



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

c/o

FIMAG IMMOBILIARE SRL

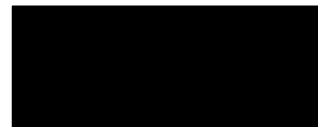
**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Cespite oggetto della verifica:**

**Appartamento – Via Campegna n. 85, Scala E, Interno 37, Piano 8 – Napoli.**

*Il CTU arch. Vittorio Merito*  
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli  
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –  
P. IVA 06718461210





Il presente elaborato è composto da:

Premessa; pag. 3

a) Operazioni Peritali; pag. 5

Conclusioni; pag. 6

Allegati per bene:



- Allegato 1 rilievo geometrico;
- Allegato 2 rilievo fotografico;
- Allegato 3 documentazione catastale cespite sub 191;
- Allegato 4 documentazione catastale ex sub 94;
- Allegato 5 relazione delegato alla vendita;
- Allegato 6 titolo di provenienza “dante causa: soc. costruttrice anno 1970”;
- Allegato 7 regolamento di condominio;
- Allegato 8 verbale di accesso.

\*\*\*\*\*

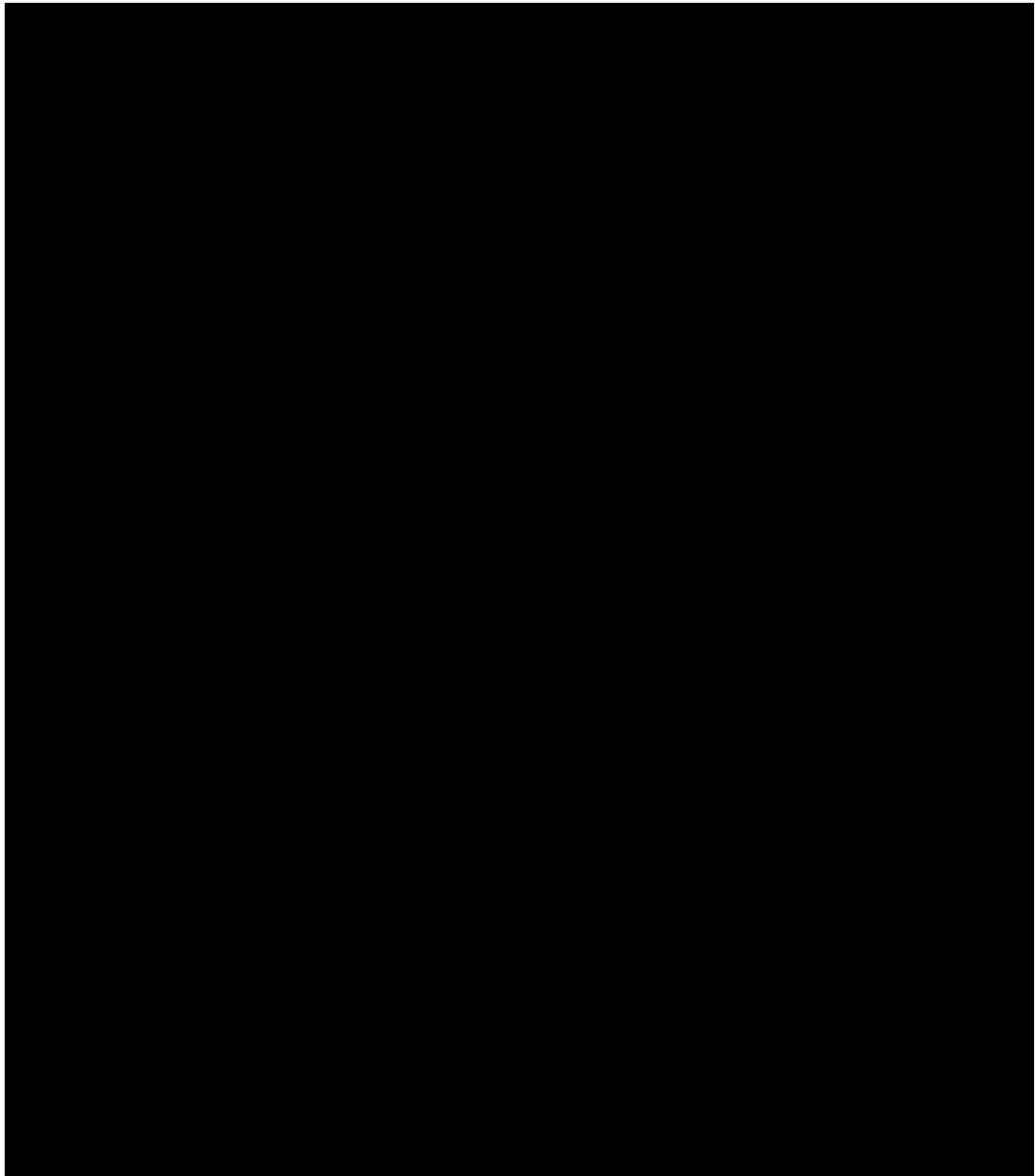


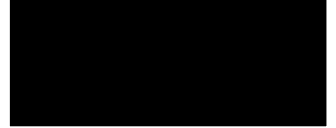


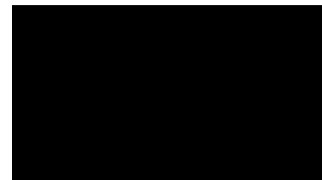
PREMESSO CHE

l'ill.mo Giudice della   
 all'udienza del 16.11.2023, preso atto delle richieste delle parti e delle osservazioni del delegato, ha nominato il sottoscritto arch. Vittorio Merito quale CTU;

CONSIDERATO CHE







**a) - OPERAZIONI PERITALI**

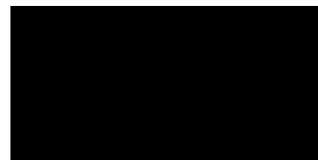
Il giorno 12.01.2024 alle ore 9,30 circa, [redacted] e [redacted], il sottoscritto si è recato presso il cespite oggetto della verifica. (all.8)

In tale data ha effettuato il primo accesso alla presenza di:

- [redacted] quale custode/delegato alla vendita;
- [redacted] quale amm.re soc. Fimag IMM.RE srl;
- [redacted] quale occupante del cespite staggito.

Il CTU ha eseguito, al fine di effettuare le verifiche de quo, i rilievi metrici e fotografici. (all.1-2)





## CONCLUSIONI

**L'arch. Vittorio Merito, quale CTU nella procedura de qua, dopo un attento studio della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso gli Uffici competenti e da riscontri effettuati presso il cespite oggetto della verifica, ha constatato che:**

### OSSERVAZIONE n. 1:

*“1. le discrasie rilevate (annessione terrazzo ed inclusione di un interno tutt'ora esistente) allo stato costituiscono fondato motivo ostativo alla messa in vendita del cespite, se non previa adozione di idonei correttivi;”*

Il pignoramento de quo risulta trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 28.02.2013 ai nn. 6685/5244, sul bene di seguito riportato:

Appartamento, ubicato nel Comune di Napoli alla Via Campegna n. 85, Scala E, Interno 37, Piano 8 - Napoli, censito al NCEU del Comune del detto Comune alla Sez. CHI, fg. 24, p.lla 373, sub 191, zona cens. 10A, cat. A/2, classe 8, cons. 13 vani, sup.cat. 319 mq tot. Escluse aree scoperte 258 mq, rendita € 2.584,87. (all.3)

Lo scrivente ha verificato che il predetto cespite, antecedentemente all'atto di compravendita in favore della società esecutata, è stato oggetto di pratica di variazione catastale in data 10.07.2007.

Cfr. (all.3) (Pratica n. NA0542658 in atti dal 10/07/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 31057.1/2007).

Il bene staggito, precedentemente alla variazione catastale, risultava censito al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. CHI, fg. 24, p.lla 373, sub 94, zona cens. 10A, cat. A/2, classe 7, cons. 9,5 vani, rendita € 1.619,09. (all.3-4)

Il sottoscritto CTU ha constatato che, con la variazione catastale effettuata in data 10.07.2007, è stato annesso *“il terrazzo comune”* alla consistenza dell'originario ex sub 94. (all. 1- 2 - 3 -4)

La consistenza de qua, a parere dello scrivente e per quanto desunto dalle relazioni a firma del delegato alla vendita, non risulta di proprietà esclusiva. (all.4)

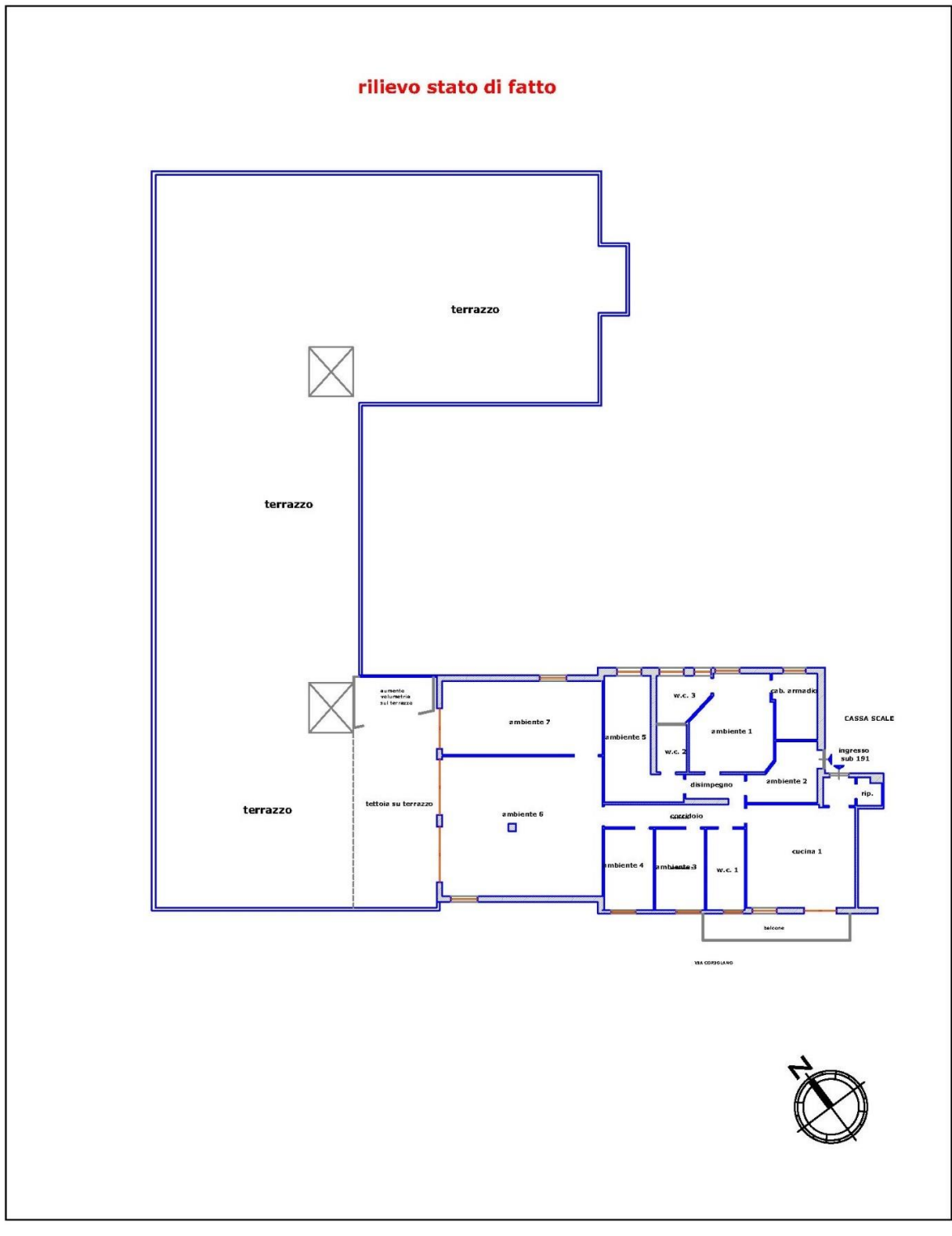
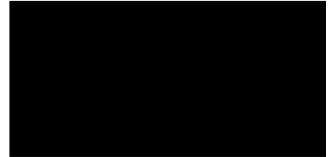
Invero, la predetta consistenza, per quanto desunto dai precedenti titoli di provenienza e ripetuto nel regolamento di condominio, risulta gravata da diritto d'uso e di calpestio esclusivo in favore dell'immobile staggito (ex sub 94 - int. 37). cfr. (all.6-7)

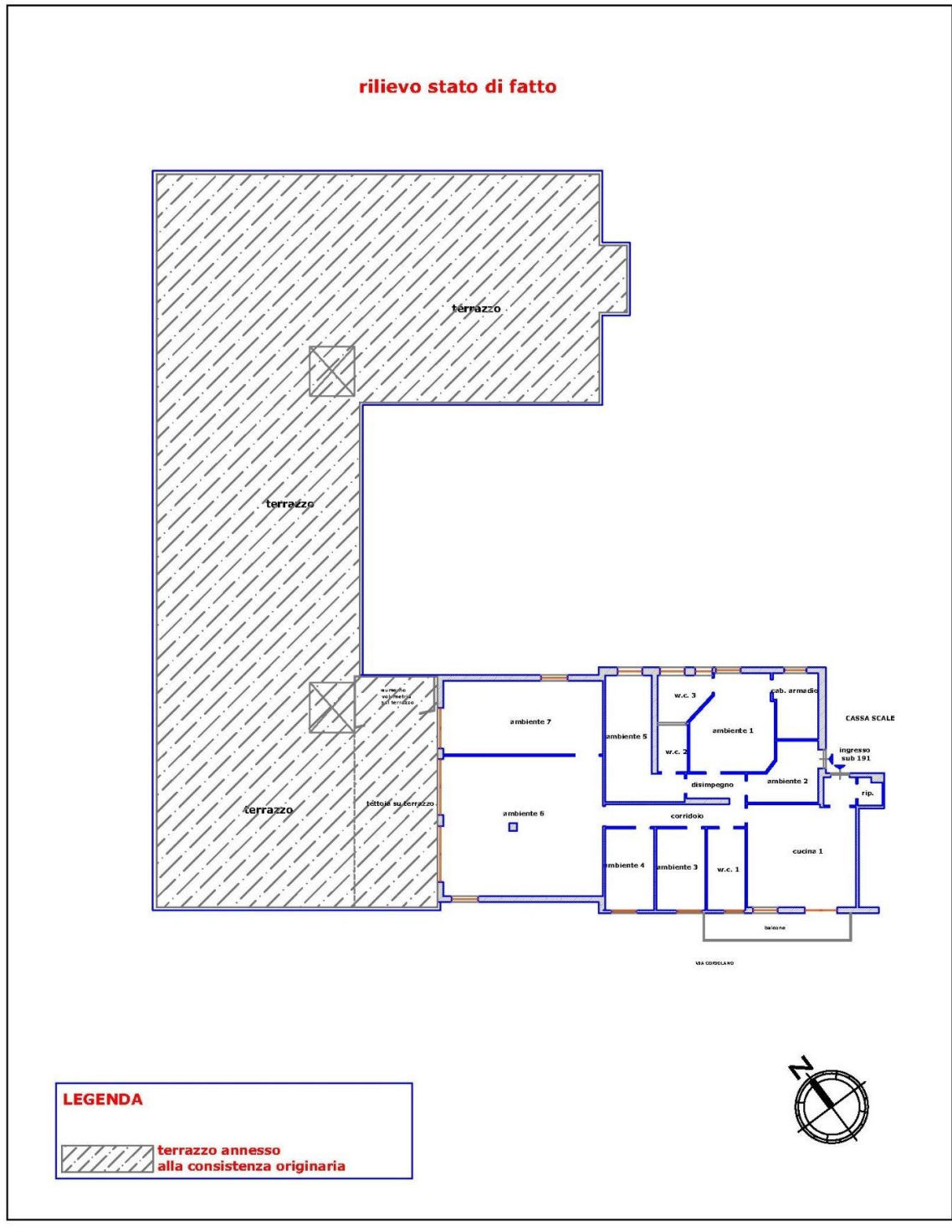
La predetta circostanza, se riportata in maniera esaustiva nella descrizione del lotto, a parere dello scrivente non risulta essere ostativa alla vendita.

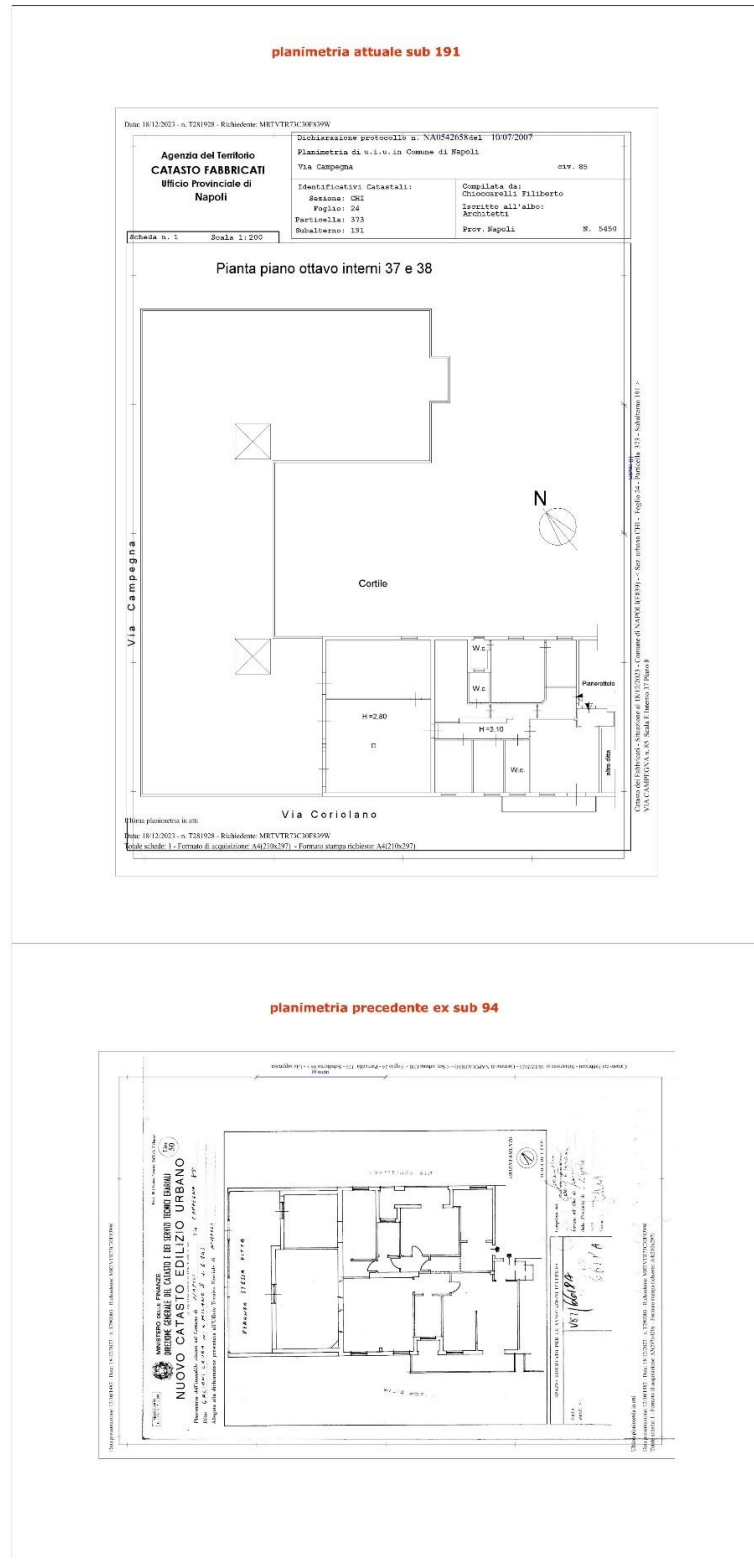
In ultimo è doveroso evidenziare che l'errata indicazione della dicitura *“int. 37 e int. 38”*, riportata in alto nella planimetria catastale, non risulta essere anch'essa ostativa alla vendita.

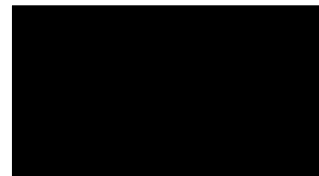
Invero, nella detta planimetria catastale sono riportati, verticalmente a destra della stessa, i dati corretti e validati dall'Agenzia delle Entrate - Catasto *“sez. CHI, fg. 24, p.lla 373, sub 191- via Campegna n. 85, scala E, Interno 37, piano 8”*. (all. 3)









**OSSERVAZIONE n. 2:**

*“a.2) per quanto concerne il terrazzo annesso (all'appartamento), esso viene ritenuto tale a partire dall'atto Rungi del 29 ottobre 1980, ossia da oltre 40 anni. Esso è di copertura delle scale C e D, non risultano trascritti atti contestativi e/o rivendicativi. Occorrerebbe un'ulteriore indagine tecnica per verificare se il terrazzo ha accesso esclusivo dall'appartamento pignorato della scala “E” o se è accessibile anche dalle scale C e D e come l'Amministrazione condominiale di dette scale lo ritenga. In subordine è certo che su di esso l'immobile pignorato abbia l'uso ed il calpestio esclusivo. Per tali motivi sarebbe opportuno recuperare in catasto la planimetria del 1969, con la quale la società costruttrice “Impresa CARÒLA” ha introdotto detto immobile in catasto.*

*Ove dovesse risultare che il terrazzo non è stato mai annesso “in proprietà”, ma solo in diritto d'uso e come tale lo hanno inteso le scale “C” e “D”, bisognerebbe far correggere la planimetria nel modo sotto indicato anche con riferimento al terrazzo e dare notizia nell'avviso di vendita che trattasi di “uso esclusivo” e non già di proprietà;”*

Il sottoscritto evidenzia che al terrazzo de quo, per quanto constatato durante il sopralluogo peritale, si accede esclusivamente dall'appartamento staggito. (all. 1- 2)

Invero, la detta circostanza è anche precisata nel regolamento di condominio, depositato con Verbale a rogito del notaio Raffaele Giusti in data 5 aprile 1965 rep. n. 110070, e di seguito riportata:

*cfr. (all. 7 - doc. in atti) ..... omissis.... “ART. 2 – Quanto alle terrazze di copertura rimane stabilito: ....omissis.... B) la terrazza di copertura del settimo piano delle scale C e D, che trovasi a livello dell'ottavo piano della scala E, costituisce accessorio esclusivo dell'appartamento da cui vi si accede (scala E int. 37) che ne godrà l'uso e il calpestio esclusivi. .... Omissis..... ovviamente il proprietario dell'appartamento scala E int. 37 sarà tenuto a consentire il passaggio attraverso la sua abitazione nelle ore di suo gradimento, ad operai e delegati del Condominio, allo scopo di procedere ad eventuali lavori di manutenzione o ricostruzione di impianti condominiali ubicati sulla terrazza di cui trattasi.” .....*

Tra l'altro, lo scrivente non ritiene necessario reperire, ove esistente, ulteriore documentazione catastale oltre a quella già acquisita. (all. 3-4)

Invero nell'atto di Compravendita, a firma del notaio Pierina Davia del 07.08.1970 rep. 8031 racc. 242, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 13.08.1970 ai nn. 35397/26042, in favore di [REDACTED], la descrizione del cespite de quo appare chiara ed esaustiva ai fini dell'esatta individuazione senza margini di incertezza.

Infatti, nel predetto atto, è riportato quanto segue:

*cfr. (all. 6 - doc. in atti) ..... omissis.... “a) appartamento all'ottavo piano, scala E, distinto col numero interno trentasette, con ingresso sul pianerottolo dalla porta a destra salendo le scale, con un secondo ingresso dalla porta di fronte alla scala, composto di sei vani ed accessori, confinante a nord-est con suolo annesso al fabbricato e con pianerottolo dalla scala E; a nord-ovest con terrazzo di copertura della scala D; a sud- ovest con suolo annesso al fabbricato; a sud-est con attiguo appartamento stesso piano, stessa scala avente ingresso dal pianerottolo, porta di*





*fronte all'ascensore e con la scala E, riportato in catasto alla partita 118.257, in testa alla Società Carola, sez. Chiaia, folio 24, p.lla 373/94, zona cens. 10, categoria A/2, classe 7, vani 9,50, rendita catastale L. 10.165. .... Postilla a) "L'acquirente ha l'uso ed il calpestio esclusivo sulla terrazza a livello dell'appartamento acquistato." .....*

Lo scrivente precisa che la rettifica della planimetria catastale del cespite staggito, per quanto anche già chiarito dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. arch. Chiara Angelone nella procedura de qua (cfr.: integrazione relazione depositata in atti il 23.01.2017), allo stato non è praticabile.

Il sottoscritto ritiene corretto, come giustamente indicato dal delegato, dare notizia nell'avviso di vendita che, relativamente al terrazzo, trattasi di "diritto di uso esclusivo" e non di "diritto della piena proprietà".

**OSSERVAZIONE n. 2:**

*"b.2)\_ per quanto concerne l'interno 38 della scala "E" è certo che esso non è stato oggetto di fusione e l'averlo incluso nella planimetria dell'interno 37 in virtù della Variazione Catastale dell'ottobre 2007 sopra citata, è un errore che deve essere corretto."*

Lo scrivente, per quanto già precedentemente riportato, ritiene che l'errata indicazione della dicitura "int. 37 e int. 38", riportata in alto nella planimetria catastale, non risulta essere ostativa alla vendita.

Invero nella visura catastale storica e nella planimetria catastale, verticalmente a destra di quest'ultima, sono riportati i dati corretti e validati dall'Agenzia delle Entrate - Catasto "sez. CHI, fg. 24, p.lla 373, sub 191- via Campegna n. 85, scala E, Interno 37, piano 8". (all.3)

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto CTU, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Napoli, li 20.03.2024

Il CTU  
**arch. Vittorio MERITO**

