

TRIBUNALE DI NAPOLI



VIII SEZIONE CIVILE

*Ill.mo Giudice Dott. Francesco Pastore*



*Procedimento R.G. n. 10394/13*



\*\*\*/\*\*



**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE**

*In espletamento dell'incarico ricevuto il 15/02/2020*



*Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto*

*Mob: 347-3844754*

*pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)*



- n.1 *Verbale operazioni peritali*
- n.2 *Planimetrie catastali*
- n.3 *Valutazioni immobili*
- n.4 *Valutazione OMI – Agenzia delle entrate*
- n.5 *Visure catastali*
- n.6 *Decreto esecutivo debito Immobile Castel Volturno*
- n.7 *Attestazione di conformità*
- n.8 *Note arch. \*\*\**



## 1. INTRODUZIONE

*Il sottoscritto Ing. Pietro Giuseppe Maisto con studio in Napoli in Via Aniello Falcone n.32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il numero 11890 è stato designato CTU nel procedimento in oggetto.*

*Accettato l'incarico dopo aver prestato il giuramento di rito, riceveva dall'Ill.mo Sig. Giudice i seguenti quesiti:*

### *Il CTU*

- "1) Esaminata la documentazione prodotta in giudizio ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, gli immobili oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) Descriva il Consulente Tecnico d'Ufficio, dettagliatamente, gli immobili stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;*
- 3) Predisponga il Consulente Tecnico d'Ufficio, ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) Ove gli immobili non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro*

*attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima*

*e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

*5) rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai*

*sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*

*6) Proceda, ancora, il Consulente Tecnico d'Ufficio a predisporre, con riguardo agli immobili formanti oggetto della massa ereditaria, attestazione di conformità*

*allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto*

*attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.*

*52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge*

*30 luglio 2010, n. 122;*

*7) Provveda il Consulente Tecnico d'Ufficio a determinare e quantificare,*

*all'attualità, il corrispettivo del godimento dell'immobile da parte di quello dei condividenti che ne abbia avuto l'uso esclusivo, assumendo, quale parametro di*

*referimento, il valore locativo suscettibile di essere percepito dall'unità immobiliare di cui si tratta, a far data dall'apertura della successione;*

*8) Fornisca, infine, il Consulente Tecnico d'Ufficio ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione.”.*

**2. ACCERTAMENTI ESEGUITI****OPERAZIONI PERITALI (Allegato 1)****1° accesso – 20 novembre 2020 ore 16.00 in modalità telematica-**

Presenti oltre il sottoscritto CTU ing. Pietro Giuseppe Maisto, per la parte convenuta l'avv. \*\*\*, l'avv. \*\*\*, il CTP arch. \*\*\*.

Nessun altro è presente

Il CTU da lettura del mandato ricevuto, subito dopo è raggiunto telefonicamente dalle parte attrice che comunica di non poter partecipare alla CTU telematica chiedendo un rinvio, il CTU aggiorna ad un prossimo incontro per il 01/12/2021.

Per il resto è verbale che si allega.

**2° accesso – 1 dicembre 2020 ore 16.00 in modalità telematica-**

Presenti oltre il sottoscritto CTU ing. Pietro Giuseppe Maisto,

per la parte attrice, il CTP nominato, ing. \*\*\*  
per la parte convenuta l'avv. \*\*\*, l'avv. \*\*\*, il CTP arch. \*\*\*.

È inoltre presente l'avv. \*\*\*.

IL CTU da lettura nuovamente del mandato ricevuto, l'avv. \*\*\*  
successivamente alla lettura abbandona la CTU dichiarandosi non interessato.



Il CTU richiede all'Ing. \*\*\* le produzioni attoree e rinvia ad un prossimo accesso per l'esamina degli atti e l'organizzazione delle operazioni peritali.

---

Per via brevi telefoniche il collegio peritali di comune accordo decide di procedere ad un sopralluogo dell'appartamento in Via Arenaccia 29. Nascono notevoli difficoltà organizzative per l'accesso all'interno dell'appartamento, visto che entrambe le parti dichiarano di non possedere le chiavi della serratura.

Dopo diversi rinvii, si fissa l'accesso per il 18/02/2021 con la presenza di un fabbro sui luoghi per il necessario ausilio.

---

**3° accesso – 15 febbraio 2021 ore 15.00 - Via Arenaccia 29 - Napoli**

Presenti oltre il sottoscritto CTU ing. Pietro Giuseppe Maisto, per la parte attrice, il CTP nominato, ing. \*\*\*

per la parte convenuta l'avv. \*\*\*, l'avv. \*\*\*, il CTP arch. \*\*\*.

Si procede all'apertura della porta di ingresso con l'ausilio di un fabbro. Il collegio peritale verifica la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata, successivamente vengono effettuati dei rilievi fotografici e metrici dell'appartamento. Si rinvia al prossimo accesso in B. Cairoli n.43 per il 04 marzo 2021, ore 13.30. Per il resto è verbale che si allega.

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto  
Mob: 347-3844754  
pec: pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it

*Il quarto accesso per l'improvvisa scomparsa del coniuge dell'avv. \*\*\*, su richiesta della stessa viene rinviato al successivo mese di aprile.*

---

**4° accesso – 8 aprile 2021 ore 13.30 - Via Benedetto Cairoli 43 - Napoli**

*Presenti oltre il sottoscritto CTU ing. Pietro Giuseppe Maisto,*

*per la parte attrice , il CTP nominato , ing. \*\*\**

*per la parte convenuta l'avv. \*\*\*, l'avv. \*\*\*per delega dell'avv. \*\*\*, il CTP arch. \*\*\*.*

*Si procede ad un sopralluogo dell'appartamento verificando da subito che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata. Vengono effettuati dei rilievi metrici e fotografici.*

*A verbale il dott. \*\*\* conferma l'uso esclusivo di detto immobile.*

*Successivamente il collegio peritale si reca in Castelvoturno – Viale delle*

*Mimose – Torre Orientale n.2 dove è stato visionato il garage e l'appartamento al piano n.8, interno n.38. IL collegio peritale verifica delle difformità nella*

*distribuzione degli spazi interni, nella zona dell'ingresso e la presenza di una*

*veranda sul terrazzo con accesso dalla sala. Vengono effettuati dei rilievi metrici e fotografici, per il resto è a verbale che si allega.*

*Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto*

*Mob: 347-3844754*

*pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)*

*Successivamente per le vie brevi telefoniche il collegio peritali di comune accordo decide di procedere ad un sopralluogo dell'appartamento in Via De Gregorio a Portici. Nascono nuovamente delle difficoltà organizzative per l'accesso all'interno dell'appartamento, anche in questo caso non si trovano le chiavi della serratura. Dopo diversi rinvii, si fissa l'accesso per il 23/06/2021 con la presenza di un fabbro sui luoghi per il necessario ausilio.*

**5° accesso – 23 giugno 2021 ore 11.15 - Via M. De Gregorio 9/B - Portici**

*Presenti oltre il sottoscritto CTU ing. Pietro Giuseppe Maisto, per la parte convenuta l'avv. \*\*\*, il CTP arch. \*\*\*. L'ing. \*\*\* comunica telefonicamente all'ora convenuta che non potrà essere presente, ma non richiede un rinvio, aspettando la bozza di relazione per eventuali note.*

*Si accede all'appartamento, grazie all'ausilio del fabbro convenuto, si precisa che nell'apertura non è stata danneggiata la serratura né sostituita.*

*Si procede successivamente a dei rilievi fotografici e metrici, alle 12.30 si chiude il verbale.*

Successivamente durante il mese di luglio e settembre il CTU si è recato presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Castel Volturno e Portici per rilevare la conformità urbanistica degli immobili siti nei suddetti comuni

Dopo l'invio della relazione in bozza alle parti si è ricevuto nei tempi previsti, note di parte dell' arch. \*\*\* , CTP dell'avv. \*\*\* , il sottoscritto CTU in questa relazione ne ha tenuto in conto come sarà descritto nel paragrafo successivo.

### 3.OSSERVAZIONI ALLE NOTE DEL CTP ARCH. CARDARELLI (A.

#### BADOLATI) – allegato n.8

L'arch. \*\*\* ha schematizzato le sue osservazioni in n.10 note di seguito vado a chiarire le mie considerazioni in merito.

#### Nota n.1

In merito al criterio utilizzato si precisa come già chiarito nella risposta al quesito che si è utilizzato un metodo misto, cioè sintetico / comparativo che il sottoscritto CTU ritiene permetta di determinare il valore più oggettivo dell'immobile . Ritiene , però, di considerare l'osservazione dell'arch. \*\*\* di applicare una decurtazione al valore dell'offerta dell'agenzia commerciale che si differenzia effettivamente sempre dal valore di acquisto.

#### Nota n.2

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto  
Mob: 347-3844754  
pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

*Il CTU ha considerato per la valutazione degli immobili la superficie commerciale.*

*anche per l'immobile di Via Cairoli, in bozza si riscontra un errore di calcolo, prontamente corretto in questa relazione.*

*Nota n.3/4*

*Il CTU ha ritenuto giuste le osservazioni rilevate e ne ha tenuto in conto nelle risposte ai quesiti.*

*Nota n.5*

*In merito ai coefficienti applicati non si ritiene congrua l'indicazione del CTP che propone un coefficiente 0.85, gli immobili esaminati hanno tutti un livello di manutenzione ed impiantistica sufficiente.*

*Nota n.6*

*Il CTU ha ritenuto accettabili le osservazioni dell'arch. \*\*\* e ne ha tenuto conto nella valutazione dell'immobile di Via Cairoli*

*Nota n.7*

*In merito all'osservazione si è provveduto ad effettuare una seconda ipotesi di divisione.*

*Nota n.8/9*

*Per le osservazioni alle note 8 e 9, il CTU ritiene di aver sufficientemente argomentato le sue ipotesi di stima nelle risposte ai quesiti.*

*Il CTU ha stralciato la risposta al quesito n.8, visto che la stima del valore locativo dell'immobile sito in Napoli alla Via Arenaccia n.29, come segnalato dal CTP \*\*\* non rientrava tra i quesiti posti dal Giudice al CTU, tale stima è stata oggetto dell'istanza del 03.02.2021 depositata dall'avv. \*\*\* e rigettata dal Presidente dott. Pastore, con provvedimento del 25.4.2021.*

#### **4.RISPOSTE AI QUESITI**

##### **QUESITO N.1**

*“1) Esaminata la documentazione prodotta in giudizio ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, gli immobili oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

##### **Risposta al quesito**

*Esaminata la documentazione prodotta e i pubblici registri risulta che i coniugi \*\*\* erano proprietari dei suddetti immobili:*

*- appartamento al primo piano del fabbricato sito in Napoli alla Via Benedetto Cairoli n.43 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sez. VIC,*

foglio 10, part. 425, sub.74, z.c.8, cat. A/4, classe 7, vani 2.5, R.C. euro 135,57 pervenuto ai coniugi \*\*\* con atto di compravendita a rogito notaio Luigia Finoja Sanseverino del 29/03/1979, trascritto in Conservatoria dei RR.II il 12/04/79 ai nn. 7054/5397.

- appartamento al quinto piano del fabbricato sito in Napoli alla via Arenaccia n.29, interno n.20, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sez. VIC,

foglio 14, part. 10, sub.27, z.c.6, cat. A/2, classe 6, vani 7.5, R.C. euro 1200.76 pervenuto ai coniugi \*\*\* con atto di compravendita a rogito notaio Antonio Triola del 08/07/1964, trascritto in Conservatoria dei RR.II il 14/07/1964 ai nn. 34436/25718.

- appartamento all'ottavo piano del fabbricato sito in Castelvoturno alla Via Tito Flavio Domiziano 20, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvoturno

foglio 47, part. 5325, sub.39, cat. A/2, classe 2, vani 6.5, R.C. euro 335,70 e garage sito al piano terra in Via Domiziana censito, al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvoturno, foglio 47, part. 58, sub.1, cat. C/6, classe 2, mq 20, R.C. euro 37.18 pervenuti ai coniugi \*\*\* con atto di compravendita a rogito notaio Salvatore Terracciano del 07/03/74, trascritto in Conservatoria dei RR.II il 16/03/74 ai nn. 7588/6674.

*Risulta, inoltre, di proprietà della sig.ra Concetta Bianco*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*- appartamento al secondo piano del fabbricato sito in Portici alla via Marco De Gregorio n.9/B, interno n.8,censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici, foglio 43, part. 1412, sub.11, cat. A/2, classe 7, vani 5.5, R.C. euro 582.31 pervenuto alla signora \*\*\* con atto di compravendita a rogito notaio Enzo Salomone del 16/10/72, trascritto in Conservatoria dei RR.II il 30/10/72 ai*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
nn.50716/37383.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Gli immobili suddetti costituiscono la massa dei beni da dividere tra gli eredi legittimi, i due figli dei coniugi \*\*\*e \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*.*

### QUESITO N.2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*2) Descriva il Consulente Tecnico d'Ufficio, dettagliatamente, gli immobili stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*1) - appartamento al quinto piano del fabbricato sito in Napoli alla via Arenaccia n.29, interno n.20,  
Il fabbricato dove trovasi l'appartamento è costituito da otto piani fuori terra ha la struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto  
Mob: 347-3844754  
pec: pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it*

13

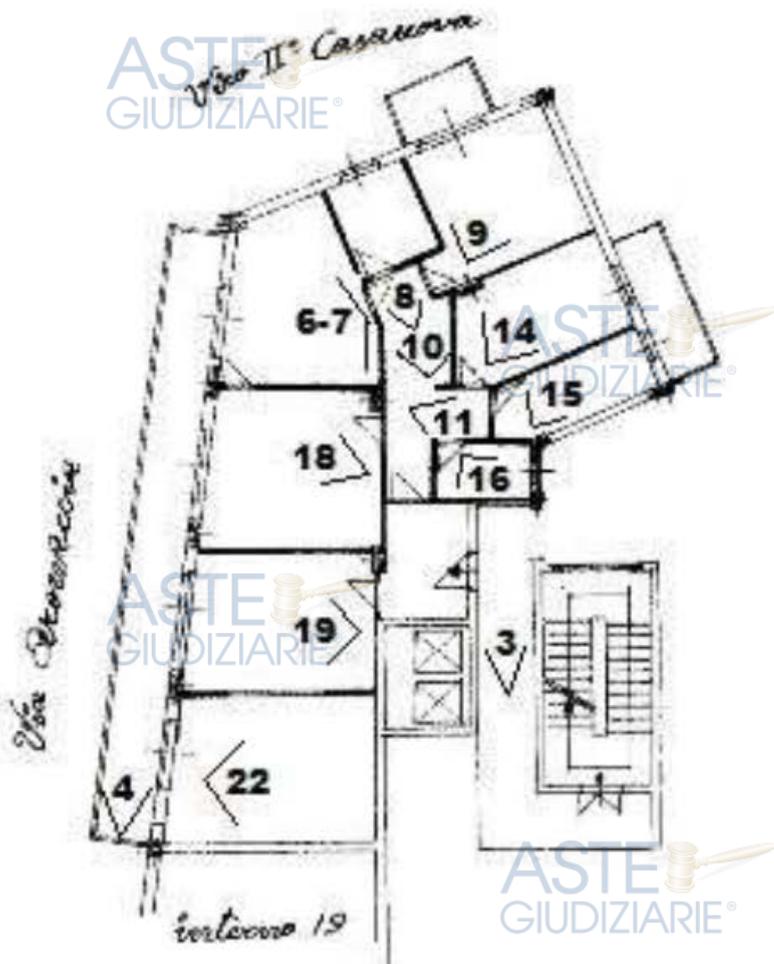
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*La distribuzione degli spazi interni è conforme alla planimetria catastale*

*(Allegato n.2.1), risulta che dalla saletta d'ingresso si accede di fronte alla zona giorno costituita da un vano soggiorno/salotto e da uno studio, dalla porta a destra si accede alla zona pranzo/notte ed ai servizi costituita da una sala da pranzo, due camere da letto, dalla cucina, due bagni ed un ripostiglio. Nel disimpegno tra i due bagni vi è una zona danneggiata da una infiltrazione d'acqua proveniente dai piani superiori. Lungo Via Arenaccia vi è un balcone che collega tutti e quattro i vani. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua sanitaria è autonomo. Gli infissi esterni sono in legno protetti da tapparelle.*

*L'appartamento risulta completamente arredato ma è evidente che sia stato disabitato da tempo, l'impiantistica elettrica ed idraulica ha necessità di una manutenzione ordinaria*



Scala 1/200



Disegno n. 1



Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)



Rilievo fotografico



Foto n.1



Prospetto esterno



Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)





Foto n. 2

Ingresso esterno

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)



*Foto n.3*

*Ingresso interno*

*Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto*

*Mob: 347-3844754*

*pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)*



*Foto n.4*

*Balconata*



Foto n.5

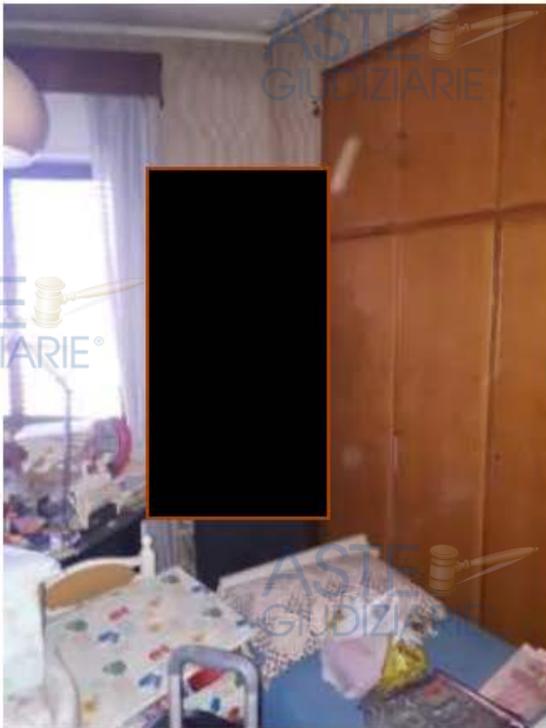
*Caldia impianto di riscaldamento*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.6/7

Stanza da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stanza da letto



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto n.8

Ripostiglio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

Foto n.9

Sala da pranzo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

23

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE GIUDIZIARIE®

*Foto n. 10*

*Corridoio*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

24

*Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto*

*Mob: 347-3844754*

*pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 11/12

Zona danneggiata corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

25

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 13/14

Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

26

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto n. 15  
Bagno

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto  
Mob: 347-3844754  
pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)



Foto n. 16

Bagno

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto  
Mob: 347-3844754  
pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto n.17/18

Stanza da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.19/20

Soggiorno

30

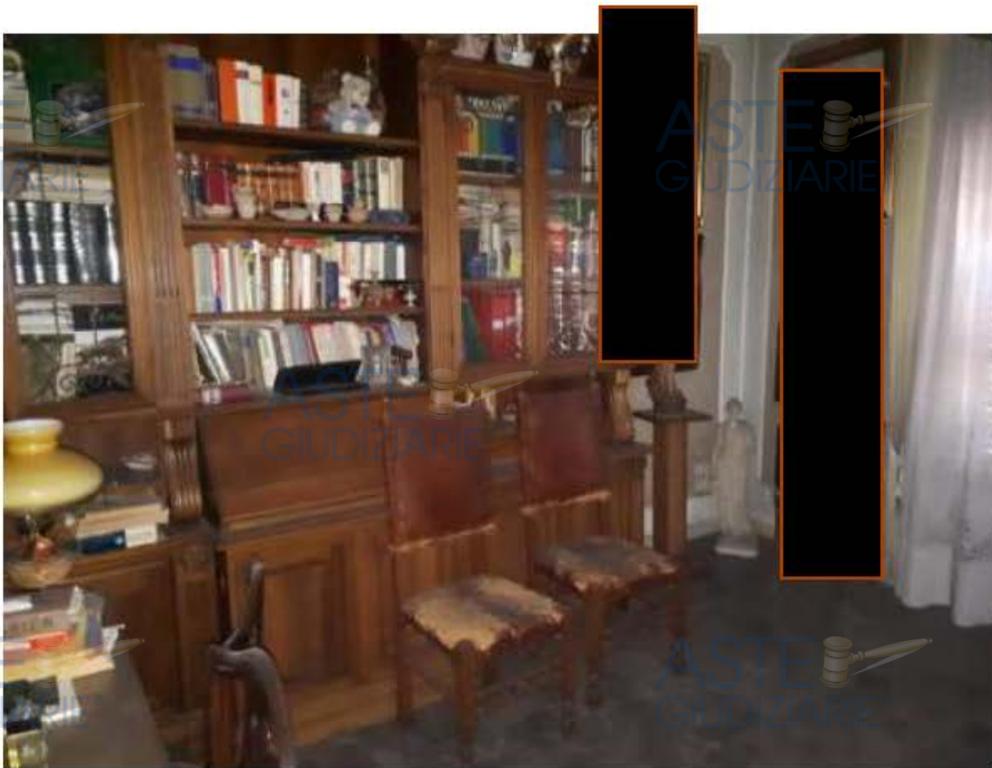
Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

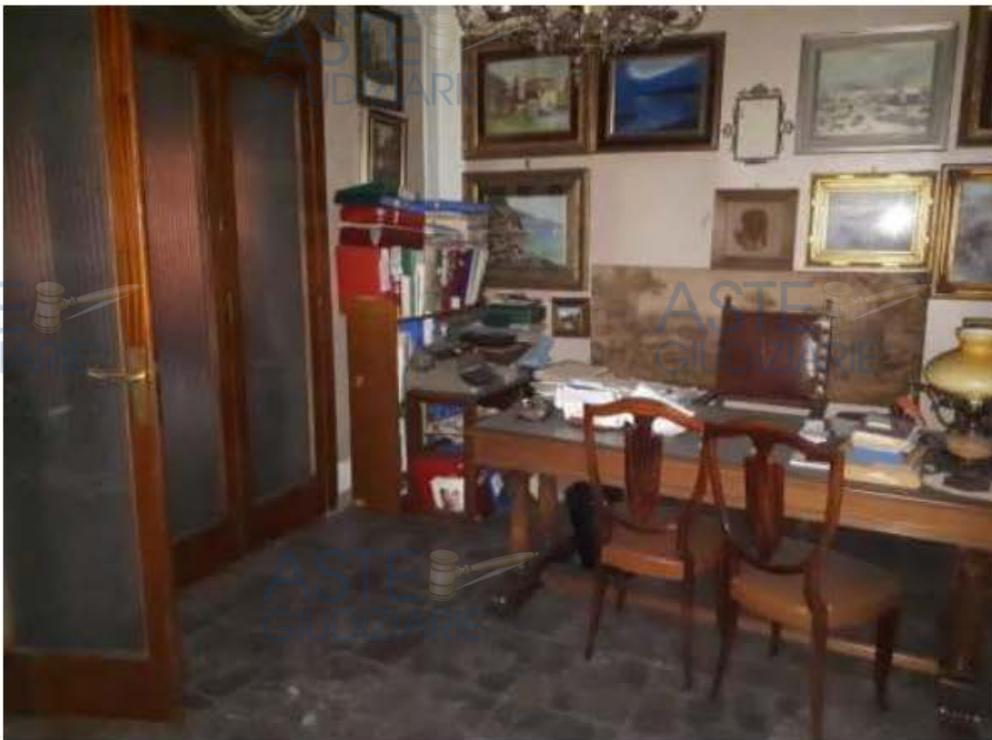
pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto n. 21/22

Studio

Dott. Ing. Pietro Giuseppe Maisto

Mob: 347-3844754

pec: [pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it](mailto:pietrogiuseppe.maisto@ordingna.it)



3) *Predisponga il Consulente Tecnico d'Ufficio, ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

4) *Ove gli immobili non siano comodamente divisibili, fornisca il Consulente Tecnico d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto*

*assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

### ***Risposta ai quesiti***

*Preliminarmente si procede con la determinazione dell'attuale valore di mercato. Quale criterio di stima degli immobili viene utilizzato il metodo sintetico comparativo, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello de quo, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura, il valore dell'offerta viene decurtata del 10% che è il valore medio di oscillazione della compravendita, differenza tra offerta e acquisto. Sono stati altresì considerati i valori di mercato ricavati da internet,*



*attraverso i siti istituzionali e di supporto alle valutazioni mediati con il valore*

*prima determinato*

*Al valore medio delle abitazioni civili calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione si applicano i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso si applicano il coefficiente di conservazione dell'edificio ed il coefficiente di luminosità.*

*Il valore ricavato, approssimato per il fabbricato di causa, individua il prezzo di mercato probabile per mq di superficie commerciale (superficie lorda), con riferimento all'attualità.*

*Per determinare la superficie commerciale si è utilizzata la seguente tabella riepilogativa del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)*

<b>Superfici principali</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Annotazioni</b>
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

<b>Superfici di ornamento</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Annotazioni</b>
<b>Balconi e Lastrici solari</b>	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi di attici</b>	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

<i>(a tasca)</i>		
<b>Portici e Patii</b>	35%	<i>Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%</i>
<b>Corti e Cortili</b>	10%	<i>Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%</i>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## STIMA DEL VALORE DEI BENI ALL'ATTUALITA'

Immobile in Via Arenaccia n.29 – Napoli – V piano – Interno n.20

### Riferimenti catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

sez. VIC, foglio 14, particella 10, sub. 27, zona censuaria 6, cat. A/2, classe 6, sup.catastale 149 mq, rendita euro 1200,76 (allegato n. 5.1)

### Regolarità edilizia

L'immobile è stato edificato con licenza edilizia n.256/60 rilasciata dal Comune di Napoli, la distribuzione degli spazi interni è conforme alla planimetria catastale depositata.

### Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, L'elenco delle agenzie in tabella ha fornito i seguenti valori rilevati dalle offerte on-line:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALUTAZIONE decurtata del 10%	VALUTAZIONE €/mq
Real Estate Brokerage Via San Pasquale 48 Napoli	Via Arenaccia n.29 – Napoli (Allegato n.3.1)	€ 270.000	€ 2014,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con riferimento al secondo semestre 2020, codice di zona C27 – Area tra via Arenaccia e Corso Malta, voce abitazione civile per le caratteristiche rilevate del fabbricato (cfr. Allegato n.4.1):

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/mq
Ag. Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1750,00/2650,00
VALORE MEDIO		€ 2200,00

Il dato medio risultate da entrambe le fonti di informazione risulta essere 2107,00 €/mq di superficie commerciale.

Applichiamo i coefficienti di differenziazione come su descritto, risulta da tabella:

		Coefficienti di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Conservazione	Buona	0,98	2107,00 €/m2	2065,00 €/m2
Luminosità		1	2065,00 €/m2	2065,00 €/m2

Risulta quindi che il valore medio del fabbricato con caratteristiche simili all'immobile de quo è risultato essere pari ad 2065,00 €/m<sup>2</sup>, di seguito andiamo a calcolare la superficie commerciale per poi determinare il valore del bene.

Superficie [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore superficie[€/m <sup>2</sup> ]	Valore
appartamento:	141	2065	€291.165,00
Balcone 28 mq	7	2065	€14.448,00
			Valore Complessivo €305.613,00

Risulta , quindi il valore dell'immobile uguale ad euro 305.600,00. (trecentocinque/00 euro).

**Progetto di divisione**

Determinati i valori degli immobili all'attualità, si possono determinare due diversi progetti di divisione:

**PROGETTO A**

**LOTTO N.1**

**Immobile in Via Arenaccia n.29**

Valore euro 305.600,00

**Immobile in Via Benedetto Cairoli n.43**

Valore euro 83.000,00

Conguaglio in denaro

Euro 2700,00

**Valore del Lotto n.1: 391.300,00 euro**

**LOTTO N.2**

**Immobile in Via Marco De Gregorio 9/B - Portici**

Valore euro 276.000,00

**Immobile in Viale delle Mimose – Torre Orientale n.2 - Castelvoturno**

Valore euro 103.300,00

**Immobile in Via Domiziano - Garage- Castelvoturno**

Valore euro 12.000,00

**Valore del Lotto n.1: 391.300,00 euro**

**PROGETTO B**

**LOTTO N.1**

**Immobile in Via Arenaccia n.29**

Valore euro 305.600,00

**Immobile in Viale delle Mimose – Torre Orientale n.2 - Castelvolturmo**

Valore euro 103.300,00

**Immobile in Via Domiziano - Garage- Castelvolturmo**

Valore euro 12.000,00

**Valore del Lotto n.1: 420.900,00 euro**

**LOTTO N.2**

**Immobile in Via Marco De Gregorio 9/B - Portici**

Valore euro 276.000,00

**Immobile in Via Benedetto Cairoli n.43**

Valore euro 83.000,00

**Conguaglio in denaro**

**Euro 61.900,00**

**Valore del Lotto n.2: 420.900,00 euro**

*Rilevi, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*

**Risposta al quesito**

*Per quanto la legittimità urbanistica vista si è già risposto nel quesito precedente, dai risultati ottenuti si deduce che tutti gli immobili periziati posseggono i requisiti per la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tranne il garage in Castelvolturno di cui non si è potuta accertare la conformità urbanistica.*

**QUESITO N.6**

*6) Proceda, ancora, il Consulente Tecnico d'Ufficio a predisporre, con riguardo agli immobili formanti oggetto della massa ereditaria, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;*

*In allegato n. 7 il sottoscritto CTU rilascia Attestazione come richiesto dell'immobile di Via Arenaccia – Napoli, per gli altri periziati ciò non è*

possibile per difformità riscontrate e descritte nelle risposte ai quesiti precedenti.

### QUESITO N.7

7) Provveda il Consulente Tecnico d'Ufficio a determinare e quantificare, all'attualità, il corrispettivo del godimento dell'immobile da parte di quello dei condividenti che ne abbia avuto l'uso esclusivo, assumendo, quale parametro di riferimento, il valore locativo suscettibile di essere percepito dall'unità immobiliare di cui si tratta, a far data dall'apertura della successione;

Durante le operazioni peritali è emerso che l'immobile di Via Cairoli a Napoli è stato di uso esclusivo del dott. \*\*\*\*\*, come da verbale, si è risposto al quesito in riferimento a codesto immobile.

Per rispondere al quesito si è fatto riferimento agli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con riferimento al secondo semestre 2020, zona C23, zona semicentrale, Corso Garibaldi – Vasto- Stazione come da tabella, voce abitazione economica per le caratteristiche rilevate del fabbricato. (allegato n. 4)

I valori di locazione vanno da un minimo di 3.6 €/mq x mese ad un massimo di 5.3 €/mq x mese.

Considerando il valore intermedio  $(3.6+5.3)/2 = 4.45$  €/mq x mese e la

superficie commerciale calcolata 44,00 mq risulta :

Valore di locazione mensile (2020) =  $4.45 \times 44,00 = 196,00$  €

Valore di locazione annuale (2020)  $196,00 \times 12 = 2350,00$  €

Tale valore il sottoscritto CTU ritiene possa considerarsi valido dalla apertura della successione fino ad oggi .

Risulta , quindi, in risposta al quesito che il corrispettivo del godimento dell'immobile da parte del dott. \*\*\*\*dall'apertura della successione della sig.

\*\*\*\* avvenuta nel marzo del 2012 ad oggi settembre 2021 ( 115 mesi)

sia :  $196,00$  € x 115 = 22.540,00 €

(Ventiduemilacinquecentoquaranta/00 euro.)

Tanto in fede del vero ed in ottemperanza del mandato affidatomi.

Napoli 14 Novembre 2021

Ing. Pietro Giuseppe Maisto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Via II<sup>a</sup> Casanova

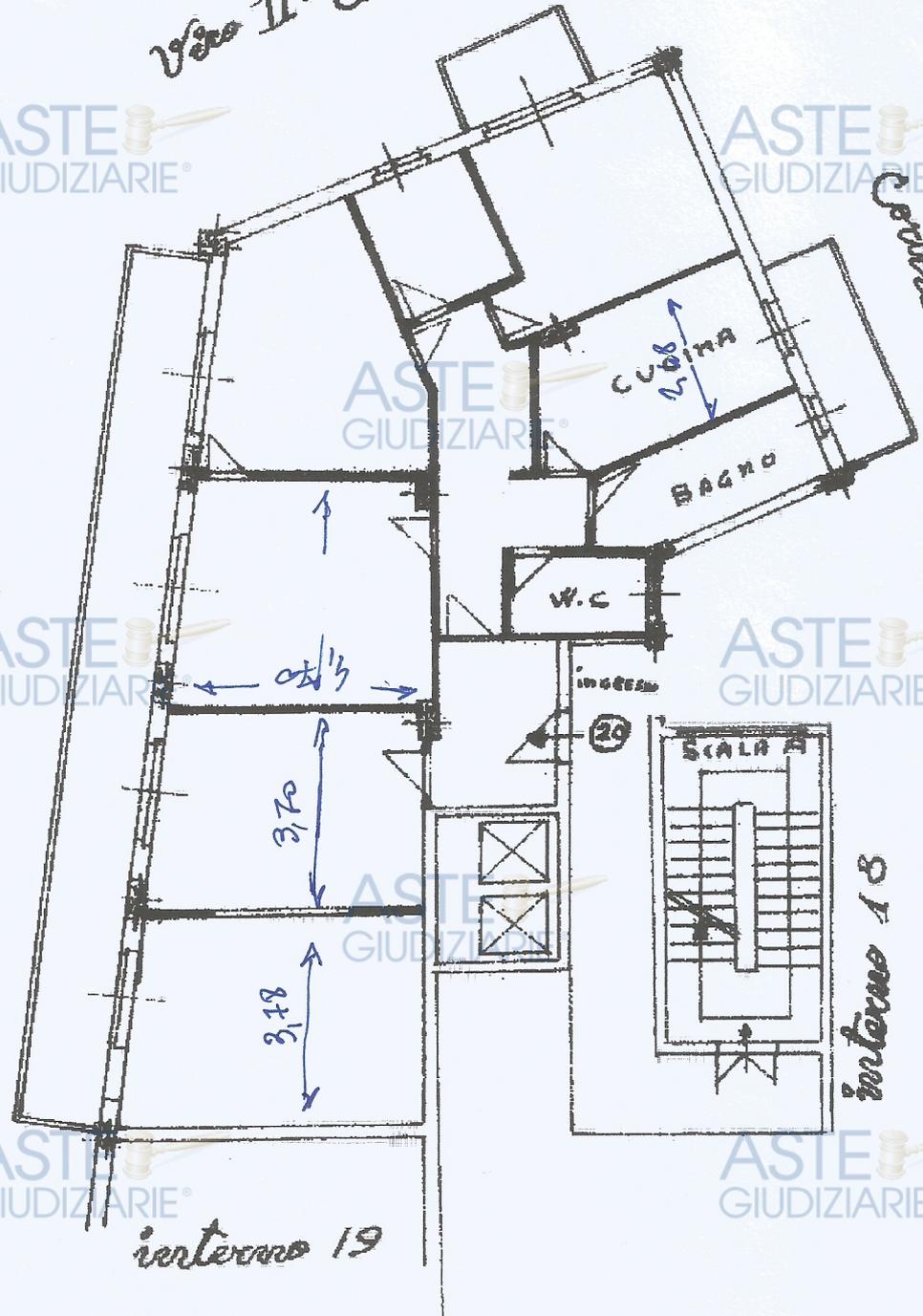
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Via D'Annunzio



gestibile

BAGNO

W.C.

SCALA A

interno 19

interno 18

ASTE GIUDIZIARIE®

## ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

(redatta ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge del 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122)

*Il sottoscritto Pietro Giuseppe Maisto nato a Napoli. il 19/03/66 residente in Napoli in via Aniello*

*Falcone 32 -C.F.:MSTPRG66C19F839T*

*iscritto al Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 11890*

### PREMESSO

• *Che l'u.i.u. è distinta presso l'Agencia del Territorio - Catasto dei Fabbricati di Napoli, con i seguenti dati identificativi: Comune di Napoli, sez. VIC, foglio 14, p.lla 10, sub.27, via Arenaccia n.29 ,int20 e dati censuari: cat. A/2, classe 6, vani 7.5 rendita € 1200,76*

• *che è stato effettuato un sopralluogo all'interno delle porzioni di immobile;*

### TUTTO CIÒ PREMESSO ATTESTA

*con riferimento alla normativa catastale vigente, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria dell'unità immobiliare su indicata.*

*ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000; sotto la propria responsabilità, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, e delle sanzioni previste dal Dlgs 196-03 (Codice per la protezione dei dati personali)*

*in fede.*

*Il tecnico*

*Ing. Pietro Giuseppe Maisto*

