

## VIII<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE TRIBUNALE DI NAPOLI

Causa: [REDACTED]



R.G. 11406/11

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il dott. Pastore, della VIII<sup>a</sup> Sezione, Giudice Istruttore, nell'udienza del 04 aprile 2013 ha conferito al sottoscritto ing. Aldo Rodà iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 14124 l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe formulando i seguenti quesiti:

- 1) Esaminata la documentazione acquisita e espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa (indicando codice fiscale e generalità), specificando la misura di ciascuna quota (tale accertamento andrà condotto anche mediante relazione notarile non esibita dalle parti);
- 2) Descriva dettagliatamente i suddetti beni completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

Il Giudice ha dato come termine ultimo, per la consegna della relazione tecnica alle parti in causa il giorno 09 novembre 2013, le quali hanno 15 giorni di tempo per far pervenire proprie eventuali osservazioni al CTU che a sua volta avrà ulteriori 15 giorni di tempo per rispondere alle eventuali osservazioni e per il deposito della relazione scritta in cancelleria.

La dott.sa Gentile ha rinviato la causa alla data del 16/03/2015.





### 3. QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita e espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa (indicando codice fiscale e generalità), specificando la misura di ciascuna quota (tale accertamento andrà condotto anche mediante relazione notarile non esibita dalle parti);*

I beni del defunto sig. ██████████ consistono in immobili ubicati in Cardito (NA) alla via Botticelli n° 3e più precisamente:

- Sub 2
- Vano al piano terra adiacente l'androne condominiale, posto sulla dx
  - Appartamento al piano terra, adiacente all'androne, sulla sx
  - Appartamento al piano terra, nel cortile condominiale
  - Appartamento al piano I° del fabbricato
  - Locale posto al piano seminterrato

Tutti i beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate al Comune di Cardito (NA) foglio 2, p.lla 355, sub. 2, 3 4 5.

I due vani adiacenti all'androne condominiale sono censiti insieme come sub 2; tali beni sono stati realizzati tramite licenza edilizia n° 1176 rilasciata dal Comune di Cardito al sig. ██████████.

Il vano (unico) posto a dx nell'androne è attualmente detenuto dal sig. ██████████ nato a ██████████.

I locali posti alla sx dell'androne invece erano abitati dal sig. ██████████ e, al momento del sopralluogo, risultavano disabitati.

Su questo bene risulta essere un abuso edilizio per la realizzazione, sul ballatoio di accesso (alla fine di esso), un bagno delle dimensioni 1,88x1,76.

Questo bene risulta essere stato costituito da ballatoio di accesso, 2 vani, WC.

L'appartamento posto all'interno del cortile condominiale è attualmente occupato dal sig. ██████████ (immobile sub 3), nato a ██████████ codice fiscale ██████████.

Questo bene è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per il quale, a firma del sig. ██████████ è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 con protocollo 280.



Il bene è costituito da ingresso, 4 vani di cui uno con angolo cottura, WC. Rispetto alla rappresentazione catastale è stato demolito un tramezzo interno.

Il bene posto al piano I° del fabbricato (sub 4) attualmente è occupato dal sig. [REDACTED]

Il sub 4 è stato realizzato anch'esso in assenza di concessione edilizia e per il quale il sig. [REDACTED] ha presentato al Comune di Cardito domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, prot. 279.

Esso è costituito da ingresso, 4 vani, WC, balcone; anche qui, rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale, è stato eliminato un tramezzo interno.

Il bene posto al piano seminterrato (sub 5), al momento del sopralluogo, viene utilizzato come cantina dai vari proprietari degli immobili ed è stato realizzato con la concessione edilizia originaria.

Esso è costituito da un unico vano, di circa 30mq, ed è ubicato sotto il vano posto a sx nell'androne ed ha accesso dalla scala comune che porta anche al piano I° del fabbricato.

Come dalla relazione notarile (che si allega alla presente perizia), i sopra elencati beni sono di proprietà dei sigg.ri:

- [REDACTED] in ragione di 14/189
- [REDACTED], in ragione di 14/189
- [REDACTED], in ragione di 23/189
- [REDACTED] in ragione di 23/189
- [REDACTED], in ragione di 23/189
- [REDACTED], in ragione di 23/189
- [REDACTED], in ragione di 23/189
- [REDACTED], in ragione di 23/189
- [REDACTED], in ragione di 23/189

2) *Descriva dettagliatamente i suddetti beni completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e ne dia rappresentazione grafica e fotografica.*

I beni derivano dalla successione del defunto sig. ██████████ e di seguito si elencano dettagliatamente i beni così come sono riportati presso l'Agenzia delle Entrate ubicati in Cardito (NA) alla via Botticelli n° 3:

- Foglio 2, p.lla 355, subalterno 2, cat. A/2, cl. 4, 4,5 vani , r.c. 325, 37, piano Terra, int. 1, scala U e confinante con cortile comune, via Botticelli, cassa scale e proprietà ██████████ o suoi aventi causa
- Foglio 2, p.lla 355, sub 3, categoria A/2, cl. 4, 4,5 v.c., r.c. 325,37, piano Terra, int. 2 scala U e confinante con cortile comune, proprietà ██████████ o aventi causa, proprietà ██████████ o aventi causa
- Foglio 2, p.lla 355, sub 4, cat. A/2, cl. 4, 4,5 v.c., r.c. 325,37, piano I° e confinante con cortile comune, proprietà ██████████ o suoi aventi causa e proprietà ██████████ o suoi aventi causa
- Locale deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato, confinante con Cassa scale, proprietà ██████████ o suoi aventi causa, con via Botticelli identificato catastalmente al foglio 2, p.lla 355, sub 5, cat C/2, classe 6, 25mq, r.c. 55,52 al piano S1 di via Botticelli

Allegati alla presente perizia vi sono le rappresentazioni grafiche rilevate di tutte le unità e la documentazione fotografica di tutti i beni indicati.

### **SUB2**

Nel sub 2, come già detto precedentemente, vi è una difformità consistente in un abuso edilizio in quanto è stato realizzato, in assenza di concessione edilizia, un bagnetto sul ballatoio comune delle dimensioni di circa 3mq.

Il sub 2 si presenta in cattivo stato di manutenzione essendo disabitato dalla morte del sig. ██████████ (almeno secondo quanto indicatomi dalle parti nel corso dei vari accessi effettuati sui luoghi).

Esso è costituito, come detto precedentemente, da un unico vano posto sulla sinistra dell'androne di accesso al cortile comune condominiale e da altri 2 vani posti sulla sinistra dello steso androne.

La larghezza dell'androne è di poco superiore ai 3mt, sufficienti quindi a consentire il passaggio di un veicolo.

Il locale posto sulla destra dell'androne ha una superficie di circa 28mq, quello sulla sinistra ha una superficie di 35mq oltre al bagnetto realizzato abusivamente di circa 3mq e il ballatoio di 5mq (nel calcolo del ballatoio si è considerata la superficie attuale).

### **SUB 3**

Il sub 3, posto anch'esso al piano terra del fabbricato, ha accesso dal cortile comune ed è costituito da 2 camere da letto, soggiorno -cucina e salone.

La superficie complessiva è di circa 100 mq e si presenta in buono stato di conservazione.

#### **SUB 4**

Il sub 4 è ubicato al piano I° del fabbricato con accesso dalla scala comune interna al fabbricato.

Esso è costituito da ingresso, 2 camere da letto, cucina soggiorno, salone e balcone.

La sua superficie interna è di circa 100 mq ed il lungo balcone ha una superficie di circa 16mq.

Si presenta in buono stato di conservazione.

#### **SUB 5**

Il sub 5 è un locale deposito posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale ed ha una superficie di circa 30mq.

Si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Gli spazi comuni del fabbricato.

Il fabbricato presenta numerosi punti che necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare il cornicione aggettante prospiciente la via Botticelli è in pessimo stato così come lo sono in generale, gli intonaci delle facciate condominiali sia esterni (lungo la via Botticelli) che all'interno del fabbricato.

Anche la cassa scale richiederebbe interventi di recupero.