

TRIBUNALE DI NAPOLI
(N.R.G. 21437/2017)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAUSA

TRA

SIG.RA [REDACTED] ATTORE PRINCIPALE

CONTRO

SIG.RI [REDACTED] ALTRI CONVENUTO PRINCIPALE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT. SSA FEDERICA D'AURIA E SVOLTA DALL'ING.
WALTER IANNACCONI IN MERITO AI QUESITI POSTI NELL'UDIENZA DEL
04/OTTOBRE/2018

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI – 8 SEZIONE CIVILE

Consulenza Tecnica di Ufficio disposta dall'Ill.ma Dott.ssa Federica D'Auria e svolta dall'Ing. Walter Iannaccone, in merito al procedimento civile iscritto al N.R.G. 21437/2017

T R A

La sig.ra [redacted] rappresentata e difesa, giusto mandato su foglio separato ed allegato in calce all'atto di citazione, dall'avv. [redacted] (c.f. [redacted]) elett.te dom.to presso lo studio dell'avv. [redacted] in corso Umberto I n°237 a Napoli

- ATTORE -

CONTRO

Le sigg. [redacted] (c.f.: [redacted])

[redacted] tutti elettivamente domiciliati in Torre del Greco alla via Cesare Battisti n. 47, presso lo studio dell'avv. [redacted] (C.F. [redacted]) che li rap-presenta e difende come da procura a margine dell'atto di comparso di costituzione e di risposta;

- CONVENUTI -

La sig.ra [redacted] rapp.ta e difesa giusta procura in calce dell'atto di comparso di costituzione e di risposta dall'avv. [redacted] (c.f. [redacted]) (67B07 L259T) del Foro di Napoli elettivamente domiciliata presso il suo studio in Portici (NA) alla Via Libertà n.209;

- CONVENUTI -

La sig.ra [redacted] rapp.te e difesa giusta procura in calce all'atto di comparso di costituzione dall'avv. [redacted] ed

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

elett.te dom.ta in Castellamare di Stabia alla via Nocera, n°55 presso il suo studio in Portici (NA) alla
Via Libertà n.209

ASTE
GIUDIZIARIE.it
- CONVENUTA -

I sigg. [REDACTED] (c.f.:

[REDACTED] tutti

rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED] 5T25A064O), unitamente e

disgiuntamente all'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED] 57D68H243Z), in virtù della procura

a margine dell'atto di comparso di costituzione e risposta, elett.te dom.ti presso lo studio in

Portici (NA) in via Poli n°74;

- CONVENUTI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DELLA C.T.U.

- PREMessapag. 06
- CAPITOLO I – Gli accessi con le partipag. 07
- CAPITOLO II – Replica alle note di parte Ctp.....pag. 11
- CAPITOLO III – Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.....pag. 20
- CAPITOLO IV – Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.....pag. 24
- CAPITOLO V – Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaropag. 85
- CAPITOLO VI – Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.....pag. 89
- CAPITOLO VII – Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.....pag. 122
- CAPITOLO VIII – Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore.....pag. 124
- CAPITOLO IX – Conclusioni.....pag. 138
- ALLEGATO N° 1 – Verbali delle operazioni peritalipag. 158
- ALLEGATO N° 2 – Piante e visure catastali degli immobilipag. 167
- ALLEGATO N° 3 – Visure ipotecarie su immobili e su persone.....pag. 168

- ALLEGATO N° 4 – Documentazione Regione Campania su APE.....pag. 169
- ALLEGATO N° 5 – Comunicazioni degli Amministratori dei vari stabili.....pag. 170
- ALLEGATO N° 6 – Documentazione del Comune di Ercolano.....pag. 171
- ALLEGATO N° 7 – Computi metricipag. 172
- ALLEGATO N° 8 – Tabelle canoni locatizi e spese.....pag. 173
- ALLEGATO N° 9 – Note di Parte CTP.....pag. 174

PREMESSA

Il sottoscritto **Walter Iannaccone**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 15704, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal **Giudice dott.ssa Federica D'Auria** nella causa civile **N.R.G. 21437/2017** tra la sig.ra

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ed ha accettato l'incarico nell'udienza del 10/01/2019 prestando giuramento. Tale procedimento civile è stato instaurato dalla sig. atto di citazione datato 26 giugno 2017, verso gli eredi della sig. ne di: a) in via preliminare e di urgenza, nominare un amministratore della comunione ereditaria, non sussistendo l'accordo dei condiventi proprietari circa la gestione dei beni comuni, b) in via principale, accertare e dichiarare aperta la successione nel patrimonio, mobiliare ed immobiliare, all'esito disporre la divisione dell'asse ereditario e l'eventuale assegnazione dei singoli cespiti, oltre i frutti civili, percepiti e percipiendi; c) ordinare, in virtù del combinato disposto di cui artt. 723 del c.c. e 263 e ss. del c.p.c., la presentazione del rendiconto ai coeredi sigg.

avendo gli stessi la disponibilità di tutti i beni immobili facenti parte dell'asse ereditario, con esclusione del solo appartamento adibito a residenza familiare dei danti causa; d) in via subordinata accertare e dichiarare il diritto della sig. concorrere pro quota nella successione ereditaria ai propri genitori, sig. all'esito, disporre la divisione dei beni derelitti ab intestato;

Nel corso dell'udienza di giuramento del 10 gennaio 2019 sono stati esposti allo scrivente i seguenti quesiti:

- Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
- Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;
- Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;
- Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore.

CAPITOLO I – GLI ACCESSI CON LE PARTI.

Nel corso dell'udienza del 14 novembre 2018 è stato concordato la data del primo accesso per il 25 febbraio 2019, alle ore 15:00 presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in via Libertà n°209 a Portici (NA). Entro quella data le parti dovevano procedere alla eventuale nomina dei propri consulenti tecnici di parte (Ctp). Nell'udienza del 14 novembre 2018, il Giudice Dott.ssa Federica D'Auria ha fissato il termine del 25/giugno/2019 per l'inoltro della bozza alle parti in causa, il termine del 25 luglio 2019 per l'inoltro delle note di parte ed il termine del 25/settembre/2019 per l'inoltro telematico in cancelleria dell'elaborato peritale definitivo. Successivamente durante le operazioni peritali, lo scrivente ha presentato istanza di proroga dell'invio della bozza di perizia alle parti in causa al 26 settembre 2019 ed è stata accettata.

Primo accesso: sopralluogo del 25/02/19 alle ore 15:00 (inizio operazioni peritali)

Il primo accesso si è tenuto presso lo studio dell'avvocato Andrea Solaro come da ordinanza del Giudice stabilito, nello specifico presso lo studio in via Libertà n°219 in Portici (NA). Sono presenti per la parte attrice, l'avvocata [redacted] il quale conferma la nomina del Ctp ing. [redacted] ed lo stesso ingegnere [redacted] che rilascia i seguenti recapiti per future comunicazioni: pec [redacted] ed il seguente cell. [redacted]. Per la parte convenuta [redacted] presenti l'avvocato [redacted] il quale nomina come Ctp l'ing. [redacted] ed lo stesso ingegnere [redacted] che rilascia i seguenti recapiti per future comunicazioni: pec [redacted] ed il seguente cell. [redacted]. La parte convenuta [redacted] sono presenti l'avvocato [redacted] per delega dell'avv. [redacted] il quale conferma la nomina del Ctp l'arch. [redacted] ed lo stesso architetto [redacted] che rilascia i seguenti recapiti per future comunicazioni: pec [redacted] ed il seguente cell. [redacted]. Per la parte convenuta [redacted] sono presenti l'avvocato [redacted] per delega dell'avv. [redacted] il quale ribadisce la nomina del proprio Ctp nella persona dell'ing. [redacted] ed è presente lo stesso ingegnere [redacted] che rilascia i seguenti recapiti per future comunicazioni: pec [redacted] ed il seguente cell. [redacted]. Per la parte convenuta [redacted] sono presenti l'avvocato [redacted] per delega dell'avv. [redacted] il quale ribadisce la nomina del proprio Ctp nella persona dell'ing. [redacted] ed è presente lo stesso ingegnere [redacted] che rilascia i seguenti recapiti per future comunicazioni: pec [redacted] ed il seguente cell. [redacted]. Ctu legge ai presenti i quesiti posti dal Giudicante e la tempistica di inoltro della bozza di perizia e delle note di parte.

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 16:10. Il Ctu fissa un secondo accesso per il 13 marzo 2019 alle ore 14:00 in piazza Trieste ad Ercolano (NA).



Secondo accesso: sopralluogo del 13/03/19 alle ore 14:00

Il secondo accesso si è tenuto in Piazza Trieste ad Ercolano (NA). Sono presenti i seguenti Ctp: ing.

[redacted] ing. [redacted], l'arch. [redacted], l'ing. [redacted] ed l'arch. [redacted]. Si procedeva, come da incarico, ad effettuare i rilievi metrici e fotografici del caso, nei cinque immobili oggetto della valutazione immobiliare.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 17:50. Il Ctu fissa un terzo accesso per l'8 aprile 2019 alle ore 15:30 in Piazza Trieste ad Ercolano (NA).

Terzo accesso: sopralluogo del 08/04/19 alle ore 15:30

Il terzo accesso si è tenuto in Piazza Trieste ad Ercolano (NA). Sono presenti i seguenti Ctp: ing.

[redacted] ing. [redacted], l'arch. [redacted], l'ing. [redacted] ed l'arch. [redacted]. Si procedeva, come da incarico, ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento in piazza Trieste n°4 ad Ercolano ubicato al 4 piano interno 10 scala B.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 17:52. Il Ctu fissa un quarto accesso per l'9 maggio 2019 alle ore 15:30 in Piazza Trieste n°4 ad Ercolano (NA).

Quarto accesso: sopralluogo del 09/maggio/19 alle ore 15:30

Il quarto accesso si è tenuto in Piazza Trieste ad Ercolano (NA). Sono presenti i seguenti Ctp: ing.

[redacted] ing. [redacted], l'arch. [redacted], l'ing. [redacted] ed l'arch. [redacted]. Si procedeva, come da incarico, ad effettuare i rilievi metrici e fotografici del magazzino in via Napoli n°11 (corrispondente a via IV Novembre n°69) ad Ercolano. Le



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

operazioni peritali venivano sospese alle ore 17:52. Il Ctu fissa un quinto accesso per il 23 maggio 2019 alle ore 15:30 in via Panoramica n°65 ad Ercolano (NA). Successivamente viene spostato mediante pec in accordo con le parti al 6 giugno 2019 alle 15:30 su via Panoramica 60 ad Ercolano.

Quinto accesso: sopralluogo del 06/giugno/19 alle ore 15:30

Il quinto accesso si è tenuto in via Panoramica ad Ercolano (NA). Sono presenti i seguenti Ctp: ing. [redacted], l'ing. [redacted], l'arch. [redacted], l'ing. [redacted] ed l'arch. [redacted]. Si procedeva, come da incarico, ad effettuare i rilievi metrici e fotografici del negozio in via Panoramica n°60 ad Ercolano e presso il locale in via Tironi di Moccia. Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 17:07. Il Ctu non fissa un sesto accesso ma si riserva in caso di necessità di concordarlo con le parti in causa mediante pec. In data 25 settembre 2019, lo scrivente Ctu comunica alle parti in causa la chiusura delle operazioni peritali.

CAPITOLO II – Replica alle note di Parte.

Nei termini fissati dal Giudicante sono giunte le note dall'ingegnere [redacted] quale Ctp della parte [redacted] dal Ctp architetto [redacted] per conto della sig.ra [redacted] dall'ingegnere [redacted] quale Ctp della parte convenuta [redacted] ed infine le note dall'arch. [redacted] quale Ctp dei germani [redacted].

In merito alla osservazione n.1 del Ctp ing. [redacted]

In riferimento a quanto richiesto dall'ingegnere [redacted] quale Ctp della parte [redacted] ovvero di "verificare se i beni che costituiscono la massa ereditaria sono solo quelli fino ad oggi visitati, o vi sono in base alle disposizioni del giudice, altri immobili da visionare e valutare, e che quindi costituiscono la massa ereditaria." , il Ctu fa presente che il quesito del magistrato chiede di omissis.....*individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota*", ove si riscontra che il Ctu debba procedere ad una sola verifica dell'appartenenza degli attuali beni alle parti in causa (inteso che deve esserci un denominatore comune di appartenenza dei beni a tutti gli eredi) e non delle ricerche ulteriori di beni di esclusiva proprietà di solo una parte e che poi debbano essere inseriti nel coarcevo ereditario, in base all'attività interpretativa del Ctu.

In merito alla osservazione n.2 del Ctp ing. [redacted]:

Il Ctp chiede di procedere all'attribuzione ai coeredi anche della quota maturata a favore della signora [redacted], madre delle parti in causa, la stessa è stata espunta in quanto il Ctu si troverebbe a procedere ad un calcolo delle quote dei proventi percepibili ed attribuibili ai coeredi (come chiesto dal magistrato) sulla base di una presunzione, ovvero dare per rato la volontà della sig.ra [redacted] di pretendere una indennità per l'uso esclusivo dei beni della massa ereditaria da parte dei figli. Intento non espresso per vie legali dalla stessa prima della morte (consultando gli atti di causa) a differenza degli attuali dividendi.

In merito alle osservazioni del Ctp architetto [redacted]

Il Ctp [redacted] per conto della sig.ra [redacted] evidenzia che per l'immobile sito in Ercolano alla IV novembre n.69 (via Napoli n.9), locale deposito seminterrato, risultano fatturati tra il dicembre 2007 e il gennaio 2008 "lavori a seguito danni da infiltrazioni" per il complessivo ammontare di euro 41.246,40, ritenuti incongrui e contesta l'inserimento di tali spese nella comunione giudiziale, in quanto si è in presenza di lavori di ripristino per danni da parte di terzi e che troverebbero copertura o in una azione giudiziale verso terzi oppure da una copertura assicurativa. Di conseguenza, è stato effettuato un riscontro presso l'amministratore pro-tempore, sig. [redacted] ha dichiarato la sua impossibilità a reperire la documentazione pertinente. In base all'osservazione del Ctp e considerato la natura delle opere, ovvero il ripristino di ambienti danneggiati da infiltrazioni, si procede ad una ulteriore simulazione che prevede la cancellazione delle spese per un ammontare di € 34.372,00 (al netto dell'iva come da bozza a cui si rimanda).

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

CALCOLO PERIODO DAL 06.11.2004 AL 07.07.17 CON ELIMINAZIONE DELLE SPESE DI CUI ALLE FATTURE RIF. FATT. 35/07 DEL 06.12.2007 E FATT. 02/08 DEL 08.01.2008

Segue la tabella Tab.A1 che evidenzia le quote di riparto dei proventi dei dividendi, al netto delle spese restanti, nell'ipotesi di espunzione delle sole spese per lavori edili a seguito dei danni per infiltrazioni del locale deposito in quanto connessi ad opere di riparazione.

Tab. A1 - Periodo dal 06.11.2004 (morte di [redacted] data atto di citazione)

Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[redacted]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[redacted]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[redacted]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[redacted]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[redacted]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[redacted]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
[redacted]	86.317,66	32.889,28	32.120,79	3.825,19	17.482,40
Totale	604.223,65	230.224,95	224.845,51	26.776,36	122.376,83

Si riporta la specifica di quanto debba essere corrisposto dai dividendi che hanno usufruito dell'uso degli immobili nel periodo considerato.

Tab. A2 - Dare/avere dai dividendi che hanno usufruito dell'uso degli immobili

DA RICEVERE (canoni immobili A ed E generalità degli eredi [redacted])	50.371,68
DA CORRISPONDERE	215.675,89
DIFFERENZA	-165.304,21

Da ricevere (canoni immobili B ed D; entrambi in condivisione [redacted])	35.945,98
Da corrispondere (canoni immobili A ed E - entrambi in condivisione [redacted])	125.929,21
DIFFERENZA	-89.983,22

Da ricevere (canoni immobili B ed D - entrambi in condivisione [redacted])	35.945,98
Da corrispondere (canoni immobili A ed E - entrambi in condivisione [redacted])	125.929,21

DIFFERENZA -89.983,22

Si riporta la composizione dei proventi percepibili dagli eredi [redacted] [redacted] azione alle osservazioni del Ctp [redacted] (stettate più oltre).

Tab. A3 – composizione dei proventi percepibili dagli eredi di Colantuono Nello

	NETTO	A	B	D	E	Totale
1	[redacted]	9.456,63	9.184,82	670,68	5.009,80	24.321,93
2	[redacted]	7.810,88	7.645,32	1.051,50	4.157,53	20.665,23
3	[redacted]	7.810,88	7.645,32	1.051,50	4.157,53	20.665,23
4	[redacted]	7.810,88	7.645,32	1.051,50	4.157,53	20.665,23
Totale		32.889,27	32.120,77	3.825,19	17.482,40	

In pratica gli eredi [redacted] soci della società [redacted] [redacted] vranno corrispondere agli altri eredi (compresi i restanti eredi [redacted] la somma di € 210.291,39, già al netto della propria quota per l'uso esclusivo degli immobili A ed E. Per chiarire meglio, gli eredi [redacted] [redacted] vorrebbero percepire € 23.936,82 (dato dalla somma delle celle 3A, 4A, 3E e 4E della Tab. A3 sovrastante) per l'uso esclusivo degli immobili A ed E e dovrebbero corrispondere € 18.552,32 per l'uso esclusivo degli immobili B e D agli altri eredi di [redacted] dalla somma delle celle 1B, 2B, 1D ed 2D della Tab. A3 sovrastante). Invece sono di esclusiva competenza di [redacted] redditi percepibili dagli immobili A pari a € 17.267,51 (dato dalla somma delle celle 1A ed 2A della Tab. A3 sovrastante) e dell'immobile E pari a € 9.167,33 (dato dalla somma delle celle 1E ed 2E della Tab. A3 sovrastante). Vedi tabella seguente di composizione delle quote da corrispondere nell'ambito degli eredi di [redacted]

Tab. A4 – composizione delle quote da corrispondere nell'ambito degli eredi [redacted]

da ricevere (canoni immobili A ed E generalità degli eredi di Nello)	50.371,66
da corrispondere ai parenti e di esclusiva spettanza (madre e sorella)	44.987,16
da corrispondere agli altri eredi (totale di B e D) x 6 (n. eredi)	215.675,89
totale da corrispondere (eredi Donato e Vittorio)	210.291,39

Riguardo le ulteriori spese sostenute per l'immobile sito in via IV Novembre n. 55 ed di cui il Ctp [redacted] [redacted] vede di ricalcolare il tutto "secondo gli usuali parametri"; il Ctu replica che da una sommaria visione di entrambe le fatture, ovvero quella del 27.11.2003 per un totale di € 6.960,00 e quella del 20.09.2007 per un totale di € 17.545,24, non si evince, manifestamente, una voluttarietà delle stesse ed i mq menzionati risultano compatibili con l'ambiente in cui si sono svolti i lavori. Lo scrivente, infine, relativamente alle somme asseritamente pagate [redacted] [redacted] Nello per lavori straordinari e ordinari eseguiti sull'immobile di via IV novembre n.69 (via Napoli 9), chiede che il C.T.U., al contrario di quanto fatto, consideri ai fini del computo del credito vantato dai predetti eredi [redacted] [redacted] e attestazioni di pagamento all'uopo rilasciate dall'amministratore condominiale Si [redacted] [redacted] incorporando le spese ordinarie dalle

spese straordinarie e detraendo da queste ultime il 36% del loro ammontare, corrispondente allo sgravio fiscale goduto dal de cuius [redacted] dai suoi eredi. Riguardo l'osservazione del Ctp, ovvero di considerare le sole attestazioni di pagamento all'uopo rilasciate dall'amministratore condominiale Sig. [redacted] incorporando le spese ordinarie dalle spese straordinarie e detraendo da queste ultime il 36% del loro ammontare, corrispondente allo sgravio fiscale goduto dal de cuius [redacted] dai suoi eredi, occorre dire che il Ctu si è attenuto unicamente alle bollette rilasciate dall'amministrazione condominiale che riportano, esclusivamente, lavori di manutenzione straordinaria o voci affini. Riguardo un calcolo che tengo conto della detrazione del 36% che potrebbero aver usufruito in dichiarazione dei redditi, coloro che hanno sostenuto la spesa, il Ctu precisa che mancando la certezza della detrazione usufruita (potrebbe trattarsi anche di contribuenti incapienti), risulta arbitrario un ricalcolo che tenga conto delle premesse poc'anzi citate.

In merito alla osservazione n.1 del Ctp ingegnere [redacted]

lo scrivente Ctu precisa che durante le operazioni peritali nessuna osservazione, riflessione e richiesta di chiarimenti è stata esposta dai CTP presenti e quindi lo scrivente si è attenuto all'ordinario iter procedurale.

In merito alla osservazione n.2 del Ctp ingegnere [redacted] nella quale afferma che il Ctu dovrebbe considerare l'immobile sito in Piazza Trieste n°4 come immobile di tipo signorile (categoria catastale A1) lo scrivente precisa che l'immobile è accatastato come A2 ed attualmente risponde alle caratteristiche della sua categoria catastale. In merito all'attestato APE che il Ctp quantizza in euro massimo 100,00 e che non ritiene necessario in caso di successione, lo scrivente replica che il costo di euro 600,00 che ha valutato lo considera un costo equo per un tecnico che deve effettuare misurazioni del locale, fare calcoli energetici sia sull'involucro dell'immobile e sia sugli impianti di riscaldamento/illuminazione/refrigerazione esistente e che deve proporre migliorie. Inoltre lo ha considerato in prospettiva di un eventuale vendita.

In merito alla osservazione n.3 del Ctp ingegnere [redacted] nella quale afferma che il Ctu dovrebbe considerare l'immobile come di categoria A1 ed attenendosi a indagini delle agenzie locali considerare un prezzo al mq di 2.500,00. Il Ctu replica che l'immobile è accatastato A2 e le sue caratteristiche sono conformi a tale categoria. Il Ctu replica che il prezzo indicato dal Ctp si presenta come una semplice asserzione in quanto non supportata da atti e ne da un procedimento di costruzione analitico. Il Valore che lo scrivente ha considerato estrapolato dalle tabelle OMI è stato dallo scrivente rettificato con parametri (**coefficienti di differenziazione**) per rapportarlo alla condizione attuale.

In riferimento all'uso del metodo indiretto che è ampiamente usato nella prassi valutativa dell'immobili si basa su dati attuali che già incorporano un tasso di inflazione ed inoltre si tratta di un mercato delle locazioni immobiliari che è scarsamente ciclico. La formula di attualizzazione della rendita perpetua include al numeratore un reddito, tale grandezza è la differenza tra il valore del canone di locazione e le spese di manutenzione e gestione dell'immobile. Per quanto riguarda l'osservazione del Ctp secondo il quale il valore del canone unitario è già al netto delle spese necessarie della gestione dell'immobile incluso l'ammortamento si fa presente di non dividerlo, in quanto un valore locativo che include già le summenzionate spese può essere solamente al lordo, anche per consentire il recupero di tali spese, attraverso la rivalsa incorporata nei relativi canoni.

In merito alla osservazione n.4 del Ctp ingegnere [redacted] nella quale afferma che il Ctu deve considerare il locale ubicato in via IV Novembre n°69 come deposito e non come autorimessa, non rispettando i quesiti normativi (assenza del certificato prevenzioni incendi, mancanza di sistemi di antincendio etc). Il Ctu replica che concorda che l'immobile ha bisogno di adeguamenti e autorizzazioni per essere utilizzato come autorimessa, ma nella valutazione lo scrivente deve attenersi alla destinazione ufficiale attribuita all'immobile e non all'uso soggettivo che è anche mutevole nel tempo.

In merito al bagno presente nell'immobile di via IV Novembre 69, il Ctp afferma che non è opera abusiva essendo tale vano è presente nel progetto iniziale ed è riportata nella planimetria catastale. Il Ctu replica che il Ctp non allega documentazione a supporto della sua affermazione ed il fatto che il bagno sia riportato nella piantina catastale non implica di certo la sua regolarità urbanistica. Essendo la porta del bagno rasente l'intradosso del soffitto (Vedi le due foto seguenti) si può evincere che non c'è un'intercapedine di 40 cm. Inoltre il bagno è stato costruito di un'altezza inferiore di 2,4 m per non occludere parzialmente il finestrone alle sue spalle.



Lo scrivente ribadisce che tale opera non è a norma e l'eventuale richiesta di sanatoria, il cui esito è incerto, comporterebbe in caso di accettazione dagli organi competenti, il pagamento degli oneri amministrativi e i costi dei successivi lavori che nel complesso saranno non inferiori a quelli computati dallo scrivente.

In merito alla valutazione che il Ctp effettua considerando l'immobile come deposito e non come autorimessa si rimanda alle considerazioni dello scrivente alla replica trattata al punto n.4.

In merito alla osservazione n.5 del Ctp ingegnere [redacted], lo scrivente Ctu ha considerato le spese complessive condominiali non pagate. Eventuali spese già pagate di altri eredi faranno parte di un conguaglio personale tra di loro.

In merito alla osservazione n.6 del Ctp ingegnere [redacted] in merito al calcolo dei presunti proventi che andava calcolato dal momento della richiesta, coincidente con la data della citazione ovvero il 07.07.2017 e non a ritroso nel tempo, lo scrivente Ctu precisa che le osservazioni della parte si basano su di un orientamento giurisprudenziale ed il Ctu non può procedere ad interpretazioni. Il quesito del magistrato non ha esplicitato un periodo puntuale, ma occorre

aggiungere che le spese allegate nelle produzioni delle parti riguardano periodi pregressi alla domanda di citazione e trovano coerenza con il periodo elaborato dallo scrivente.

Per quanto riguarda i soggetti a carico dei quali porre il corrispettivo dovuto per il godimento esclusivo, il Ctu ha determinato un valore complessivo e netto per gli eredi [redacted] e non ha specificato la composizione della quota attribuita ad ognuno di essi. Tale modo di procedere è stato effettuato in quanto il Ctu ha individuato una sola parte negli eredi [redacted]. Si riporta, comunque un prospetto che fermo il saldo generale da attribuire tra i diversi condividenti, si riporta la quota spettante ad ognuno. Quanto si riporta è una integrazione all'ipotesi prevista in bozza, ovvero tutte le spese previste e per l'intero periodo 06.04.2004 al 07.07.2017.

Tab. A5 – composizione delle quote spettante ad ognuno

NETTO	A	B	D	E
Fusco Ersilia	9.456,63	7.879,03	670,68	5.009,80
Colantuono Chiara	7.810,88	6.774,79	1.051,50	4.157,53
Colantuono Vincenzo	7.810,88	6.774,79	1.051,50	4.157,53
Colantuono Donato	7.810,88	6.774,79	1.051,50	4.157,53
Totale	32.889,27	28.203,41	3.825,19	17.482,40

da ricevere (canoni immobili A ed E generalità degli eredi di Nello)	50.371,66
da corrispondere ai parenti e quote spettanti	42.810,85
da corrispondere agli altri eredi	192.171,72
totale da corrispondere	184.610,90

In pratica a fronte dei 50.371,66 € che dovrebbero ricevere per i proventi derivanti dagli immobili A ed E, ne devono corrispondere € 42.810,85 [redacted] per un totale da corrispondere di € 184.610,90 contro uno precedente di € 141.800,03.

In merito alla osservazione n.6.c del Ctp nella quale afferma che il Ctu deve considerare il locale ubicato in via IV Novembre n°69 come deposito e non come autorimessa, non rispettando i quesiti normativi (assenza del certificato prevenzione incendi, mancanza di sistemi di antincendio etc). Il Ctu replica che concorda che l'immobile ha bisogno di adeguamenti e autorizzazioni per essere utilizzato come autorimessa, ma nella valutazione lo scrivente deve attenersi alla destinazione ufficiale attribuita all'immobile e non all'uso soggettivo che è anche mutevole nel tempo. Si precisa che nei calcoli ci si è attenuto ai valori minimi OMI che sono anche più bassi di quelli previsti nella produzione cartacea di [redacted].

In merito alla osservazione n.1 del Ctp architetto [redacted]

lo scrivente Ctu replica che oltre a basarsi sui valori OMI che già comprendono negli importi la superficie di manovra, ha anche effettuato indagini di mercato dove non ha riscontrato una differenza sostanziale da dover cambiare i criteri di valutazione. Relativamente allo stato dei garages a causa della loro tipologia, il loro valore non subisce apprezzabili variazioni del mercato in funzione dello stato conservativo. Lo scrivente nella valutazione invece ha considerato lo stato dell'intero fabbricato i cui costi andrebbero a gravare anche sul garage. Nel caso in esame, lo stato

dell'intero immobile, lo scrivente lo ha considerato normale e pertanto il coefficiente di differenziazione è pari a 0%.

In merito alla osservazione n.2 del Ctp architetto [redacted].

lo scrivente Ctu replica che ha considerato le spese complessive condominiali non pagate. Eventuali spese già pagate di altri eredi faranno parte di un conguaglio personale tra di loro. Al contrario considerarle comporterebbe un moltiplicarsi di simulazioni a discapito di una chiarezza dell'elaborato. Il Ctu in merito alla determinazione dell'immobile di piazza Trieste tiene conto di quanto osservato dal Ctp riguardante l'importo errato comunicato dall'Amministratore del debito nei confronti del condominio [redacted] sostituendo l'importo di 11.837,00 con quello di 2.367,40.

In merito alla osservazione n.3 del Ctp architetto [redacted].

relativa al bagno presente nell'immobile di via IV Novembre 69, per il quale il Ctp afferma che non è opera abusiva essendo tale vano è presente nella planimetria catastale oltre al fatto che ne viene fatto menzione nell'atto di compravendita dell'atto notaio n. rep. 139275 n.racc.7539 registrato il 08.01.1971 per notar Vincenzo Muti, dove l'oggetto della vendita è così descritto: *"la piena proprietà dell'intero piano interrato del fabbricato "A" composto da unico locale di circa mq 400 con unico accesso e piccolo wc ricavato sul lato destro del vano di accesso..."*.

Il Ctu replica che il fatto che il bagno sia riportato nella piantina catastale e venga richiamato nell'atto di compravendita nella descrizione dell'immobile non implica di certo la sua regolarità urbanistica. Lo scrivente ribadisce che tale opera non è a norma e l'eventuale richiesta di sanatoria, il cui esito è incerto, comporterebbe in caso di accettazione dagli organi competenti, il pagamento degli oneri amministrativi e i costi dei successivi lavori che nel complesso saranno non inferiori a quelli computati dallo scrivente.

In merito alla osservazione n.4 del Ctp architetto [redacted].

nella quale rileva che il Ctu nel calcolo dei canoni locatizi non ha tenuto conto che per gli immobili di via Panoramica n. 56-58 e Il traversa Tironi di Moccia n. 34 detenuti dalla società [redacted] gli stessi sono stati corrisposti dal 06.11.2004 al 09.04.2011 alla sig.ra [redacted]. Il Ctu replica che non ne ha tenuto conto in quanto gli stessi andavano corrisposti pro quota agli eredi e non risulta tale (in effetti i condividenti si lamentano come dalle relative produzioni la mancata percezione dei canoni di locazione) e tra l'altro confermato dallo stesso Ctp nelle note (*corrisposto tutto e solamente alla sig. [redacted]*). In aggiunta si precisa che eliminando la quota dei proventi, che sarebbero di competenza della [redacted] non subirebbero un aggravio da un calcolo di una ulteriore quota di canoni locatizi da corrispondere ai condividenti e di competenza della sig.ra [redacted].

PERIODO DAL 10.04.2013 AL 07.07.2017

Infine, si procede come richiesto dal Ctp ad una ulteriore simulazione che fa decorrere i canoni locatizi dal 10.04.2013, ovvero subito dopo la morte della [redacted] in mancanza di

un quesito del magistrato che avesse delimitato il periodo di elaborazione. Le ulteriori spese sostenute dalla parte e riportate dal Ctp, non sono state considerate nel presente elaborato in quanto non presenti nel fascicolo delle parti. Nel ricalcolo, sono state espunte le spese medio tempore sostenute che non rientrano nell'intervallo considerato, in conformità al quesito del magistrato.

Tab. A6

NETTO

Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
[REDACTED]	37.335,84	13.558,18	13.698,98	2.719,71	7.358,98
Totale	261.350,89	94.907,24	95.892,83	19.037,97	51.512,85

Segue tabella che evidenzia le somme da corrispondere dagli eredi che hanno la detenzione degli immobili oggetto di comunione giudiziale.

Tab. A7

Eredi Colantuono Nello

RICEVERE (eredi Immobili A ed E)	20.917,16
CORRISPONDERE (canoni Immobili B e D escluso eredi Nello)	98.512,11
DIFFERENZA	-77.594,96

Colantuono Ciro

RICEVERE (immobili B e D)	16.418,69
CORRISPONDERE (immobili A ed E) al 50%	52.292,89
DIFFERENZA	-35.874,21

RICEVERE (immobili B e D)	16.418,69
CORRISPONDERE (immobili A ed E) al 50%	52.292,89
DIFFERENZA	-35.874,21

Si riporta la composizione della quota degli eredi di [REDACTED]

Tab. A8

NETTO	A	B	D	E
1	3.012,93	3.044,21	302,19	1.635,33
2	3.515,08	3.551,58	805,84	1.907,88
3	3.515,08	3.551,58	805,84	1.907,88
4	3.515,08	3.551,58	805,84	1.907,88
Totale	13.558,16	13.698,96	2.719,71	7.358,97

Alla differenza di cui sopra ovvero 77.594,96 di tabella A7, occorre aggiungere i valori della tabella A8, ovvero somma di celle di a1,b1,c1,d1 e a2,b2, c2 e d2.

e quanto da corrispondere e percepire relativa agli eredi

Tab. A9

da ricevere (immobili A ed E generalità degli eredi	20.917,14
da corrispondere ai parenti e di esclusiva spettanza	17.775,04
da corrispondere agli altri eredi	98.512,11
totale da corrispondere (er	95.370,02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO III – Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Si riporta un riassunto delle vicende passate, estratto dagli atti utili presenti nelle produzioni delle parti, onde consentire di rispondere ai quesiti. In data 6 novembre 2004, in Ercolano, decedeva ab intestato il sig. [REDACTED] si apriva la successione legittima a favore della moglie, [REDACTED] dei sette figli [REDACTED]

quest'ultimo venuto a mancare in data 3 dicembre 2008 [REDACTED]

[REDACTED] dall'unione coniugale con quest'ultima. La dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 26 novembre 2014 ed annotata al n°5161 del volume 9990 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II; di Napoli 2 in data 23 febbraio 2015 ai nn. 6192/5069. In data 9 aprile 2013, in Ercolano, decedeva ab intestato anche la sig.ra [REDACTED] moglie del predetto [REDACTED] che si apriva la successione legittima a favore dei predetti figli legittimi ed a favore dei nipoti [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 13 aprile 2015 ed annotata al n° 1477 del volume 9990. Dopo accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (vedi allegato 3 del presente elaborato), lo scrivente individua, come beni immobili oggetto della successione, i cinque immobili di seguito riportati conformi alla relazione notarile agli atti e per i quali si allegano al presente elaborato le visure storiche e le piantine catastali presenti al catasto (vedi allegato 2 del presente elaborato):

- A. l'immobile "uso negozio" sito in Ercolano alla via Panoramica, n°56-58, posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 11, particella n°1882, sub. 101, Cat. C/1, Classe 4;

- B. l'immobile "usato all'atto delle operazioni peritali come deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°69 fabbricato A, al piano seminterrato identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1851, sub. 1, **Cat. C/6**, Classe 7;
- C. l'immobile "uso appartamento" sito ad Ercolano (NA) in piazza Trieste n°4, piano quarto della scala B interno 10, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano col foglio 11, particella n°1460, sub. 29, **Cat. A/2**, Classe 7, vani 6,5;
- D. l'immobile "uso negozio" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°55, al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1586, sub. 9, **Cat. C/1**, Classe 7;
- E. l'immobile "usato all'atto delle operazioni peritali prevalentemente come deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n°34 posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°2001, sub. 7, **Cat. C/6**, Classe 7;

Di seguito si riportano due tabelle con indicate le categorie catastali:

TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA - Gruppo A - B - C

GRUPPO A

- A/1 Abitazioni di tipo signorile
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

GRUPPO C

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Come da richiesta di divisione giudiziale presentata dall'erede sig.ra [redacted] data 7 luglio 2017, si riporta quanto segue:

trattasi di immobili di proprietà esclusiva del sig. [redacted] d'acquistati in data antecedente all'introduzione del diritto di famiglia, eccetto l'immobile contrassegnato con la lettera D che fu acquistato con atto di compravendita per Notaio Mario Coppola di Ercolano in data 21 marzo 1979 a favore di [redacted] momento dell'acquisto coniugato in regime di comunione legale dei beni di [redacted]

Si riporta, in percentuale, la quota spettante agli eredi a seguito del decesso del sig. [redacted]

	A	B	C	D	E
Quote di proprietà	%	%	%	%	%
[redacted]	33,33%	33,33%	33,33%	66,67%	33,33%
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
[redacted]	9,52%	9,52%	9,52%	4,76%	9,52%
Totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

In data 3 dicembre del 2008 si è aperta la successione senza testamento dell'er [redacted]

in tale circostanza è stata attribuita la propria quota ai seguenti eredi:

- [redacted] coniuge) in ragione di 1/3 della quota del de cuius;
- [redacted] (figlia), [redacted] (figlio) in ragione del 2/3 della quota del de cuius.

In data 9 aprile 2013 si apre la successione della sig.ra [redacted] in assenza di testamento e vengono attribuite le seguenti quote:

eredi

cognome e nome	A	B	C	D	E
[REDACTED]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[REDACTED]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[REDACTED]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[REDACTED]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[REDACTED]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[REDACTED]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
[REDACTED]	4,76%	4,76%	4,76%	9,52%	4,76%
totale	33,33%	33,33%	33,33%	66,67%	33,33%

*Gli eredi di Colantuono Nello in tale circostanza sono rappresentati dai tre figli, ovvero Chiara, Donato e Vincenzo.

Segue il prospetto che riporta le quote complessive spettanti agli eredi in seguito alla morte della

sig.ra [REDACTED]

eredi

cognome e nome	A	B	C	D	E
[REDACTED]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
[REDACTED]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
[REDACTED]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
[REDACTED]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
[REDACTED]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
[REDACTED]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
[REDACTED]	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
Totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Per quanto la distribuzione delle quote nell'ambito degli eredi di Colantuono Nello, si riporta la tabella seguente.

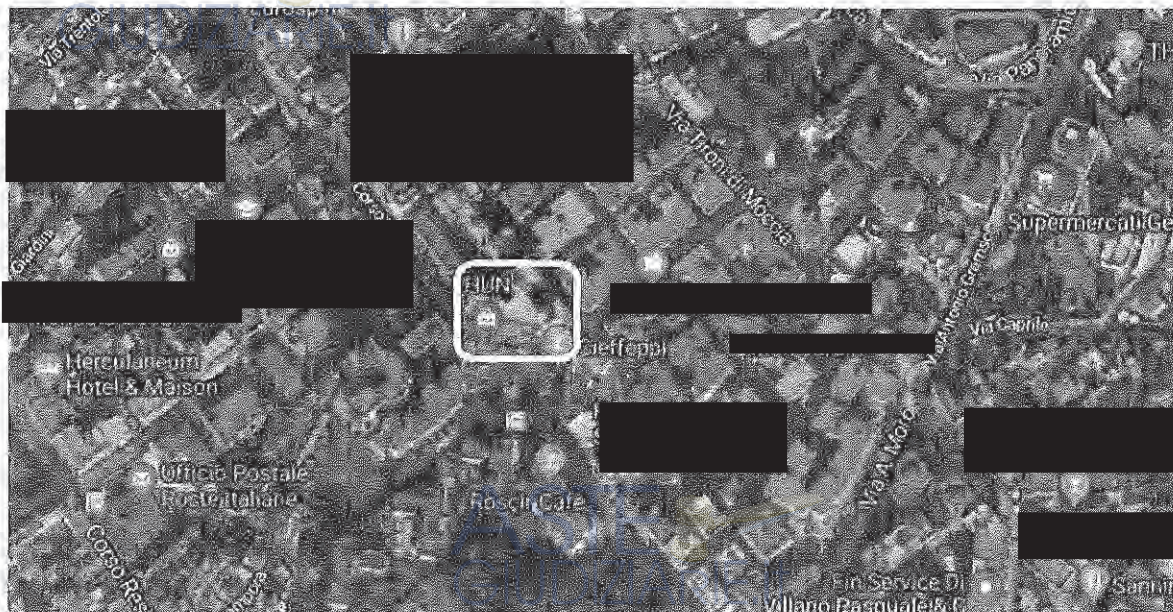
Eredi Colanotono Nello	A	B	C	D	E
Madre	3,17%	3,17%	3,17%	1,59%	3,17%
[REDACTED]	3,70%	3,70%	3,70%	4,23%	3,70%
[REDACTED]	3,70%	3,70%	3,70%	4,23%	3,70%
[REDACTED]	3,70%	3,70%	3,70%	4,23%	3,70%
Totale	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%

CAPITOLO IV – DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE I BENI STESSI E NE DIA LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito lo scrivente effettua una descrizione degli immobili costituenti i beni di successione. I cinque beni ricadono in aree limitrofe come si può notare dalla foto A inquadrante i 5 beni contrassegnati da polilinee di diverso colore.

Foto A - Dall'alto delineato con una corona verde è indicato il fabbricato in esame



Nello specifico con le polilinee colorate sono individuati i seguenti fabbricati:

- Polilinea grigia: l'immobile "uso appartamento" sito ad Ercolano (NA) in piazza Trieste n°4, piano quarto della scala B interno 10, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano col foglio 11, particella n°1460, sub. 29, **Cat. A/2**, Classe 7, vani 6,5;
- Polilinea ciano: l'immobile "uso negozio" sito in Ercolano alla via Panoramica, n°56-58, posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 11, particella n°1882, sub. 101, **Categoria C/1**, Classe 4;

- Polilinea rossa l'immobile "uso negozio" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°55, al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1586, sub. 9, **Cat. C/1**, Classe 7;
- Polilinea blu l'immobile "usato all'atto delle operazioni peritali prevalentemente come deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via Tironi di Moccia n°34 posto al piano terra identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°2001, sub. 7, **Cat. C/6**, Classe 7;
- Polilinea verde l'immobile "usato all'atto delle operazioni peritali come deposito" sito ad Ercolano (NA) alla via IV Novembre n°69, al piano seminterrato identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1851, sub. 1, **Cat. C/6**, Classe 7;

I 5 immobili sono vicini tra loro raggiungibili a piedi e sono ubicati nel quartiere residenziale di Ercolano. Il quartiere residenziale è dotato di tutti i servizi, delle infrastrutture comunali (illuminazione pubblica, fognature, gas condotti) ed è servita dal trasporto pubblico. Inoltre, l'area urbana è sede di diverse attività terziarie e di pubblica amministrazione raggiungibili a piedi e in auto (esempio uffici postali, Scuola Materna Statale IV Circolo Didattico, la Scuola Media Iaccarino, l'ufficio dei Vigili Urbani. A pochi metri di distanza è presente il Giardino degli scavi di Ercolano ed in zona sono presenti istituti bancari (Banca di credito popolare, Intesa San Paolo).

Relativamente all'appartamento sito a ad Ercolano Napoli in piazza Trieste n°4 ubicato al quarto piano scala B interno 10 del Condominio costituito da sette piani fuori terra (vedi foto B-B1 seguenti). L'appartamento è accatastato regolarmente ed è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano (Na) con i seguenti dati: N.C.E.U. del Comune di Ercolano col foglio 11, particella n°1460, sub. 29, **Cat. A/2**, Classe 7, vani 6,5. Si precisa che non è stata depositata al catasto la piantina catastale dell'appartamento. L'appartamento è situato al quarto piano della scala B e presenta affacci sui lati interni.

Foto B - Dall'alto delineato con una corona verde è indicato il fabbricato in esame



Foto B1 - Dall'alto delineato con una polilinea verde è indicato il fabbricato in esame



L'immobile è ubicato nel quartiere residenziale di Ercolano. Il quartiere residenziale è dotato di tutti i servizi, delle infrastrutture comunali (illuminazione pubblica, fognature, gas condotti) ed è servita dal trasporto pubblico: difatti, vicino sono ubicate le fermate degli autobus 177 - 176 - 5 ed adiacente ci sono le linee ferroviarie n°1 - 4 - 6 per gli Scavi di Ercolano.

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Inoltre, l'area urbana è sede di diverse attività terziarie e di pubblica amministrazione raggiungibili a piedi e in auto (esempio ufficio postale e Scuola Materna Statale IV Circolo Didattico entrambi a circa 750 metri corrispondenti a tre minuti in auto; la Scuola Media Iaccarino a 1.300 m, corrispondenti a cinque minuti in auto, l'ufficio dei Vigili Urbani a 2.200 m, corrispondenti a otto minuti in auto). A pochi metri di distanza è presente il Giardino degli scavi di Ercolano a 1.000 m, corrispondenti a quattro minuti in auto. In zona sono presenti istituti bancari (Banca di credito popolare, Intesa San Paolo). Il fabbricato è dotato di custode e di ascensore. All'ingresso del fabbricato è posta la guardiola del portiere (vedi foto C seguente).

Foto C – Portineria all'interno del condominio



L'appartamento in esame è parte di un fabbricato che presenta n°7 piani fuori terra (P.T. e n.6 piani superiori) destinati a civili abitazioni. Al fabbricato dove è ubicato l'appartamento in esame si accede attraverso un portone in metallo (vedi foto D) ubicato in zona piazza Trieste.

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto D – Portone di ingresso al condominio presente su piazza Trieste n°4



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'intero stabile è caratterizzato da una struttura portante in muratura in cemento armato, solai in putrelle e tavelloni, mentre la copertura è a terrazzo. L'intero immobile si presenta in uno stato manutentivo buono come si può notare dalle foto E-F seguenti. All'appartamento in esame si accede attraverso una scala condominiale in muratura con ringhiera in ferro e corrimano in legno (vedi foto G)

Foto E – facciata del condominio effettuata dalla piazza Trieste durante le operazioni peritali



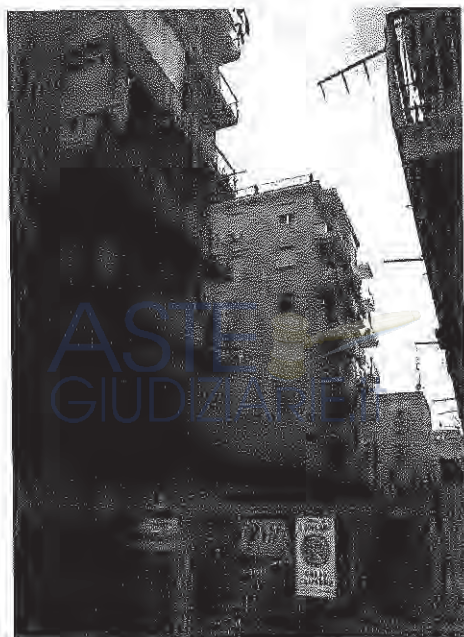
Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 28 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto F – foto scattata da via Giovanni Gioacchino Winckelmann inquadrante la facciata del condominio lato interno



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto G – Scala condominiale che conduce all'appartamento in esame

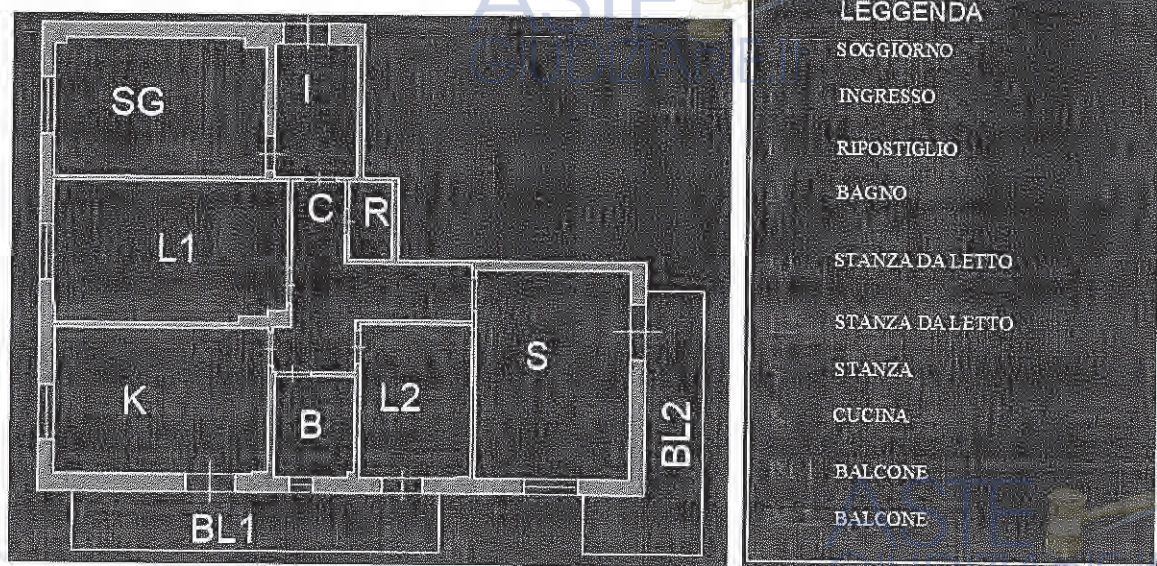


I prospetti dell'edificio soprattutto dal lato strada si presentano in buono stato. I balconi, aggettanti, presentano una soletta in cemento armato e delle ringhiere in ferro. La scala condominiale a servizio degli alloggi ha i gradini ed i pianerottoli in marmo mentre le pareti sono in parte intonacate e parte rivestite da un rivestimento in marmo. Lo stato di conservazione del complesso edilizio è buono per le facciate esterne e per gli interni delle aree condominiali (scale

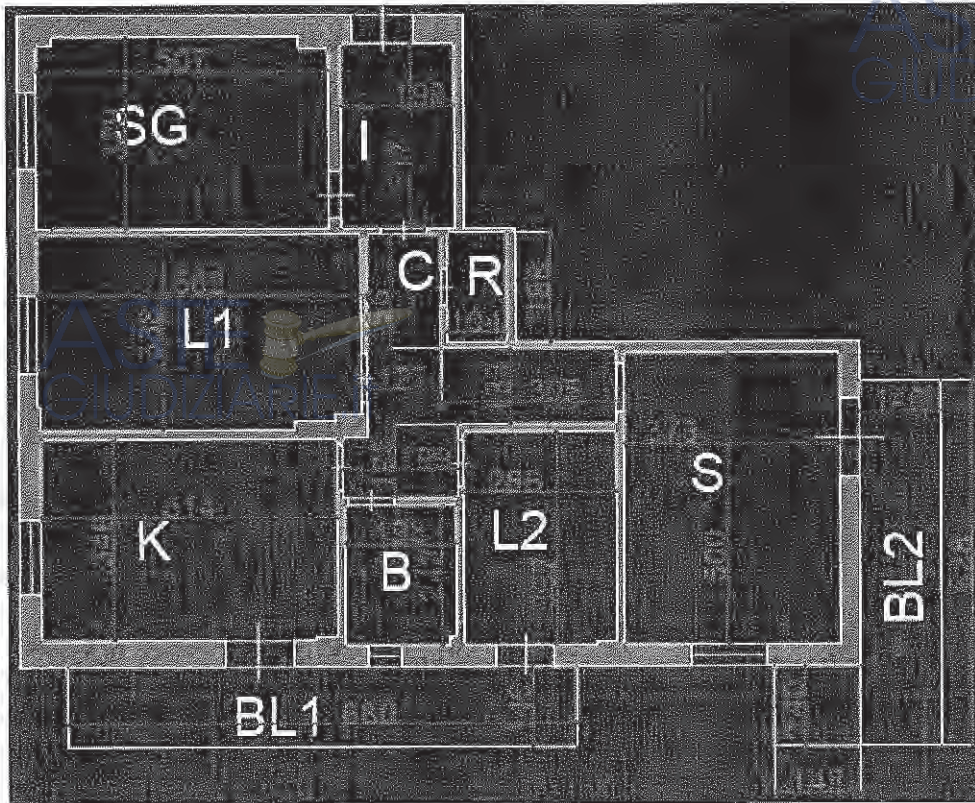
Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

ed androne). L'appartamento in esame si presenta all'atto dei sopralluoghi delle operazioni peritali in buone condizioni. L'appartamento è composto (vedi schema 01, schema 02 e schema 03 seguenti) da: un ingresso "I" (superficie calpestabile mq 6,4), da un corridoio (superficie calpestabile di mq 10,9), un soggiorno "SG" (superficie calpestabile mq 16,6), una cucina "K" (sup. calpestabile mq 18,1), una camera da letto matrimoniale "L1" (sup. calpestabile mq 18,7), una camera da letto "L2" (sup. calpestabile mq 10), una stanza "S" (sup. calpestabile mq 18,9) un bagno "B" (sup. calpestabile mq 4,7). È presente, inoltre, un ripostiglio "R" in zona corridoio (sup. calpestabile mq 2). L'alloggio è dotato di due balconi, uno "BL1" di sup. calpestabile mq 12,8 con affaccio sul cortile interno ed accessibile dalla cucina "K" e dalla stanza da letto "L2" e l'altro "BL2" di sup. calpestabile mq 11,1 con affaccio area interna ed accessibile dalla stanza "S". La superficie utile interna calpestabile è di mq 106,3 + area dei due balconi pari a 23,9 mq. I locali interni presentano un'altezza costante in tutti gli ambienti pari a 3 ml.

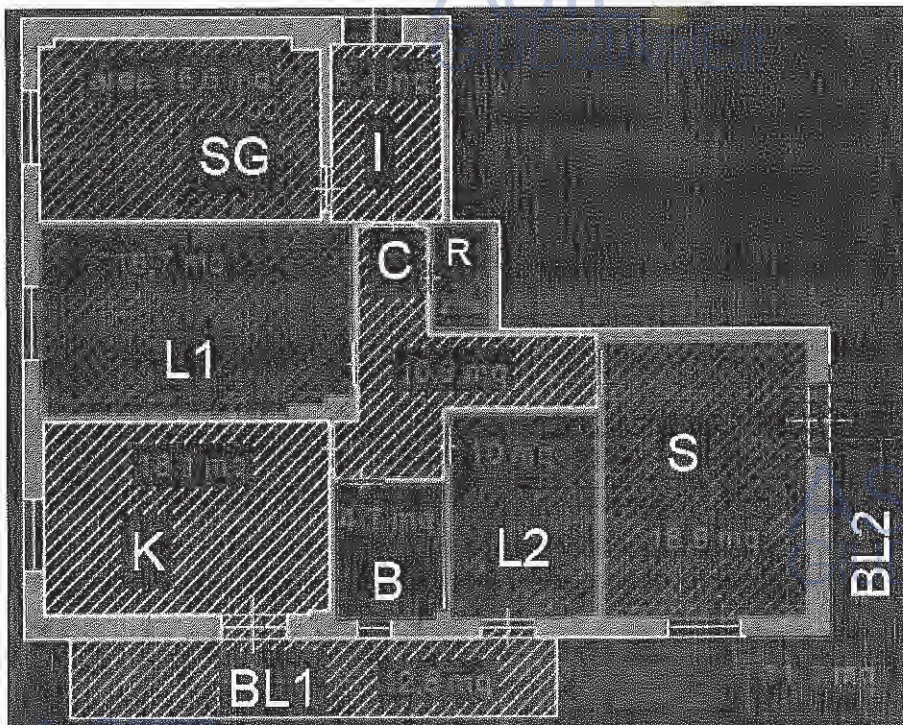
Schema 01 dell'appartamento oggetto del presente elaborato



Schema 02 dell'appartamento oggetto del presente elaborato con indicate le misure in cm



Schema 03 dell'appartamento oggetto del presente elaborato con indicate le superfici calpestabili



Per quanto concerne lo stato manutentivo dell'appartamento, in occasione dei sopralluoghi, è risultato in buono stato: le rifiniture interne appaiono dignitose ma di tipo economico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in alcune stanze sono rivestite da carta da parati, appaiono nel loro complesso ancora in buono stato e senza ammaloramenti visibili; in tutti i locali è presente una pavimentazione intatta mentre nel bagno vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica che ricopre le pareti. Anche nell'angolo lato cucina è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche che ricopre le pareti. Le porte dei vari vani sono in legno ad un'anta. Al balcone "BL1" si accede tramite le porte finestre ubicate lato cucina "K" e lato stanza da letto "L2" mentre al balcone "BL2" si accede tramite la porta finestra lato stanza "S". Balconi e finestre sono dotati di infissi in alluminio a doppi vetri e persiane avvolgibili.

La dotazione degli impianti di tipo essenziale confacente con le ordinarie esigenze abitative, è la seguente:

- Impianto idrico collegato all'acquedotto pubblico;
- Impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da una caldaia a gas, con corpi scaldanti a termosifone nei vari ambienti;
- Impianto telefonico ed elettrico sottotraccia;
- Impianto citofonico.

Lo stato di conservazione e manutenzione, è da ritenersi buono.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetico (vedi documento della Regione Campania costituente l'allegato 6 del presente elaborato). Di seguito, si espongono le foto degli interni dell'appartamento effettuate durante le operazioni peritali.

Per ogni gruppo di foto sarà inserita preventivamente uno schema riportante l'ubicazione e l'orientamento in rosso di tutte le foto che seguiranno (vedi schema 04 seguente).

Schema 04) dei luoghi di causa dove viene indicato l'orientamento delle foto successive



Foto f01) scattata lato ingresso "I"



Foto f02) scattata lato ingresso "I" inquadrante la porta di accesso all'appartamento



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto f03) scattata lato corridoio "C"

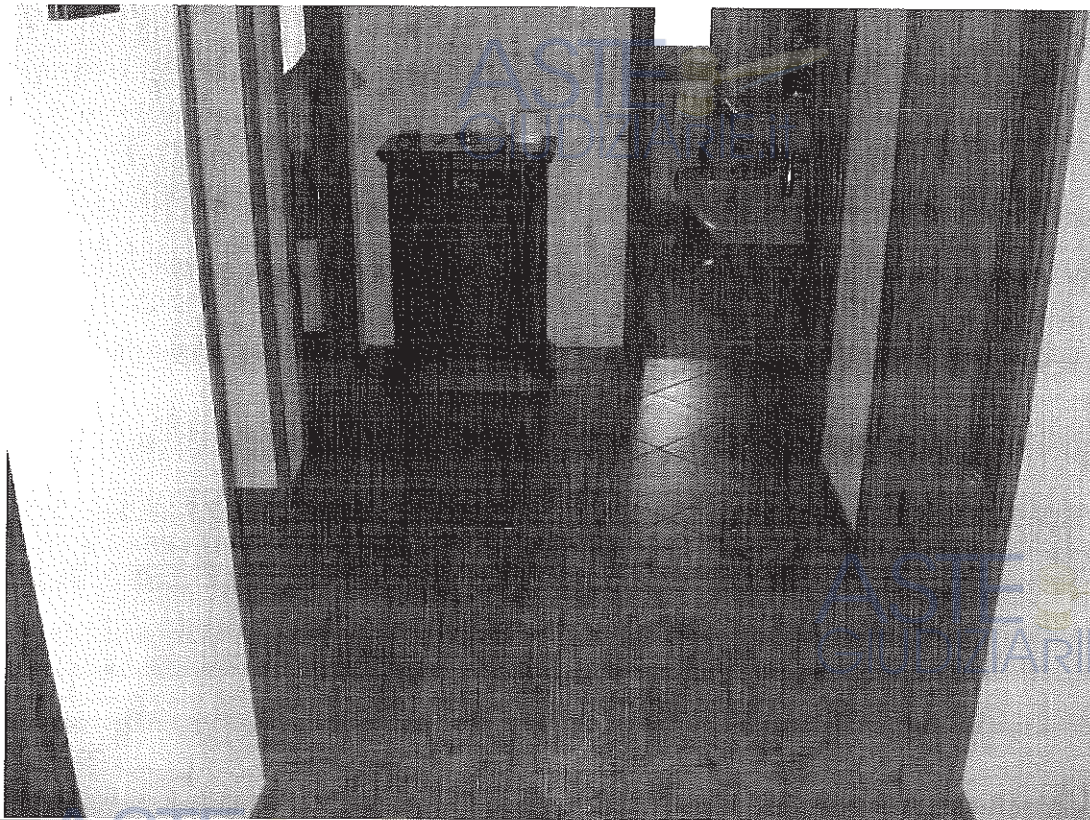


Foto f04) scattata lato corridoio "C"



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto f05) scattata lato soggiorno "SG"



Foto f06) scattata lato soggiorno "SG"



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto f07) scattata dal lato stanza "L1"



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto f08) scattata dal lato stanza "L1"

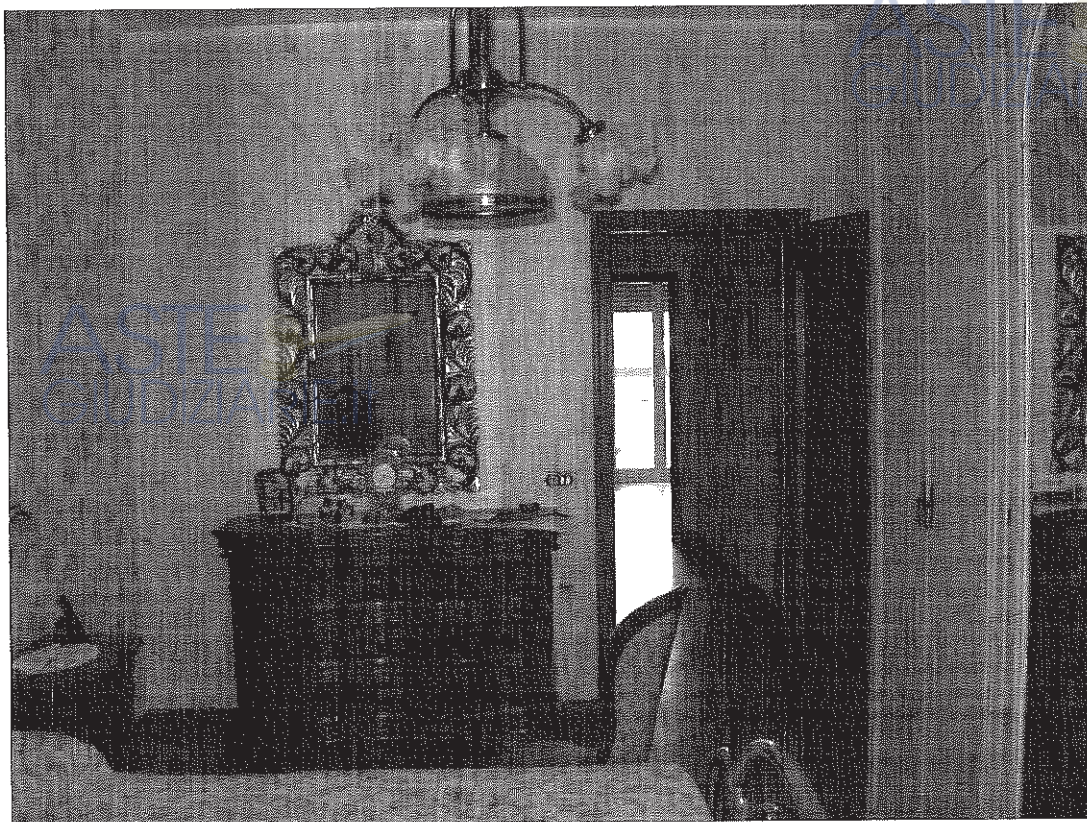
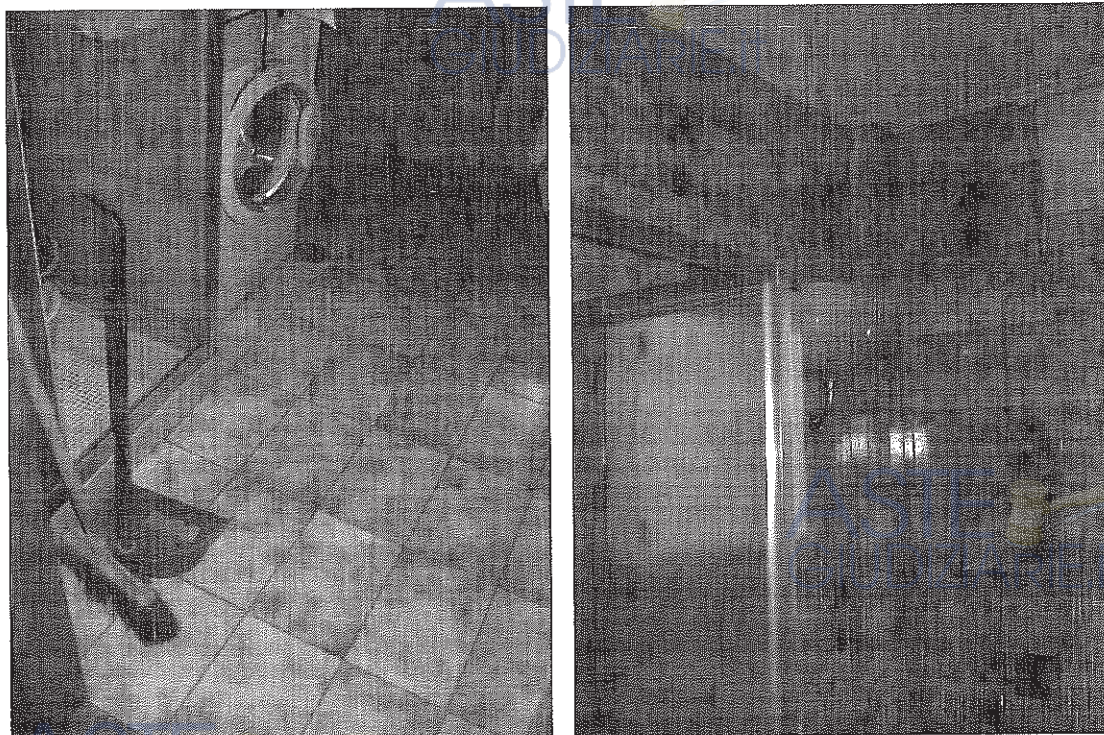


Foto f09) scattata dal lato bagno "B"



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f10) scattata dal lato bagno "B"



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto f11) scattata dalla stanza da letto "L2"



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 38 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: IANNACCONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEG S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120e9dd4c0161a1

Foto f12) scattata dalla stanza da letto "L2"



Foto f13) scattata dalla cucina "K"



Foto f14) scattata dalla cucina "K"



Foto f15) scattata dalla cucina "K"



Foto f16) scattata dal balcone "BL2"



Foto f17) scattata dal balcone "BL1"



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Foto f18) scattata dal balcone "BL1"

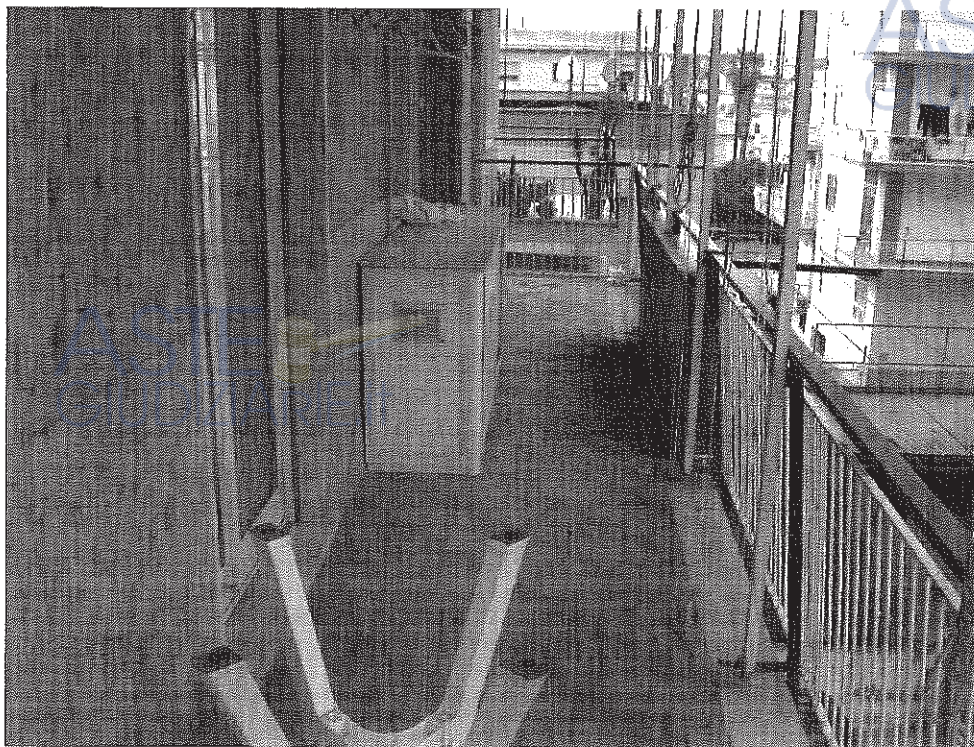
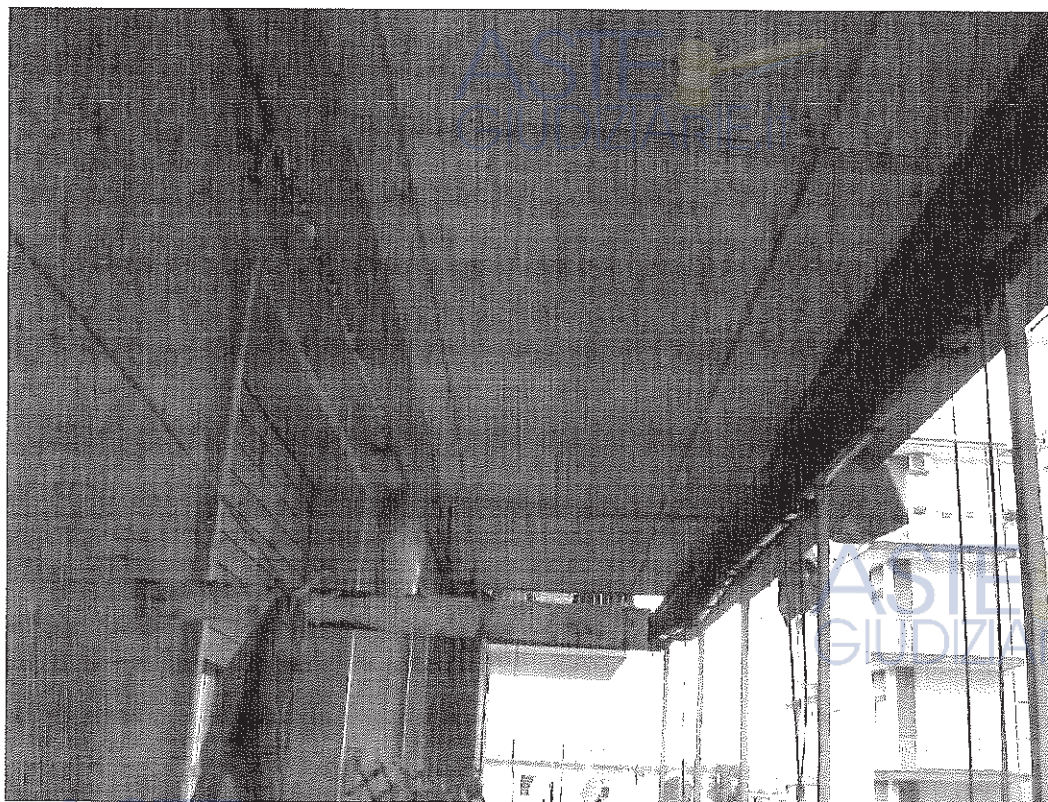


Foto f19) scattata dal balcone "BL1"



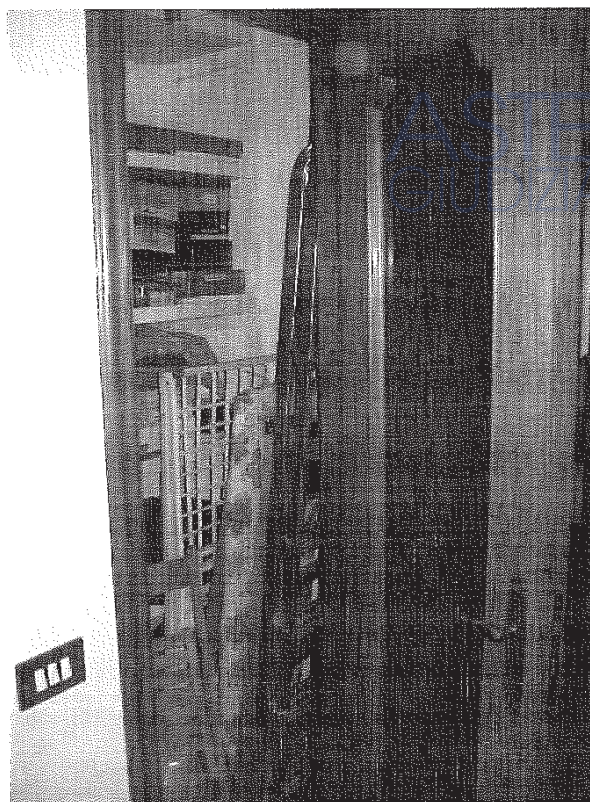
Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f20) scattata dal balcone "BL2"



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto f20) scattata inquadrante il ripostiglio "R" lato corridoio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 43 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ff3620440060a5389f20eadd4c0f61a1



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Relativamente all'immobile ad uso negozio sito ad Ercolano di Napoli in via Panoramica, n°56-58 (vedi foto H-I), esso è ubicato al piano terra ed è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 11, particella n°1882, sub. 101, **Categoria C/1, Classe 4.**

Foto H - Dall'alto delineato con un rettangolo azzurro è indicato il fabbricato in esame

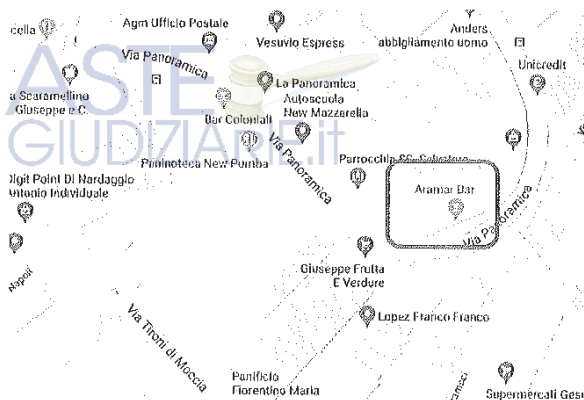


Foto I - Dall'alto delineato con una polilinea azzurra è indicato il fabbricato in esame



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'immobile è ubicato nel quartiere residenziale di Ercolano. Il quartiere residenziale è dotato di tutti i servizi, delle infrastrutture comunali (illuminazione pubblica, fognature, gas condotti) ed è servita dal trasporto pubblico: difatti, vicino c'è la fermata degli autobus 177 – 176 - 5.

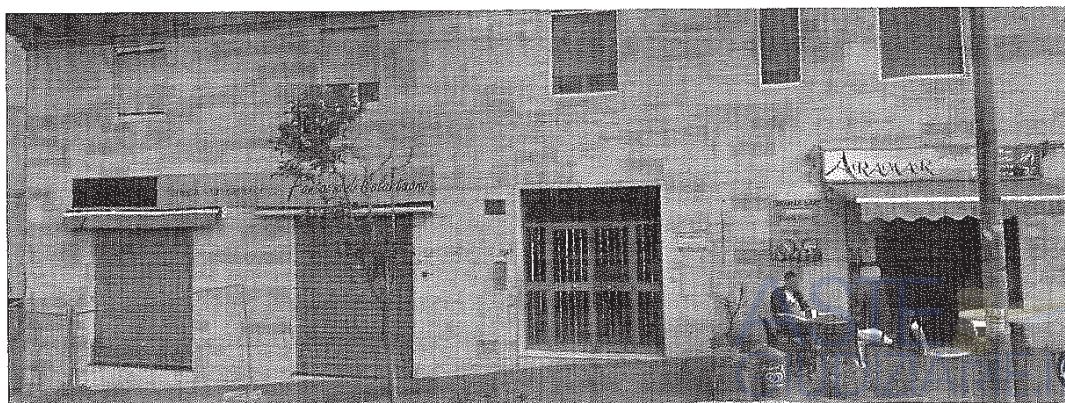
Il fabbricato non è dotato di custode ma è dotato di ascensore. L'androne e le scale condominiali si presentano in buono stato (vedi foto L seguente).

Foto L – Androne, scale del condominio e ascensore



Il locale in esame è ubicato a piano terra ed ha accesso dalla strada. Il locale è parte del fabbricato che presenta n°8 piani (un piano interrato su via Panoramica + un piano terra adibito ad attività terziaria e n.6 piani superiori adibiti a civili abitazioni). Al fabbricato dove è ubicato il negozio in esame si accede attraverso un portone in metallo (vedi foto M) posto su via Panoramica.

Foto M – Portone di ingresso al condominio presente su via Panoramica 56/58



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'intero stabile è caratterizzato da una struttura portante in muratura in cemento armato, solai in putrelle e tavelloni, mentre la copertura è a terrazzo. L'intero immobile si presenta in uno stato manutentivo buono come si può notare dalle foto N-O seguenti.

Foto N – facciata del condominio da via Panoramica



Foto O – inquadratura da via Panoramica



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 46 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

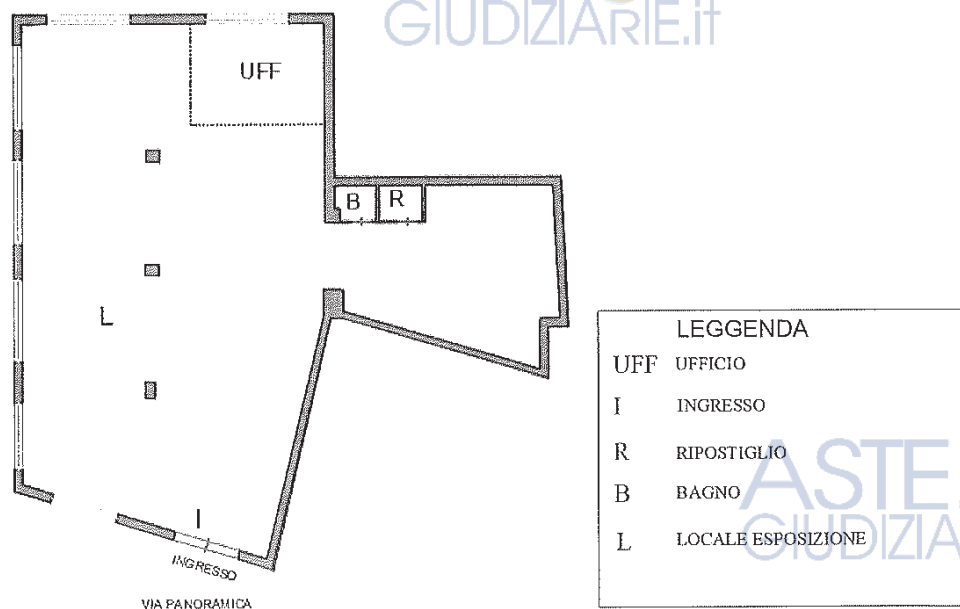
Firmato Da: IANNAACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b2044005c5389120eddc0f61a1



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

I prospetti dell'edificio si presentano in buono stato. I balconi, aggettanti, presentano una soletta in cemento armato e delle ringhiere in ferro. La scala condominiale a servizio degli alloggi ha i gradini ed i pianerottoli in marmo mentre le pareti sono intonacate. Lo stato di conservazione del complesso edilizio è buono per le facciate esterne e per gli interni delle aree condominiali (scale ed androne). L'unità immobiliare in esame si presenta all'atto dei sopralluoghi delle operazioni peritali in buone condizioni, tutte pareti sono rivestite con pannelli di cartongesso. Il locale è composto (vedi schema 05, schema 06 seguenti) all'ingresso da un ampio locale diviso in parte da una paratia in cartongesso. Attraversando tale locale si accede ad un altro locale munito di piccolo bagnetto e ripostiglio. In fondo è presente un locale adibito ad ufficio. Il locale è dotato di finestre larghe da 2,3 m a 2,9 m ed alte circa 2 m ed alcune sono chiuse dalla controfodera di cartongesso internamente al locale. La superficie utile interna calpestabile è di mq 214. I locali interni presentano controsoffittature tranne nei locali ripostiglio e bagno dove l'altezza interna è di 3,07 ml ca.

Schema 05 del locale negozio oggetto del presente elaborato

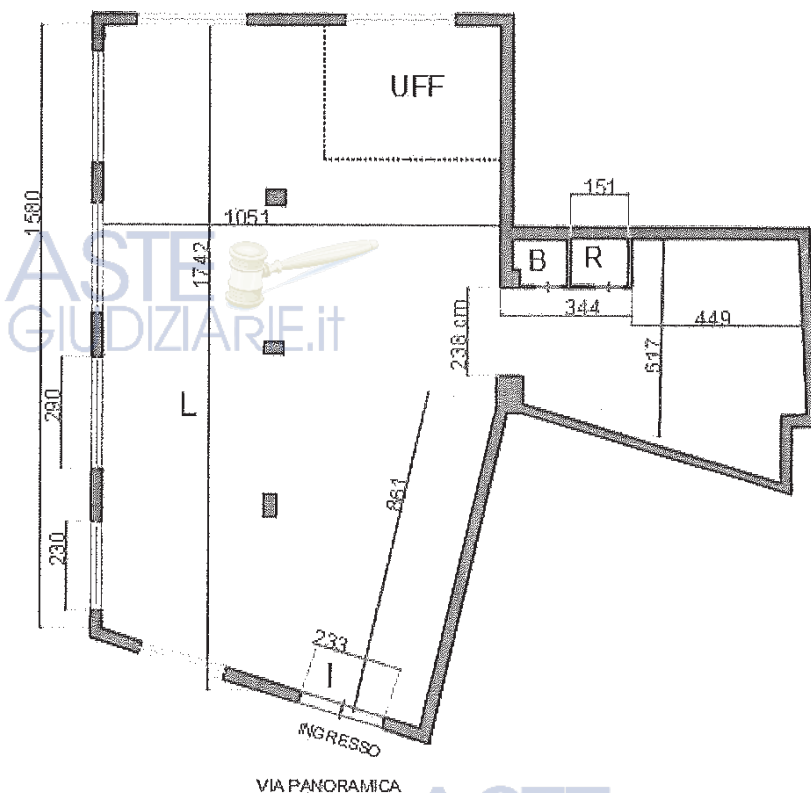


Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 47 di 174

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Schema 06 del negozio oggetto del presente elaborato con indicate le misure in cm



In tutti i locali è presente una pavimentazione intatta e nel bagno vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica che ricopre parzialmente le pareti. Le porte dei vari vani sono in legno ad un'anta. Le finestre hanno gli infissi in alluminio con doppi vetri e persiane avvolgibili ed una parte sono state oscurate dalla contro-parete in cartongesso. La dotazione degli impianti di tipo essenziale confacente con le ordinarie esigenze abitative, è la seguente:

- Impianto idrico collegato all'acquedotto pubblico;
- Impianto di riscaldamento autonomo, mediante ventilconvettori;
- Impianto telefonico ed elettrico sottotraccia;

Lo stato di conservazione e manutenzione, è da ritenersi buono.

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 48 di 174

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120ed4dc61a1

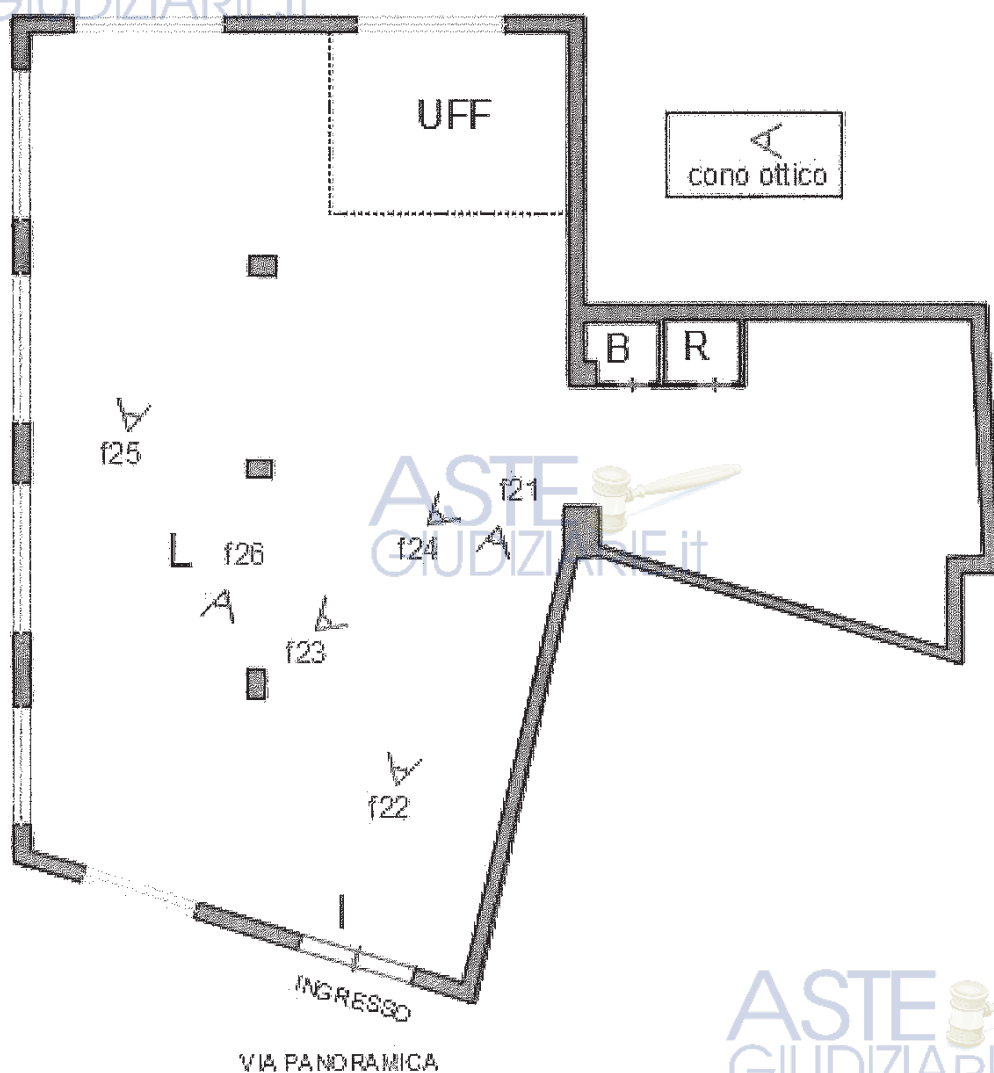
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'immobile essendo un negozio è privo di attestato di prestazione energetico (vedi allegato 6 del presente elaborato). Di seguito, si espongono le foto degli interni dell'unità adibita a negozio effettuate durante le operazioni peritali. Per ogni gruppo di foto sarà inserita preventivamente uno schema riportante l'ubicazione e l'orientamento in rosso di tutte le foto che seguiranno (vedi schema 07 seguente).

Schema 07) dei luoghi di causa dove viene indicato l'orientamento delle foto successive



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 49 di 174

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120eadd4c061a1

Foto f21) scattata durante le operazioni peritali

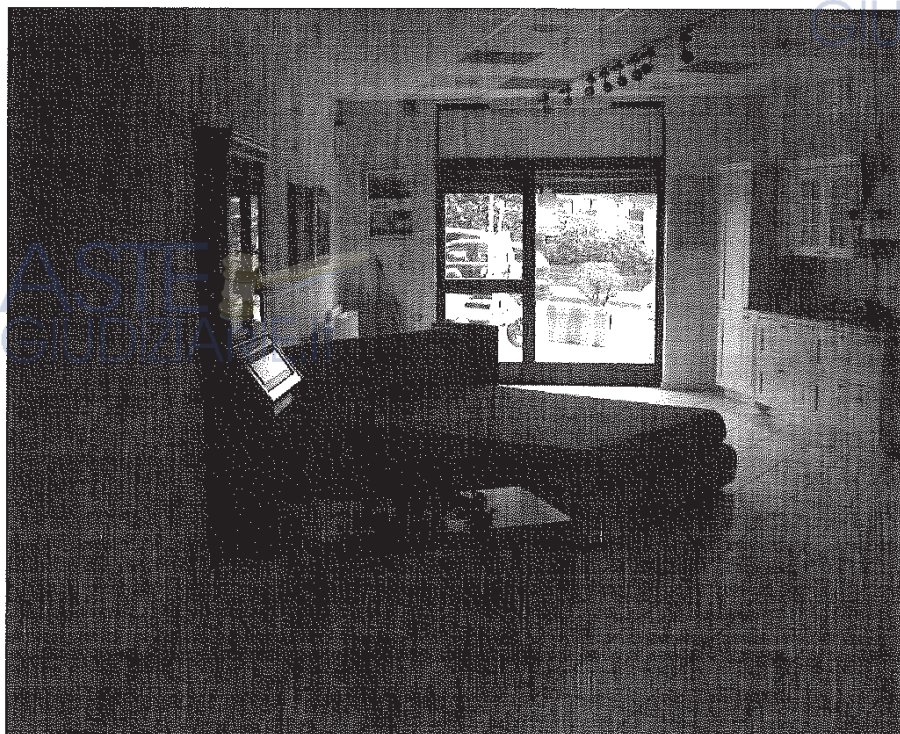
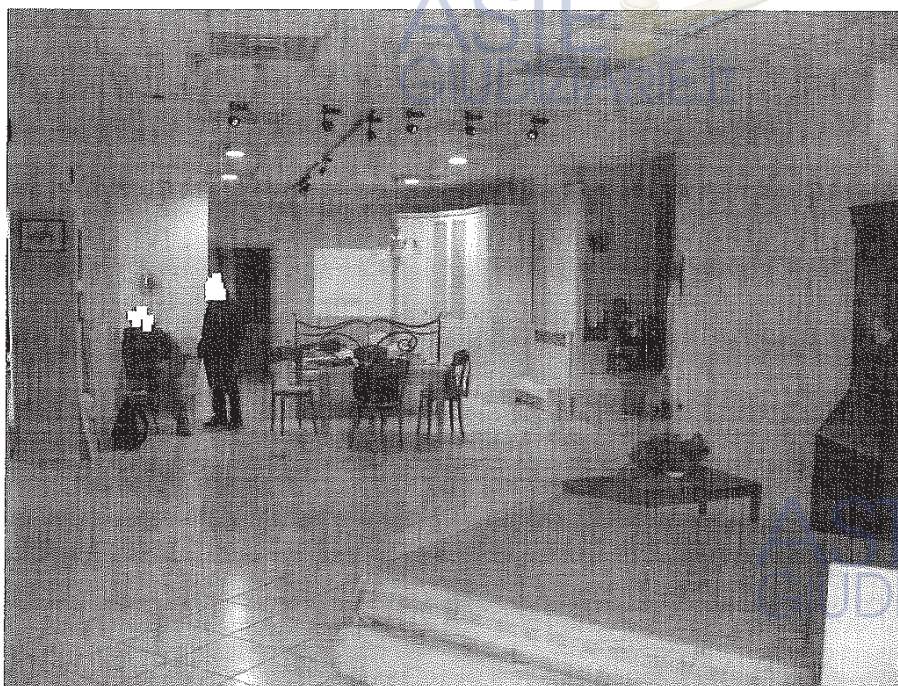


Foto f22) scattata durante le operazioni peritali

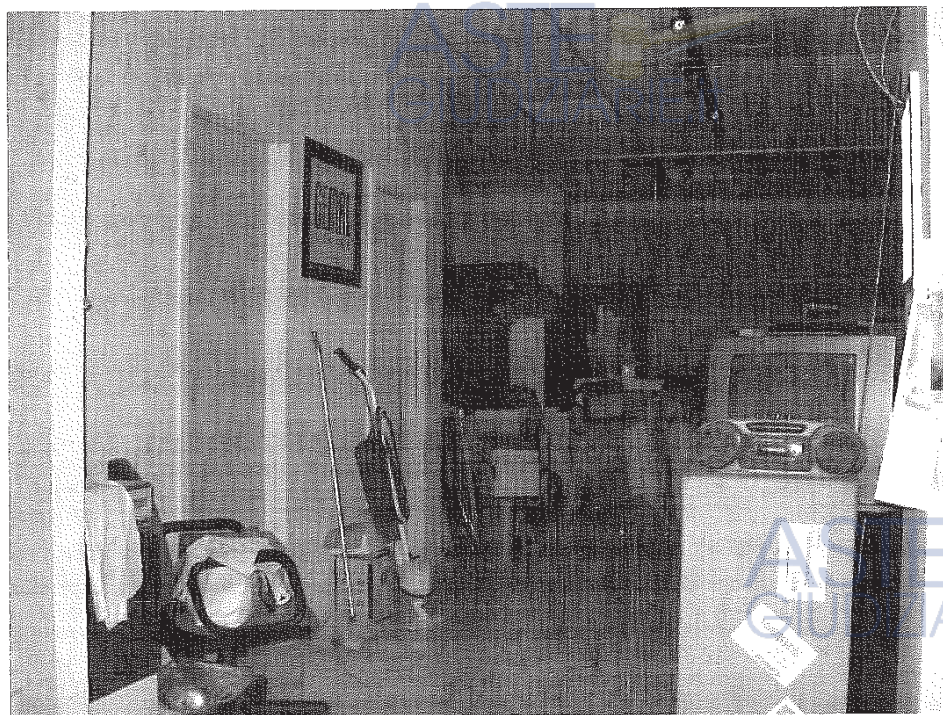


Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f23) scattata durante le operazioni peritali



Foto f24) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 51 di 174

Firmato Da: IANNACCONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f93b20440050a5389120edd4c0f61e1

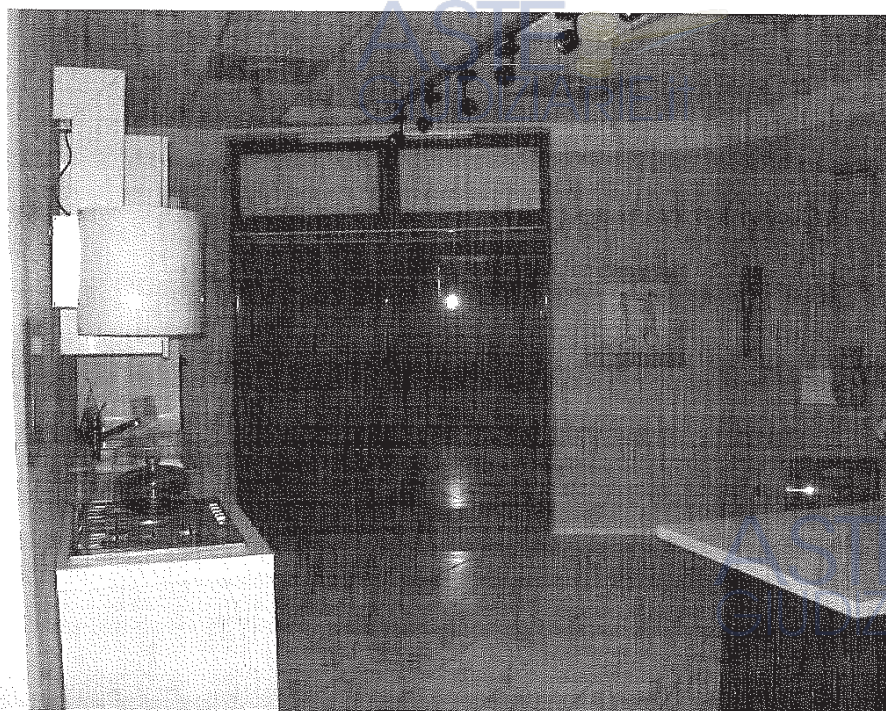
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f25) scattata durante le operazioni peritali



Foto f26) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 52 di 174

Firmato Da: IANNAACONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1f6b20440050a5368120edd4c0f61a1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

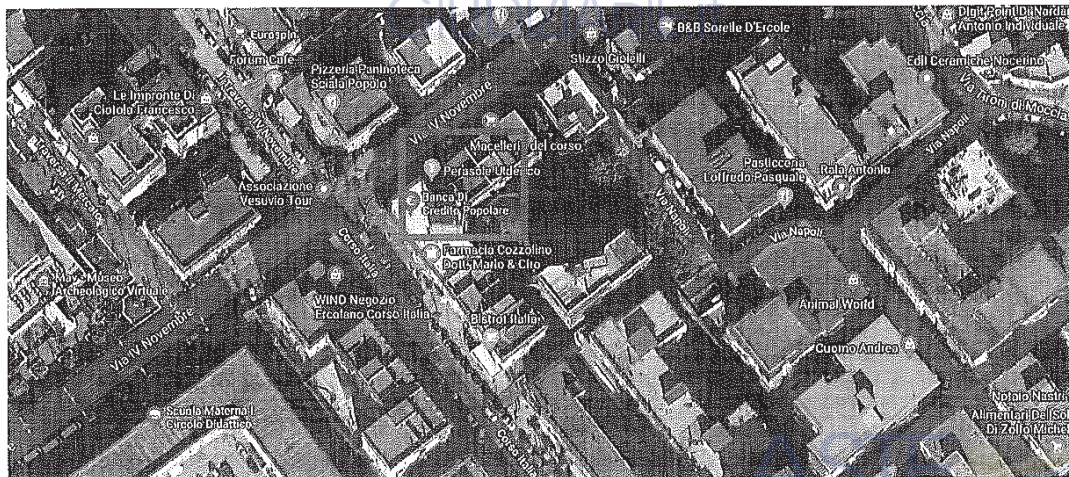
Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Relativamente all'immobile ad uso negozio sito ad Ercolano di Napoli, ubicato in via IV Novembre n°55 (vedi foto P-Q), esso è ubicato al piano terra ed è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1586, sub. 9, Categoria C/1, Classe 7.

Foto P - Dall'alto delineato con un rettangolo rosso è indicato il fabbricato in esame



Foto Q - Dall'alto delineato con una polilinea rossa è indicato il fabbricato in esame



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'immobile è ubicato nel quartiere residenziale di Ercolano. Il quartiere residenziale è dotato di tutti i servizi, delle infrastrutture comunali (illuminazione pubblica, fognature, gas condotti) ed è servita dal trasporto pubblico: difatti, vicino c'è la fermata per gli autobus 177 – 176 - 5.

Il fabbricato non è dotato di custode e ne di ascensore. Il locale in esame è ubicato a piano terra ed ha accesso dalla strada. Il locale è parte del fabbricato che presenta n°4 piani (un piano terra adibito ad attività terziaria e n.3 piani superiori adibiti a civili abitazioni).

Al fabbricato dove è ubicato il negozio in esame si accede attraverso un portone in metallo (vedi foto R) posto su via IV Novembre.

Foto R – Portone di ingresso al condominio presente su via IV Novembre 55



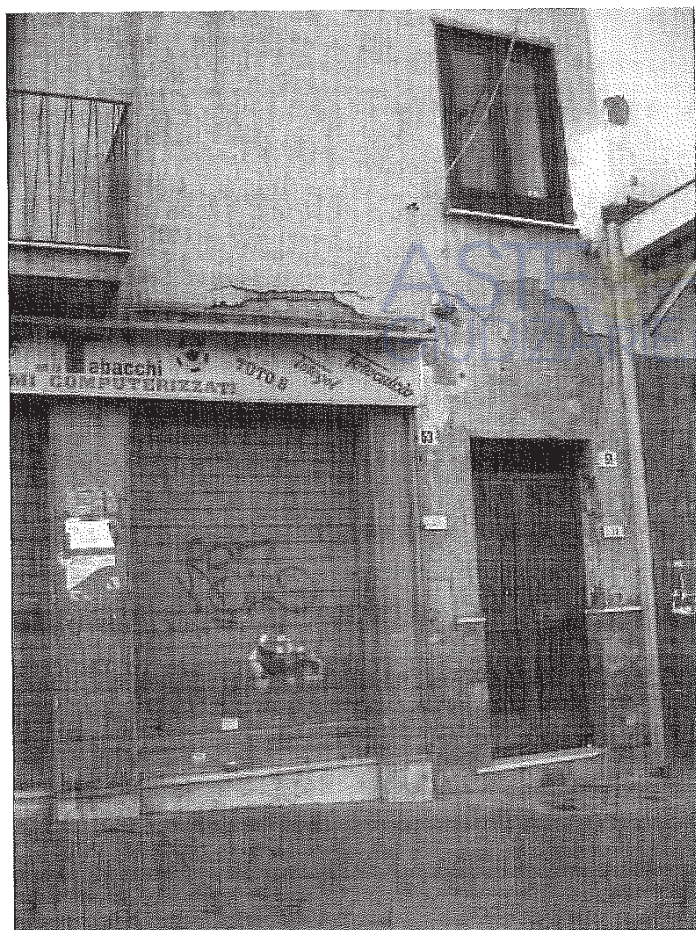
L'intero stabile è caratterizzato da una struttura portante in muratura in cemento armato, solai in putrelle e tavelloni, mentre la copertura è a terrazzo. L'intero immobile si presenta in uno stato manutentivo modesto come si può notare dalle foto S-T seguenti.

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto S – facciata del condominio da via IV Novembre 55



Foto T – inquadratura da IV Novembre 55 del portoncino d'ingresso al fabbricato



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 55 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

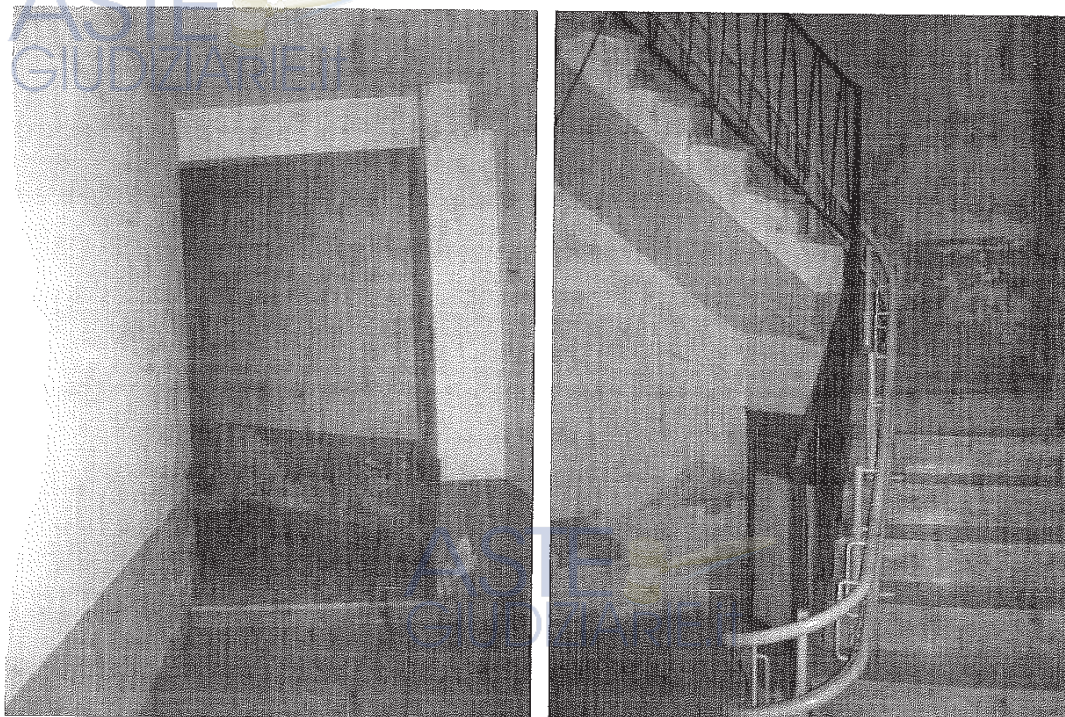
Firmato Da: IANINACCONI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1f3b20440050a5389120edd4c0f61a1



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

I balconi, aggettanti, presentano una soletta in cemento armato e delle ringhiere in ferro. La scala condominiale a servizio degli alloggi ha i gradini ed i pianerottoli in marmo mentre le pareti sono intonacate. Lo stato di conservazione del complesso edilizio è modesto per le facciate esterne e per gli interni delle aree condominiali (scale ed androne) vedi foto U seguente.

Foto U – inquadratura dell'androne e della scala condominiale del fabbricato

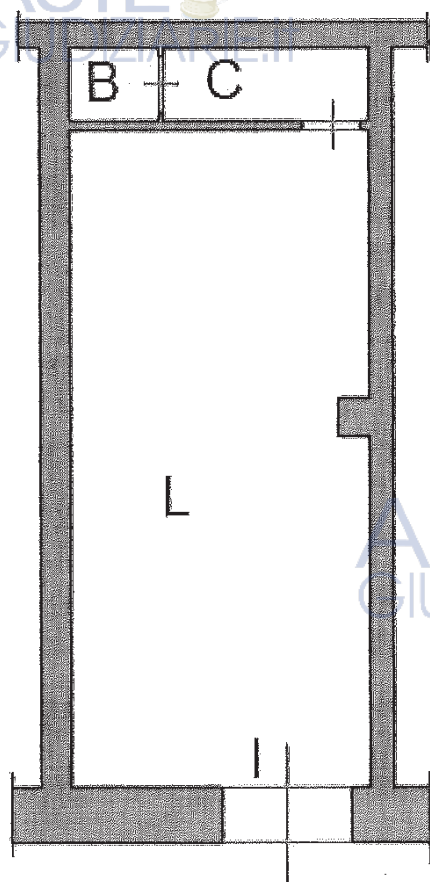


Il locale adibito a negozio è di piccola superficie e si presenta all'atto dei sopralluoghi delle operazioni peritali in buone condizioni, tutte pareti nel negozio sono tinteggiate e tranne nel locale corridoio e bagno sono rivestite con pannelli di cartongesso. Il locale è composto (vedi schema 08, schema 09 seguenti) all'ingresso da un locale adibito ad esposizione ed ufficio. Alle spalle del locale summenzionato è presente un piccolo corridoio adibito a magazzino attraverso il quale si accede ad un piccolo bagno. Il negozio non è dotato di finestre. La superficie utile interna calpestabile è di mq 43. Il locale interno presenta controsoffittature con un'altezza interna di 2,7

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

m. La controsoffittatura non è presente nei locali corridoio e bagno. La porta che accede al corridoio è ad un'anta in legno mentre quella del bagno è in plastica a soffietto. In tutti i locali è presente una pavimentazione intatta e nel bagno vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica che ricopre parzialmente le pareti.

Schema 08 del locale negozio in via IV Novembre oggetto del presente elaborato



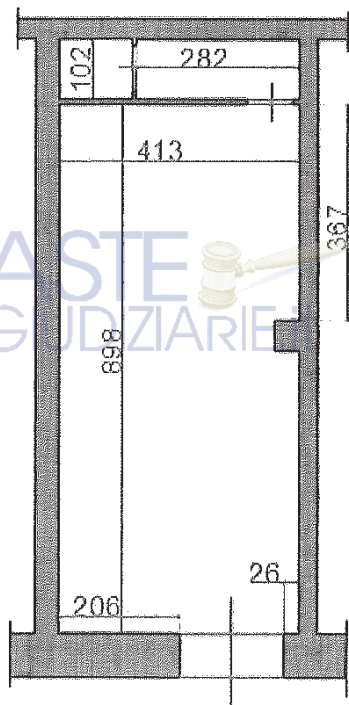
VIA IV NOVEMBRE

LEGGENDA

- I INGRESSO
- C CORRIDOIO/ARCHIVIO
- B BAGNO
- L LOCALE ESPOSIZIONE

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Schema 09 del negozio in via IV Novembre oggetto del presente elaborato con indicate le misure in cm



VIA IV NOVEMBRE

La dotazione degli impianti di tipo essenziale confacente con le ordinarie esigenze abitative, è la seguente:

- Impianto idrico collegato all'acquedotto pubblico;
- Impianto di riscaldamento autonomo, mediante split;
- Impianto telefonico ed elettrico sottotraccia;

Lo stato di conservazione e manutenzione, è da ritenersi buono.

L'immobile essendo un negozio è privo di attestato di prestazione energetico (vedi allegato 6 del presente elaborato). Di seguito, si espongono le foto degli interni dell'unità adibita a negozio effettuate durante le operazioni peritali.

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 58 di 174

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b2d440050a5389120eadd4c0f61a1

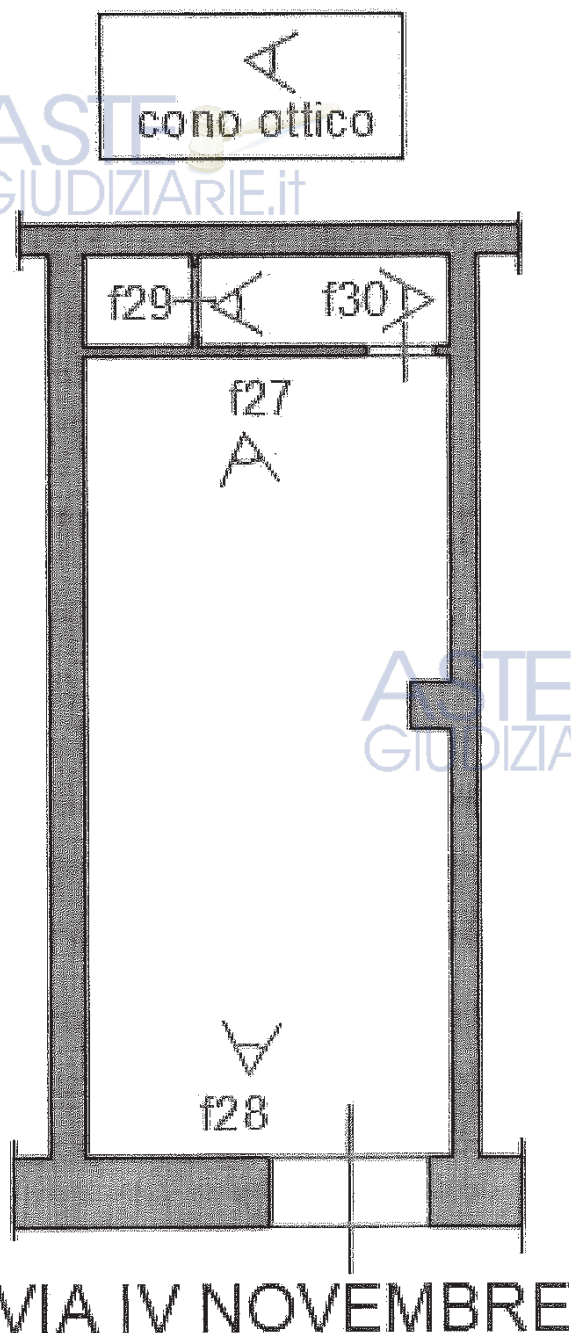
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Per ogni gruppo di foto sarà inserita preventivamente uno schema riportante l'ubicazione ed l'orientamento in rosso di tutte le foto che seguiranno (vedi schema 10 seguente).

Schema 10) dei luoghi di causa dove viene indicato l'orientamento delle foto successive



VIA IV NOVEMBRE

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 59 di 174

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ff3b20440050ac6389120edd4c0f61a1

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f27) scattata durante le operazioni peritali

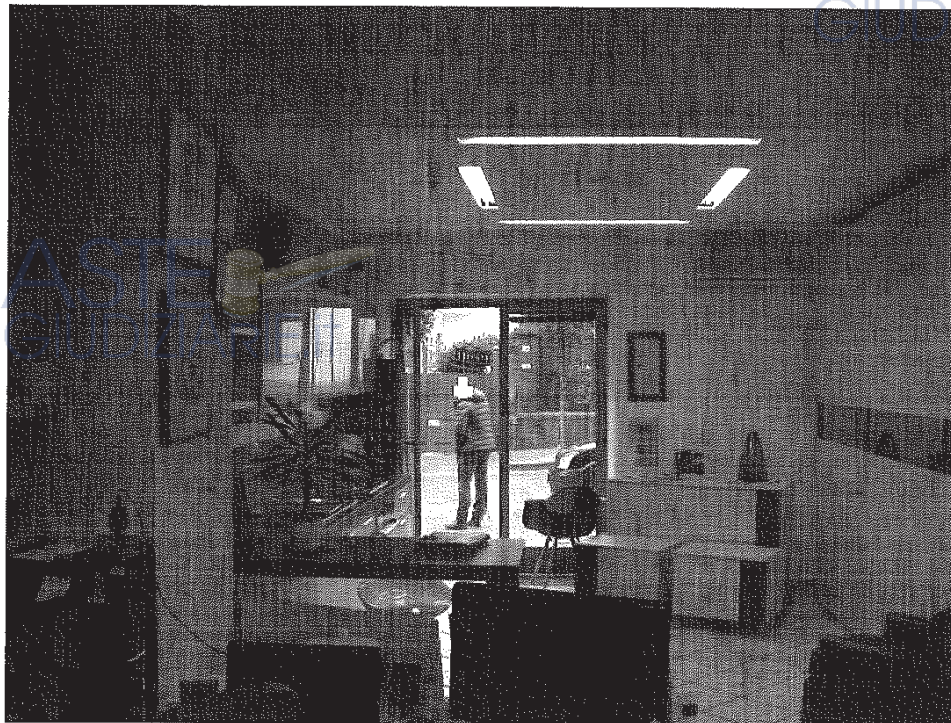


Foto f28) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 60 di 174

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050s5389120e6dd4c0f61a1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f29) scattata durante le operazioni peritali



Foto f30) scattata durante le operazioni peritali



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 61 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120eadd4c0f61a1



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Relativamente all'immobile sito ad Ercolano di Napoli, ubicato in via Tironi di Moccia n°34 (vedi foto V-W), esso è ubicato al piano terra ed è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°2001, sub. 7, Cat. C/6, Classe 7.

Foto U - Dall'alto delineato con un rettangolo blu è indicato il fabbricato in esame

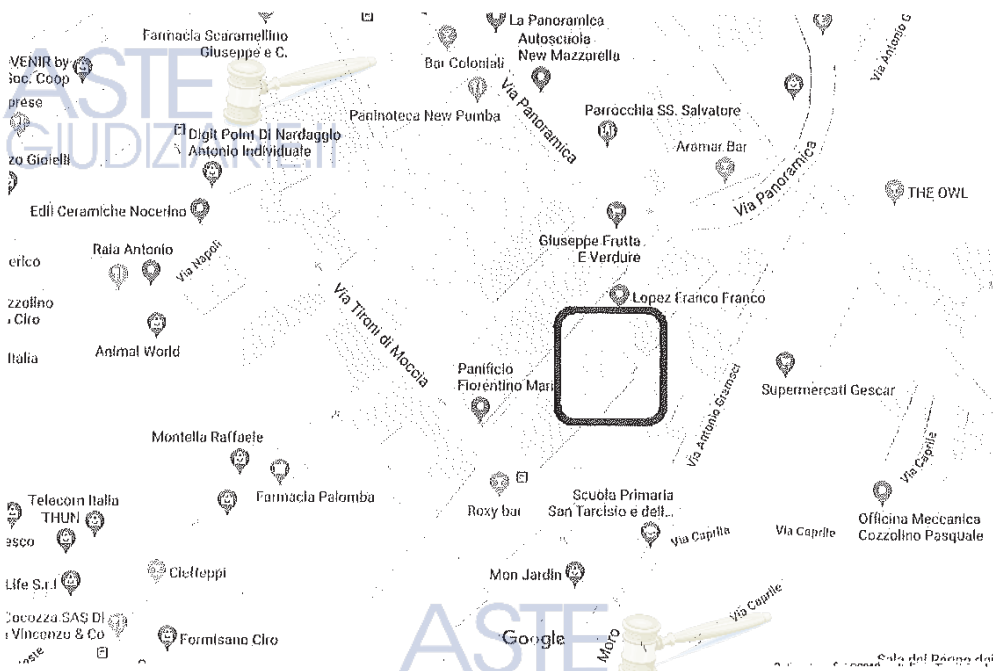
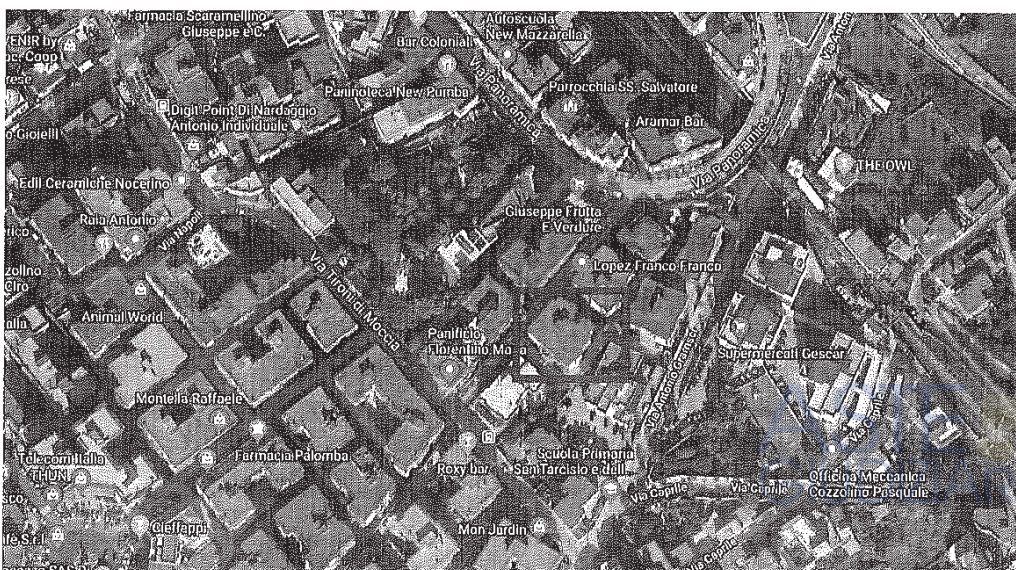


Foto W - Dall'alto delineato con una polilinea blu è indicato il fabbricato in esame



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'immobile è ubicato nel quartiere residenziale di Ercolano. Il quartiere residenziale è dotato di tutti i servizi, delle infrastrutture comunali (illuminazione pubblica, fognature, gas condotti) ed è servita dal trasporto pubblico: difatti, vicino c'è la fermata degli autobus 177 -176 - 5 .

Il fabbricato è dotato di custode e di ascensore. All'esterno del fabbricato è posta la guardiola del portiere (vedi foto X seguente).

Foto X – inquadrata la guardiola del portiere esterna al condominio



Il locale in esame è ubicato a piano terra ed ha accesso dalla traversa di via Tironi Moccia II, traversa che costeggia il condominio in esame. Il locale è parte del fabbricato che presenta n°6 piani (un piano terra e n.5 piani superiori adibiti a civili abitazioni).

Il locale in esame è munito di due accessi ubicati ai lati opposti del fabbricato in esame e si accede attraverso saracinesche e porte in metallo (vedi foto Y – f31 – f32 seguenti).

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 63 di 174

Firmato Da: IANACCONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120edd4c0f61e1

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'immobile è ubicato nel quartiere residenziale di Ercolano. Il quartiere residenziale è dotato di tutti i servizi, delle infrastrutture comunali (illuminazione pubblica, fognature, gas condotti) ed è servita dal trasporto pubblico: difatti, vicino c'è la fermata degli autobus 177 -176 - 5 .

Il fabbricato è dotato di custode e di ascensore. All'esterno del fabbricato è posta la guardiola del portiere (vedi foto X seguente).

Foto X – inquadrata la guardiola del portiere esterna al condominio



Il locale in esame è ubicato a piano terra ed ha accesso dalla traversa di via Tironi Moccia II, traversa che costeggia il condominio in esame. Il locale è parte del fabbricato che presenta n°6 piani (un piano terra e n.5 piani superiori adibiti a civili abitazioni).

Il locale in esame è munito di due accessi ubicati ai lati opposti del fabbricato in esame e si accede attraverso saracinesche e porte in metallo (vedi foto Y – f31 – f32 seguenti).

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 63 di 174

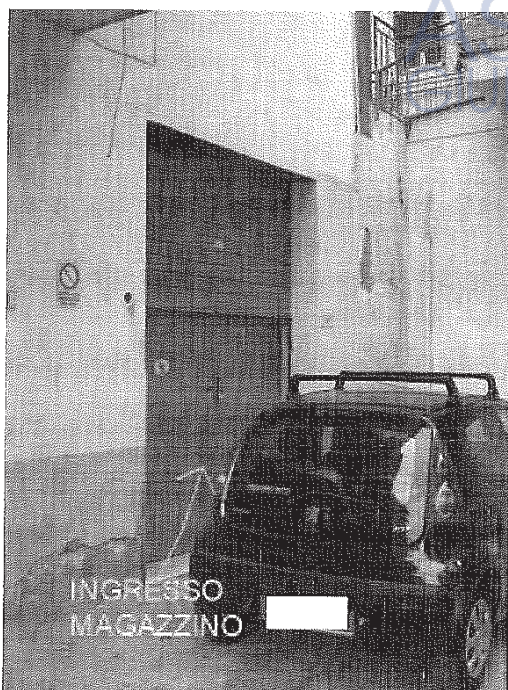
Firmato Da: IANACCONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120edd4c0f61e1

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto Y – Ingressi al magazzino presenti su traversa via Tironi Moccia II



Foto f31) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 64 di 174

Firmato Da: IANNAACONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1ff3b20440050a6389120edd4c0f61a1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

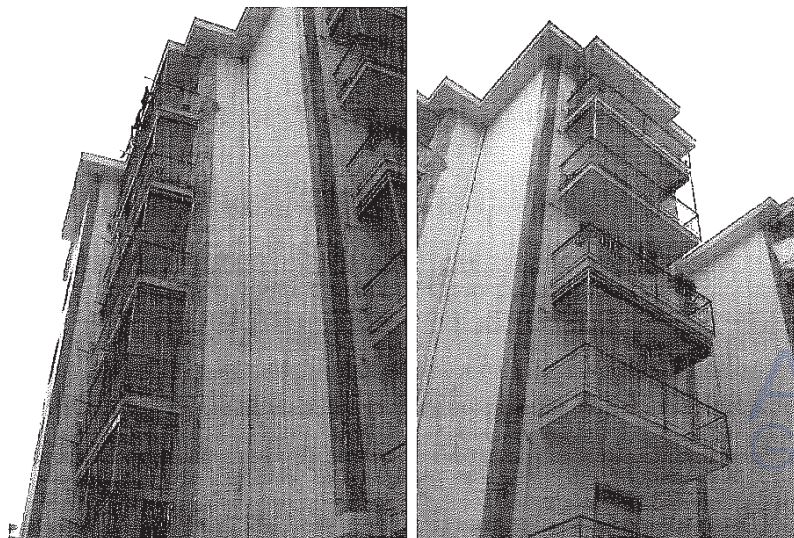
Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f32) scattata durante le operazioni peritali



L'intero stabile è caratterizzato da una struttura portante in muratura in cemento armato, solai in putrelle e tavelloni, mentre la copertura è a terrazzo. I prospetti dell'edificio si presentano in buono stato anche se presenta in qualche zona limitata delle spicconature dell'intonaco come si può notare dalle foto Z-A1 seguenti.

Foto Z – facciata del condominio da Traversa via Tironi Moccia II Foto A1 – da Traversa via Tironi Moccia II



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 65 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

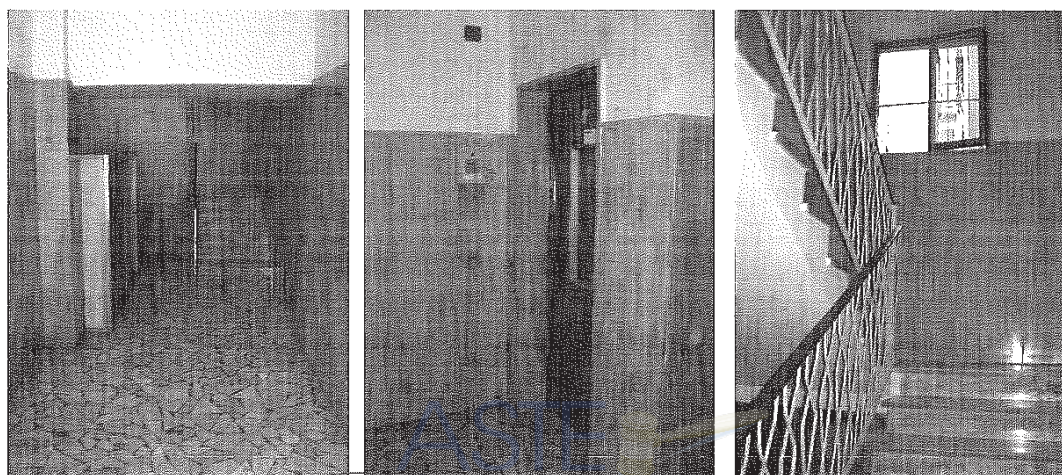
Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ff3b204440050a5389120edd4c0f61a1



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

I balconi, aggettanti, presentano una soletta in cemento armato e delle ringhiere in ferro. La scala condominiale a servizio degli alloggi ha i gradini ed i pianerottoli in marmo mentre le pareti sono in parte intonacate e parte rivestite da un rivestimento in marmo. Lo stato di conservazione del complesso edilizio è buono per le facciate esterne e per gli interni delle aree condominiali (scale ed androne). Di seguito due foto A2 – A3 – A4 dell'androne, dell'ascensore e della scala condominiale.

Foto A2 – A3 – A4 – inquadratura dell'androne, dell'ascensore e della scala condominiale del fabbricato



L'unità immobiliare in esame si presenta all'atto dei sopralluoghi delle operazioni peritali in cattive condizioni, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati e presentano in più punti segni di degrado con segni di umidità e punti di distacco dell'intonaco. Il locale è utilizzato attualmente principalmente come deposito. Esso è munito di un piccolo bagno (vedi schema 11, schema 12 seguenti). La superficie utile interna calpestabile è di mq 236. Il locale interno non presenta controsoffittature e ha un'altezza interna di 3,7 m ca. È presente una pavimentazione in cattive condizioni e nel bagno vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica che ricopre parzialmente le pareti. La porta che accede al bagno è ad un'anta in legno economico mentre le porte di accesso al

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 66 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

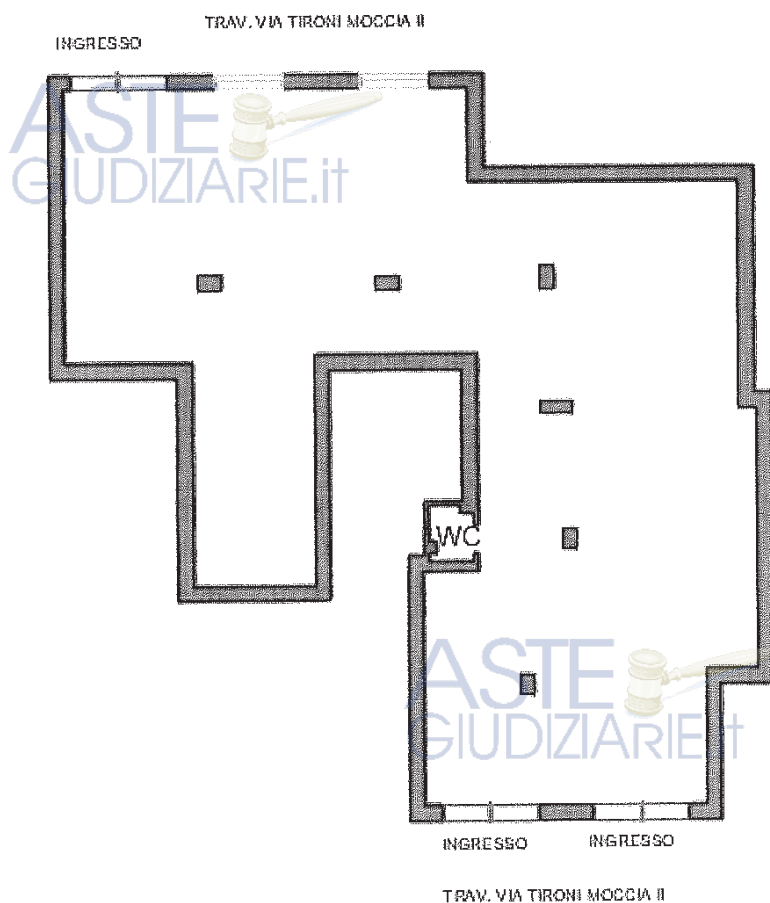
Firmato Da: IANACCONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f5b20440060a5389120eadd4c0f61a1



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

locale sono in ferro munite di saracinesche. Le pareti presentano in più punti segni di infiltrazione e sono presenti due finestre.

Schema 11 del locale magazzino in Traversa via tironi Moccia II oggetto del presente elaborato



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

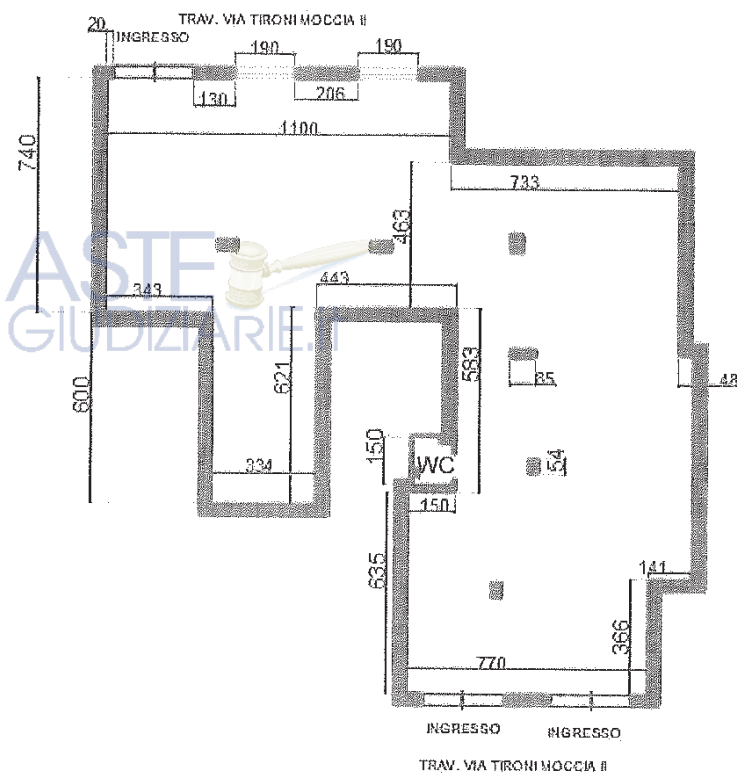
Pagina 67 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: IANNACCONI WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A., NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120eadd4c0f61a1

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Schema 12 del locale in Traversa via tironi Moccia II oggetto del presente elaborato con indicate le misure in cm



La dotazione degli impianti di tipo essenziale confacente con le ordinarie esigenze abitative, è la seguente:

- Impianto idrico collegato all'acquedotto pubblico;
- Nessun impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico sottotraccia;

Lo stato di conservazione e manutenzione, è da ritenersi scadente.

L'immobile essendo accatastato come categoria C6 è privo di attestato di prestazione energetico (vedi allegato 6 del presente elaborato). Di seguito, si espongono le foto degli interni dell'unità adibita a deposito effettuate durante le operazioni peritali.

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 68 di 174

Firmato Da: IANNAKCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b20440050a5389120bed64c61a1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Per ogni gruppo di foto sarà inserita preventivamente uno schema riportante l'ubicazione ed l'orientamento in rosso di tutte le foto che seguiranno (vedi schema 13 seguente).

Schema 13) dei luoghi di causa dove viene indicato l'orientamento delle foto successive

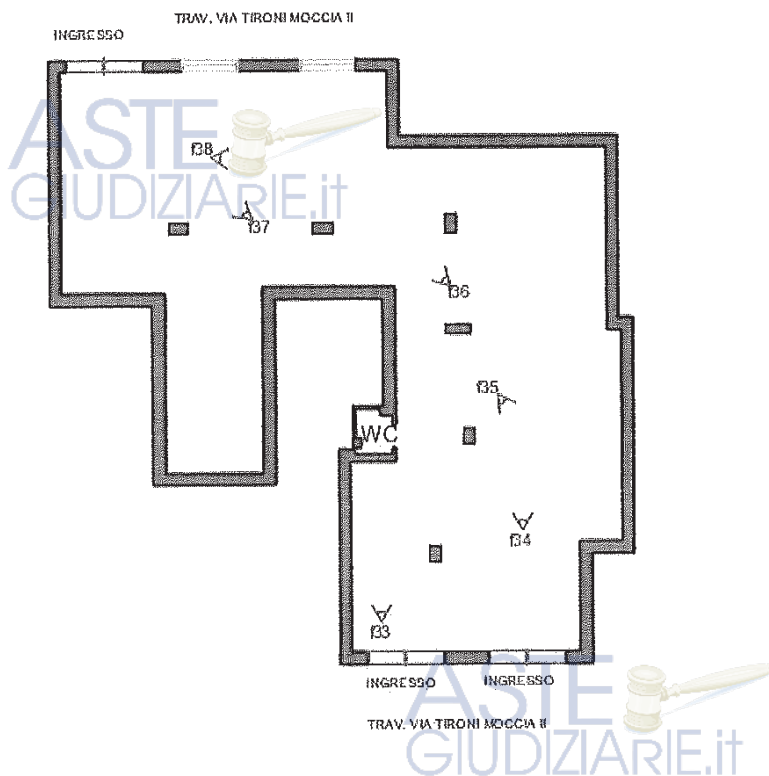
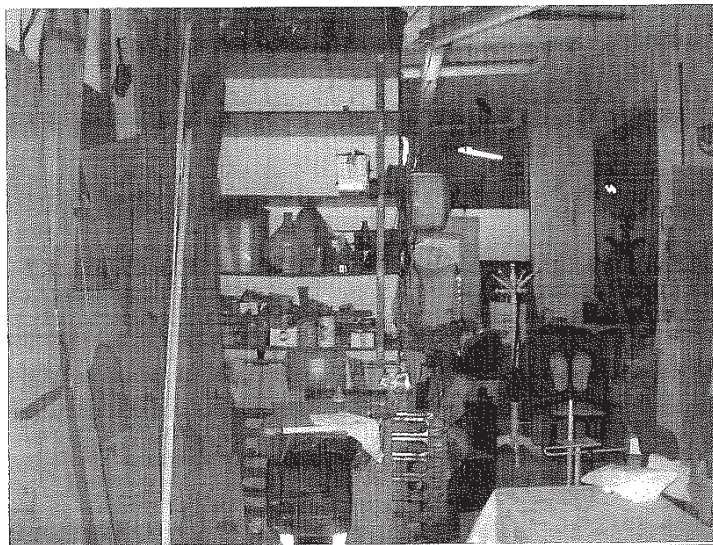


Foto f33) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 69 di 174

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f34) scattata durante le operazioni peritali



Foto f35) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 70 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: IANNAACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3620440050a5389120eccd4c0f61a1

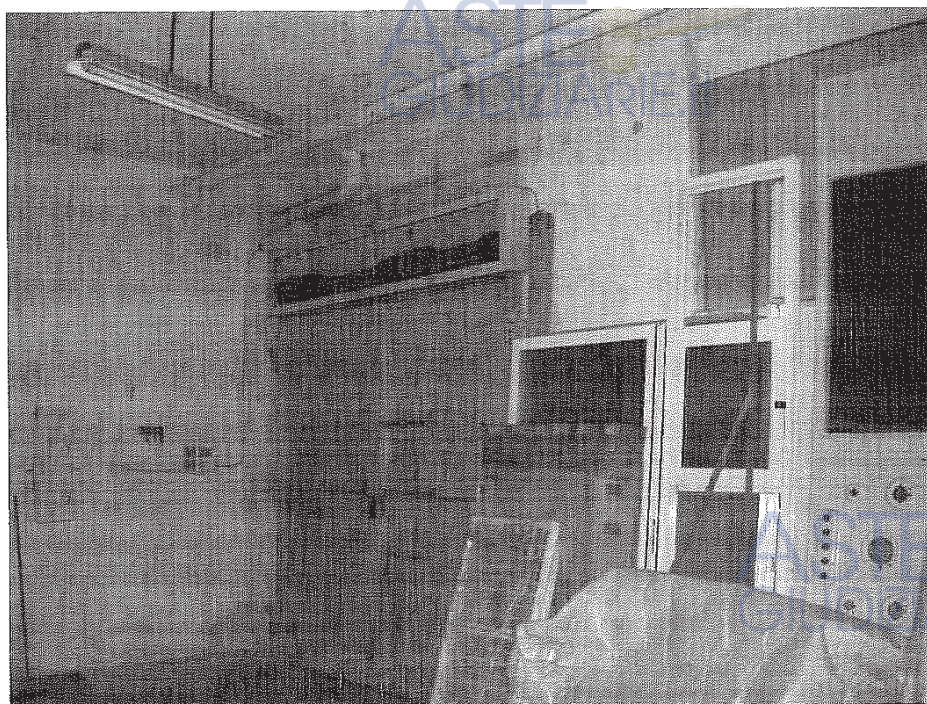


Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f36) scattata durante le operazioni peritali



Foto f37) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 71 di 174

Firmato Da: IANACCONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1f3b20440050a5339120eadd4c0f61a1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto f38) scattata durante le operazioni peritali



Relativamente all'immobile sito ad Ercolano di Napoli, ubicato in via IV Novembre n°69 (vedi foto AA-BB), esso è ubicato al piano terra ed è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano foglio 11, particella n°1851, sub. 1, Cat. C/6, Classe 7.

Foto AA - Dall'alto delineato con un rettangolo verde è indicato il fabbricato in esame

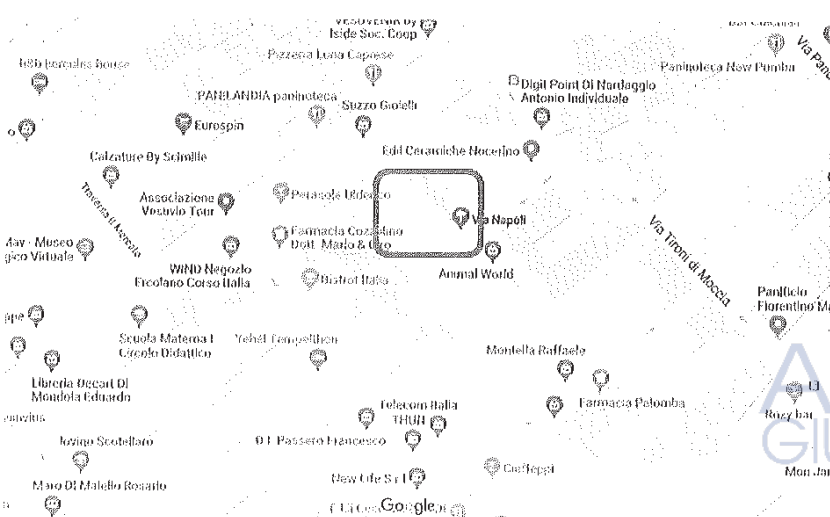
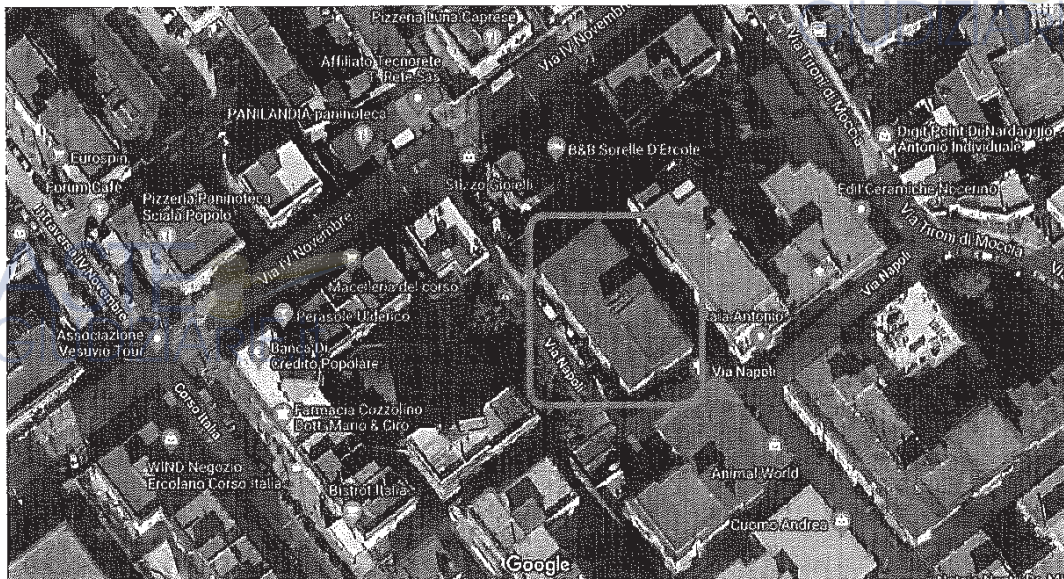


Foto BB - Dall'alto delineato con una polilinea verde è indicato il fabbricato in esame



L'immobile è ubicato nel quartiere residenziale di Ercolano. Il quartiere residenziale è dotato di tutti i servizi, delle infrastrutture comunali (illuminazione pubblica, fognature, gas condotti) ed è servita dal trasporto pubblico: difatti, vicino c'è la fermata autobus 177 – 176 -5.

Il fabbricato non è dotato di custode ed è dotato di ascensore (vedi foto CC seguente).

L'intero stabile è caratterizzato da una struttura portante in muratura in cemento armato, soiai in putrelle e tavelloni, mentre la copertura è a terrazzo. I prospetti dell'edificio si presentano in buono stato anche se presenta in qualche zona all'intradosso della soletta dei balconi delle spicconature dell'intonaco come si può notare dalle foto DD-EE seguenti.

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto DD – facciata del condominio



Foto EE – facciata del fabbricato



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 74 di 174

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serial#: 1f3b20440050e5389120edd4c0f61a1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

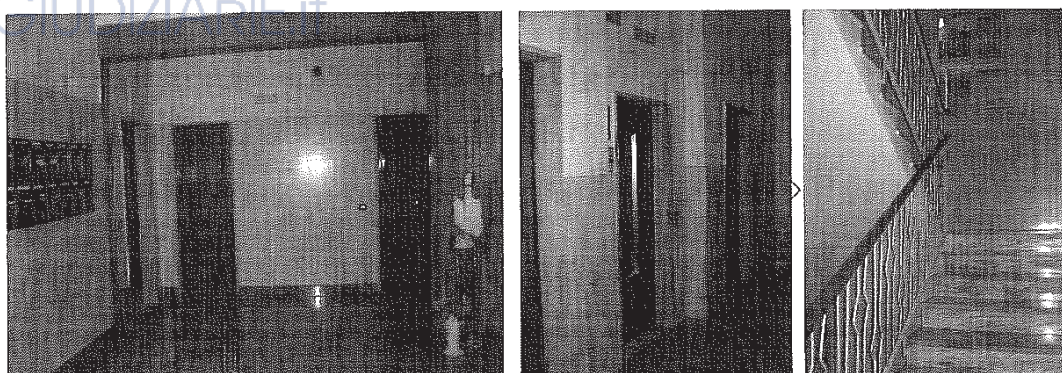


Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

I balconi, aggettanti, presentano una soletta in cemento armato e delle ringhiere in ferro.

La scala condominiale a servizio degli alloggi ha i gradini ed i pianerottoli in marmo mentre le pareti sono in parte intonacate e parte rivestite da un rivestimento in marmo. Lo stato di conservazione del complesso edilizio è buono per le facciate esterne e per gli interni delle aree condominiali (scale ed androne) vedi foto CC seguente.

Foto CC – foto dell'androne, dell'ascensore e delle scale condominiali



Il locale in esame è ubicato a piano seminterrato ed ha accesso dalla traversa di via Napoli, traversa che costeggia in parte il condominio in esame. Il locale è parte del fabbricato che presenta n°6 piani fuori terra (un piano seminterrato e n.6 piani superiori adibiti a civili abitazioni).

Al magazzino in esame è munito di due accessi attraverso i quali si accede mediante un vialetto chiuso da un carraio. L'accesso è munito di saracinesche.

L'unità immobiliare (magazzino) in esame si presenta all'atto dei sopralluoghi delle operazioni peritali in cattive condizioni, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati e presentano in più punti segni di degrado con segni di umidità e punti di distacco dell'intonaco. Il locale è utilizzato attualmente come deposito. Esso è munito di un bagno (vedi schema 14, schema 15 seguenti) e di finestre. La superficie utile interna calpestabile è di mq 442. Il locale interno non presenta controsoffittature ed ha un'altezza interna di 3,5 m ca. È presente una pavimentazione in cattive condizioni. Una parte del magazzino è occupato da mobili di esposizioni e presenta le pareti

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

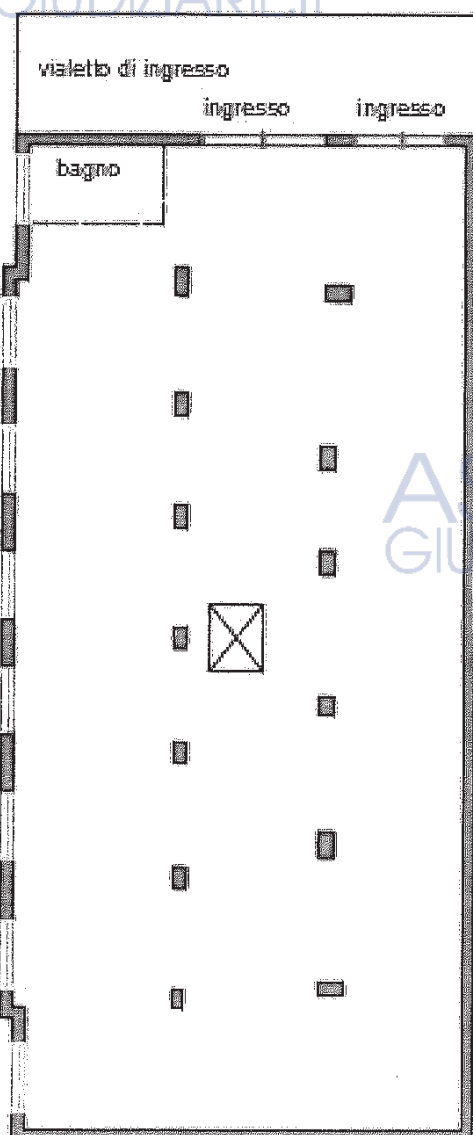
Pagina 75 di 174

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ff3b20440050a65389120eadd4c0f61a1

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

rivestite da pannelli di cartongesso ed una pavimentazione in buono stato posta sopra alla esistente. Nel bagno vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica che ricopre interamente le pareti. La porta che accede al bagno è ad un'anta in legno economico mentre le porte di accesso al locale sono saracinesche in ferro. Le pareti presentano in più punti segni di infiltrazione con alcuni punti distacco di intonaco. Sono presenti otto finestre.

Schema 14 del locale in via IV Novembre n°69 oggetto del presente elaborato

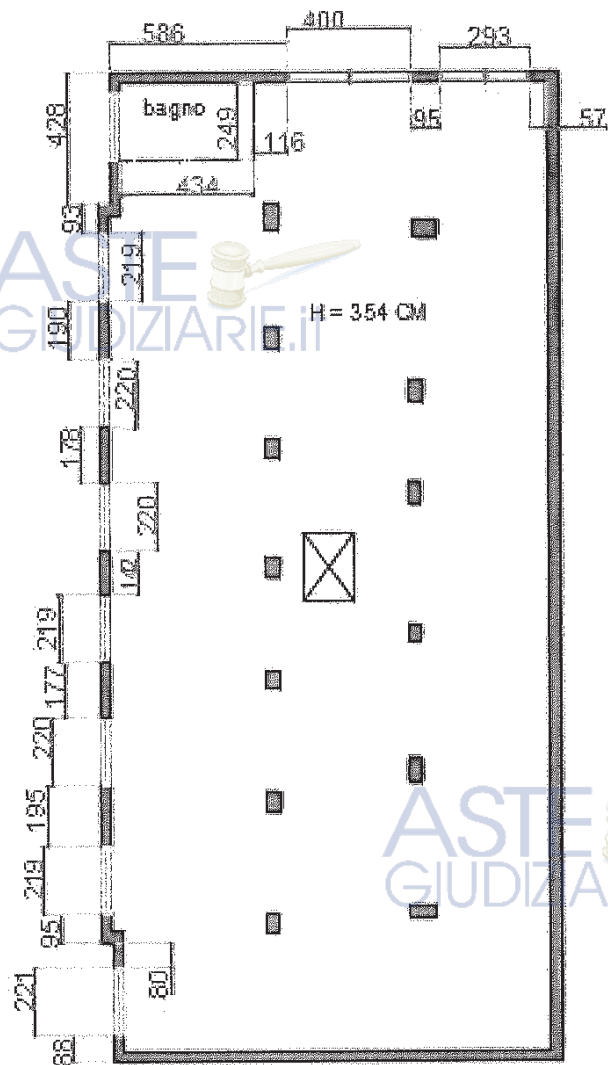


Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 76 di 174

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Schema 15 del locale in via IV Novembre n°69 oggetto del presente elaborato con indicate le misure in cm



La dotazione degli impianti di tipo essenziale confacente con le ordinarie esigenze abitative,

è la seguente:

- Impianto idrico collegato all'acquedotto pubblico;
- Nessun impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico sottotraccia;

Lo stato di conservazione e manutenzione, è da ritenersi scadente.

Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

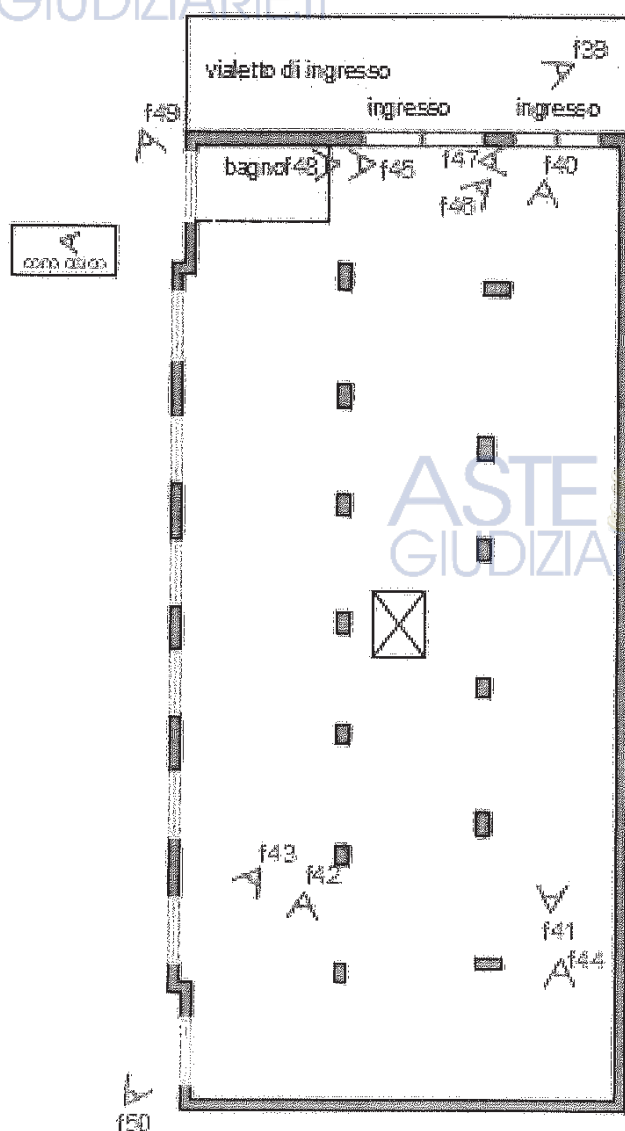
Pagina 77 di 174

Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

L'immobile, essendo categoria C6, non è soggetto all'attestato di prestazione energetica (vedi allegato 6 del presente elaborato). Di seguito, si espongono le foto effettuate durante le operazioni peritali degli interni dell'unità adibita attualmente come deposito.

Per ogni gruppo di foto sarà inserita preventivamente uno schema riportante l'ubicazione e l'orientamento in rosso di tutte le foto che seguiranno (vedi schema 16 seguente).

Schema 16) dei luoghi di causa dove viene indicato l'orientamento delle foto successive



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 78 di 174

Firmato Da: IANNAACONE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3520440050a5389f20eccdd4c0f61a1

Foto f39) scattata durante le operazioni peritali



Foto f40) scattata durante le operazioni peritali



Foto f41) scattata durante le operazioni peritali



Foto f42) scattata durante le operazioni peritali

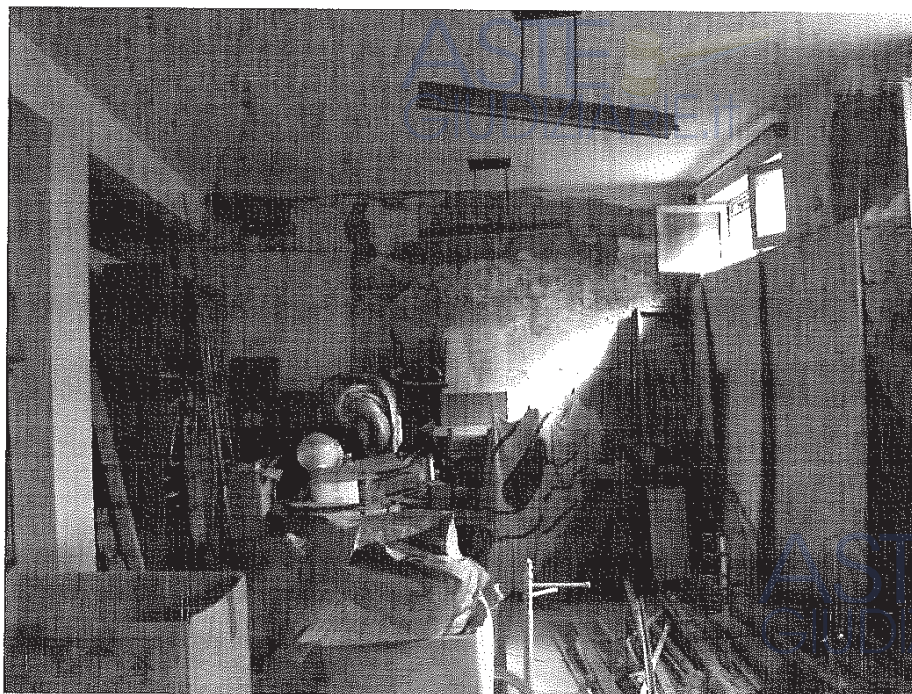


Foto f43) scattata durante le operazioni peritali



Foto f44) scattata durante le operazioni peritali



Ing. Walter Iannaccone, con studio in Napoli in via Posillipo, 308 cap. 80123 Napoli

Foto f45) scattata durante le operazioni peritali

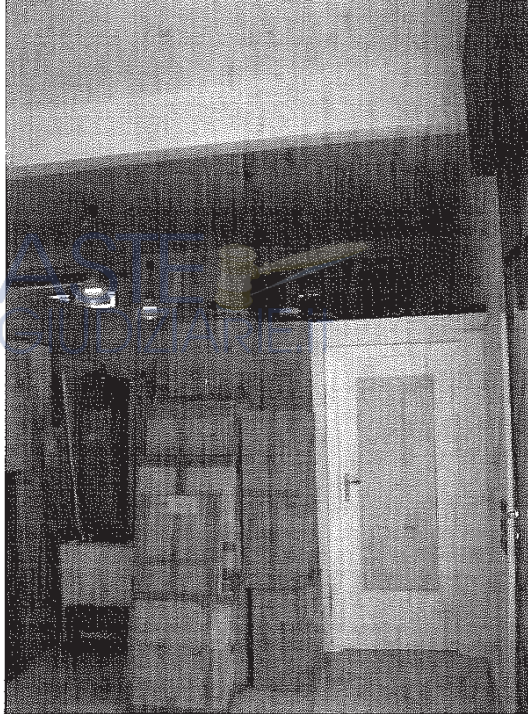


Foto f46) scattata durante le operazioni peritali



Elaborato peritale Tribunale di Napoli (N.R.G. 21437/2017)

Pagina 82 di 174

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: IANNACCONNE WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3b20440060a5389120eadd4c0f61a1



Foto f47) scattata durante le operazioni peritali

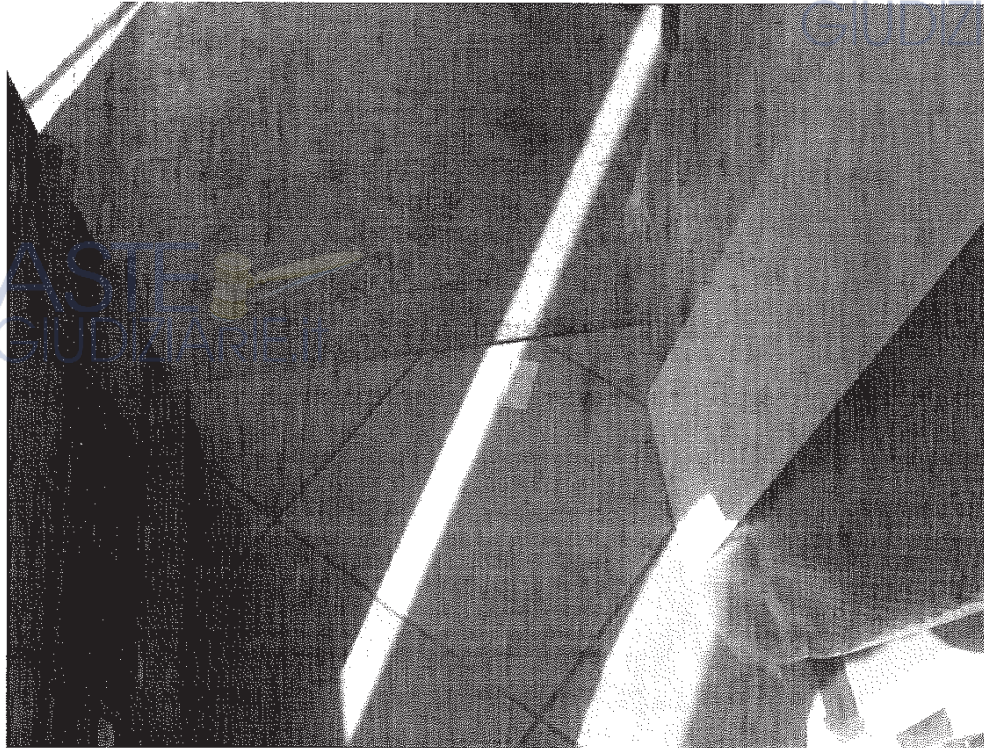


Foto f48) scattata durante le operazioni peritali

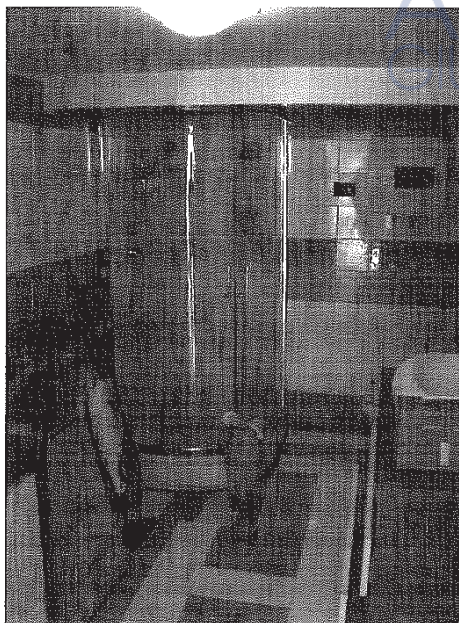


Foto f49) scattata durante le operazioni peritali



Foto f50) scattata durante le operazioni peritali

