaso e piccolo lavabo. L'impianto elettrico è con canaline esterne. Tutti gli ambienti sono aeroilluminati naturalmente con finestroni dotati di cancelli metallici ma privi di infisso.

L'immobile si presenta allo stato mediocre con un basso grado di finiture.

Superficie utile netta : 102,00 mq

Superficie lorda: 117,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

• **Garage individuato foglio 13 Particella 2051 Sub 7, Categ. C/6 - classe 4 - 98 mq– Rendita Catastale € 308,74 - piano terra – int. 5**

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

L'immobile è sito al piano seminterrato e vi si accede dal versante nord est mediante un cancello in ferro scorrevole di tipo automatico. Trattasi di unico ambiente alto 2,50 m con un piccolo locale annesso destinato a ricovero materiali ed attrezzi. Esso ha immediato collegamento con la cassa scale mediante una porta di caposcala. Una porta in ferro collega questo garage a quello adiacente identificato catastalmente con il sub 6. L'immobile risulta privo di pavimentazione; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate. L'impianto elettrico è con canaline esterne. L'areazione e l'illuminazione naturale è garantita da finestroni dotati di infisso in alluminio.

L'immobile si presenta in stato buono di conservazione con un medio grado di finiture.

- Superficie utile netta : 94,00 mq
- Superficie lorda: 107,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

- **Box auto identificato con il foglio 13 Particella 2051 Sub 2, Categ. C/6 - classe 4 - 18 mq – Rendita Catastale € 56,71 - piano terra – int. 1**

Trattasi di piccolo locale in muratura con solaio di copertura in putrelle in ferro e tavelle con sovrastante lamiera ondulata posto al piano terra con accesso indipendente confinante verso sud con il cortile, a nord con il sub 3 a ovest con proprietà aliena e ad est con cortile. Vi si accede tramite serranda metallica automatizzata. Sul lato opposto all'ingresso un finestrone alto consente l'areazione e l'illuminazione naturale. Tale apertura è dotato di infisso in ferro con vetro rinforzato con rete metallica. Il box è dotato di pavimentazione in gres rosso. Le pareti presentano parecchie macchie ed efflorescenze dovute ad infiltrazioni. Il soffitto presenta distacchi di intonaco e di pittura dovuti all'ossidazione delle travi in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline.

L'immobile si presenta in stato mediocre di conservazione con un medio grado di finiture.

- Superficie utile netta : 18,00 mq
- Superficie lorda: 21,00 mq

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

• **Box auto identificato con il foglio 13 Particella 2051 Sub 3, Categ. C/6 - classe 4 - 19 mq – Rendita Catastale € 56,71 - piano terra – int. 2**

Trattasi di piccolo locale in muratura con solaio di copertura in putrelle in ferro e tavelle con sovrastante lamiera ondulata posto al piano terra con accesso indipendente confinante verso sud con il sub 2, a nord con il sub 4 a ovest con proprietà aliena e ad est con cortile. Vi si accede tramite serranda metallica automatizzata. Sul lato opposto all'ingresso un finestrone alto consente l'areazione e l'illuminazione naturale. Tale apertura è dotato di infisso in ferro con vetro rinforzato con rete metallica. Il box è dotato di pavimentazione in gres rosso. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Il soffitto presenta distacchi di intonaco e di pittura dovuti all'ossidazione delle travi in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline.

L'immobile si presenta in stato buono di conservazione con un medio grado di finiture.

- Superficie utile netta : 19,00 mq
- Superficie lorda: 22,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

• **Box auto identificato con il foglio 13 Particella 2051 Sub 4, Categ. C/6 - classe 4 - 18 mq – Rendita Catastale € 56,71 - piano terra – int. 3**

Trattasi di piccolo locale in muratura con solaio di copertura in putrelle in ferro e tavelle con sovrastante lamiera ondulata posto al piano terra con accesso indipendente confinante verso sud con il sub 3, a nord con il sub 5 a ovest con proprietà aliena e ad est con cortile. Vi si accede tramite serranda metallica automatizzata. Sul lato opposto all'ingresso un finestrone alto consente l'areazione e l'illuminazione naturale. Tale apertura è dotato di infisso in ferro con vetro rinforzato con rete metallica. Il box è dotato di pavimentazione in gres rosso. Le pareti presentano parecchie macchie ed

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

efflorescenze dovute ad infiltrazioni. Il soffitto presenta distacchi di intonaco e di pittura dovuti all'ossidazione delle travi in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline.

L'immobile si presenta in stato mediocre di conservazione con un medio grado di finiture.

- Superficie utile netta : 18,00 mq
- Superficie lorda: 21,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

• **Box auto identificato con il foglio 13 Particella 2051 Sub 5, Categ. C/6 - classe 4 –**

**67 mq – Rendita Catastale € 211,08 - piano terra – int. 5**

Trattasi di locale utilizzato per il ricovero di autoveicoli in muratura con solaio di copertura in putrelle in ferro e tavelle con sovrastante lamiera ondulata posto al piano terra chiuso su tre lati e aperto verso il cortile. Esso confina a sud con il sub 4, a nord con proprietà aliena, a ovest con proprietà aliena e ad est con cortile. Sulla parete opposta all'ingresso si aprono tre finestroni alti dotati di infisso in ferro con vetro rinforzato con rete metallica. Il pavimento è asfaltato. Le pareti presentano parecchie macchie ed efflorescenze dovute ad infiltrazioni. Il soffitto presenta distacchi di intonaco e di pittura dovuti all'ossidazione delle travi in ferro. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline.

L'immobile si presenta in stato mediocre di conservazione con un medio grado di finiture.

- Superficie utile netta : 67,00 mq
- Superficie lorda: 73,00 mq

Dal confronto con la planimetria catastale reperita dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

• **Cassa scale, vano ascensore, cortile esterno, aiuole, piscina, piccolo deposito foglio 13 Particella 2051 Sub 1, Beni Comuni non Censibili**

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

I beni comuni non censibili sono porzioni che non hanno alcuna autonoma capacità reddituale e che sono comuni a tutte le unità immobiliari. Nella fattispecie sono identificati catastalmente con il sub 1 e sono indicati nell'elaborato planimetrico catasto fabbricati. Tali beni sono di seguito descritti:

Cassa scale

Piscina 104 mq

Aiuole 456 mq

Piccolo deposito 11,00 mq

Percorsi e viali 1052,00 mq

#### **Cassa scale**

Dopo una rampa di scale esterna, un portone di accesso al fabbricato in ferro e vetro, conduce alla cassa scale a doppia rampa che porta ai piani superiori, al lastrico solare e al piano seminterrato. Ogni pianerottolo di smonto dà l'accesso ad un appartamento con porta di caposcala e lateralmente vi è la presenza di una porta per ascensore predisposta ma non funzionante. Al piano seminterrato la scala conduce al garage int. 5 e anche qui è presente la porta dell'ascensore. Dunque la cassa scale serve i tre appartamenti, uno dei due garage ed il lastrico solare. Le pedate e le alzate sono rifinite in marmo così come il battiscopa laterale (calcagnino) e la pavimentazione dei pianerottoli. La ringhiera è in tubolare di ferro e grandi lastre di vetro fumè tutto di ottima qualità e di elevato pregio.

#### **Piscina**

La profondità della piscina sfrutta la diversa quota tra viale asfaltato e aiuola. La grande aiuola adiacente la piscina è posta ad una quota di circa 1,20 m rispetto alla strada. Essa ha una forma irregolare ed ha una parte meno profonda e l'altra più profonda. Vi si accede mediante due rampe di scale che portano dapprima sull'aiuola e dunque in piscina. Attualmente versa in condizioni di forte degrado. Risulta vuota e in stato di abbandono.

#### **Aiuole**

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Le aiuole ai lati dell'accesso al fabbricato di forma trapezoidale e quella grande posta a est del fabbricato sono tenute in discreto stato di conservazione e sono sistemate a prato e piante ornamentali . Una piccola parte retrostante della grande aiuola è destinata a coltivazione.

### **Deposito**

Il piccolo deposito ha una superficie di 11 mq ed è posto al limite nord est del lotto ed ha un'altezza di circa 2,50 m. Ha una forma rettangolare, è realizzato in muratura e coperto con lamiera grecata con tettoia antistante di circa 10 mq. Anch'esso è tenuto in stato di abbandono.

### **Viali e percorsi**

I viali sono prevalentemente asfaltati. Soltanto il viale antistante l'accesso al fabbricato e quello laterale verso i box auto è pavimentato con autobloccanti.

Dal confronto con l'elaborato planimetrico reperito dalla sottoscritta, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non ci sono difformità funzionali – distributive.

### **QUESITO C - Stato di Possesso**

Gli immobili oggetto di pignoramento, così come dichiarato in sede di accesso, pur essendo ufficialmente indivisi tra i germani ....., ..... ed ....., fin dalla loro costruzione sono stati occupati ed usati tramite accordo informale tra i fratelli nel modo di seguito descritto:

- Abitazione di tipo civile sito al terzo piano int. 8 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 10 occupato dal sig. ....
- Abitazione di tipo civile posto al primo piano int. 6 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 8 nella disponibilità dalla sig.ra .....
- Abitazione di tipo civile posto al secondo piano, int. 7 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 9 occupato dalla sig.ra .....
- Box auto al piano terra int. 1 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 2 occupato da .....
- Box auto al piano terra int. 2 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 3 occupato da .....

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

- Box auto al piano terra int. 3 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 4 occupato da .....
- Box auto al piano terra int. 4, identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 5 occupato dai tre germani .....
- Garage al piano terra int. 4 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 6 occupato da Di .....
- Garage al piano terra, int. 5 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 7 occupato da .....
- Lastrico solare al quarto piano identificato in catasto al fg 13 Part.IIa 2051 Sub 11
- Beni comuni non censibili identificato in catasto al fg 13 Part.IIa 2051 Sub 1

Il descritto uso degli immobili è il frutto di un accordo informale tra i germani ..... ed essendo i tre comproprietari di tutto, ne hanno ufficialmente tutti e tre il possesso.

**QUESITO D - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale**

Non esistono vincoli di formalità, o vincoli ed oneri condominiali. Non è costituito alcun Condominio.

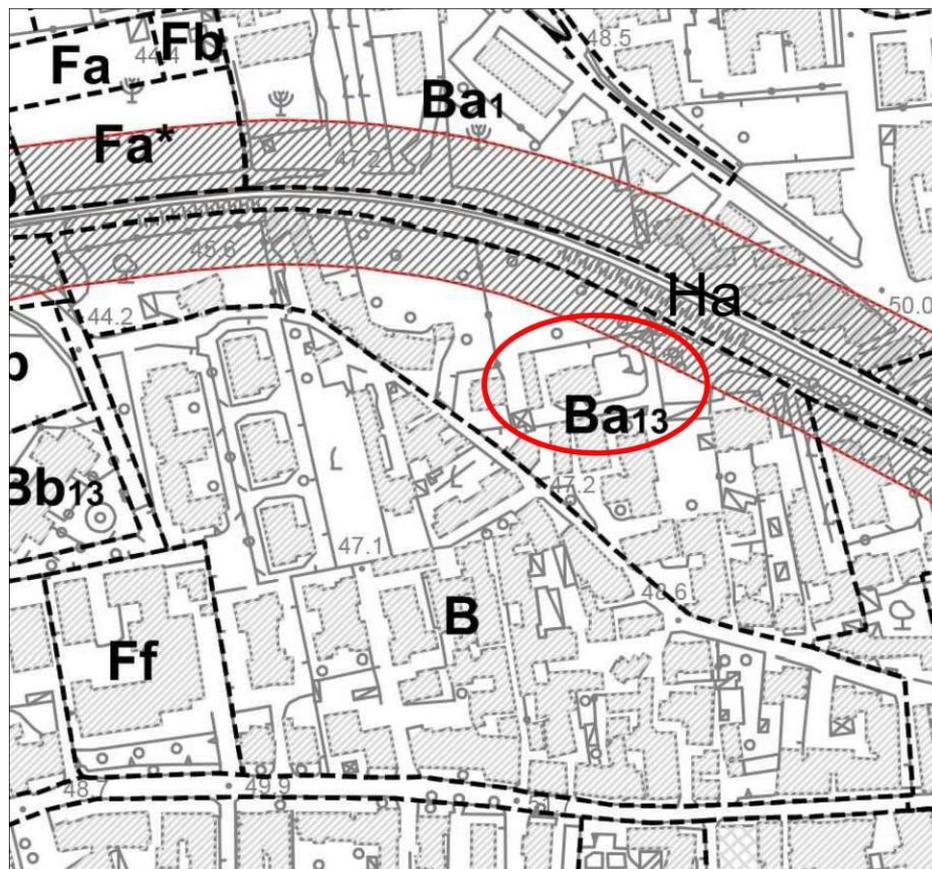
**QUESITO E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

La sottoscritta CTU ha rilevato che gli immobili soggetti a pignoramento sono ubicati nel comune di Quarto (NA) alla via Cicori n° 96. Secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricadono in **Zona Ba13** ovvero "**Zona Residenziale Esistente**". Una piccolissima porzione della particella di proprietà dei ..... ricade in **Zona Ha** ovvero "**Aree soggette a vincolo di non aedificandi per il rispetto stradale** (ALLEGATO 10)

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI



Ai fini della verifica della regolarità urbanistica la sottoscritta, ha ricevuto, in sede di accesso la copia della **Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990**, rilasciata dal Comune di Quarto (NA), per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da n° 3 appartamenti. Dunque ha ritenuto fare le opportune verifiche, tramite istanza al Comune di Quarto – Ufficio Edilizia Privata richiedendo la verifica dell’esistenza ed eventualmente la copia di tutti gli atti autorizzativi relativi agli immobili descritti. (ALLEGATO 8). Lo stesso Ente, in risposta, ha inviato tramite pec del 30 luglio 2019, la copia della concessione edilizia n° 21 del 23 febbraio 1990, completa di relazioni calcoli ed elaborati grafici relativi agli immobili autorizzati e relativa Certificazione in cui si specifica l’inesistenza di altre pratiche edilizie o certificazioni di agibilità né domande di condono edilizio, rispetto agli immobili indicati. (ALLEGATO 7)

Dall’esame della pratica della **Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990** ed in particolare dagli elaborati grafici si evince l’inesistenza dei box auto a

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

piano terra esterni al fabbricato, del piccolo deposito all'angolo nord-est del lotto e della piscina. Inoltre si rileva la differenza nella sagoma del fabbricato rispetto a quanto poi è stato realizzato e che risulta dai sopralluoghi effettuati, con la presenza sul versante nord del fabbricato di una piccola percentuale di volume costruito in più. (Allegati...). Dagli stessi grafici della Concessione, risulta che i tre appartamenti hanno una distribuzione interna diversa rispetto allo stato dei luoghi e alle planimetrie catastali, così come al piano seminterrato è indicato un unico garage con un unico accesso carrabile e tre cantine al suo interno. In questo caso oltre ad una diversa distribuzione interna anche il frazionamento degli immobili in due garage come si presentano oggi non risulta dai grafici della concessione.

Detto ciò dalle indicazioni dello strumento urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio del Comune di Quarto e dall'esame della pratica di Concessione con cui è stato costruito il fabbricato e sistemato il lotto di terreno si può affermare che:

- i quattro immobili

**Box auto al piano terra int. 1 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 2**

**Box auto al piano terra int. 2 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 3**

**Box auto al piano terra int. 3 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 4**

**Box auto al piano terra int. 4, identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 5**

risultano essere stati costruiti senza titolo autorizzativo e dunque abusivamente, sebbene siano stati iscritti al NCEU in data 8/10/2007 con inserimento di planimetrie catastali conformi allo stato in cui si presentano oggi. Poiché la conformità urbanistica è prioritaria rispetto alla catastale si afferma che gli **immobili di cui sopra non sono regolari dal punto di vista edilizio e urbanistico.**

Per verificare la sanabilità di tali box auto la sottoscritta si riferisce preliminarmente alla Legge Tognoli Legge 24 marzo 1989, n. 122 che dà disposizioni in materia di parcheggi. Tale Legge però consente " ....ai proprietari di immobili di realizzare nel **sottosuolo** degli stessi ovvero nei locali siti al **piano terreno dei fabbricati** parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel **sottosuolo** di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

*contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici".*

Come si può notare tale legge consente parcheggi esterni al fabbricato ma interrati. Nel caso in esame dunque i quattro box auto non sono consentiti, in quanto trattasi di volumi fuori terra.

Inoltre dall'esame del Regolamento Edilizio del comune di Quarto non è possibile realizzare parcheggi così come si presentano i box auto in questione, in quanto secondo l'art. 77 – ter dello stesso Regolamento, si possono realizzare semplicemente schermature di posti auto progettate in modo da limitare l'impatto visivo, non possono essere delimitati da murature per l'intero perimetro tutt'al più può essere consentito di addossarsi ad un solo muro di confine o edifici esistenti.

Alla luce di quanto descritto si afferma che i quattro box auto identificati catastalmente con i **sub 2 sub 3 sub 4 e sub 5** risultano **non regolari** dal punto di vista urbanistico ed edilizio e **non sanabili**.

Per essi dunque sarà prevista la **demolizione** ed il **ripristino dello stato dei luoghi**.

- il piccolo deposito con tettoia antistante è stato realizzato senza titolo autorizzativo e dunque abusivamente, sebbene sia rappresentato nell'elaborato planimetrico presente al NCEU, indicato tra i beni comuni non censibili. Tale immobile oltre a essere **non regolare** dal punto di vista urbanistico ed edilizio, **non è sanabile** in quanto è ubicato in quella piccola porzione del lotto lato nord-est che, secondo il PRG del comune di Quarto ricade in zona Ha cioè area soggetta al vincolo di *non aedificandi* per il rispetto stradale. Per esso dunque sarà prevista la **demolizione** ed il **ripristino dello stato dei luoghi**.
- La piscina è stata realizzata senza alcun titolo autorizzativo e dunque abusivamente sebbene sia rappresentato nell'elaborato planimetrico presente al NCEU indicato tra i beni comuni non censibili. Poiché la conformità urbanistica è prioritaria rispetto alla catastale si afferma che il manufatto **non è regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico**.

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Dall'esame del Regolamento Edilizio del comune di Quarto all'art. 77 – quater vengono regolamentate proprio le Piscine ad uso Privato. Ed essendo la piscina in questione, inferiore a 150 mq e lo specchio d'acqua inferiore ai 2/3 della superficie utile abitabile, così come prescritto dal regolamento edilizio, **è sanabile mediante pratica di Accertamento di conformità secondo gli ex artt. 36 e 37 del D.P.R.380 del 2001.**

• Per quanto riguarda il fabbricato di tre piani fuori terra esso è stato costruito con **Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990**. Attualmente si presenta non conforme al titolo autorizzativo ottenuto e dunque **non regolare** dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ma **è sanabile** e di seguito se ne spiegano le motivazioni.

Lo stato attuale risulta non essere conforme agli elaborati presentati in ambito di tale pratica edilizia. Per ciascun appartamento risulta esserci un incremento di volume per un'area pari a circa 12,00 mq, che rappresenta circa il 4 % della superficie coperta dell'immobile. Per il garage posto al piano seminterrato int.4 (sub 6) l'incremento di volume riscontrato è pari ad un'area di 4,30 mq, che rappresenta circa il 4 % della superficie coperta dell'immobile mentre per il garage adiacente int. 5(sub 6) si riscontra un aumento di volume pari ad un'area di circa 15,00 mq che rappresenta l'11% della superficie coperta dell'immobile. Dalla scheda del PRG del comune di Quarto della Zona Ba sottozona 13 che ha come destinazione d'uso "Zona Residenziale Esistente" è previsto un incremento del 20 % della sup. coperta dell'immobile per adeguamento igienico, tecnologico e funzionale. Rientrando nel limite del 20% gli incrementi di volume per le superfici coperte innanzi descritte sono sanabili. La diversa distribuzione interna riscontrata in tutti gli immobili del fabbricato e altresì il frazionamento del garage al piano seminterrato, essendo opere di manutenzione straordinaria sono altresì sanabili. Le difformità riscontrate per gli immobili dell'intero edificio **sono sanabili mediante pratica di Accertamento di conformità secondo gli ex artt. 36 e 37 del D.P.R.380 del 2001**. Trattandosi di difformità anche strutturali (diversa sagoma del fabbricato con aumento di volume) occorre presentare presso l'Ufficio di Genio Civile la pratica di **Denuncia di lavori per Autorizzazione sismica in sanatoria con relativo Collaudo**.

COSTI DI DEMOLIZIONE RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE PER GLI IMMOBILI ABUSIVI  
NON SANABILI (ALLEGATO 12)

La sottoscritta ha dunque provveduto a quantificare le opere per l'eliminazione degli abusi non sanabili sopra descritti con la redazione di una contabilità a misura dei lavori a farsi desumendo i prezzi unitari dalla Tariffa Regione Campania dei LL.PP. edizione 2016. Gli immobili per cui si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi sono:

Box auto al piano terra int. 1 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 2

Box auto al piano terra int. 2 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 3

Box auto al piano terra int. 3 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 4

Box auto al piano terra int. 4, identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 5.

Dal computo metrico estimativo risulta che i costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi è di € 8.952,50 + spese professionali € 1200,00. Si prevede dunque una decurtazione dalla stima totale di **€ 10.152,50** (da dividere per i quattro lotti individuati)

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI MA SANABILI (ALLEGATO 13)

Essendo vari immobili tecnicamente indipendenti ed eventualmente alienabili separatamente, si considerano i costi per la pratica di **Accertamento di conformità secondo gli ex artt. 36 e 37 del D.P.R.380 del 2001 e di Autorizzazione Sismica in sanatoria al Genio Civile** per ciascun appartamento (sub8, sub9, sub10) e una pratica unica per i garage al piano seminterrato (sub 6 e sub 7) in quanto soggetti a sanatoria oltre che volumetrica anche per il frazionamento dell'unico garage a piano seminterrato indicato nei grafici e nella relazione della Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990 rilasciata dal Comune di Quarto. Per tali immobili trattasi di sanatoria di interventi di *"ristrutturazione edilizia" che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti*. Per i garage trattasi di sanatoria di interventi di *"ristrutturazione edilizia" che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti* e di frazionamento di un unico immobile in due

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

unità. Per quanto riguarda la piscina (bene comune) dovrà essere presentata un'unica pratica di accertamento di conformità da dividere per i quattro lotti individuati.

Si prevedono dunque i seguenti costi:

Abitazione di tipo civile posto al primo piano int. 6 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 8 ( per ampliamento di volume)

PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Diritti di segreteria	€ 390,00
Diritti di istruttoria per PDC in sanatoria	€ 120,00
Sanzione Pecuniaria	€ 1000,00
Oneri concessori in misura doppia	2x€236,98x11,60mq=5.498,00
Oneri di urbanizzazione in misura doppia	2x€177,00= 354,00
Marche da bollo	€ 32,00
Spese tecniche professionali	€ 2000,00

**TOTALE** € 9.394,00

Abitazione di tipo civile posto al piano secondo int. 7 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 9( per ampliamento di volume)

PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Diritti di segreteria	€ 390,00
Diritti di istruttoria per PDC in sanatoria	€ 120,00
Sanzione Pecuniaria	€ 1000,00
Oneri concessori in misura doppia	2x€236,98x13,00mq= 6.161,00
Oneri di urbanizzazione in misura doppia	2x€199,00= 398,00
Marche da bollo	€ 32,00
Spese tecniche professionali	€ 2000,00

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014  
..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

**TOTALE** € 10.101,00

Abitazione di tipo civile posto al piano terzo int. 8 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 10( per ampliamento di volume)

PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Diritti di segreteria	€ 390,00
Diritti di istruttoria per PDC in sanatoria	€ 120,00
Sanzione Pecuniaria	€ 1000,00
Oneri concessori in misura doppia	2x€236,98x11,60mq=5.498,00
Oneri di urbanizzazione in misura doppia	2x€177,00= 354,00
Marche da bollo	€ 32,00
Spese tecniche professionali	€ 2000,00

**TOTALE** € 9.394,00

Garage al piano terra int. 4 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 6 e Garage al piano terra, int. 5 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 7( per ampliamento di volume e frazionamento)

PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

\*i parcheggi seminterrati di pertinenza sono esenti dal pagamento degli oneri concessori

Diritti di segreteria	€ 390,00
Diritti di istruttoria per PDC in sanatoria	€ 120,00
Sanzione Pecuniaria	€ 1000,00
Marche da bollo	€ 32,00
Spese tecniche professionali	€ 2000,00

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014  
..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

**TOTALE** € 3.542,00

Per quanto riguarda l'autorizzazione sismica in sanatoria, va chiesta per l'intero fabbricato per cui i costi che seguono vanno suddivisi per i 4 lotti individuati

PRATICA DI AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA

Diritti di Segreteria in misura doppia € 600,00

Marche da bollo € 32,00

Spese tecniche professionali € 1500,00

**TOTALE** € 2.132,00

Per quanto riguarda il Certificato di agibilità dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 che risulta mancante si provvederà ad un'unica richiesta i cui costi saranno suddivisi per i 4 lotti individuati.

RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Diritti di segreteria € 100,00

Diritti di Istruttoria € 40,00

Spese tecniche professionali € 1000,00

**TOTALE** € 1140,00

Per quanto riguarda la piscina (bene comune) bisogna calcolare i seguenti costi che saranno suddivisi per i 4 lotti individuati:

PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Diritti di segreteria € 390,00

Diritti di istruttoria per PDC in sanatoria € 120,00

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Sanzione Pecuniaria	€ 1000,00
Costo di costruzione in misura doppia	€ 10.000x0,20=2000,00€
Marche da bollo	€ 32,00
Spese tecniche professionali	€ 2000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.542,00</b>

**QUESITO F - Formazione dei lotti**

I beni sopra descritti ed in particolare quelli per i quali non è prevista la demolizione bensì la sanabilità, possono essere suddivisi in Lotti nella maniera seguente:

- **Lotto 1: Abitazione di tipo civile posto al primo piano int. 6 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 8**
- **Lotto 2: Abitazione di tipo civile posto al secondo piano, int. 7 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 9**
- **Lotto 3: Abitazione di tipo civile sito al terzo piano int. 8 identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 10**
- **Lotto 4: n° 2 Garage al piano terra int. 4 ed int. 5 identificati in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 6 e sub 7**

Si precisa che i **beni comuni non censibili** ed in particolare quelli per cui non è prevista la demolizione e che sono regolari e/o sanabili, identificati al fg 13 part.IIa 2051 **sub 1**, ed il **lastrico solare** identificato al fg 13 part.IIa 2051 **sub 11** saranno comuni a tutti i quattro lotti identificati.

**QUESITO G - Valore del bene**

Nella relazione di stima è fondamentale tener conto del contesto in cui sono inseriti i cespiti in oggetto; a tal fine la scrivente ne terrà conto prima di procedere alla valutazione e stima dello stesso, mettendo in evidenza che le proprie caratteristiche influiscono in maniera determinante sul valore di mercato.

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

La valutazione finale può essere effettuata tenendo conto degli indirizzi dell'estimo immobiliare, effettuando **stime differenziate**, ottenendo poi, dalla media delle stesse, il valore più probabile di mercato stimato oggi.

Per la determinazione del valore più probabile possono essere adottati i procedimenti di stima di seguito riportati:

**Stima sintetica-comparativa**

Attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo, viene stimato il bene comparandolo ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie (€/mq), che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate), ed in particolare sono state consultate dalla sottoscritta diverse Agenzie, ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, la sottoscritta ha ricavato il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili pignorati secondo la descritta suddivisione in lotti (cfr. ALLEGATO 13)

*Per cui abbiamo:*

**LOTTO 1**

**Abitazione di tipo civile identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 8 sita in Quarto (NA) alla Via Cicori n° 96 posto al primo piano int. 6**

Agenzia del Territorio – OMI (ALLEGATO 14)

*Cespiti: QUARTO/zona CENTRO: VIA DE FALCO – TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA - - residenziale – Abitazioni di tipo civile*

*Quotazioni immobiliari*

€/mq 1.200,00 ÷ 1.850,00

*Indagini di mercato di Agenzie di zona (Tecnocasa, Immobiliare.IT, etc)*

€/mq 1.650,00

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

*MEDIA VALORE DI MERCATO 1600,00€/mq*

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si ottiene il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$V \text{ capitale totale} = V \text{ capitale unitario} \times \text{Sup. commerciale}$

Ma prima di ciò, sulla scorta di indagini di mercato effettuate in quella zona si è arrivati all'individuazione di un prezzo medio-massimo al quale verranno applicati dei coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a mq di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi quasi le stesse caratteristiche rispetto a quello da stimare. Ovvero:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla finitura e allo stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare allo stato di occupazione dell'immobile.

I coefficienti di seguito sono desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e sono qui riportati:

		max %	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%	10%
- caratteristiche produttive	Kp	10%	5%
<b>TOTALE</b>		<b>100%</b>	<b>25%</b>

Nel caso specifico, considerando che l'appartamento si presenta al grezzo:

- caratteristiche posizionali estrinseche                      Kpe              30%

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	10 %
- caratteristiche produttive	Kp	5%
<b>TOTALE</b>		<b>70%</b>

E quindi dalla media del valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 70\% = 1120,00 \text{ €/mq}$$

#### Definizione della superficie commerciale

La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'appartamento più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + yB + zC...$$

Dove:

*Sl = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;*

*x,y,z... sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.*

*A,B,C... sono le superfici degli accessori*

$$Sc = Sl$$

#### Determinazione analitica della superficie commerciale

La superficie commerciale (ovvero ragguagliata) dell'unità unifamiliare la cui Destinazione d'uso è *residenziale*:

$$\text{abitazione: } 218,00 \text{ mq (100\%)} = \underline{218,00 \text{ mq}}$$

$$\text{terrazzi: } 64,00 \text{ mq (25\%)} = \underline{16,00 \text{ mq}}$$

aree esterne comuni: 1760,00 mq di cui:

$$\underline{218 \text{ mq}(10\%) \text{ e } 1542 (2\%) \text{ il tutto diviso } 4 \text{ lotti} = 13,16 \text{ mq}}$$

Lastrico solare: 276,00 mq di cui

$$\underline{218 \text{ mq}(10\%) \text{ e } 58,00 \text{ mq}(2\%) \text{ il tutto diviso } 4 \text{ lotti} = 5,74 \text{ mq}}$$

**Totale superficie commerciale ragguagliata: 253,00 mq**

#### Stima del valore del bene - Stima sintetica

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Moltiplicando il valore capitale unitario trovato per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato.

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$$V_m = 1120,00 \text{ €/mq} \times 253,00 \text{mq} = 283.360,00 \text{ €}$$

Somma

**Stima analitica.**

La stima analitica è una stima di previsione che tiene conto della sommatoria dei redditi e delle spese che un certo bene è in grado di produrre nell'arco temporale della *la vita* che ad esso viene attribuita; nel caso di un fabbricato, *la vita*, e quindi la redditività può essere considerata senza limite, per cui la sommatoria dei suoi futuri redditi scontati all'attualità (e cioè il Valore del bene al momento della stima) può essere espresso dalla formula

$$V = R/r \quad (\text{dove } R = \text{Reddito netto medio annuo ed } r = \text{Tasso di capitalizzazione}).$$

Tuttavia, poiché il valore così individuato rappresenta il probabile valore di mercato di un fabbricato nuovo capace di assicurare quel determinato reddito netto, si dovrà introdurre un'aliquota di vetustà per abbattere il valore individuato in misura proporzionale all'epoca di costruzione dell'immobile stesso. A tal fine sono state, dalla sottoscritta, svolte indagini di zona, consultando periodici specializzati, nonché pagine on-line di principali agenzie immobiliari di zona.

**Stima del valore del bene - Stima analitica**

Da ricerche effettuate in loco, nonché dalle offerte di immobili pubblicizzate su riviste specializzate nel settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha ricavato che, il costo di locazione per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia, superficie e ricadenti nella stessa zona, si può individuare in 4,5 €/mq mese; e, pertanto si ricava che gli stessi immobili producono un reddito lordo annuo di 13.662,00 euro. Da questa cifra detraendo gli oneri e le spese imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitto, aliquote di ammortamento, oneri fiscali) che possiamo quantizzare intorno al 30%, ne ricaviamo che il reddito annuo netto da prendere a base di capitalizzazione è di 9.563,00 €.

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della tipologia dell'edificio e dell'area su cui insiste, può essere assunto pari al 3 %, da cui risulta un valore di mercato.

**Per cui si ha:**

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$$V_m = 9.563,00\text{€}/0.03 = 318.770,00\text{€}$$

**Comparando le due stime si ha che:**

$$(283.360,00 \text{ €} + 318.770,00\text{€€})/2 = 301.065,00\text{€}$$

Le spese relative alla demolizione degli immobili non regolari e non sanabili

Costo demolizioni € 10.152,50/4 = € **2.538,13**

I costi di sanabilità delle opere non regolari sono pari a

Accertamento di conformità € 9.394,00

Autorizzazione sismica in sanatoria/4 € 2.132,00/4= € 533,00

**€ 9.927,00**

Costo Certificato di agibilità € 1140,00/4= € **285,00**

Costo sanabilità piscina/4 € 5.542,00/4= € **1.385,50**

**TOTALE COSTI DA DETRARRE € 14.135,00**

Detraendo, si ha:

$$301.065,00 - 14.135 \text{ €} = 286.930,00\text{€} \sim \underline{287.000 \text{ €}}$$

**Valore finale LOTTO 1 = 287.000€ (DUECENTOOTTANTASETTEMILA/00euro)**

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

## LOTTO 2

**Abitazione di tipo civile identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 9 sita in Quarto (NA)  
alla Via Cicori n° 96 posto al primo secondo int. 7**

Agenzia del Territorio – OMI(ALLEGATO 14)

*Cespiti: QUARTO/zona CENTRO: VIA DE FALCO – TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA - - residenziale – Abitazioni di tipo civile*

*Quotazioni immobiliari*

*€/mq 1.200,00 ÷ 1.850,00*

*Indagini di mercato di Agenzie di zona (Tecnocasa, Immobiliare.IT, etc)*

*€/mq 1.650,00*

*MEDIA VALORE DI MERCATO 1600,00€/mq*

$V \text{ capitale totale} = V \text{ capitale unitario} \times \text{Sup. commerciale}$

I coefficienti di seguito sono desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e sono qui riportati:

		max %	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%	10%
- caratteristiche produttive	Kp	10%	5%
<b>TOTALE</b>		<b>100%</b>	<b>25%</b>

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Nel caso specifico, considerando che l'appartamento si presenta ottime condizioni:

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	30%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	25 %
- caratteristiche produttive	Kp	10%
<b>TOTALE</b>		<b>90%</b>

E quindi dalla media del valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 90\% = 1440,00 \text{ €/mq}$$

**Definizione della superficie commerciale**

La superficie commerciale (ovvero ragguagliata) dell'unità unifamiliare la cui Destinazione d'uso è *residenziale*:

abitazione: 219,00 mq (100%) = 219,00 mq

terrazzi: 63,00 mq (25%) = 15,75 mq

aree esterne comuni: 1760,00 mq di cui:

219 mq(10%) e 1541 (2%) il tutto diviso 4 lotti= 13,18 mq

Lastrico solare: 276,00 mq di cui

219 mq(10%) e 57,00 mq(2%) il tutto diviso i 4 lotti=5,76 mq

**Totale superficie commerciale ragguagliata: 253,70 mq**

**Stima del valore del bene - Stima sintetica**

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$$Vm = 1440,00 \text{ €/mq} \times 253,70 \text{ mq} = 365.328,00 \text{ €}$$

**Stima del valore del bene - Stima analitica**

Da ricerche effettuate in loco, nonché dalle offerte di immobili pubblicizzate su riviste specializzate nel settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha ricavato che, il costo di locazione per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia, superficie e ricadenti

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

nella stessa zona, si può individuare in 4,5 €/mq mese; e, pertanto si ricava che gli stessi immobili producono un reddito lordo annuo di 13.700,00 euro. Da questa cifra detraendo gli oneri e le spese imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali) che possiamo quantizzare intorno al 30%, ne ricaviamo che il reddito annuo netto da prendere a base di capitalizzazione è di 9.590,00 €.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della tipologia dell'edificio e dell'area su cui insiste, può essere assunto pari al 3 %, da cui risulta un valore di mercato.

**Per cui si ha:**

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$$V_m = 9.590,00\text{€}/0.03 = 319.670,00\text{€}$$

**Comparando le due stime si ha che:**

$$(365.328,00\text{ €} + 319.670,00\text{€})/2 = 342.500,00\text{€}$$

Le spese relative alla demolizione degli immobili non regolari e non sanabili

Costo demolizioni € 10.152,50/4 = **€ 2.538,13**

I costi di sanabilità delle opere non regolari sono pari a

Accertamento di conformità € 9.394,00

Autorizzazione sismica in sanatoria/4 € 2.132,00/4= € 533,00

**€ 9.927,00**

Costo Certificato di agibilità € 1140,00/4= **€ 285,00**

Costo sanabilità piscina/4 € 5.542,00/4= **€ 1.385,50**

**TOTALE COSTI DA DETRARRE € 14.135,00**

Detraendo, si ha:

$$342.500,00\text{€} - 14.135\text{ €} = 328.365,00\text{€} \sim \underline{328.000\text{ €}}$$

**Valore finale LOTTO 2 = 328.000€ (TRECENTOVENTOTTOMILA/00euro)**

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

### LOTTO 3

**Abitazione di tipo civile identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 10 sita in Quarto (NA)  
alla Via Cicori n° 96 posto al piano terzo int. 8**

Agenzia del Territorio – OMI(ALLEGATO 14)

*Cespiti: QUARTO/zona CENTRO: VIA DE FALCO – TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA - - residenziale – Abitazioni di tipo civile*

*Quotazioni immobiliari*

*€/mq 1.200,00 ÷ 1.850,00*

*Indagini di mercato di Agenzie di zona (Tecnocasa, Immobiliare.IT, etc)*

*€/mq 1.650,00*

*MEDIA VALORE DI MERCATO 1600,00€/mq*

V capitale totale = V capitale unitario x Sup. commerciale

I coefficienti di seguito sono desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e sono qui riportati:

		max %	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%	10%
- caratteristiche produttive	Kp	10%	5%
<b>TOTALE</b>		<b>100%</b>	<b>25%</b>

Nel caso specifico, considerando che l'appartamento si presenta ottime condizioni:

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	30%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	25 %
- caratteristiche produttive	Kp	10%

**TOTALE** **90%**

E quindi dalla media del valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 90\% = 1440,00 \text{ €/mq}$$

**Definizione della superficie commerciale**

La superficie commerciale (ovvero ragguagliata) dell'unità unifamiliare la cui Destinazione d'uso è *residenziale*:

abitazione: 219,00 mq (100%) = 219,00 mq

terrazzi: 63,00 mq (25%) = 15,75 mq

aree esterne comuni: 1760,00 mq di cui:

219 mq(10%) e 1541 (2%) il tutto diviso 4 lotti= 13,18 mq

Lastrico solare: 276,00 mq di cui

219 mq(10%) e 57,00 mq(2%) il tutto diviso i 4 lotti=5,76 mq

**Totale superficie commerciale ragguagliata: 253,70 mq**

**Stima del valore del bene - Stima sintetica**

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$$V_m = 1440,00 \text{ €/mq} \times 253,70 \text{ mq} = 365.328,00 \text{ €}$$

**Stima del valore del bene - Stima analitica**

Da ricerche effettuate in loco, nonché dalle offerte di immobili pubblicizzate su riviste specializzate nel settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha ricavato che, il costo di locazione per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia, superficie e ricadenti nella stessa zona, si può individuare in 4,5 €/mq mese; e, pertanto si ricava che gli stessi immobili producono un reddito lordo annuo di 13.700,00 euro. Da questa cifra detraendo gli oneri e le spese imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitto, aliquote di ammortamento, oneri fiscali) che possiamo quantizzare intorno al 30%, ne ricaviamo che il reddito annuo netto da prendere a base di capitalizzazione è di 9.590,00 €.

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della tipologia dell'edificio e dell'area su cui insiste, può essere assunto pari al 3 %, da cui risulta un valore di mercato.

**Per cui si ha:**

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$$V_m = 9.590,00\text{€}/0.03 = 319.670,00\text{€}$$

**Comparando le due stime si ha che:**

$$(365.328,00\text{€} + 319.670,00\text{€})/2 = 342.500,00\text{€}$$

Le spese relative alla demolizione degli immobili non regolari e non sanabili

Costo demolizioni € 10.152,50/4 = € **2.538,13**

I costi di sanabilità delle opere non regolari sono pari a

Accertamento di conformità € 9.394,00

Autorizzazione sismica in sanatoria/4 € 2.132,00/4= € 533,00

**€ 9.927,00**

Costo Certificato di agibilità € 1140,00/4= € **285,00**

Costo sanabilità piscina/4 € 5.542,00/4= € **1.385,50**

**TOTALE COSTI DA DETRARRE € 14.135,00**

Detraendo, si ha:

$$342.500,00\text{€} - 14.135\text{€} = 328.365,00\text{€} \sim \underline{328.000\text{€}}$$

**Valore finale LOTTO 3 = 328.000€ (TRECENTOVENTOTTOMILA/00euro)**

#### **LOTTO 4**

**2 Garage identificati in catasto al fg 13 part.IIIa 2051 sub 6 e sub 7 siti in Quarto (NA) alla Via Cicori n° 96 posto al piano seminterrato int. 4 e int. 5**

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Agenzia del Territorio – OMI(ALLEGATO 14)

*Cespiti: QUARTO/zona CENTRO: VIA DE FALCO – TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA - - residenziale – Abitazioni di tipo civile*

*Quotazioni immobiliari*

*€/mq 760,00 ÷ 1.150,00*

*Indagini di mercato di Agenzie di zona (Tecnocasa, Immobiliare.IT, etc)*

*€/mq 1.000,00*

*MEDIA VALORE DI MERCATO 1000,00€/mq*

V capitale totale = V capitale unitario x Sup. commerciale

I coefficienti di seguito sono desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in “*Principi di economia ed estimo*” e sono qui riportati:

		max %	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%	10%
- caratteristiche produttive	Kp	10%	5%
<b>TOTALE</b>		<b>100%</b>	<b>25%</b>

Nel caso specifico, considerando che l'appartamento si presenta ottime condizioni:

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	30%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	15%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	5 %
- caratteristiche produttive	Kp	10%
<b>TOTALE</b>		<b>60%</b>

E quindi dalla media del valore di mercato risulta:

**V.m. = 1.000,00 €/mq X 60% = 600,00 €/mq**

**Definizione della superficie commerciale**

La superficie commerciale (ovvero ragguagliata) del **garage** in fabbricato residenziale

garage: 224,00 mq (100%) = 224,00 mq

**Totale superficie commerciale ragguagliata: 224,00 mq**

**Stima del valore del bene - Stima sintetica**

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$V_m = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 224,00 \text{ mq} = 224.000,00 \text{ €}$

**Stima del valore del bene - Stima analitica**

Da ricerche effettuate in loco, nonché dalle offerte di immobili pubblicizzate su riviste specializzate nel settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha ricavato che, il costo di locazione per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia, superficie e ricadenti nella stessa zona, si può individuare in 2,5 €/mq mese; e, pertanto si ricava che gli stessi immobili producono un reddito lordo annuo di 6.720,00 euro. Da questa cifra detraendo gli oneri e le spese imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali) che possiamo quantizzare intorno al 30%, ne ricaviamo che il reddito annuo netto da prendere a base di capitalizzazione è di 4.704,00 €.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della tipologia dell'edificio e dell'area su cui insiste, può essere assunto pari al 3 %, da cui risulta un valore di mercato.

**Per cui si ha:**

**VALORE dell'unità immobiliare:**

$V_m = 4.704,00\text{€}/0.03 = 156.800,00\text{€}$

**Comparando le due stime si ha che:**

$(224.000,00 \text{ €} + 156.800,00\text{€})/2 = \mathbf{190.400,00\text{€}}$

Le spese relative alla demolizione degli immobili non regolari e non sanabili

Costo demolizioni  $\text{€ } 10.152,50/4 = \mathbf{\text{€ } 2.538,13}$

I costi di sanabilità delle opere non regolari sono pari a

Accertamento di conformità  $\text{€ } 3.542,00$

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014

..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

Autorizzazione sismica in sanatoria/4	€ 2.132,00/4= € 533,00
	<b>€ 4.075,00</b>
Costo Certificato di agibilità	€ 1140,00/4= € 285,00
Costo sanabilità piscina/4	€ 5.542,00/4= € 1.385,50
<b>TOTALE COSTI DA DETRARRE</b>	<b>€ 8.284,00</b>

Detraendo, si ha:

190.400,00€ - 8.284,00 € = **182.116,00€ ~ 182.000 €**

**Valore finale LOTTO = 182.000 € (CENTOTTANTADUEMILA/00euro)**

RIEPILOGO:

**LOTTO 1**

**Abitazione di tipo civile identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 8 sita in Quarto (NA) alla Via Cicori n° 96 posto al primo piano int. 6**

**Valore del Bene 287.000€ (DUECENTOOTTANTASETTEMILA/00euro)**

**Pignoramento pro quota 1/3: € 95.666,67 (NOVANTACINQUEMILASEICENTOSESSANTASEI/67)**

**LOTTO 2**

Abitazione di tipo civile identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 9 sita in Quarto (NA) alla Via Cicori n° 96 posto al primo secondo int. 7

**Valore del bene 328.000€ (TRECENTOVENTOTTOMILA/00euro)**

**Pignoramento pro quota 1/3: € 109.333,33 (CENTONOVEMILATRECENTOTRENTATRE/33)**

**LOTTO 3**

**Abitazione di tipo civile identificato in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 10 sita in Quarto (NA) alla Via Cicori n° 96 posto al piano terzo int. 8**

**Valore del bene 328.000€ (TRECENTOVENTOTTOMILA/00euro)**

**Pignoramento pro quota 1/3: € 109.333,33 (CENTONOVEMILATRECENTOTRENTATRE/33)**

**LOTTO 4**

**2 Garage identificati in catasto al fg 13 part.IIa 2051 sub 6 e sub 7 siti in Quarto (NA) alla Via Cicori n° 96 posto al piano seminterrato int. 4 e int. 5**

**Valore del bene 182.000 € (CENTOTTANTADUEMILA/00euro)**

**Pignoramento pro quota 1/3: € 60.666,67 (SESSANTAMILASEICENTOSESSANTASEI/67)**

**TOTALE VALORE LOTTI: € 1.125.000,00**

**TOTALE Pignoramento pro quota 1/3: € 375.000,00 (TRECENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**

Il consulente Tecnico d'Ufficio con la presente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Napoli, 26 settembre 2019

Il C.T.U.

Arch. Maria Rosaria Di Bonito

### **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

La presente relazione viene depositata con procedura online, con i seguenti allegati:

**Allegato 1:** Verbale per il conferimento dell'incarico all'esperto

**Allegato 2:** Comunicazione per accessi

**Allegato 3:** Provenienze

**Allegato 4:** Visure ipotecarie

**Allegato 5:** Verball di accesso

**Allegato 6:** Certificato di matrimonio con annotazioni Ufficio Anagrafe Comune di Quarto (Na) e Comune di.....(NA)

**Allegato 7:** Verifiche Regolarità Urbanistica Comune di Quarto

**Allegato 8:** Copia completa Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990 rilasciata dal Comune di Quarto (relazioni ed elaborati grafici)

**Allegato 9:** Documentazione catastale

- Visure ai Terreni e fabbricati, Estratto di mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**Allegato 10:** Elaborati Grafici

1. Inquadramento Territoriale – Urbanistico
2. Planimetria del lotto
3. Fabbricato:Pianta piano primo (sub 8)
4. Fabbricato:Pianta piano secondo (sub 9)
5. Fabbricato Pianta piano terzo(sub 10)
6. Fabbricato Pianta seminterrato(sub 6 e sub 7)
7. Fabbricato:Pianta Lastrico solare(sub 11)
8. Pianta Box auto esterni (sub 2 sub 3 sub 4 sub 5)

**Allegato 11 :** Rilievo fotografico

Rilievo fotografico degli immobili alla data degli Accessi

TRIBUNALE di NAPOLI - V SEZIONE CIVILE  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
CAUSA R.G.: 405/2014  
..... contro .....

G. E. : dott. MARIO CICCARELLI

**Allegato 12 :** Computo metrico estimativo per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi delle opere non regolari e non sanabili.

**Allegato 13:** Calcolo oneri e diritti Comune di Quarto per opere non regolari sanabili

**Allegato 14:** Quotazioni immobiliari e Norma UNI 10750 e DPR n. 138/98 allegato "C"

**Allegato 15:** Comunicazioni e ricevute trasmissioni alle parti elaborato peritale di CTU ed eventuali note di parte

**Allegato 16:** CD ROM

**Allegato 17:** Specifiche Competenze e Spese