

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE
G.U. dott.ssa Maria Ludovica Russo

Giudizio di divisione endoesecutiva n. 5444/2020 R.G.

Promosso



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza all'udienza del 7 dicembre 2020, l'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo, confermava la nomina della sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083, quale consulente tecnico nel giudizio di divisione endoesecutiva rubricato al n. 5444/2020 RGAC, scaturito dalla procedura esecutiva n. 196/2017 RGE. La detta procedura esecutiva era stata promossa dal creditore procedente, signora [REDACTED] in danno del debitore esecutato sig. [REDACTED] e sospesa in attesa della definizione del giudizio divisorio della massa dei beni staggiti *pro quota*.

A seguito della richiesta delle parti di procedere alla divisione della massa dei suddetti beni, al fine di consentirne l'assegnazione ai singoli condividenti per la prosecuzione della procedura esecutiva, la dott.ssa Russo disponeva che la scrivente redigesse una relazione preliminare, in ordine:

- Alla completezza della certificazione notarile aggiornata depositata dall'attore, in relazione al debitore esecutato ed a tutti i comproprietari non debitori;
- Alla possibilità di predisporre un progetto di divisione della massa tra tutti i condividenti, economicamente vantaggioso al fine di rispettare il valore della quota pignorata dei beni (anche tramite contenuti conguagli in denaro).

Visto il contenuto delle note tecniche della sottoscritta, la dott.ssa Russo così provvedeva all'udienza del 9 giugno 2021:

“Autorizza l'esperto alla formazione delle porzioni di beni facenti capo al debitore esecutato ed ai comproprietari non debitori (anche con eventuali conguagli).”

E rinviava all'udienza del 9 novembre 2021 per l'esame del progetto di divisione.

Ciò detto, in ottemperanza all'incarico conferito, la scrivente ha proceduto alla formazione delle suddette porzioni immobiliari, da assegnare al debitore ed agli altri comproprietari non eseguiti, sulla base della perizia depositata agli atti della procedura espropriativa, rubricata al n. 196/2017 RGE, e depositata dall'attore nel presente giudizio divisorio. Alla detta perizia, completa di 102 allegati, si fa espresso riferimento per ogni ulteriore dettaglio.

Ciononostante, nella remota ipotesi in cui, nel breve periodo, vi siano state modifiche dello stato dei luoghi, delle quali la scrivente non è a conoscenza, tali da stravolgere interamente le risultanze dell'elaborato peritale depositato in sede esecutiva (agosto 2019), la scrivente si rende fin d'ora disponibile ad eseguire nuovamente tutti gli accertamenti necessari, con nuovi accessi ai 29 beni pignorati *pro quota*, ed a una valutazione aggiornata del valore della massa da dividere.

Il tutto ove ritenuto indispensabile dal GU dott.ssa Russo, ai fini del buon esito del presente giudizio.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto 25


Locale deposito in Napoli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno B, porzione di un complesso immobiliare, composto da più corpi di fabbrica che si sviluppano intorno ad un cortile comune. L'immobile fa parte di una batteria di manufatti edilizi (ex ruderi ad un solo livello, in parte ripristinati) posti sulla sinistra del cortile. Riportato in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 47.

Confina con: proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] rudere non identificabile, ad est.

Composto da un locale unico, allo stato di rudere in muratura di tufo, con ingresso dal cortile, attraverso un vano di passaggio (il quinto per chi entra), di superficie calpestabile e commerciale pari a 51 mq (*In allegati 25A e 25C, grafico e foto stato dei luoghi*). Difforme dal grafico catastale di primo impianto del 1994 (*unica documentazione reperibile*) in ordine alla presenza di un manufatto edilizio (rudere non identificabile) privo di copertura e fuso fisicamente con il sub 25. Nella perizia redatta in sede espropriativa, ai fini della legittimazione urbanistica del bene, è stata prevista la costruzione di un muro di separazione tra le due porzioni, lungo il confine catastale del sub 25, con la quantificazione dei costi occorrenti a carico del soggetto assegnatario.

Valutazione: € 14.900,00.

Lotto 26


Locale deposito in Napoli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno C, porzione del complesso immobiliare e della batteria di ruderi già descritti per il Lotto 25. Riportato in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 48. Confina con:  (interno B-sub 47), ad est; cortile comune, a sud; area scoperta (rudere non identificabile), ad est.

Composto da un vano unico, posto ad una quota leggermente più alta rispetto al cortile, con ingresso dal cortile, attraverso la quarta porta per chi entra, di superficie calpestabile e commerciale pari a 34 mq. Immobile in uno stato manutentivo scadente, con copertura in pannelli di eternit su tubolari di ferro ed impianti non funzionanti (*In allegati 26A e 26C, grafico e foto stato dei luoghi*).

Conforme alla planimetria catastale di primo impianto del 1994, unica documentazione tecnica reperibile.

Valutazione: € 12.700,00.

Lotto 27

Locale deposito in Napoli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno E, facente parte del complesso immobiliare e della batteria di ruderi già descritti per il Lotto 25. Riportato in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 50. Confina con: proprietà Silvestrini (int. D-sub 49), ad est; cortile comune, a sud; proprietà di  (interno F-sub 51), ad ovest.

Composto da un vano unico di forma irregolare, con ingresso dal cortile, attraverso la seconda porta per chi entra, di superficie calpestabile e commerciale di 36.50 mq.

Immobile in uno stato manutentivo scadente, con copertura in lamiera grecata e tubolari di ferro ed impianti non funzionanti (*In allegati 27A e 27C, grafico e foto stato dei luoghi*).

Conforme alla planimetria catastale di primo impianto del 1994, unica documentazione tecnica reperibile.

Valutazione: € 13.600,00.

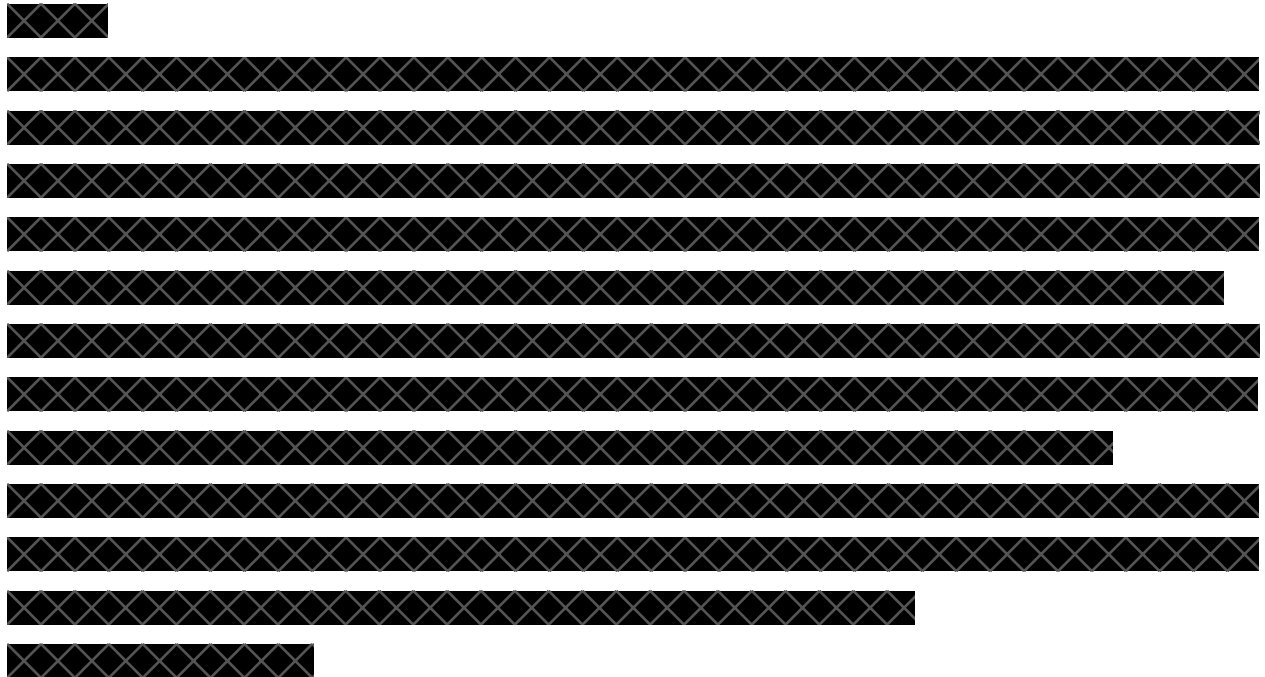
Lotto 28

Locale deposito in Napoli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno F, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 51, facente parte del complesso immobiliare e della batteria di ruderi già descritti per il Lotto 25. Confina con: proprietà di [REDACTED] (interno E-sub 50), ad est; cortile comune, a sud; proprietà [REDACTED] aventi causa, ad ovest.

Composto da un vano unico, con accesso dal cortile, attraverso la prima porta per chi entra, di superficie calpestabile e commerciale pari a 51 mq. Immobile in uno stato manutentivo scadente con impianti tecnologici essenziali (*In allegati 28A e 28C, grafico e foto stato dei luoghi*).

Conforme alla planimetria catastale di primo impianto del 1994, unica documentazione tecnica reperibile.

Valutazione: € 19.000,00.

*Quote di proprietà e valore delle masse*

Il valore della massa di beni da dividere ammonta complessivamente a € 4.449.600,00.

Ai fini della divisione, trattandosi di beni che non sono tutti nella titolarità *pro quota* degli stessi soggetti, è necessario procedere preliminarmente al raggruppamento dei beni per la formazione delle diverse masse, con la specifica delle quote di proprietà spettanti ai dividendi.

Per ciascuna massa si sono prospettate due ipotesi divisionali, da sottoporre all'approvazione del GU e delle parti, con contenuti congruagli in denaro, trattandosi di immobili non divisibili in natura e aventi valori non equipollenti.

Massa 1

La massa 1 è composta dai Lotti da 1 a 24, di piena proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con i seguenti valori:

- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- Lotto [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Prima ipotesi divisionale

Quota pari a $2/6$, composta dai Lotti 7, 10, 16, 17, 23, 24, [REDACTED] con conguaglio in denaro proprio per addebito dell'eccedenza, di [REDACTED]

Quattro quote pari a $1/6$, indicate come segue:

- Prima quota composta dai Lotti 2, 3, 13, 18, 21, per un valore di [REDACTED] più un conguaglio in denaro di € 3.817,00 (eurotremlaottocentodiciassette/00).
- Seconda quota composta dai Lotti 11, 15, 20, [REDACTED] più conguaglio in denaro di € 5.317,00 (eurocinquemilatrecentodiciassette/00).
- Terza quota composta dai Lotti 4, 8, 19, 22, per un valore di [REDACTED] più un conguaglio in denaro di € 7.017,00 (eurosettemiladiciassette/00).
- Quarta quota composta dai Lotti 1, 5, 6, 9, 12, 14, per un valore di [REDACTED] più un conguaglio in denaro di € 5.917,00 (eurocinquemilanovecentodiciassette/00).

Seconda ipotesi divisionale

Quota pari a $2/6$, composta dai Lotti 2, 10, 18, 23, 24, per un valore di [REDACTED] con conguaglio in denaro proprio per addebito dell'eccedenza di € 29.268,00 (euroventinovemiladuecentosessantotto/00).

Quattro quote pari a 1/6, di seguito indicate:

- Prima quota composta dai Lotti 5, 6, 7, 12, 15, 20, per un valore di [REDACTED] più un conguaglio in denaro di € 7.417,00 (eurosettemiquattrocentodiciassette/00).
- Seconda quota composta dai Lotti 9, 11, 14, [REDACTED] più un conguaglio in denaro di € 8.817,00 (eurottomilaottocentodiciassette/00).
- Terza quota composta dai Lotti 4, 8, 19, 22, [REDACTED] più un conguaglio in denaro di € 7.017,00 (eurosettemilasettecentodiciassette/00).
- Quarta quota composta dai Lotti 1, 3, 13, 16, 17, 21, [REDACTED] più un conguaglio in denaro di € 6.017,00 (euroseimiladiciassette/00).

Massa 2

La massa 2 è composta dai Lotti da 25 a 28, di piena proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con i seguenti valori:

- Lotto 25 - V: € 14.900,00 (euroquattordicimilanovecento/00).
- Lotto 26 - V: € 12.700,00 (eurododicimilasettecento/00).
- Lotto 27 - V: € 13.600,00 (eurotredicimilaseicento/00).
- Lotto 28- V: € 19.000,00 (eurodiciannovemila/00)

Il valore complessivo della massa 2 è di € 60.200,00 (sessantamiladuecento/00), da dividersi secondo le seguenti quote:

- N. 1 quota pari a 12/36 per un valore di € 20.067,00.
- N. 1 quota pari a 8/36 per un valore di € 13.377,00.

- N. 4 quote pari a $4/36$, per un valore di € 6.689,00 ciascuna.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Massa 3

Conclusioni

Sulla base della perizia depositata agli atti della procedura espropriativa, rubricata al n. 196/2017 RGE, e depositata dall'attore nel presente giudizio divisorio, la scrivente ha proceduto alla formazione delle tre distinte masse composte dai beni pignorati *pro quota*, oggetto di vendita forzata, facenti capo a soggetti comproprietari diversi.

Per ogni massa ha ipotizzato un progetto divisionale, prospettando per ciascuna due distinte ipotesi, con la formazione di porzioni il più possibile equivalenti, in termini di valori e di conguagli in denaro, da ritenersi contenuti al minimo.

Le porzioni immobiliari formate sono state riferite esclusivamente alla misura di ciascuna quota di proprietà spettante. Perciò nel caso delle porzioni riferite a quote equipollenti (del debitore e dei tre fratelli), sono state formate quattro porzioni indistinte, che saranno oggetto di assegnazione da parte del GU.

Il valore complessivo della pluralità di beni da dividere è di € 4.449.600,00 (euroquattromilioniquattrocentoquarantanovemilaseicento/00).

Il valore della porzione facente capo al debitore è complessivamente di € 750.506,00, così suddiviso:

- € 729.117,00, valore pari a 1/6 della massa 1 (Lotti da 1 a 24);
- € 6.689, valore pari a 4/36 della massa 2 (Lotti da 25 a 28);
- € 14.700,00, valore pari alla massa 3 (Lotto 29)

Infine si rappresenta che, prima dell'assegnazione delle singole porzioni alle parti, si deve procedere per il Lotto 10 alla denuncia di variazione catastale con il frazionamento dell'attuale subalterno 35 in due unità immobiliari, autonomamente utilizzabili, con la costituzione di due nuovi sub dei quali uno identificativo della porzione da assegnare.

Con la presente relazione, la sottoscritta ritiene di aver espletato compiutamente l'incarico conferitole e resta a disposizione per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza

Napoli, addì 27 ottobre 2021

Il consulente tecnico
Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI (GIÀ DEPOSITATI AGLI ATTI DEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA)

ALLEGATI DA 1A A 29A GRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI DEI LOTTI DA 1 A 29

ALLEGATI DA 1C A 29C REPERTORIO FOTOGRAFICO DEI LOTTI DA 1 A 29