

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n. 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Corte di Appello di Napoli
VI[^] Sez. CIVILE**

CAUSA R.G.:

N. 1208/2013

PARTE APPELLANTE:

PARTE APPELLATA COSTITUITA:

PARTE APPELLATA CONTUMACE:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Collegio della VI[^] Sezione Civile della Corte di Appello di Napoli ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8 ed iscritto al n° 9662 dell'albo dei consulenti dell'Autorità Giudiziaria civile, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa indicata in epigrafe.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il giuramento di rito è stato prestato telematicamente in data 7 novembre 2020.

I quesiti posti all'Ausiliare incaricato così recitano:

1. Sulla base dei titoli prodotti agli atti e di quelli che le Parti potranno ancora esibire, individui e descriva dettagliatamente – il C.T.U. – i beni costituenti la massa oggetto dello scioglimento della comunione di cui è causa.
2. Verifichi – il C.T.U. – la divisibilità o meno dei beni stessi in ragione del numero delle quote concorrenti e rediga, in caso positivo, un comodo progetto di divisione, corredato del prospetto di eventuali conguagli.
3. Ove riscontri, al contrario, la indivisibilità dei beni, proceda – il C.T.U. – alla stima del loro valore di mercato e indichi il prezzo base per l'eventuale vendita all'incanto.
4. Accerti in ogni caso – il C.T.U. – la legittimità urbanistica degli immobili e la loro commerciabilità, dando conto delle sanatorie che possano avere eliso le iniziali abusività edilizie.
5. Individui il C.T.U., per quanto possibile, quelli dei condividenti che siano rimasti nel possesso dei beni della massa e calcoli il rendiconto da essi dovuto.
6. Corredi – il C.T.U. – la relazione di adeguata documentazione fotografica e planimetrica, fornendo alle Parti e ai loro Consulenti ogni opportuno chiarimento.

Termine fissato per il deposito dell'elaborato peritale a seguito dell'istanza di proroga (autorizzata) depositata dall'Ausiliare: 19 luglio 2021.



BOZZA ELABORATO PERITALE

Indice

1.0	Premesse	pag. 5
2.0	Merito	pag. 7
2.1	Individuazione dei beni immobili oggetto della divisione giudiziale e specificazione delle relative quote di titolarità in capo agli odierni condidenti	pag. 7
2.2	Descrizione degli immobili	pag. 12
2.3	Legittimità urbanistica degli immobili – Sussistenza dei requisiti di commerciabilità	pag. 19
2.4	Possibilità di dividere comodamente gli immobili – Progetti di divisione e relativi conguagli	pag. 22
2.5	Valore attuale di mercato dei cespiti	pag. 23
2.6	Accertamento del godimento esclusivo degli immobili in comunione e determinazione del relativo corrispettivo	pag. 32
3.0	Controdeduzioni alle osservazioni contenute nelle note tecniche di Parte	pag. 37
4.0	Conclusioni	pag. 38



BOZZA ELABORATO PERITALE

Allegati

1. Verbale della riunione peritale tenutasi in 19 gennaio 2021
2. Grafici *ante operam* estratti dalle pratiche edilizie implementate per la ristrutturazione dei due corpi di fabbrica attigui ed insistenti sulla particella 407 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mugnano del Cardinale, ma diversamente censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come foglio 2 particella 386 (il primo) e foglio 2 particella 407 (il secondo)
3. Rilievi fotografici
4. Documentazione catastale (planimetria e visura censuaria storica) relativa al locale-garage ubicato al piano terra interamente censito al Catasto Fabbricati di Mugnano del Cardinale con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655, subalterno 2
5. Documentazione catastale (planimetria e visura censuaria storica) relativa all'appartamento ubicato al primo piano censito parzialmente al Catasto Fabbricati di Mugnano del Cardinale con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655, subalterno 4
6. Planimetria aggiornata dell'appartamento ubicato al primo piano parzialmente censito
7. Documentazione catastale (planimetria e visura censuaria storica) relativa all'appartamento ubicato al primo piano censito parzialmente al Catasto Fabbricati di Mugnano del Cardinale con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655, subalterno 5
8. Planimetria aggiornata dell'appartamento ubicato al secondo piano parzialmente censito
9. Documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del Cardinale
10. Elaborato planimetrico relativo alla nuova particella 655 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano de Cardinale
11. Riferimenti estimativi (vendita)
12. Riferimenti estimativi (locazioni)

Appendici

- A.
- B.



1.0 Premesse

L'attività compiuta dal sottoscritto C.T.U., al fine di adempiere all'incarico ricevuto, è consistita nella disamina della voluminosa documentazione allegata agli atti di causa, nello svolgimento di una riunione ufficiale presso il compendio immobiliare oggetto della divisione giudiziale e nell'espletamento di svariate altre indagini, finalizzate ad accertare la coerenza dei dati catastali e la legittimità urbanistica degli immobili d'interesse, nonché a reperire tutti gli elementi necessari per la corretta valutazione estimativa dei cespiti.

La riunione peritale si è tenuta in data 19 gennaio 2021 alla presenza dei seguenti soggetti.

- Avv. [REDACTED], difensore costituito della Parte *appellante*.
- Avv. [REDACTED] difensore costituito per gli *appellati* [REDACTED]

Le altre Parti risultano tutte contumaci nel presente giudizio.

In fase di sopralluogo, per ciascuno degli immobili d'interesse, si è proceduto a:

- riscontrare tutte le caratteristiche salienti dal punto di vista estimativo (tipologia delle finiture interne, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione e presenza di dotazioni condominiali degne di nota);
- verificare la conformità dei luoghi alle planimetrie attualmente depositate agli atti del Catasto, procedendo laddove necessario a specifiche nuove misurazioni;
- eseguire i rilievi fotografici del caso;
- accertare lo stato di occupazione.

Al termine del sopralluogo le operazioni peritali sono state dichiarate chiuse.

L'Avv. [REDACTED] inteso dichiarare a "verbale" che avrebbe fatto informato il C.T.U. e le altre Parti costituite di eventuali desideri di assegnazione dell'*appellata* [REDACTED] (titolare della quota maggioritaria del compendio immobiliare oggetto della divisione giudiziale).

A tutt'oggi allo scrivente non è pervenuta alcuna comunicazione in tal senso.

≈≈≈



Costituiscono parte integrante del presente elaborato gli allegati numerati da 1 a 12.

In allegato 1 è riportato il *verbale* redatti al termine dell'incontro peritale tenutosi *in loco*, diligentemente sottoscritto da tutti i soggetti che vi hanno presenziato.

Nel manoscritto sono brevemente riepilogate le operazioni eseguite in quella sede, nonché precisamente annotate le dichiarazioni rese innanzi all'Ausiliare.

Negli allegati numerati da 2 a 12 sono invece riportati alcuni documenti ritenuti significativi ai fini delle successive considerazioni di merito (la fonte e il contenuto saranno meglio precisati nel prosieguo, allorquando gli stessi saranno richiamati nel corso dell'esposizione).

In data 20/5/2021 il sottoscritto ha trasmesso la "bozza" dell'elaborato peritale a tutti i difensori costituiti, assegnando a questi ultimi un termine di 30 giorni per la formulazione di eventuali osservazioni.

Ad evitare "osservazioni" superflue, si evidenzia da subito che:

1. non saranno presi in esame documenti (di qualsiasi tipo) non già ritualmente depositati agli atti, ovvero depositati oltre il termine perentorio indicato nel quesito;
2. non sarà data alcuna risposta a considerazioni avulse dallo specifico quesito posto dal Giudice (vieppiù se di natura giuridica).



2.0 Merito

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente i diversi quesiti formulati dal Magistrato. Attesa la "logica" che sottende il tutto, la possibilità di elaborare un progetto di divisione e le valutazioni estimative saranno trattate a valle della disamina urbanistica e delle considerazioni sulla commerciabilità dei cespiti rientranti nella massa da dividere.

2.1 Individuazione dei beni immobili oggetto della divisione giudiziale e specificazione delle relative quote di titolarità in capo agli odierni condividenti

Oggetto della presente divisione giudiziale sono le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Mugnano del Cardinale (prov. Avellino) ed attualmente distinto come civici 165-167 di Via Vittorio Emanuele:

- Locale-garage ubicato a piano terra attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655 subalterno 2.
- Appartamento ubicato a primo piano parzialmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655 subalterno 4.
Una porzione del suddetto appartamento, consistente nel salone dell'abitazione, non risulta attualmente accatastata.
- Appartamento ubicato a secondo piano parzialmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655 subalterno 5.
Una porzione del suddetto appartamento, consistente nel terrazzo a livello postico ad uso esclusivo dell'abitazione, non risulta attualmente accatastata.

La vicenda catastale necessita di un approfondimento.

Agli atti di causa non si rinvencono i titoli di provenienza.



La proprietà degli immobili d'interesse è definita da un cosiddetto "atto di ricognizione catastale" rogato in data 16 marzo 1998 dal Notaio Gaetano Bellofiore di Baiano (trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari in data 8/4/1998 ai nn. 4595/3939), invero giammai contestato da nessuno: né in questo giudizio, né in quello di I° grado.

Il "titolo" in parola scaturisce dal fatto che esisteva un edificio fortemente danneggiato dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981, totalmente demolito e ricostruito ai sensi della Legge n° 219/1981 e, in ultimo, accatastato *ex novo*.

La "ricostruzione catastale" prospettata nel suddetto atto notarile è incompleta.

All'esito di approfondite indagini ipotecarie e catastali, si è appurato – infatti – che tale preesistente diruto edificio insisteva sulla particella 407 del foglio 2 del Catasto Terreni di Mugnano del Cardinale e che lo stesso era in realtà composto da due corpi di fabbrica addossati, corrispondenti a due diverse particelle del Catasto Fabbricati di Mugnano del Cardinale.

Nello specifico:

- Uno corrispondeva alla particella 407 del Catasto Fabbricati.
- L'altro corrispondeva alla particella 386 del Catasto Fabbricati.

Il corpo di fabbrica corrispondente alla particella 407 annoverava due locali a piano terra (censiti come sub 1 e sub 2), un appartamento al primo piano (censito come sub 3) ed un locale sottotetto (privo di subalterno).

Il terraneo censito come sub 2, l'appartamento a primo piano censito come sub 3 e il piano sottotetto privo di subalterno, nonché l'androne e la cassa-scale asserviti ai piani in elevazione, appartenevano ai soggetti coinvolti nel presente giudizio o a loro *danti causa*.

Il terraneo censito come sub 1 apparteneva a terzi.

Il corpo di fabbrica corrispondente alla particella 386, annoverava un'unica unità immobiliare articolata su più livelli, autonoma ed indipendente, priva di subalterno, appartenente ad altri soggetti ancora.



Anche tale altro corpo di fabbrica, identificato con la particella 386 del Catasto Fabbricati, è stato interessato da lavori di riparazione dei danni causati dagli stessi eventi sismici.

In allegato 2 alla presente relazione sono riportati i grafici raffiguranti le preesistenze – c.d. grafici *ante operam* – estratti dalle distinte pratiche edilizie implementate per l'uno e per l'altro corpo di fabbrica (le annotazioni "a colori" sono state apportate dal C.T.U. allo scopo di rendere più chiare le considerazioni che seguono).

Dai grafici in parola risulta che l'appartamento a primo piano e il locale sottotetto del corpo di fabbrica corrispondente alla particella 407 si compenetravano nel corpo di fabbrica attiguo identificato dalla particella 386 e, invero, erano oggetto della pratica edilizia relativa a tale altro corpo di fabbrica, diversamente identificato al Catasto Fabbricati.

Le porzioni in compenetrazione al primo piano e al piano sottotetto non erano però accatastate, poichè non facevano parte dell'unica unità immobiliare, appartenente ad altri soggetti, censita sulla particella 386 associata all'altro corpo di fabbrica.

Entrambe le costruzioni sono state riparate rispettando le rispettive antiche conformazioni.

Terminati i lavori sono state predisposte le pratiche di aggiornamento catastale dell'una e dell'altra.

La particella 386 del Catasto Fabbricati è rimasta in vita e sulla stessa risulta tuttora censita un'unica unità immobiliare corrispondente a quella anticamente esistente.

La particella 407 del Catasto Fabbricati è stata soppressa ed al suo posto è stata costituita la nuova particella 655 caratterizzata da nuovi subalterni.

La definizione dei nuovi subalterni della nuova particella 655 è stata implementata ricalcando l'antica suddivisione esistente al Catasto Fabbricati tra la ex particella 407 e la particella 386.

Non sono state denunciate al Catasto quelle parti in compenetrazione, già in passato non accatastate, che strutturalmente appartengono (ed appartenevano) al fabbricato identificato dalla particella 386, ma funzionalmente accorpate ad immobili associati all'odierna particella 655 (e anzitempo alla particella 407).

Nessuno, insomma, ha rimediato alla preesistente "lacuna catastale".



Per questo motivo oggi, come in passato, risultano “catastalmente inesistenti” il salone dell’appartamento a primo piano (oggi censito come sub 4 della particella 655) e il terrazzo a livello dell’appartamento a secondo piano (oggi censito come sub 5 della particella 655).

Il citato “atto di ricostruzione catastale” per Notaio Bellofiore non dice nulla al riguardo¹, limitandosi a precisare ed elencare le quote di titolarità dei “nuovi” subalterni.

Tali quote devono logicamente considerarsi valide anche con riferimento alle reali consistenze immobiliari, talora solo parzialmente accatastate, poichè le porzioni “catastalmente inesistenti” sono parte integrante di immobili che erano di proprietà esclusiva dei soggetti coinvolti nella presente vertenza o di loro *danti causa* e corrispondono a porzioni già in passato non accatastate (ma fisicamente esistenti).

Ciò posto, ad evitare confusione e prolisse ripetizioni, nel prosieguo gli immobili d’interesse saranno identificati in base alla loro ubicazione, prescindendo dagli estremi catastali (poichè questi ultimi non individuano l’attuale reale consistenza di alcuni cespiti, ma solo parte degli stessi).

Nello specifico, saranno adoperate le seguenti notazioni:

1. Locale-garage a piano terra distinto col civico 165 di Via Vittorio Emanuele;
2. Appartamento a primo piano avente accesso dall’androne e dalla cassa-scale distinti col civico 167 di Via Vittorio Emanuele;
3. Appartamento a secondo piano avente accesso dall’androne e cassa-scale distinti col civico 167 di Via Vittorio Emanuele.

¹ Come pure (ancor più inspiegabilmente) l’elaborato peritale redatto nel corso del giudizio di I° grado.



Per ciascuno dei suddetti immobili le quote di titolarità risultanti dal citato **incontestato** "atto di ricostruzione catastale" versato in atti e dalle più recenti vicende successorie documentate dagli atti di causa devono ritenersi le seguenti:

1. [redacted] 9: 111/1000 (da ripartire equamente tra gli [redacted] stante il sopravvenuto decesso della predetta in data 10/01/2020)
2. [redacted] 0
3. [redacted] a: 19/1000
- [redacted] 305/1000
5. [redacted] 7/1000 (da ripartire equamente tra gli eredi [redacted] a nata 25/11/194 [redacted]):
6. [redacted] 111/1000
7. [redacted] nato 18/09/1932: 139/1000
- Eredi di [redacted] }
[redacted] }
menzionati }
nell'atto per }
Notaio }
Bellofiore }
8. [redacted] 47/1000
9. [redacted] 46/1000
10. [redacted] 46/1000
11. [redacted] 00



2.2 Descrizione degli immobili

Si premettono alcune brevi considerazioni relative al contesto territoriale ed al fabbricato di appartenenza (l'uno e l'altro comuni a tutte le unità immobiliari d'interesse).

I luoghi ricadono in zona periferica del territorio di Mugnano del Cardinale (cfr. riprese aeree contrassegnate come foto nn. 1-2 dell'allegato 3).

La strada denominata Via Vittorio Emanuele consiste, più propriamente, in un tratto della Strada Statale 7-bis che attraversa l'intero abitato di Mugnano del Cardinale e che funge da arteria principale di collegamento con gli altri centri della zona e con lo svincolo "Baiano" della A16.

Il contesto è completamente attrezzato dal punto di vista urbanistico e commerciale, ma la vocazione prevalente di questa parte decentrata del territorio comunale è prettamente residenziale.

Le unità immobiliari d'interesse fanno parte di un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra, fisicamente addossato e in parte compenetrato ad altro edificio (completamente indipendente e di proprietà aliena).

L'androne d'ingresso della cassa-scale che serve i piani in elevazione è distinto come civico 167; al civico 165 si trova il varco carrabile che adduce al locale-garage oggetto della divisione giudiziale (invero provvisto anche di accesso pedonale diretto dall'androne).

La costruzione è caratterizzata da strutture portanti di tipo misto (muratura e c.a.), solai d'interpiano latero-cementizi e tetto di copertura a falde con manto in tegole.

Ad ogni piano è presente un'unica unità immobiliare.

Non c'è l'impianto ascensore.

L'epoca di costruzione si deve collocare agli inizi degli anni '90 del secolo scorso, allorquando sono stati ultimati i lavori di riparazione/ricostruzione delle preesistenze danneggiate dagli eventi sismici dell'80.

Le costruzioni non evidenziano alcun carattere architettonico distintivo (le finiture interne ed esterne sono quelle tipiche dell'edilizia di tipo civile abitazione).

Lo stato di conservazione del fabbricato è senz'altro accettabile.

Allo stesso si riferiscono le foto dell'allegato 2 numerate da 3 a 10.



Ciò posto, si passa alla descrizione di dettaglio delle singole unità immobiliari d'interesse.

➤ LOCALE-GARAGE UBICATO A PIANO TERRA DISTINTO COL CIVICO 165

All'immobile in questione si accede direttamente dalla strada, ma anche da una porta ricavata nell'androne a piano terra del palazzo (cfr. foto n. 5 dell'allegato 2).

Il locale consiste in un unico grande vano privo di partizioni interne, architettonicamente caratterizzato da due grandi ambienti (uno in prosecuzione del varco fronte-strada e l'altro dislocato lateralmente).

La superficie calpestabile è di scarsi 78 mq, ma la parte utilmente sfruttabile come parcheggio di autoveicoli è minore, stante la presenza di un grosso pilastro nella zona a confine tra i due ambienti.

L'altezza utile è di 3,55 ml.

I muri ed i soffitti sono tinteggiati.

Il piano di calpestio è rifinito in grès

La saracinesca d'ingresso è metallica ed è comandata da apertura motorizzata.

La porta di accesso pedonale è in alluminio anodizzato.

Sulla parete postica sono praticati alcuni finestroni (provvisi d'infissi) che garantiscono l'illuminamento naturale.

Il locale è servito dall'impianto elettrico d'illuminazione.

Non esistono altri impianti.

Attesa la destinazione d'uso, lo stato di conservazione può ritenersi senz'altro accettabile.

Le rovine di taluni paramenti attestano l'inequivocabile sussistenza di problemi di umidità da risalita (verosimilmente connessi all'inadeguatezza del *vespaio*).

Il cespite confina: a nord con vialetto di proprietà aliena ricadente sulla particella 540 del foglio 2 del Catasto Terreni e con altro terraneo facente parte della medesima costruzione censito come sub 3 e di proprietà aliena; a est con Via Vittorio Emanuele; a sud con vano-scala del fabbricato di appartenenza e con edificio attiguo; ad ovest con area a verde di proprietà aliena ricadente sulla particella 540 del foglio 2 del Catasto Terreni.



Al momento del sopralluogo nell'immobile non sono stati rinvenuti veicoli, ma mobili e suppellettili di vario genere.

I rappresentanti dell'appellato [REDACTED] intervenuti al sopralluogo hanno riferito che trattasi di materiale da smaltire (cfr. dichiarazione annotata nel verbale riportato in allegato 1 alla presente relazione).

Sul pavimento sono state riconosciute tracce del passaggio di veicoli.

Il sottoscritto si è recato nuovamente sul posto, ogni volta che si è trovato in zona in ragione degli accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In una di tali occasioni (logicamente mirate allo scopo) è stata intravista un'autovettura che usciva dal locale-garage, ma non si è riusciti ad identificare né il veicolo né il conducente.

Il locale-garage in oggetto è regolarmente ed **interamente** censito al Catasto Fabbricati di Mugnano del Cardinale con i seguenti attuali estremi salienti: foglio 1, particella 655, subalterno 2, categoria C/6 (autorimesse private – N.d.R.).

In allegato 4 alla presente relazione sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria attualmente depositata agli atti del catasto.

La planimetria catastale raffigura in maniera sufficientemente precisa l'attuale stato dei luoghi.

All'immobile in questione si riferiscono le fotografie dell'allegato 3 numerate da 11 a 15.

➤ APPARTAMENTO UBICATO A PRIMO PIANO CON ACCESSO DAL CIVICO 167

All'immobile in questione si accede dall'unica porta di caposcala presente a questo livello della costruzione.

L'appartamento si compone di ampio salone, tre camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e corridoio centrale di disimpegno, per una superficie utile coperta di circa 133 mq.

Completano la soluzione immobiliare una lunga balconata con affaccio su Via Vittorio Emanuele ed un più piccolo balcone con affaccio sull'area a verde retrostante alla costruzione, per una superficie pertinenziale scoperta di complessivi a 13 mq circa.

L'altezza interna è di 2,70 ml.



Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* possono essere così concisamente elencate:

- pavimenti in grès;
- muri e soffitti tinteggiati;
- rivestimenti ceramici nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura della cucina;
- infissi esterni in alluminio anodizzato senza taglio termico, ma con doppi vetri (e tutti corredati da persiane "alla napoletana" in alluminio);
- porte interne in legno (talora "cieche" talaltra con specchiature in vetro);
- porta di caposcala con anima in ferro;
- impianto elettrico d'illuminazione e forza motrice
- impianti idrico sanitario e del gas;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa (la caldaia provvede anche alla produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari);
- condizionatori autonomi in cucina e in una della camere da letto;
- vasca nel bagno padronale.

Lo stato di conservazione può ritenersi a malapena accettabile, sussistendo palesi criticità connesse dalla scarsa qualità della costruzione (diffusi fenomeni di umidità da condensa riconducibili a difetti di coibentazione termica).

In una certa zona del salone sono state riscontrate vistose tracce di pregresse infiltrazioni provenienti dal terrazzo a livello dell'appartamento ubicato al secondo piano e di cui si dirà a breve.

Il cespite confina: a nord con vialetto di proprietà aliena ricadente sulla particella 540 del foglio 2 del Catasto Terreni; a est con Via Vittorio Emanuele; a sud con vano-scala del fabbricato di appartenenza e con edificio attiguo; ad ovest con area a verde di proprietà aliena ricadente sulla particella 540 del foglio 2 del Catasto Terreni.



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato ad uso abitazione dall'appellata
[REDACTED] la quale ha inteso dichiarare di occupare l'immobile de quo a far data
dalla scomparsa di [REDACTED], Sua dante causa e più antica condividente titolare della
quota di 305/1000 (cfr. dichiarazione annotata nel verbale di sopralluogo riportato in allegato 1
alla presente relazione).

L'appartamento è parzialmente censito al Catasto Fabbricati di Mugnano del Cardinale con i
seguenti attuali estremi salienti: foglio 2, particella 655, subalterno 4, categoria A/2 (abitazione
di tipo civile – N.d.R.).

L'ambiente corrispondente all'odierno salone, fisicamente compenetrato nell'edificio attiguo
ricadente sulla particella 386 del medesimo foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di
Mugnano del Cardinale, non è accatastato.

Le ragioni di questo fatto sono stati esaurientemente spiegate nel precedente paragrafo 2.1 (a
cui pertanto si rimanda).

In allegato 5 alla presente relazione sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria
attualmente depositata agli atti del catasto.

La planimetria catastale non rispecchia esattamente lo stato dei luoghi non essendo raffigurato
il salone dell'abitazione (non censito e ricadente su altra particella del Catasto Fabbricati).

In allegato 6 è riportata la planimetria aggiornata (estratta dall'elaborato peritale predisposto
nel corso del giudizio di I° grado e corredata di ulteriori annotazioni esplicative "a colori").

All'immobile in questione si riferiscono le fotografie dell'allegato 3 numerate da 16 a 45.

➤ APPARTAMENTO UBICATO A SECONDO PIANO CON ACCESSO DAL CIVICO 167

All'immobile in questione si accede dall'unica porta di caposcala presente a questo livello
della costruzione.

L'appartamento si compone di tre camere, cucina abitabile, doppi servizi e corridoio centrale
di disimpegno, per una superficie utile coperta di circa 85 mq.



Completano la soluzione immobiliare una lunga balconata con affaccio su Via Vittorio Emanuele ed un terrazzo a livello con affaccio sull'area a verde retrostante alla costruzione, per una superficie pertinenziale scoperta di complessivi 52 mq circa.

L'altezza interna è variabile in ragione della conformazione a falde del tetto (nella zona centrale è di 3,70 ml, ma si riduce progressivamente procedendo verso i due fronti esterni, attingendo il valore minimo di 2,20 ml sul lato sud e di 2,50 ml sul lato est).

Le finiture rinvenute *in loco* sono appresso concisamente elencate:

- pavimenti in grès;
- muri e soffitti tinteggiati (ma da rifinire);
- rivestimenti ceramici nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura della cucina;
- infissi esterni in alluminio anodizzato senza taglio termico ma con doppi vetri (tutti corredati da persiane "alla napoletana" in alluminio);
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- porta di caposcala con anima in ferro;

Le dotazioni impiantistiche sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione, ma tutte le installazioni risultano incomplete (mancano sistematicamente i "frutti" e le placche degli impianti elettrici, nonché i terminali dell'impianto di riscaldamento; mancano alcune le rubinetterie; non c'è la caldaia; mancano alcuni apparecchi igienico sanitari).

L'immobile non può ritenersi al momento abitabile, necessitando di lavori di completamento delle finiture e degli impianti.

Il cespite confina: a nord con vialetto di proprietà aliena ricadente sulla particella 540 del foglio 2 del Catasto Terreni; a est con Via Vittorio Emanuele; a sud con vano-scala del fabbricato di appartenenza e con edificio attiguo; ad ovest con area a verde di proprietà aliena ricadente sulla particella 540 del foglio 2 del Catasto Terreni.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato suppellettili di vario genere (giocattoli, piccoli elettrodomestici e un divano).



I rappresentanti dell'appellata [redacted] intervenuiti al sopralluogo hanno riferito che trattasi di materiale di proprietà di quest'ultima momentaneamente accantonate in attesa di smaltimento (cfr. dichiarazione annotata nel verbale riportato in allegato 1 alla presente relazione).

L'appartamento è parzialmente censito al Catasto Fabbricati di Mugnano del Cardinale con i seguenti attuali estremi salienti: foglio 2, particella 655, subalterno 5, categoria A/2 (abitazione di tipo civile – N.d.R.).

Il terrazzo a livello postico, fisicamente compenetrato nell'edificio attiguo ricadente sulla particella 386 del medesimo foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale, non è accatastato.

Le ragioni di questo fatto sono stati esaurientemente spiegati nel precedente paragrafo 2.1 (a cui pertanto si rimanda).

In allegato 7 alla presente relazione sono riportate la visura censuaria storica e la planimetria attualmente depositata agli atti del catasto.

La planimetria catastale non rispecchia esattamente lo stato dei luoghi non essendo affatto raffigurato il terrazzo a livello postico (non censito e ricadente su altra particella del Catasto Fabbricati).

In allegato 8 è riportata la planimetria aggiornata (estratta dall'elaborato peritale predisposto nel corso del giudizio di I° grado e corredata di ulteriori annotazioni esplicative "a colori").

All'immobile in questione si riferiscono le fotografie dell'allegato 3 numerate da 46 a 75.



2.3 Legittimità urbanistica degli immobili – Sussistenza dei requisiti di commerciabilità

Prima di addentrarsi nel merito della discussione appare opportuno ricordare alcuni importanti principi di diritto sanciti di recente dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Secondo la sentenza n. 8230/2019 *<in presenza nell'atto (di compravendita – N.d.R.) della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato>*.

In base a tale più recente orientamento, la “commerciabilità” non è inficiata da eventuali difformità dell'immobile dal titolo edilizio rilasciato per la sua costruzione, sempre che quest'ultimo sia *<riferibile>* all'immobile *de quo* (e cioè, logicamente, che esista un collegamento tra quanto assentito e quanto realizzato).

Secondo la sentenza n. 25021/2019 *<gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, art. 6 comma 1 (già L. 28 febbraio 1985 n. 47, art. 17) e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, per gli atti tra ivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria>*.

Ed ancora *<Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della “possibilità giuridica”, e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio>*.

Lo scioglimento della comunione di un immobile soggiace, dunque, alle medesime regole previste per la “commerciabilità”.



Fatta questa premessa, si evidenzia quanto segue:

- Il corpo di fabbrica corrispondente all'attuale particella 655 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale, comprendente l'intero locale-garage distinto come civico 165 di Via Vittorio Emanuele e parte degli appartamenti ubicati al primo ed al secondo piano aventi accesso dal civico 167, è stato demolito e ricostruito ai sensi della Legge n° 219/1981 in virtù di provvedimento sindacale n° 40 del 25 agosto 1986 e successive varianti n° 40-bis del 3 giugno 1992 e n° 40-ter del 29 novembre 1999.

Nella sezione dedicata dell'allegato 10 alla presente relazione sono riportati i titoli e grafici "assentiti" (questi ultimi già allegati all'elaborato peritale predisposto nel corso del giudizio di I° grado e ri-acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

L'attuale stato dei luoghi corrisponde in modo sostanziale ai grafici "assentiti".

Alla luce dei principi di diritto enunciati in premessa, il corpo di fabbrica in oggetto deve quindi ritenersi "commerciabile" e può rientrare in un progetto divisionale finalizzato allo scioglimento della comunione.

Le difformità rispetto ai grafici "assentiti" riguardano essenzialmente le distribuzioni interne e, in particolare, il piano terra (laddove non sono state realizzate molte delle tramezzature previste dal progetto).

Trattasi di irregolarità di lieve entità certamente sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (interventi eseguiti in assenza di Denuncia d'Inizio Attività, ora S.C.I.A.), tramite il cosiddetto "accertamento di conformità", non ravvisandosi alcun specifico motivo ostativo nella normativa urbanistica attuale e dell'epoca².

² Criterio della doppia conformità dell'opera abusiva alle norme vigenti al momento dell'abuso e al momento di presentazione dell'istanza.



- Il corpo di fabbrica corrispondente all'attuale particella 386 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale e comprendente il salone dell'appartamento al primo piano e il terrazzo a livello postico dell'appartamento al secondo piano aventi accesso dal civico 167, è stato riparato ai sensi della Legge n° 219/1981 in virtù di provvedimento sindacale n° 18 del 2 maggio 1986 e successiva variante n° 18-bis del 28 maggio 1990.

Nella sezione dedicata dell'allegato 10 alla presente relazione sono riportati i titoli e grafici "assentiti" (appositamente acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed inspiegabilmente "taciuti" dall'elaborato peritale predisposto nel corso del giudizio di I° grado).

Si è già detto che tale altro corpo di fabbrica annoverava già, al primo ed al secondo piano, porzioni accorpate ad immobili facenti parte dell'edificio attiguo anticamente associato alla particella 407 del Catasto Fabbricati, poi soppressa e diventata 655 (cfr. grafici *ante operam* riportati nella sezione dedicata dell'allegato 2).

Non v'è stata, cioè, alcuna successiva fusione o ampliamento che necessitava di autorizzazioni urbanistiche.

I grafici "assentiti" per tale altro corpo di fabbrica riguardano l'intera costruzione (tutta quanta riparata poiché anch'essa danneggiata dagli eventi sismici).

Nella tavola relativa al primo piano ed al secondo piano si vedono il vano corrispondente all'attuale salone dell'appartamento d'interesse ubicato al primo piano dell'edificio attiguo oggi identificato dalla particella 655 e la porta di comunicazione col resto dell'abitazione com'è oggi.

Nella tavola relativa al secondo piano si vedono l'attuale terrazzo a livello postico dell'appartamento d'interesse ubicato al secondo piano dell'edificio attiguo oggi identificato dalla particella 655 e il varco di accesso al poggiolo dall'abitazione com'è oggi.

Alla luce dei principi di diritto enunciati in premessa, le porzioni appartenenti a tale altro corpo di fabbrica devono quindi ritenersi "commerciabili" e possono rientrare in un progetto divisionale finalizzato allo scioglimento della comunione.

~*~



2.4 Possibilità di dividere comodamente gli immobili – Progetti di divisione e relativi conguagli

Gli immobili ricadenti nella massa da dividere sono in numero di 3 e sono fisicamente indipendenti e – per le parti censite – catastalmente indipendenti (in realtà vi sarebbero anche l'androne e la cassa-scale asserviti agli appartamenti ubicati al primo ed al secondo piano, ma è chiaro che tali manufatti sono destinati a rimanere in comune, costituendo l'unica via di accesso per tali appartamenti³).

I condividenti risultanti dal citato “atto di ricostruzione catastale” per Notaio Bellofiore sono ben 11 (ma invero anche di più considerando le sopravvenute vicende successorie⁴).

Ipotizzare un “comodo” progetto divisionale è oggettivamente impossibile.

Per creare un numero di quote commisurato al numero di condividenti, i singoli immobili dovrebbero essere letteralmente parcellizzati, ad ovvio discapito della concreta utilità delle microunità scaturenti da tale frammentazione (invero in ogni caso materialmente inattuabile in ragione delle caratteristiche plano-volumetriche degli immobili).

In alternativa, bisognerebbe prevedere quote costituite solamente da somme di denaro (cosa che, come tutti sanno, non è possibile fare).

L'appellata [redacted] è attualmente titolare della maggior quota del compendio (305/1000), ma al C.T.U. non sono state rappresentate volontà di assegnazione.

Alla luce di tutto quanto sopra, è opinione dello scrivente che la soluzione più logica sia quella di stimare gli attuali più probabili valori di mercato dei vari immobili nella loro attuale conformazione e di calcolare su tali valori le quote spettanti agli odierni condividenti.

³ La deduzione trova puntuale riscontro nel cosiddetto “elaborato planimetrico predisposto al momento della costituzione catastale della nuova particella 655 e relativi subalterni (cfr. documento riportato in allegato 10). L'androne e la cassa-scale, identificati dal sub 1, sono stati accatastati come “beni comuni non censibili”. E' noto che tale classificazione attiene alle parti comuni dell'edificio.

⁴ L'appellante [redacted] preceduta in data [redacted] lasciando a sé – quali eredi legittimi – i signori [redacted] nel presente giudizio). All'originario condividente [redacted] (n. 25/11/1947), [redacted]



2.5 Valore attuale di mercato dei cespiti

La metodologia estimativa adottata dal C.T.U. consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Il settore immobiliare è attualmente caratterizzato da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni.

La dottrina estimativa, ma anche l'esperienza comune, insegna che in queste condizioni il mercato delle locazioni diventa prevalente, con una sensibile lievitazione dei canoni di affitto.

Ne consegue, pertanto, che in rapporto all'attuale congiuntura, il criterio di stima analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene) tende a "sovrastimare" il reale valore di mercato dell'immobile, conducendo – quindi – a risultati meno attendibili.

A ciò si aggiungono le difficoltà connesse alla determinazione dell'appropriato saggio di capitalizzazione, potenzialmente foriere di errori di notevole entità.

La struttura di calcolo del criterio di stima analitico è tale, invero, che una lievissima variazione di questo parametro produce scostamenti sostanziali della valutazione.

Anche con tale metodo alternativo si pone sempre, peraltro, il problema di reperire valide indicazioni di mercato (canoni di locazione anzichè prezzi di compravendita).

Queste, in sintesi, le ragioni che inducono a preferire il criterio di stima sintetico-comparativo.

Il criterio in parola si fonda sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato, rilevati all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull'esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, in buona sostanza, degli stessi principi alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di dati, omogenei tra loro e al bene d'interesse, di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Attesa la difficoltà operativa di utilizzare i prezzi risultanti dalle compravendite⁵, e invero anche la riscontrata pochezza di transazioni "recenti" aventi ad oggetto immobili sufficientemente simili a quelli d'interesse, si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti.

⁵ Negli atti notarili, a differenza degli annunci pubblicitari, ben di rado sono riportate informazioni sullo stato di conservazione (invero fondamentali per una corretta valutazione estimativa).



Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia⁶ è stata adottata la “superficie commerciale (S_C)” quale parametro tecnico di confronto.

La “superficie commerciale” degli immobili comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm), e le superfici ponderate (o “ragguagliate”) delle pertinenze ad uso esclusivo.

Nel caso in esame, tali pertinenze consistono nei balconi a corredo delle unità immobiliari ubicate al primo ed al secondo piano e nel terrazzo a livello annesso all'appartamento a secondo piano.

Il coefficiente di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per questi accessori è pari a 0,25.

Ai fini del corretto apprezzamento dell'appartamento al secondo piano, localmente caratterizzato da altezze utili inferiori al requisito minimo previsto per l'abitabilità, si rende necessaria l'introduzione di un ulteriore coefficiente correttivo.

Al fine di evitare apprezzamenti di natura soggettiva (e quindi facilmente opinabili), è stato sviluppato un altro ragionamento.

Nota la geometria dell'impalcato, è analiticamente possibile ricavare l'incidenza delle zone perimetrali caratterizzate da altezza utile inferiore a 2,70 ml sul totale.

Il coefficiente correttivo adottato è il valore complementare di tale incidenza.

L'androne e la cassa scale non necessitano di alcuna specifica trattazione estimativa, trattandosi di manufatti privi di autonomo concreto valore di mercato, poiché – come già detto – asserviti agli appartamenti del primo e del secondo piano e destinati a rimanere in comune.

⁶ Solo per citarne alcuni:

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenzza Puglisi e L. Prestinenzza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.



Alla luce di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi metrici eseguiti in fase di sopralluogo, risultano le seguenti consistenze:

➤ LOCALE-GARAGE UBICATO A PIANO TERRA (civ. 165)

- Superficie utile coperta	78 mq scarsi
- Superficie lorda (S _L)	87,60 mq
- Superficie pertinenze (S _P)	0,00 mq
- <u>Superficie commerciale di riferimento (S_C = S_L + S_P)</u>	<u>87,50 mq</u>

➤ APPARTAMENTO UBICATO A PIANO PRIMO (civ. 167)

- Superficie utile coperta	133 mq circa
- Superficie lorda (S _L)	168,20 mq
- Superficie ragguagliata balconi pertinenziali (S _P)	3,25 mq
- <u>Superficie commerciale di riferimento (S_C = S_L + S_P)</u>	<u>171,45 mq</u>

➤ APPARTAMENTO UBICATO A SECONDO PRIMO (civ. 167)

- Superficie utile coperta	85 mq circa
- Superficie lorda (S _L)	115,00 mq
- Superficie ragguagliata balconi e terrazzi pertinenziali (S _P)	13,00 mq
- <u>Superficie commerciale di riferimento (S_C = S_L + S_P)</u>	<u>128,00 mq</u>

Stabilite le “superfici commerciali di riferimento”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di detta “superficie” per ciascuno degli immobili d’interesse.

Nell’intento di pervenire a questo valore sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.



Tali indagini, è quasi superfluo precisarlo, sono state condotte tenendo ben presente la dislocazione territoriale degli immobili d'interesse (certamente decentrata rispetto all'abitato di Mugnano del Cardinale).

In allegato 11 sono riportate alcune proposte commerciali rinvenute nell'ambito dell'indagine intrapresa, relative a soluzioni immobiliari di tipo residenziale ricadenti nel medesimo ambito territoriale.

In zona, al momento, non sono proposti in vendita locali-garage simili a quello oggetto della divisione giudiziale, ancorchè come tipicamente accade nei centri di piccole dimensioni, non esiste un vero e proprio mercato di immobili del genere (invero tipicamente proposti sul mercato insieme alle abitazioni).

La vocazione prettamente residenziale della zona non consente, ad opinione del C.T.U., di trattare il terraneo di cui si discute alla stregua di un locale commerciale (cosa che, peraltro, porrebbe delle implicazioni di natura urbanistica, essendo un'altra la destinazione d'uso "assentita").

La soluzione più logica, usualmente adottata nella prassi estimativa in casi simili, è di fare riferimento alla quotazione stabilita per le unità immobiliari di tipo residenziale e di considerare un opportuno coefficiente di ponderazione in ragione della maggiore o minore utilità del manufatto di cui si discute rispetto al contesto.

Trattandosi di zona con obiettive difficoltà di parcheggio su suolo pubblico dettate dalla particolare natura della strada⁷, il C.T.U. reputa senz'altro adeguato il coefficiente tipicamente indicato in letteratura per situazioni del genere (pari a 0,6).

⁷ Si è già detto che Via Vittorio Emanuele è in realtà un pezzo della strada statale che attraversa l'abitato. Su entrambi i margini della carreggiata è vietato parcheggiare (cfr. linea bianca continua che s'intravede a ridosso dei marciapiedi nella foto n. 3 dell'allegato 3).



Le informazioni acquisite sono state ragionevolmente ponderate, tenendo delle differenti peculiarità o dotazioni degli immobili attualmente proposti in vendita (non di rado corredati da posti-auto in box), di un verosimile⁸ margine di trattativa degli annunci ritrovati e del fatto che questi ultimi spesso alludono alla quadratura utile (notoriamente l'unica d'interesse sul mercato, ma più piccola⁹ della "superficie commerciale").

All'esito di tale operazione di sintesi critica, ed in virtù di quanto sopra, sono stati quindi individuati i seguenti "più probabili valori unitari medi di mercato" riferiti alla "superficie commerciale":

V _{UM} APPARTAMENTI	650,00 €/m ²
V _{UM} GARAGE	390,00 €/m ²

Ai parametri testè individuati, rappresentativi del valore unitario medio di zona di una certa tipologia d'immobili, occorre applicare dei coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche dei vari cespiti.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti sono stati desunti dalle già citate fonti bibliografiche e sono compendati nelle tabelle che seguono.

E' stata opportunamente considerata l'incidenza sul valore "normale" dei verosimili oneri (sanzioni ai sensi dell'art. 37 del D.P.R n° 380/2001, tributi catastali e oneri professionali) connessi alla necessità di implementare alcune pratiche per regolarizzare la posizione catastale degli appartamenti al primo piano ed al secondo piano, ovvero per sanare lievi difformità edilizie.

Non si è tenuto conto dell'occupazione di alcuni immobili da parte di soggetti riconducibili alla "comunione".

⁸ Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 4° trimestre 2020, nella stragrande maggioranza dei casi, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

⁹ I conteggi delle aree evidenziati nelle pagine precedenti dimostrano che lo scarto tra la "quadratura utile" e la "superficie commerciale" non è affatto trascurabile.



Definito il parametro correttivo totale, per ciascun immobile d'interesse il valore di mercato è stato quindi ricavato mediante la seguente banale formula:

$$V = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

- V il "più probabile" valore di mercato della piena proprietà dell'immobile;
 V_{UM} il prestabilito "più probabile" valore unitario medio di mercato di zona;
 S_C la "superficie commerciale" dell'immobile;
K il coefficiente correttivo connesso alle peculiarità intrinseche del bene.

Tutto ciò premesso si evidenzia partitamente quanto segue.

➤ LOCALE-GARAGE UBICATO A PIANO TERRA (civ. 165)

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero	1,000
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: accettabile	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: accettabile stato di conservazione	1,000
INCIDENZA ONERI DI NATURA URBANISTICA: regolarizzazione lievi difformità urbanistiche	0,941
	0,941

$$V = V_{UM} \times S_C \times K = 390,00 \text{ €/m}^2 \times 87,50 \text{ m}^2 \times 0,941 = 32.111,62 \text{ €}$$

In cifra tonda: 30.000 €



➤ APPARTAMENTO UBICATO A PIANO PRIMO (civ. 167)

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero poiché occupato da uno dei condividenti	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: non favorevole (125 mq - 150 mq)	0,970
DISLOCAZIONE IMMOBILE: primo piano in edificio senza ascensore	1,000
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: non si ritiene di dover apportare alcuna specifica correzione	1,000
LUMINOSITA' E QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: commisurate alla quadratura e alla configurazione dell'appartamento	1,000
QUALITA' FINITURE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard; presenza di condizionatori autonomi in alcuni vani	1,025
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: a malapena accettabile (scarsa qualità costruzione; diffusi problemi di umidità da condensa)	0,970
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di valutazione estimativa	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: accettabile stato di conservazione	1,000
INCIDENZA ALTRI ONERI: necessità di aggiornamenti catastali	0,986
	0,951

$$V = V_{UM} \times S_C \times K = 650,00 \text{ €/m}^2 \times 171,45 \text{ m}^2 \times 0,951 = 105.981,82 \text{ €}$$

In cifra tonda: 105.000 €

➤ APPARTAMENTO UBICATO A SECONDO PIANO

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: normale (80 mq - 120 mq); presenza di vani con ridotta altezza utile	0,980
DISLOCAZIONE IMMOBILE: secondo piano in edificio senza ascensore	0,930
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: non si ritiene di dover apportare alcuna specifica correzione	1,000
LUMINOSITA' E QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: commisurate alla quadratura e alla configurazione dell'appartamento	1,000
QUALITA' FINITURE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard quanto presenti	1,025
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: da completare nelle finiture e negli impianti	0,875
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di valutazione estimativa	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: accettabile stato di conservazione	1,000
INCIDENZA ALTRI ONERI: necessità di aggiornamenti catastale	0,978
	0,799

$$V = V_{UM} \times S_C \times K = 650,00 \text{ €/m}^2 \times 128,00 \text{ m}^2 \times 0,799 = 66.476,80 \text{ €}$$

In cifra tonda: 65.000 €



Nelle tabelle 1 e 2 che seguono sono riepilogati i valori di mercato risultanti dalla disamina estimativa ed è specificata la ripartizione in base alle quote risultanti dal più volte citato "atto di ricostruzione catastale" rogato nel marzo 1998 dal Notaio Bellofiore assumendo che la vendita si realizzi proprio ai prezzi stimati dall'Ausiliare.

Tabella 1: Riepilogo valori di mercato

IMMOBILE	VALORE
Locale-garage ubicato a piano terra avente accesso dal civico 165	30 000,00 €
Appartamento ubicato a primo piano avente accesso dal civico 167	105 000,00 €
Appartamento ubicato a primo piano avente accesso dal civico 167	65 000,00 €
	200 000,00 €

Tabella 2: Suddivisione per quote vantate dai condividenti

CONDIVIDENTE	QUOTA	LOCALE GARAGE	APPARTAMENTO PRIMO PIANO	APPARTAMENTO SECONDO PIANO
[REDACTED]	111/1000	3 330,00 €	11 655,00 €	7 215,00 €
[REDACTED]	18/1000	540,00 €	1 890,00 €	1 170,00 €
[REDACTED]	19/1000	570,00 €	1 995,00 €	1 235,00 €
[REDACTED]	305/1000	9 150,00 €	32 025,00 €	19 825,00 €
[REDACTED] 920	139/1000	4 170,00 €	14 595,00 €	9 035,00 €
[REDACTED]	111/1000	3 330,00 €	11 655,00 €	7 215,00 €
[REDACTED]	139/1000	4 170,00 €	14 595,00 €	9 035,00 €
[REDACTED]	47/1000	1 410,00 €	4 935,00 €	3 055,00 €
[REDACTED]	46/1000	1 380,00 €	4 830,00 €	2 990,00 €
[REDACTED] 56	46/1000	1 380,00 €	4 830,00 €	2 990,00 €
[REDACTED]	19/1000	570,00 €	1 995,00 €	1 235,00 €
	1000/1000	30 000,00 €	105 000,00 €	65 000,00 €



Per effetto delle vicende successorie sopravvenute al suddetto "atto di ricostruzione catastale" rogato dal Notaio Bellofiore si evidenziano le ulteriori seguenti ripartizioni:

Tabella 3: Successione di [REDACTED]

	LOCALE GARAGE	APPARTAMENTO PRIMO PIANO	APPARTAMENTO SECONDO PIANO
[REDACTED]	4 170,00 €	14 595,00 €	9 035,00 €
[REDACTED]	1 042,50 €	3 648,75 €	2 258,75 €
[REDACTED]	1 042,50 €	3 648,75 €	2 258,75 €
[REDACTED]	1 042,50 €	3 648,75 €	2 258,75 €
[REDACTED]	1 042,50 €	3 648,75 €	2 258,75 €

Tabella 4: Successione di [REDACTED] deceduta in [REDACTED]

	LOCALE GARAGE	APPARTAMENTO PRIMO PIANO	APPARTAMENTO SECONDO PIANO
[REDACTED]	3 330,00 €	11 655,00 €	7 215,00 €
[REDACTED]	1 665,00 €	5 827,50 €	3 607,50 €
[REDACTED]	1 665,00 €	5 827,50 €	3 607,50 €



2.6 Accertamento del godimento esclusivo degli immobili in comunione e determinazione del relativo corrispettivo

Al sottoscritto è stato di individuare <per quanto possibile> i condidenti che sono <rimasti nel possesso> di uno o più degli immobili d'interesse.

L'argomento, già affrontato dal C.T.U. nominato in I° grado (invero sul punto aspramente contestato), è assai delicato e necessita di una fondamentale precisazione preliminare.

Il sottoscritto può riferire solo quanto visto di persona al "momento" del sopralluogo o in altre occasioni (pur sempre "istantanee").

Per il passato occorre gioco forza rimettersi a ciò che emerge dagli atti di causa ed a ciò che hanno riferito i soggetti rinvenuti *in loco* in fase di sopralluogo.

Ciò posto, si evidenzia quanto segue.

In fase di sopralluogo l'appartamento ubicato al primo piano si presentava inequivocabilmente abitato e, nello specifico, in quel momento occupato dall'appellato [REDACTED]

Quest'ultima, ad esplicita domanda posta dallo scrivente, ha confermato¹⁰ di abitare nell'immobile a far data dalla scomparsa della Sua dante causa Petrillo Carmina (deceduta il 18 febbraio 1997).

L'appartamento ubicato al secondo piano era utilizzato essenzialmente come deposito di suppellettili (ancorchè concretamente inabitabile).

Il locale-garage ubicato a piano terra era sgombro da veicoli, ma anch'esso utilizzato a mò di deposito di materiale e mobili di vario tipo (si è già detto che sul pavimento sono state riconosciute tracce del passaggio di veicoli e che in una certa altra occasione in cui il sottoscritto si è recato sul posto è stata intravista una non meglio identificata vettura uscire dall'autorimessa).

I rappresentanti dell'appellato [REDACTED], interpellati sul punto dallo scrivente, hanno riferito¹⁰ che tutte le suppellettili rinvenute nell'appartamento ubicato al secondo piano e nel locale-garage ubicato a piano terra consistono in materiali momentaneamente accantonati in attesa di smaltimento.

Il sottoscritto non può ovviamente confermare o smentire.

¹⁰ Cfr. annotazioni riportate nel verbale riportato in allegato 1.



Fatto sta che i due immobili in quel “momento” erano utilizzati come deposito dall’appellata

Il problema, va da sé, è stabilire quando è materialmente iniziato tale utilizzo.

In occasione di uno dei sopralluoghi svolti nel corso della precedente C.T.U. (quello del 29 gennaio 2003), gli odierni appellati [redacted] dichiararono innanzi all’Ausiliare dell’epoca che l’appartamento ubicato al secondo piano ed il locale-garage a piano terra erano liberi e nel pieno e libero accesso delle parti in causa (la circostanza è annotata nel relativo verbale, allegato all’elaborato peritale).

Dalla narrativa della precedente relazione d’ufficio (ed annessi “chiarimenti”) risulta che anche a quel tempo furono riscontrate tracce del passaggio di veicoli nell’autorimessa e la presenza di suppellettili nell’appartamento mansardato.

Entrambe le circostanze si devono “logicamente” ricondurre ai soggetti che già a quel tempo abitavano l’appartamento al primo piano, ovverossia all’odierna appellata [redacted].

Tutto ciò per dire, in definitiva, che la data iniziale di utilizzo dell’appartamento ubicato al secondo piano e del locale-garage ubicato a piano terra deve “logicamente” ritenersi coincidente con la data iniziale di abitazione dell’appartamento ubicato a primo piano.

A differenza dell’appartamento ubicato a primo piano, la documentazione disponibile non consente allo scrivente di “certificare” che l’appartamento al secondo piano e il locale-garage ubicato al piano terra siano stati utilizzati fin dall’inizio in modo esclusivo (sebbene dagli atti di causa non risultino notizie di frequentazioni e/o utilizzi da parte di altri condividenti).

In virtù di tutto quanto sopra, la risposta allo specifico quesito formulato dal Collegio deve ritenersi così formulata: l’odierna appellata [redacted] è il condividente rimasto nel possesso di tutti gli immobili rientranti nella massa da dividere, ma solo per l’appartamento ubicato a piano è possibile affermare con certezza che si è trattato di possesso di tipo esclusivo.

Nel prosieguo, pertanto, si farà riferimento solo all’appartamento ubicato al primo piano, ancorchè il <rendiconto> di cui il Collegio ha chiesto il calcolo allude chiaramente al cosiddetto “corrispettivo per godimento esclusivo di un immobile in comunione”.



Il Collegio, non altri, specificherà se e come estendere la disamina anche agli altri immobili.

Il “corrispettivo per godimento esclusivo” equivale – in linea di principio – al detrimento che patiscono gli altri condividenti privati della possibilità d’incamerare la quota di canone a loro spettante, come invece avverrebbe se l’immobile fosse normalmente locato a terzi estranei.

Ciò posto, trattasi di determinare i canoni di locazione di immobili consimili a quello d’interesse a far data dall’atto di citazione e fino all’attualità.

Dalla documentazione versata in atti risulta che l’atto di citazione risale alla metà di dicembre 2013.

I conteggi partiranno per semplicità da gennaio 2014.

La data finale viene stabilita a tutto luglio 2021, in ragione del momento in cui sarà depositata la presente relazione peritale.

L’indagine di mercato all’attualità è stata condotta secondo la stessa metodologia illustrata in precedenza, allorquando è stata affrontata la questione del valore venale.

In allegato 12 sono riportati alcuni annunci relativi ad immobili attualmente proposti locazione nel territorio di Mugnano del Cardinale (talora dislocati in zone “più centrali”; talaltra corredati di box-auto).

Ponderate ragionevolmente, al solito, tutte le informazioni acquisite nel corso dell’indagine effettuate, tenendo conto delle condizioni dell’immobile d’interesse, si ritiene di poter affermare che l’attuale “più probabile” canone di locazione dell’appartamento ubicato a primo piano si aggira intorno ai 450 €/mese.

Non disponendo di altrettanto valide informazioni sul mercato degli affitti negli anni passati, il canone mensile negli anni pregressi è stato calcolato a partire da quello stimato all’attualità applicando a ritroso il ben noto indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati.

La tabella 5 riportata a pagina seguente sintetizza l’elaborazione sviluppata.



Tabella 5: Ammontare del canone di locazione per l'appartamento ubicato al primo piano

ANNO	CANONE MENSILE	MESI	IMPORTO ANNUO
2014	€ 434,19	12	€ 5 210,28
2015	€ 433,76	12	€ 5 205,07
2016	€ 433,32	12	€ 5 199,87
2017	€ 438,09	12	€ 5 257,07
2018	€ 442,91	12	€ 5 314,89
2019	€ 445,12	12	€ 5 341,47
2020	€ 443,79	12	€ 5 325,44
2021	€ 450,00	7	€ 3 150,00
			€ 40 004,09

Dal cumulo dei canoni vanno detratte le spese documentate per migliore giustificate o per conservazione dell'esistente sostenute dal condividente che ha goduto in via esclusiva dell'immobile.

Dalla documentazione allegata al fascicolo degli *appellati* costituiti risulta che nell'anno 2005 è stato rifatta l'impermeabilizzazione del lastrico solare dell'odierno salone (*alias* del terrazzo a livello dell'appartamento ubicato al secondo piano ed è stato tinteggiato il vano).

I lavori, in linea di principio certamente giustificati ed altresì documentati da fattura, non possono essere qui considerati, poichè alludono ad un momento storico ben anteriore a quello considerato nel calcolo complessivo dei canoni di locazione (in cui, peraltro, l'occupante era sempre lo stesso).

Del pari non si ritiene di poter considerare gli ulteriori giustificativi di spesa prodotti agli atti dalla stessa Parte (ancorchè vieppiù retrodatati ed invero consistenti in ricevute di pagamento di tributi da parte della *dante causa* dell'occupante).

Alla luce di tutto quanto sopra, tenuto conto che l'occupante [redacted] era (ed è) titolare della quota di 305/1000 dell'immobile di cui discute, il "corrispettivo per godimento esclusivo" dell'appartamento ubicato al primo piano da parte dell'odierna *appellata* [redacted] deve essere quantificato in 27.802,84 € (pari, ovviamente, ai 695/1000 di 40.004,09 €).

Tale è, in linea di principio, l'importo sottratto ai restanti condividenti.



Nella tabella 6 che segue è specificata la ripartizione di tale “corrispettivo per godimento esclusivo” tra i restanti condividenti, calcolata in base alle quote risultanti dal più volte citato “atto di ricostruzione catastale” per Notaio Bellofiore.

Tabella 6: Ripartizione del “corrispettivo per godimento esclusivo” tra i restanti condividenti

CONDIVIDENTE	QUOTA	APPARTAMENTO PRIMO PIANO
[REDACTED]	111/1000	4 440,45 €
[REDACTED]	18/1000	720,07 €
[REDACTED]	19/1000	760,08 €
[REDACTED]	139/1000	5 560,57 €
[REDACTED]	111/1000	4 440,45 €
[REDACTED]	139/1000	5 560,57 €
[REDACTED]	47/1000	1 880,19 €
[REDACTED]	46/1000	1 840,19 €
[REDACTED]	46/1000	1 840,19 €
[REDACTED]	19/1000	760,08 €
[REDACTED]	695/1000	27 802,85 €

Per effetto delle vicende successorie sopravvenute al suddetto “atto di ricostruzione catastale” per Notaio Bellofiore, si evidenzia quanto segue:

- La quota in capo [REDACTED] deve essere equamente ripartita tra gli eredi gli e [REDACTED]
- La quota in capo [REDACTED] deve essere equamente ripartita tra gli eredi [REDACTED]

~~~~~



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n. 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.0 Controdeduzioni alle osservazioni contenute nelle note tecniche di Parte

Non sono pervenute osservazioni alla "bozza".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n. 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **4.0 Conclusioni**

In adempimento all'incarico ricevuto dal Collegio della VI<sup>a</sup> Sezione Civile della Corte di Appello di Napoli, il sottoscritto ha dato corso – per quanto possibile – agli accertamenti richiesti dal mandato.

La mole di argomenti trattati e la peculiarità di talune vicende precludono un'efficace sintesi conclusiva.

Nei paragrafi che precedono sono stati sempre opportunamente evidenziati e sottolineati i "passi" salienti.

La "bozza" dell'elaborato peritale è stata diligentemente trasmessa ai difensori di tutte le Parti costituite.

Non sono pervenute osservazioni.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione del Collegio per eventuali chiarimenti.

Napoli, 11 luglio 2021

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Daniele Capuano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

