

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

*Sezione distaccata di FRATTAMAGGIORE*

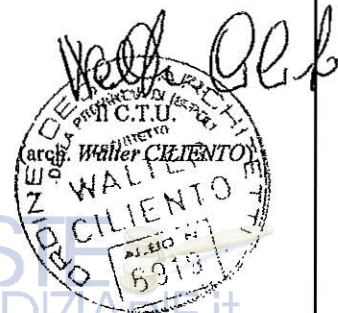
**Procedura n. 864/AC/05 R.G.**

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio alla causa :***

[REDACTED] (attore)

contro

[REDACTED] e+10 (convenuti)





## SOMMARIO

1.	Premessa	pag.2
2.	Operazioni peritali	2
3.	Stato dei luoghi	3
4.	Legittimità urbanistica	6
5.	Regolarizzazione urbanistica degli immobili caduti in successione	9



## 1. Premessa

In data 02.10.2014, la S.V.I. nominava me sottoscritto arch. ~~Walter Ciliento~~, con studio in Frattamaggiore (Na) alla Via P.M. Vergara n° 140, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 6919, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n° 864/AC/05R.G.promossa da ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ contro ~~\_\_\_\_\_ nel 10.~~

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, venivo a conoscenza dell'incarico, e precisamente "...procedere alla regolarizzazione urbanistica, qualora possibile, degli immobili caduti in successione per cui è causa".

Inoltre la S.V.I. mi autorizzò al ritiro delle produzioni delle parti nonché alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio ed integrazione redatta dal CTU dott. ing. ~~Giuseppe \_\_\_\_\_~~.

## 2. Operazioni peritali

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il giorno 13.10.2014 in Casandrino (Na) sui luoghi oggetto di causa, alla presenza delle persone costituite nel verbale redatto in pari data, e sono proseguite in data 27.10.2014 e 11.12.2014, durante le quali vennero eseguiti rilievi, misurazioni, indagini e fotografie allo scopo di espletare l'incarico ricevuto.

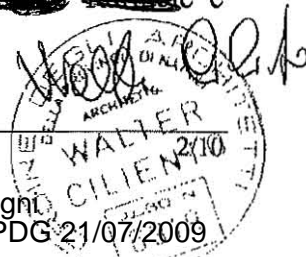
I rappresentanti in giudizio delle parti in causa non nominavano propri consulenti tecnici e terminati i rilievi ed eseguite le indagini del caso il sottoscritto si riservava di fissare ulteriore accesso qualora ne avesse ravvisata la necessità.

In data 12.01.2015 il sottoscritto ha inviato a mezzo PEC la bozza della relazione tecnica di ufficio alle parti, le quali non hanno inoltrato controdeduzioni alla stessa.

## 3. Stato dei luoghi

Gli immobili oggetto di causa sono costituiti da un manufatto edilizio composto da tre piani fuori terra ubicati al Vico Luigi Di Giuseppe n. 7/9 nel Comune di Casandrino (Na).

Allo stato attuale il fabbricato è costituito da un piano terra, da un primo piano e da un secondo piano destinati a civili abitazioni, e così come riportato nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio e relativa integrazione redatta dal CTU dott. ing. Giuseppe Visconti, lo stesso è stato realizzato in epoche diverse e pervenne ai coniugi ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ tramite atto notarile stipulato per mano del notaio Fimmandò in data 27.09.1952 con il quale acquistavano due terranei dai signori ~~\_\_\_\_\_ Raffaele e \_\_\_\_\_~~



Successivamente il cespite ha subito delle trasformazioni in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Richiesta per la realizzazione di un basso e di una stanza al primo piano Prot. 3968 del 29.12.1954, rilasciata a nome dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED];
- Nulla osta per la sopraelevazione di due vani ed accessori al secondo piano, pratica edilizia n.34/1964 del 12.06.1964, rilasciata a nome dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED];
- Nulla osta per la trasformazione di tre vani in due appartamenti al primo piano, pratica edilizia n. 50/1967 del 25.08.1967, rilasciata a nome della sig.ra [REDACTED];
- Nulla osta per la trasformazione di due vani in appartamento al piano terra, pratica edilizia n. 51/1967 del 25.08.1967;

Il fabbricato allo stato attuale risulta censito al NCEU con i seguenti identificativi:

- Appartamento piano terra: F. 5 p.lla 232-233 graffate, sub 1 cat. A4 cl. 4 cons. 4,5 vani
- Appartamento primo piano: F. 5 p.lla 232 sub 2 cat. A4 cl. 4 cons. 4,5 vani
- Appartamento secondo piano: F. 5 p.lla 232 sub 3 cat. A4 cl. 4 cons. 5,5 vani.

Le unità immobiliari catastalmente risultano ancora intestate al sig. [REDACTED] originario proprietario fino all'anno 1952.

Il fabbricato presenta nel suo insieme una disposizione planimetrica rettangolare ed occupa una superficie pari a circa 160 mq.

Il cespite è dotato di un ampio accesso carrabile prospiciente il Vico Di Giuseppe che immette nel cortile interno, dallo stesso diparte la rampa di scala a giorno per l'accesso ai piani superiori.

Il cortile interno ha forma rettangolare ed occupa una superficie di circa 42 mq e viene utilizzato come parcheggio pertinenziale, oltre a permettere l'accesso ai piani superiori tramite la summenzionata scala.

Nel cortile c'è un piccolo locale deposito di circa 8 mq utilizzato dalla signora del piano terra ([REDACTED]).



Il manufatto, realizzato in epoche diverse, ha struttura portante in muratura di tufo con orizzontamenti costituiti da solai in ferro-tavelloni, al piano terra, ed in latero-cemento ai piani superiori; mentre la scala aperta è realizzata in c.a.

La facciata principale così come le altre è stata trattata ad intonaco liscio e tinteggiata con colori chiari.

Il manufatto si presenta nel suo insieme in cattive condizioni manutentive: la facciata esterna prospiciente vico Di Giuseppe così come quelle interne si caratterizzano infatti per la mancanza di intonaco in diversi punti, distacchi dei succioli dei balconi con relativo copri ferro, fili volanti ecc., in particolare si segnala le pessime condizioni del lastrico solare di copertura, tutti segnali di una mancata e continuativa manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio nel corso degli anni.

Di seguito si riporta una descrizione puntuale dei vari appartamenti del cespite ad esclusione del piano terra, il quale risulta occupato dalla sig. ~~XXXXXXXXXX~~ parte convenuta in contumacia nel procedimento, e, dalle planimetrie si evince che ha la forma rettangolare ed occupa una superficie lorda di circa 85 mq, l'accesso principale è prospiciente il vico Di Giuseppe.

- Appartamento piano primo

Tale unità abitativa è occupata dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ anch'esso convenuto nel giudizio in atto.

L'appartamento presenta una forma planimetrica ad L con superficie residenziale di circa 120 mq e superficie non residenziale (balconi e terrazzo) di circa 24 mq e lo stesso confina con vico Di Giuseppe nella parte occidentale e con il cortile interno nella parte orientale, i restanti lati sono in aderenza con altre proprietà.

L'accesso è assicurato tramite l'ingresso posto sul balcone prospiciente il cortile interno.

L'altezza interna dell'appartamento è di 3.55 m ed è composto da ingresso-disimpegno il quale immette a destra verso il bagno, frontalmente nella zona notte costituita da una camera da letto passante e da camera da letto matrimoniale, ed alla zona giorno composta da angolo



cottura e da un soggiorno- pranzo, dal quale è possibile accedere ad ulteriore locale igienico, attualmente adibito a ripostiglio con altezza interna 2.45 m.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture prospiciente i balconi e/o terrazzo interno escluso la camera passante che è dotato di luce gradiente prospiciente proprietà aliena. L'appartamento presenta un unico pavimento, costituito da mattonelle in cemento e graniglia formato 40x40, con tonalità cromatiche diversificate per i vari ambienti esclusi i due locali igienici pavimentati con gres porcellanato.

Il locale igienico della zona notte contiene lavabo, sanitari e vasca, il pavimento e le pareti del locale, sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in gres, si segnala la presenza di uno scaldabagno elettrico.

L'ulteriore locale igienico, attualmente adibito a ripostiglio, è rivestito a tutt'altezza con piastrelle in ceramica, lo stesso è dotato di piccola finestra per il ricambio d'aria prospiciente il cortile interno.

Gli infissi esterni sono in legno per quasi tutta la casa, ad eccezione della camera da letto dell'ingresso e del bagno che sono di alluminio. Gli infissi interni sono di legno di colore bianco.

Da segnalare inoltre la mancanza dell'impianto di riscaldamento, la presenza di tre condizionatori mono-split ubicati rispettivamente nella camera matrimoniale, nel soggiorno pranzo e nella cameretta, e, la presenza al primo piano, in corrispondenza del sottoscala, di un piccolo autoclave ad uso esclusivo, costituito da un serbatoio orizzontale, idrosfera da 24 litri ed elettropompa esterna.

Per l'appartamento in esame si riscontrano mediocri condizioni manutentive, con grado di finitura medio-basso oltre un obsoleto impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente.

• Appartamento piano secondo

L'appartamento risulta inutilizzato da molto tempo, in precedenza era stato occupato dal sig. ~~\_\_\_\_\_~~ convenuto nel giudizio.

arch. Walter Ciliento



Il secondo piano risulta costituito da un'unica unità immobiliare di forma ad L, prospiciente il vico Luigi Di Giuseppe nella parte occidentale e con il cortile interno nella parte orientale, i restanti lati sono in aderenza con altri fabbricati.

Dai sopralluoghi effettuati si è appurata che l'unità immobiliare in oggetto occupa la superficie dell'originario terrazzo, con una superficie residenziale di circa 115 mq e superficie non residenziale (balconi e terrazzo) di circa 19 mq. L'accesso avviene tramite ingresso posto sul balcone prospiciente il cortile interno.

L'appartamento con altezza interna di 2.90 m, è composto da ingresso-disimpegno il quale consente direttamente l'accesso alla zona notte, costituita da una cameretta doppia, da una cameretta singola, locale igienico e camera matrimoniale. La zona giorno è costituita da sala pranzo, tinello-cucina e piccolo locale igienico.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture prospicienti il balcone esterno e quello interno, inoltre la sala da pranzo è dotata anche di luce gradiente prospiciente la proprietà aliena.

L'appartamento è privo di impianto termico e la produzione di acqua calda è assicurata dalla presenza di scaldabagni in entrambi i bagni.

Gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera con scuri, ad eccezione della camera da letto e della cameretta dove vi sono serramenti in alluminio anodizzato preverniciato con vetro camera e persiana tipo napoletana. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

Per l'appuntamento in esame si riscontrano pessime condizioni manutentive: tracce di umidità diffuse con distacchi di intonaco dal soffitto, e dalle pareti (muro esterno).

Inoltre sono presenti distacchi del copriferro dei travetti del solaio di copertura.

L'impianto elettrico risulta anch'esso obsoleto non adeguato alla normativa vigente.

#### 4. Legittimità urbanistica

I beni immobili sopra riportati sono pervenuti agli attuali eredi in virtù di varie successioni legittime, si riporta di seguito una breve cronistoria:



- Il sig. [redacted], congiuntamente alla seconda consorte sig.ra [redacted], nel 1952 acquista dai sigg. [redacted] e [redacted], per mano del notaio Fimmanò due terranei di cui uno mancante del lastrico di copertura, ubicati al vico Di Giuseppe n. 9;
- Successivamente a seguito di autorizzazioni amministrative viene ampliato il manufatto originario;
- Richiesta per la realizzazione di un basso e di una stanza al primo piano Prot. 3968 del 29.12.1954, rilasciata a nome dei coniugi [redacted];
- Nulla osta per la sopraelevazione di due vani ed accessori al secondo piano, pratica edilizia n.34/1964 del 12.06.1964, rilasciata a nome dei coniugi [redacted] e [redacted];
- Nulla osta per la trasformazione di tre vani in due appartamenti al primo piano, pratica edilizia n. 50/1967 del 25.08.1967, rilasciata a nome della sig.ra [redacted];
- Nulla osta per la trasformazione di due vani in appartamento al piano terra, pratica edilizia n. 51/1967 del 25.08.1967.

Dal confronto dei grafici allegati alle autorizzazioni amministrative evidenzia che l'impianto planimetrico del cespite risulta parzialmente diverso da quanto riscontrato in sede d'accesso, infatti nel cortile si riscontrano differenze circa la posizione e la geometria della scala a giorno per l'accesso ai piani superiori.

#### **Appartamento piano terra**

L'appartamento al piano terra risulta dotato di autorizzazione amministrativa, come si evince dalla pratica amministrativa n. 51/1967, con la quale il Comune di Casandrino concedeva nulla osta alla sig. [redacted] [redacted] per la trasformazione di due vani esistenti in appartamento composto da due vani ed accessori.

#### **Appartamento primo piano**

L'appartamento al primo piano risulta dotato di due autorizzazioni amministrative:

- Licenza edilizia prot. 3968 del 29/12/54 al quale i coniugi [redacted] e [redacted] [redacted] chiedono l'autorizzazione a costruire sul basso di loro proprietà una camera (alla pratica non risultano grafici)





- Autorizzazione pratica 50/67 con la quale si concede Nulla Osta alla sig. ra ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ per la trasformazione dell'esistente appartamento al primo piano di vico Luigi Di Giuseppe in due distinte unità immobiliari: la prima prospiciente il vico Di Giuseppe composto da due vani e accessori e il secondo prospiciente il cortile interno composto da una camera ed accessori.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrati alcune difformità rispetto a quanto concesso:

1. le due distinte unità immobiliari risultano fuse e l'intero piano risulta organizzato in un'unica unità immobiliare composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, camera da letto matrimoniale, due camerette e doppi servizi igienici;
2. il locale igienico prospiciente il cortile interno risulta ridimensionato rispetto a quanto concesso;
3. il balcone prospiciente il Vico Di Giuseppe all'attualità risulta composto da due distinte porzioni rispetto al balcone unico riportato sui grafici autorizzativi;
4. È stato ricavato un ulteriore terrazzo a servizio esclusivo dell'appartamento nella zona prospiciente la scala d'accesso condominiale.

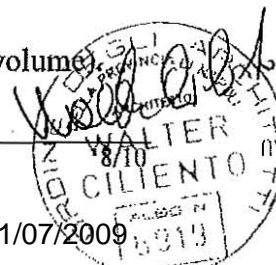
Come descritto l'unità presenta alcune difformità che possono ritenersi non sostanziali ad eccezione del punto 4 che riguarda un aumento di superficie non residenziale di circa 5 mq costituito dalla porzione di terrazzo scoperto prospiciente lo smonto della scala condominiale.

### **Appartamento secondo piano**

L'appartamento al secondo piano risulta dotato di autorizzazione amministrativa datata 12/06/1964 pratica 34/964 con la quale si concedeva nulla osta ai coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ a realizzare in sopraelevazione al secondo piano un'ulteriore unità immobiliare prospiciente il vico Di Giuseppe composto da camera da letto, pranzo cucina e locale igienico il tutto per una superficie di circa 60 mq con annesso terrazzo di circa 42 mq oltre i pensili prospiciente il cortile interno e la pubblica via.

All'attualità l'unità immobiliare risulta avere superficie e volumetria maggiori, occupando integralmente l'originario spazio destinato a terrazzo.

La difformità riscontrata rientra tra quelle sostanziali (aumento di superficie e di volume).



## 5. Regolarizzazione urbanistica degli immobili caduti in successione

A seguito di accurate ed approfondite indagini si può asserire che è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica dei predetti immobili in virtù della L.R. n. 19 del 28.12.2009 e succ. mod. e integr. (Piano Casa), art. 1 punto 73 comma f della L.R. n. 16 del 07.08.2014 e dell'art.36 del DPR 380/01 (Accertamento di conformità).

Le volumetrie realizzate in assenza di titolo abilitativo, così come già dettagliatamente descritte, rientrano nel 20% della volumetria originaria assentita con le lic. Edili:

- Richiesta per la realizzazione di un basso e di una stanza al primo piano Prot. 3968 del 29.12.1954, rilasciata a nome dei coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~;
- Nulla osta per la sopraelevazione di due vani ed accessori al secondo piano, pratica edilizia n.34/1964 del 12.06.1964, rilasciata a nome dei coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~;
- Nulla osta per la trasformazione di tre vani in due appartamenti al primo piano, pratica edilizia n. 50/1967 del 25.08.1967, rilasciata a nome della sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~;
- Nulla osta per la trasformazione di due vani in appartamento al piano terra, pratica edilizia n. 51/1967 del 25.08.1967;

pertanto gli eredi del de cuius Silvestre Nicola possono inoltrare richiesta di accertamento di conformità all'UTC del Comune di Casandrino allegando all'istanza la sottoelencata documentazione:

- Elaborato grafico dello stato preesistente e dello stato attuale completo di planimetrie di inquadramento territoriale, piante dei vari livelli, sezioni e prospetti, nonché calcoli delle superfici e delle volumetrie
- Relazione tecnica descrittiva
- Documentazione fotografica
- Certificazione di idoneità statica da far redigere da tecnico strutturista.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Inoltre gli oneri concessoriche dovranno essere corrisposti all'amministrazione comunale, in rapporto alle superfici e alle volumetrie, raddoppiati in quanto procedura in sanatoria per opere già realizzate, sono di seguito riportati:

1. contributo costo di costruzione: mq 55 x €/mq 24,00 = € 1.320,00
2. oneri di urbanizzazione: mc 170,31 x €/mc 24,00 = € 4.087,53
3. diritti di segreteria € 516,00

per un totale pari a € 6.420,00 (euro seimilaquattrocentoventi/00) oltre eventuali marche da bollo.

Infine dovranno essere corrisposti gli onorari e le spese per l'espletamento delle prestazioni professionali inerenti la procedura per la regolarizzazione urbanistica.

La presente relazione, che si componedi n° 10 pagine e n° 2 allegati, viene depositata in un originale per il Tribunale e vengono altresì depositati i fascicoli contenenti le produzioni delle parti nonché la relazione tecnica d'ufficio e la relativa integrazione a firma dell'ing. ~~XXXXXXXXXX~~, consegnati al sottoscritto per l'espletamento dell'incarico in data 02.10.2014.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Copia verbali operazioni peritali (all. n.1)
- Richiesta di liquidazione di compensi (all. n.2)

Frattamaggiore, il 30 marzo 2015





---

VERBALI OPERAZIONI PERITALI

---





nell'occasione del Dada, l'am Vincenzo Defina  
ha visto [redacted] nonché per il [redacted]  
[redacted], l'am [redacted] partecipante al  
[redacted], [redacted], [redacted]

[redacted] - [redacted] e' el resto  
per un [redacted] del [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] - l'am [redacted]  
Visto la somma di € 210,00 (duecento e dieci euro)  
imputabile alla quota dell' [redacted]  
l'am [redacted] chiesto al CTU l' [redacted]  
el fine di versare la quota [redacted] sul [redacted]  
l'am [redacted] per [redacted] del [redacted]

[redacted] chiesto ed inteso che il  
C.T.U. Alon ha fatto conoscere bene l' [redacted]  
l' [redacted] del [redacted] [redacted] [redacted] el  
relativo pagamento. All'ora [redacted] l'am  
[redacted] l'am [redacted]

Per [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted]  
[redacted] per il [redacted] con l'ambasciatore [redacted]  
per [redacted] e come ora i [redacted] del [redacted]

[redacted] - Vieni effrettamente [redacted]  
Se [redacted] con [redacted] [redacted]  
Se [redacted] che il [redacted] [redacted] [redacted]  
el CTU la somma di € 210,00 (duecento e dieci euro)  
[redacted] a meno [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
restata nell' [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
del [redacted] - La opposizione per [redacted] [redacted]  
a [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
e meno [redacted] [redacted] [redacted] - All'ora [redacted] [redacted]

offerta o coesistenza Del ch i' verbali  
C.C.S



Verbale di messa a giudizio del 11 dicembre 2014  
Opp. 11 dicembre 2014 alle ore 11,30 proseguono le  
offerte verbali alla causa [redacted] contro

[redacted] n. 2.9.864/Sc/05. prima le istanze  
della scrivente C.T.U. sono stati Paul. Wf. Ar. b.,  
l'avv. [redacted] per [redacted] e  
l'avv. [redacted] per l'adva [redacted]

Al C.T.U. illustra e fa parte la procedura verbale  
comune e presenta la giustificazione della replica  
non unilaterale e il numero di giustificazioni e  
costi con comunicazione di tutti i motivi e  
unno PEC. Il difensore presenta, prendendo atto  
su punto sopra [redacted] convocato e rispettato  
rappresenta una volta ancora la relazione  
e i relativi costi. Si precisa che l'avv.  
[redacted] e i altri presenti per il [redacted]  
[redacted] non rappresentati.

Del ch i' verbali - C.C.S

[redacted]

