

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

CTU

RELAZIONE

DIVISIONE EREDITARIA

G.I. DOTT. SSA SASSI

PROCEDIMENTO CIVILE R.G. N° 14536/2022

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

20 giugno 2024

IL CTU

Arch. ~~Vincenzo Ferraro~~

PARTI IN CAUSA

▪ Attori: [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi dall'

pec.: sergioacampora@avvocatinapoli.legalmail.it,

▪ Convenuto: [REDACTED] non costituito in giudizio

1. Premessa e mandato

Con ordinanza del 08.02.2024 l'ill.mo G.I. dott.ssa Sassi, nominava quale CTU nel procedimento in epigrafe, la sottoscritta, arch. [REDACTED], con studio in Napoli alla via Bausan n. 42, fissando per il deposito della relazione tecnica il termine del 15 luglio 2024, prossima l'udienza del 10.10.2024.

In quella sede, previo giuramento di rito, l'ill.mo G.I. affidava l'incarico di CTU alla scrivente il cui mandato, si articola come segue:

- 1) Sulla base della documentazione già prodotta dalle parti (ed effettuato un preliminare controllo in ordine alla completezza della documentazione ipocatastale o della relazione notarile prodotta dalle parti, segnalando in via d'urgenza al giudice eventuali iscrizioni e trascrizioni contro), dica il CTU quali sono i beni (immobili, mobili, denaro e crediti), oggetto dell'invocata divisione (mediante precisa identificazione dei beni, con indicazione degli identificativi catastali degli immobili), ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota, provvedendo ad indicare, sulla scorta della relazione notarile o della documentazione in atti, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni oggetto della domanda di divisione tra la trascrizione della domanda di divisione e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti;

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 2

2) Formuli conseguentemente e se possibile, un comodo progetto di divisione, determinando gli eventuali congruagli; a tal fine:

A) Il CTU riporterà nella formulazione dei lotti del progetto di divisione, gli elementi necessari ad effettuare la trascrizione (nome, cognome, luogo e data di nascita dei soggetti interessati; in caso di terreni, sede comunale, foglio, particella, metri quadrati, ettari, are e centiare e in caso di trasferimento di quota l'esatta quota per ogni soggetto beneficiario; in caso di fabbricati, sede comunale, foglio, particella, subalterno e categoria, in caso di trasferimento di quota l'esatta quota per ogni soggetto beneficiario e in caso di diritto a quota indicarla);

B) Il CTU valuterà in sede di redazione di progetto, la possibilità concreta che esso poi possa trasformarsi in un piano frazionamento possibile di essere recepito, subordinando poi l'inizio della procedura presso gli uffici catastali alla previa approvazione del progetto medesimo e, dunque, mediante predisposizione di piano di frazionamento (con allegazione alla relazione del tipo di frazionamento debitamente approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale) già in fase di formulazione del progetto di divisione; ciò affinché la divisione degli immobili appena descritta sia, oltre che teoricamente, anche fatta in concreto, ovvero se la situazione urbanistica del bene incida o meno la possibilità che le parti, una volta approvato il progetto di divisione, possono poi trasfondere detto progetto in un piano di frazionamento di tali unità immobiliari, originariamente uniche, possibile di essere recepito in seguito;

C) Il CTU terrà conto che le quote dovranno essere omogenee;

3) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia 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; anche in tal caso il CTU indicherà gli elementi sopra indicati sub A);

4) Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e del DPR n. 380/2001, nonché il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 DPR 380/2001 (già art. 18 L. 47/1985), se si tratta di scioglimento di comunione relativa a terreni (QUESTO SOLO IN CASO DI SCIOGLIMENTO DI COMUNIONE ORDINARIA); a tal fine, inoltre, il CTU:

- A) indicherà l'epoca di realizzazione degli immobili e: a) gli estremi del provvedimento autorizzatorio degli edifici o loro parti (permesso di costruire o permesso in sanatoria) se la costruzione dell'immobile è iniziata dopo il 17 marzo 1985; b) con riferimento alle costruzioni realizzate prima della L. 47/1985, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione realizzata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero gli estremi della domanda in sanatoria e dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35 L. n. 47/1985; c) se le opere sono iniziate in data anteriore al 1.9.1967;
- B) nel caso di esistenza del provvedimento autorizzatorio (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), verificherà la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche; in caso di esistenza di opere abusive e di difformità: a) verificherà se sono state presentate istanze di condono, precisando lo stato del procedimento, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto in sanatoria proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; b) verificherà se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi; c) ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso;
- C) nel caso di inesistenza del titolo abilitativo (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), provvederà il CTU ad espungere l'immobile c.d. abusivo dal progetto di divisione se non ricorrono i requisiti per la sua commerciabilità ai sensi degli artt. 17 e 140 L. 47/1985 e 136 DPR 380/2001 sopra citati, immobile che quindi resterà in comunione (L'INTERO PARAGRAFO C) è DA ESPUNGERE PER LE DIVISIONI ENDOESECUTIVE ED ENDOCONCORSUALI ORDINARIE O EREDITARIE, IN QUESTE L'IMMOBILE ABUSIVO DI CUI IL DEBITORE E' COMPROPRIETARIO PUO' ESSERE DIVISO PERCHE' SONO SOTTRATTE DALLA COMMUNATORIA DI NULLITA' PREVISTA PER GLI ATTI DI DIVISIONE DI EDIFICI ABUSIVI);
- D) indicherà infine ogni altra notizia utile in ordine alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;

...di divisione tra la tr
di proprietà anteriore

ASTE GIUDIZIARIE **Immobile**

MASSA DA DIVIDERE
ni 131, identificato al NO

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE APPALTI GIUDIZIARIE

titolare per quota 1/7

ASTE GIUDIZIARIE® PRO

ASTE GIUDIZIARIE® PRO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- 5) *verifichi la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (allineamento catastale oggettivo), procedendo a predisporre, con riguardo a tutti i beni immobili ricompresi nella 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 caso di accertata difformità dello stato di fatto con i dati catastali e le planimetrie, riferisca il CTU se la conformità possa essere conseguita mediante procedura DOCFA (ALL'ESITO DI TALE ACCERTAMENTO VERRANNO INVITATE LE PARTI A PROVVEDERE MEDIANTE DOCFA);*

- 6) *determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;*

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali, consistite in 1 accesso con le parti, di cui 1 sui luoghi di causa per i rilievi dell'immobile in via Giustiniano 131, isolato 166, scala D, piano 2, int. 34 e cantinola al piano interrato, int. 34 Napoli (Allegato A).

Nel corso dell'accesso la scrivente, effettuate le verifiche necessarie raccoglieva le dichiarazioni dei presenti procedendo all'individuazione di tutti gli elementi necessari allo svolgimento del presente incarico. Il tutto come riportato nell' allegato verbale.

Tali operazioni sono state integrate con vari accessi presso gli uffici tecnici per reperire le informazioni e i documenti necessari a dare esaurienti risposte ai quesiti ricevuti.

Non sono pervenute note di parte.

3. Risposta ai quesiti

- 1) *Sulla base della documentazione già prodotta dalle parti (ed effettuato un preliminare controllo in ordine alla completezza della documentazione ipocatastale o della relazione notarile prodotta dalle parti, segnalando in via d'urgenza al giudice eventuali iscrizioni e trascrizioni contro), dica il CTU quali sono i beni (immobili, mobili, denaro e crediti), oggetto*

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

In base alla documentazione agli atti con particolare riferimento alla certificazione ipo-catastale notarile, redatta dal notaio di Napoli [redacted] el 31 marzo 2022, presente nel fascicolo di parte attrice, riferita all'ultimo ventennio, si attesta quanto di seguito riportato.

Immobile in Napoli

Ai suddetti

[redacted] per quota 1/7
[redacted] 1/7
[redacted] quota 1/7
[redacted]olare per quota 1/7
[redacted]are per quota 1/7
[redacted]olare per quota 1/7
[redacted] quota 1/7

L'immobile in Napoli è pervenuto:

- in forza di successione legittima dalla propria madre signora [redacted]
[redacted] a seguito dichiarazione di
successione presentata all'Agenzia delle Entrate ed annotata al numero 1190 del volume
9990, e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29/04/2013 ai nn.
12807/9818. In tale trascrizione viene erroneamente omessa [redacted] e
indicata due vo [redacted] (vedi atto in allegato F1).

- Non risulta alcuna accettazione tacita dell'eredità a favore di [redacted]
[redacted] Mentre nell'atto di donazione di [redacted]
[redacted] è presente [redacted]
dell'eredità da parte della donante [redacted]
[redacted] (vedi atto in allegato F3).

- [redacted] immobile in Napoli prevenne per ATTO DI CESSIONE IN
PROPRIETA', per atto del notaio [redacted]
[redacted] repertorio 9081, racc. 1747, registrato a Napoli il 17 marzo 1997 al numero 5093/V

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 7

Firmato Da: FERRARO VINCENZA Emesso Da: AFUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a9a10d2494035e28c3259a066ddda1

serie I, e trascritto ai RR.II. di Napoli 1 il 24/04/1997 ai n.ri 5873/4287 (vedi atto in allegato F2).

- [redacted] la quota di 1/7 dell'immobile in Napoli provenne per atto di donazione dalla madre, coerede, della quota di un bene indiviso compreso in una massa ereditaria, signora [redacted] per atto del notaio di Frattamaggiore [redacted] repertorio 40905, raccolta 16435, registrato a Napoli 1, il 17 dicembre 2019 al numero 11007 serie IT e trascritto ai RR.II. di Napoli 1 il 17/12/2019 ai n.ri 34512/26022 (vedi atto in allegato F3).

Non sono presenti variazioni catastali e frazionamenti

2) *Formuli conseguentemente e se possibile, un comodo progetto di divisione, determinando gli eventuali congruagli; a tal fine:*

A) *Il CTU riporterà nella formulazione dei lotti del progetto di divisione, gli elementi necessari ad effettuare la trascrizione (nome, cognome, luogo e data di nascita dei soggetti interessati; in caso di terreni, sede comunale, foglio, particella, metri quadrati, ettari, are e centiare e in caso di trasferimento di quota l'esatta quota per ogni soggetto beneficiario; in caso di fabbricati, sede comunale, foglio, particella, subalterno e categoria, in caso di trasferimento di quota l'esatta quota per ogni soggetto beneficiario e in caso di diritto a quota indicarla);*

BENE OGGETTO DELLA MASSA DA DIVIDERE

Abitazione (A/3) in Napoli - Via Giustiniano 131, già via Miano - Agnano, isolato 166, cantiere 67, scala D, piano secondo, int. 34, e annesso locale box cantinola int. 34 al piano cantinato, sub 34 di vani catastali 6,5.

Per la quota indivisa di 1000/1000

Immobile nel Comune di Napoli, alla via Giustiniani 131, identificato al NCEU come segue:

- Via Vecchia Comunale di Miano -Sez. SOC, Foglio 5, Particella 737, Sub 34, Cat. A/3, vani 6,5, 120 mq. Appartamento piano T, piano 2 (vedi allegato C).

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 8

Al catasto terreni corrisponde la Mappa catastale fl 126, p.lla 737 (vedi allegato B).

Immobile appartenente per la quota indivisa a:

- [redacted] titolare per quota 1/7
- [redacted] per quota 1/7
- [redacted] e per quota 1/7
- [redacted] titolare per quota 1/7
- [redacted] are per quota 1/7
- [redacted] olare per quota 1/7
- [redacted] lare per quota 1/7

Descrizione del bene



Vista satellitare del fabbricato n via Giustiniano 131

Immobile in Napoli, via Giustiniano 131 (già via Miano - Agnano), ad uso residenziale occupato dal signor [redacted]. L'immobile è ubicato al cantiere 67, isolato 166, alla scala D, al piano secondo, int. 34, di sei e mezzo vani catastali, con annesso cantinola int. 34 al piano cantinato. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solaio piano realizzato in cemento armato. L'appartamento è di 120 mq commerciali.

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione e si compone di un soggiorno, un corridoio, una cucina, due bagni, tre camere da letto ed un balcone. La qualità distributiva e funzionale degli ambienti è buona (vedi planimetria catastale in all. D, documentazione fotografica in all. E).

CONFINI APPARTAMENTO: con area consortile da più lati, con alloggio int. 33, con pianerottolo e cassa scala D.

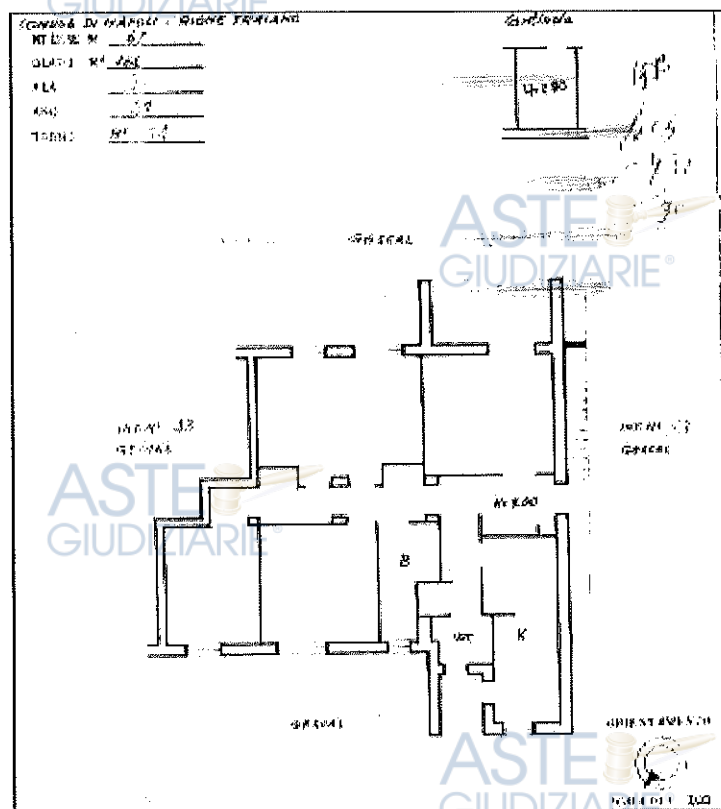
CONFINI BOX CANTINATO: con locali box numeri 32 e 36, con cortile di accesso e con scala area comune alla scala D.

Nella cessione dell'immobile sono comprese le quote proporzionali:

- dell'area in giro alla scala D (comune alla scala D)
- della "centrale elettrica" comune alle scale C-D-E
- dell'area comune a tutti i fabbricati (dal n. 162 al n. 168) oltre la proprietà pro-quota e l'uso comune delle cose indivise

Di seguito è allegata la planimetria catastale del 1968 che corrisponde allo stato dei luoghi.

Planimetria catastale 1968



Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 10

B) Il CTU valuterà in sede di redazione di progetto, la possibilità concreta che esso poi possa trasformarsi in un piano frazionamento possibile di essere recepito, subordinando poi l'inizio della procedura presso gli uffici catastali alla previa approvazione del progetto medesimo e, dunque, mediante predisposizione di piano di frazionamento (con allegazione alla relazione del tipo di frazionamento debitamente approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale) già in fase di formulazione del progetto di divisione; ciò affinché la divisione degli immobili appena descritta sia, oltre che teoricamente, anche fatta in concreto, ovvero se la situazione urbanistica del bene incida o meno la possibilità che le parti, una volta approvato il progetto di divisione, possono poi trasfondere detto progetto in un piano di frazionamento di tali unità immobiliari, originariamente uniche, possibile di essere recepito in seguito;

L'immobile non può essere frazionato

C) Il CTU terrà conto che le quote dovranno essere omogenee;

[REDAZIONE] per quota 1/7
[REDAZIONE] per quota 1/7
[REDAZIONE] per quota 1/7
[REDAZIONE] titolare per quota 1/7
[REDAZIONE] titolare per quota 1/7
[REDAZIONE] titolare per quota 1/7
[REDAZIONE] titolare per quota 1/7

- 3) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia 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; anche in tal caso il CTU indicherà gli elementi sopra indicati sub A);

PROGETTO DI DIVISIONE DELLA MASSA EREDITARIA

Il bene immobile oggetto della massa ereditaria non può essere frazionato o diviso in quanto per la sua conformazione non è previsto dal regolamento edilizio del comune di Napoli pertanto la valutazione è stata fatta nello stato attuale in cui si trova l'immobile.

Sulla base dell'esistente subalterno catastale relativo all'immobile oggetto della massa ereditaria non è stato possibile frazionarlo pertanto verrà stimato nello stato attuale in cui si trova è stato possibile formare le sette quote dal ricavo della vendita o dal riscatto dell'immobile stimato:

- [REDACTED] titolare per quota 1/7
- [REDACTED] per quota 1/7
- [REDACTED] e per quota 1/7
- [REDACTED] titolare per quota 1/7
- [REDACTED] olare per quota 1/7
- [REDACTED] titolare per quota 1/7
- [REDACTED] olare per quota 1/7

Trattandosi di un solo immobile non frazionabile per poter procedere ad un equo progetto di divisione della massa si ritiene necessario procedere preliminarmente a determinare il valore di mercato dell'immobile.

L'immobile è soggetto a diritto di prelazione da parte della ACER ex IACP ex GESCAL ai sensi dell'art. 7 del contratto di cessione in proprietà del 1997 (all. F2)

Premesso che **in base alle risultanze delle indagini effettuate il bene risulta essere commerciabile**, si calcola di seguito l'attuale valore di mercato dell'immobile allo scopo di stabilire il relativo valore di mercato.

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

Metodo della stima

Il calcolo del valore di mercato degli immobili viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Il valore di mercato (V_m) sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Q), il coefficiente correttivo finale (K_{tot}) e la superficie commerciale (Sc)

$$V_m = Q \text{ €/mq} \times K_{tot} \times Sc \text{ mq}$$

In merito ai parametri utilizzati nella suddetta formula si precisa che pur partendo dalla conoscenza della quotazione media (Q) in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore.

Verranno dunque individuati i coefficienti correttivi (K) che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati dal taglio, dallo stato di conservazione, dalla qualità delle finiture, dalla dotazione di impianti, dalla dotazione di pertinenze accessorie, dalle caratteristiche posizionali e qualitative e dalla qualità distributiva e funzionale degli ambienti.

Nel caso in esame i fattori che incidono sul valore degli immobili sono: taglio (K_1), stato di conservazione (K_2), dotazione di pertinenze esclusive (K_3), caratteristiche posizionali in riferimento al livello di piano (K_4) e caratteristiche qualitative in riferimento alla luminosità (K_5). Il prodotto dei suddetti coefficienti ci darà l'indice correttivo finale (K_{tot}).

La superficie commerciale (Sc) si distingue in:

A) vani principali e accessori diretti;

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

B) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare;

C) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Il punto B include i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini.

Vanno invece considerati appartenenti al punto C le cantine, le soffitte e i locali deposito. Sempre per quanto riguarda le pertinenze accessorie vanno distinte quelle comunicanti con i locali principali da quelle non ad essi collegate.

La misurazione dei vani principali viene determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; quest'ultime devono essere prese in considerazione fino alla mezzeria nei tratti di confine con le parti di uso comune o con altra proprietà immobiliare. I muri interni ed esterni perimetrali, nel caso di calcolo per intero, vanno considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, quelli invece di confine vanno calcolati al 50%, quindi con uno spessore limite di 25 cm.

Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare vanno misurate fino al bordo esterno nel caso di balconi e terrazze, fino al confine della proprietà nel caso di giardini ed aree scoperte. Quest'ultime, nel caso di presenza di un muro di confine, vanno calcolate fino alla mezzeria. La superficie scoperta è pari al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici oltre tale limite. Balconi e terrazzi, nel caso siano comunicanti con vani principali e accessori, vanno considerati al 30% fino ai 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq. Nel caso invece non siano comunicanti, nella misura del 15% della superficie fino al limite di 25 mq e del 5% per la quota eccedente. Per quanto riguarda cantine, soffitte, locali deposito, la superficie va misurata al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune.

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

VALORE DI MERCATO

Per l'abitazione, in Via Giustiniano 131 in Napoli, oggetto della presente stima, si assume la quotazione media pari a **2.150,00 €/mq.**

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 14

VALORE OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO NORD-EST

Codice zona: D26

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	5,4	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,8	5,7	L
Box	Normale	1100	1700	L	4,6	7	L
Ville e Villini	Normale	1750	2700	L	5,6	8,5	L

VALORE BORSINO IMMOBILIARE

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.628	Euro 2.164	Euro 2.701

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalla banca dati OMI secondo semestre 2023 e dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare riferiti a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi in quella zona e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame. I due valori praticamente si equivalgono. In ogni caso si è reso in considerazione il valore medio della banca dati OMI.

Di seguito si analizzano le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto onde apportare le necessarie correzioni nel calcolo del valore di mercato,

K₁ - TAGLIO. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume il coefficiente neutro: K₁ = 1,00

K₂ - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano non buone condizioni di manutenzione pertanto si assume il fattore riduttivo: K₂ = 0,98

K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo vetusto, pertanto si assume il fattore riduttivo: K₃ = 0,98

K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è di tipo inferiore allo standard, pertanto si assume il fattore coefficiente: K₄ = 0,98

K₅ - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro: K₅ = 1,00

K₆ - PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di pertinenze esclusive. Si assume pertanto il coefficiente neutro: K₆ = 1,00

K₇ - LIVELLO DI PIANO. L'unità è posizionata al piano secondo per cui si assume il fattore neutro: K₇ = 1,00

K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITA'. Nel caso in esame l'immobile ha un doppio affaccio e non ha caratteristiche di pregio o di degrado pertanto si assume il coefficiente neutro: K₈ = 1,00

K₉ - LUMINOSITA'. L'immobile in oggetto mediamente luminoso pertanto si assume il coefficiente neutro: K₉ = 1,00

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Si assume il coefficiente neutro K₁₀=1,00

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,94$$

In base ai criteri sopra riportati si è calcolata la **superficie commerciale** dell'appartamento comprensivo della cantinola è pari a **121 mq**

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.150,00 \times 0,94 \times 121 = \text{€ } 244.541,00$$

A tale valore di mercato bisogna detrarre l'importo per l'estinzione del diritto di prelazione gravante sull'immobile ai sensi della legge 513/77 pari a € 10.217,01 (vedi all. H)

Pertanto il valore di mercato sarà pari a 234.323,99 arrotondato per difetto a € 234.000,00

Il valore di mercato dell'immobile è pari a € 234.000,00

Annuncio vendita immobile simile all'oggetto di stima in migliori condizioni di manutenzione e si trova ad un piano più alto



€ 270.000

Appartamento via Giustiniano 136, Soccavo, Napoli

5 locali	122 m²	2 bagni
Piano 5	Ascensore	Balcone

[MESSAGGIO](#)

DIVISIONE IN NATURA

Sulla base dei valori innanzi stimati e tenuto conto delle rendite (susceptibili ed attuali) provenienti dalle quattro quote che si devono formare, si ritiene che la divisione più equa e comoda sia la seguente:

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

- IMMOBILE IN NAPOLI € 234.000,00 /7 quote

234.000,00 / 143 millesimi = € 33.428,57

234.000,00 / 143 millesimi = € 33.428,57

234.000,00 / 143 millesimi = € 33.428,57

234.000,00 / 143 millesimi = € 33.428,57

234.000,00 / 143 millesimi = € 33.428,57

234.000,00 / 143 millesimi = € 33.428,57

234.000,00 / 143 millesimi = € 33.428,57

TOTALE QUOTE STIMATE € 234.000,00

PRIMA QUOTA [REDACTED]

- Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

SECONDA QUOTA [REDACTED]

- Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

TERZA QUOTA [REDACTED]

- Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

QUARTA QUOTA [REDACTED]

- Immobile in NAPOLI per un valore pari a:

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 18

€ 234.000,00/ 143 pari a € 33.428,57

QUINTA QUOTA: [REDACTED]

- o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:

€ 234.000,00/ 143 pari a € 33.428,57

SESTA QUOTA: [REDACTED]

- o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:

€ 234.000,00/ 143 pari a € 33.428,57

SETTIMA QUOTA: [REDACTED]

- o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:

€ 234.000,00/ 143 pari a € 33.428,57

4) *Rilevi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e del DPR n. 380/2001, nonché il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 DPR 380/2001 (già art. 18 L. 47/1985), se si tratta di scioglimento di comunione relativa a terreni (QUESTO SOLO IN CASO DI SCIOGLIMENTO DI COMUNIONE ORDINARIA); a tal fine, inoltre, il CTU:*

A) indicherà l'epoca di realizzazione degli immobili e: a) gli estremi del provvedimento autorizzatorio degli edifici o loro parti (permesso di costruire o permesso in sanatoria) se la costruzione dell'immobile è iniziata dopo il 17 marzo 1985; b) con riferimento alle costruzioni realizzate prima della L. 47/1985, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione realizzata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero gli estremi della domanda in sanatoria e dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35 L. n. 47/1985; c) se le opere sono iniziate in data anteriore al 1.9.1967;

B) nel caso di esistenza del provvedimento autorizzatorio (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), verificherà la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche; in caso di esistenza di opere abusive e di difformità: a) verificherà

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 19

se sono state presentate istanze di condono, precisando lo stato del procedimento, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto in sanatoria proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; b) verificherà se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi; c) ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso;

C) nel caso di inesistenza del titolo abilitativo (o in sanatoria, con le specificazioni sopra indicate sub A), provvederà il CTU ad espungere l'immobile c.d. abusivo dal progetto di divisione se non ricorrono i requisiti per la sua commerciabilità ai sensi degli artt. 17 e 140 L. 47/1985 e 136 DPR 380/2001 sopra citati, immobile che quindi resterà in comunione (L'INTERO PARAGRAFO C) è DA ESPUNGERE PER LE DIVISIONI ENDOESECUTIVE ED ENDOCONCORSUALI ORDINARIE O EREDITARIE, IN QUESTE L'IMMOBILE ABUSIVO DI CUI IL DEBITORE E' COMPROPRIETARIO PUO' ESSERE DIVISO PERCHE' SONO SOTTRATTE DALLA COMMINATORIA DI NULLITA' PREVISTA PER GLI ATTI DI DIVISIONE DI EDIFICI ABUSIVI);

IMMOBILE

Abitazione (A/3) in Napoli – Via Giustiniano 131, già via Miano - Agnano, isolato 166, cantiere 67, scala D, piano secondo, int. 34, e annesso locale box cantinola int. 34 al piano cantinato, sub 34 di vani 6,5.

L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] per ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA', per atto del notaio Lucia Cannaviello di Napoli il 25 febbraio 1997, repertorio 9081, racc. 1747, registrato a Napoli il 17 marzo 1997 al numero 5093/V serie 1, e trascritto ai RR.II. di Napoli 1 il 24/04/1997 ai n.ri 5873/4287 (vedi atto in allegato F2).

Successivamente nel 2019 l'immobile prevenne [REDACTED] per la quota di 1/7 per atto di donazione dalla madre, coerede, della quota del bene indiviso compreso in una massa ereditaria, signora [REDACTED] per atto del Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi R.G.E.n. 14536/2022

notaio di Frattamaggiore, [REDACTED] il 12 dicembre 2019, repertorio 40905, raccolta 16435, registrato a Napoli 1, il 17 dicembre 2019 al numero 11007 serie IT e trascritto ai RR.II. di Napoli I il 17/12/2019 ai n.ri 34512/26022 (vedi atto in allegato F3).

La scrivente ha eseguito richiesta presso gli uffici della ACER ex IACP, ex GESCAL, essendo i costruttori dell'immobile, di prendere visione della licenza edilizia, tale richiesta ha dato esito negativo in quanto non sono stati rinvenuti i documenti richiesti: Copia della Licenza Edilizia, Grafici di progetto Variazione e/o Certificato di Agibilità (vedi allegato G),

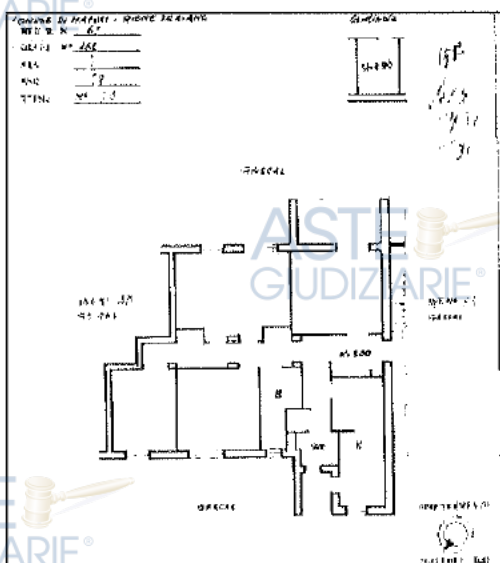
Dal certificato dell'ufficio tecnico dell'ACER ex IACP ex GESCAL si è venuto a conoscenza del numero di codice 9478003799, e i dati di seguito riportati:

LEGGE DI FINANZIAMENTO	DATI CATASTALI	ANNO DI COSTRUZIONE	INDIRIZZO
Rione Traiano Gesca C. 67	Sez. SOC Foglio 5 p.la 737 sub 34 is. 166 sc. D int. 34	antecedente 1967	Via Giustiniano Napoli

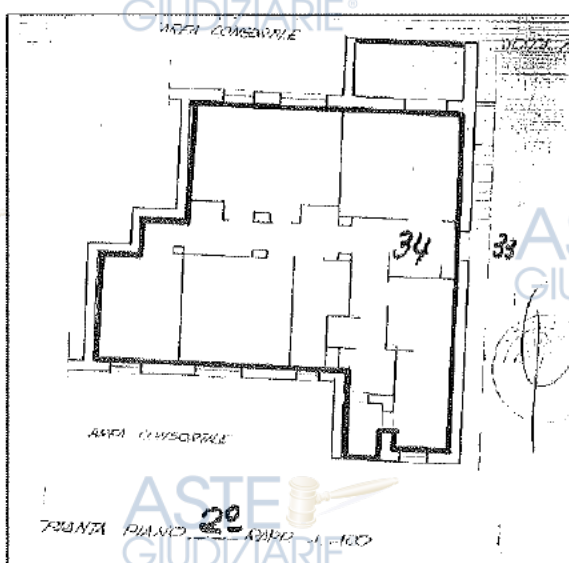
E' stato quindi possibile accertare la conformità dell'immobile sulla base della planimetria catastale d'impianto dell'immobile che risale al 1968 (all. D) e alla planimetria allegata al contratto di cessione in proprietà in allegato del 1997 (all. F2), entrambi i grafici corrispondono allo stato dei luoghi. Comunque trattasi di immobile costruito ante 1967.

Di seguito il confronto tra la planimetria catastale e quella di progetto.

Planimetria catastale 1968 sub 34

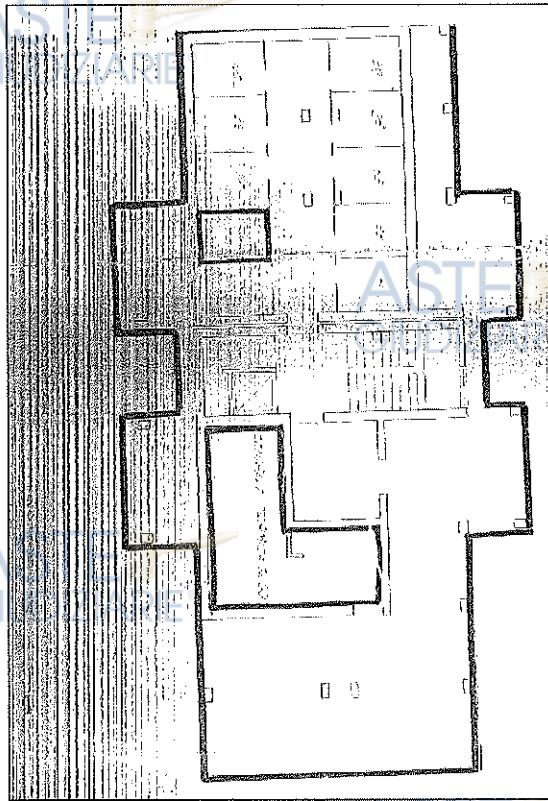


Planimetria allegata atto 1997



Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Planimetria box e parti comuni allegato atto 1997



Confrontando i grafici si rileva che nella planimetria catastale d'impianto del 1968 e la planimetria allegata all'atto del 1997, è esattamente corrispondente allo stato attuale e non sono state apportate modifiche.

L'immobile è ancora indicato catastalmente in via Vecchia Comunale di Miano, pertanto dovrà essere modificato in via Giustiniani 136, isolato 166, scala D, piano secondo e cantinato int 34 all'atto dell'acquisizione.

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 22

6) determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;

L'immobile è pervenuto ai condividenti in forza di successione legittima dalla signora MINOPOLI ASSUNTA, nata a Napoli il 10/10/1921 deceduta a Napoli il 16/05/2011, a seguito dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate presentata il 31/05/2012 ed annotata al numero 1190 del volume 9990, e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli l'11/04/2013 ai nn. 12807/9818. In tale trascrizione viene erroneamente omessa Napolitano Antonietta e indicata due volte Napolitano Maria. (vedi atto in allegato F1).

L'immobile risulta abitato da uno dei conviventi in maniera esclusiva, occupato dal signor Napolitano Pasquale e dalla sua famiglia.

Pertanto sulla base della data della successione, la scrivente eseguirà la valutazione del valore locativo dell'immobile dal mese di MAGGIO 2012 ad oggi, MAGGIO 2024, tenendo conto dello stato di manutenzione in cui si trova l'immobile.

La scrivente pertanto esegue la ricerca dei valori OMI e BORSINO IMMOBILIARE dal secondo semestre del 2012 ad oggi per Napoli, Abitazioni civili codice Zona D26.

Secondo semestre 2012

Municipalità 9

M9 • SOCCAVALO

Tipologie
Microzone BIN

Area m ² /ha	ANTABDOM		BOX		MESS		CAPPANONI	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
3100	7,50	2900	10,00	3700	11,00	4000	12,00	4500
3500	8,00	3100	11,00	4000	12,00	4500	13,00	4800
3800	8,50	3300	12,00	4300	13,00	4800	14,00	5100
4100	9,00	3500	13,00	4600	14,00	5100	15,00	5400

Via dell'Industria (zona S. Carlo e S. Felice)

1970 (OFFICIALE) Modulo dei Moduli immobiliari della Città e Provincia di Napoli

M9 • PIANURA

Tipologie
Microzone BIN

Area m ² /ha	ANTABDOM		BOX		MESS		CAPPANONI	
	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
1900	6,00	1500	8,00	2000	9,00	2200	10,00	2500
2200	6,50	1600	8,50	2100	9,50	2300	10,50	2600
2500	7,00	1700	9,00	2200	10,00	2400	11,00	2700
2800	7,50	1800	9,50	2300	10,50	2500	11,50	2800

Via dell'Industria (zona S. Carlo e S. Felice)

1970 (OFFICIALE) Modulo dei Moduli immobiliari della Città e Provincia di Napoli

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 23

M9 - SOCCAVO									
Superficie (in kmq) 11,11									
Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI		
Microzone BIN	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	
Via dell'Epitaffio (lotto S. Tullio - Quindici)	2900	7,50	2800	9,50	4000	20,00	n.d.	n.d.	
	3000	8,00	3000	10,00	2800	40,00	n.d.	n.d.	
	2800	7,50	2700	9,00	3600	20,00	n.d.	n.d.	
	1800	6,50	2200	8,00	2500	15,00	700	4,00	
Anno 2013									
vedi pag. 74 - 75									
M9 - PIANURA									
Superficie (in kmq) 11,41									
Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI		
Microzone BIN	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	
	1700	6,00	1500	4,00	2000	12,00	700	4,00	
	1500	6,00	1500	4,00	1800	10,00	700	4,00	
	1300	4,00	1000	4,00	1400	8,00	700	4,00	
Anno 2013									
vedi pag. 74 - 75									

Anno 2014

M9 - SOCCAVO									
Superficie (in kmq) 11,11									
Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI		
Microzone BIN	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	
Via dell'Epitaffio (lotto S. Tullio - Quindici)	2500	7,00	2600	8,50	3600	18,00	n.d.	n.d.	
	2700	7,50	2800	9,00	2800	40,00	n.d.	n.d.	
	2400	6,50	2500	8,00	3300	18,00	n.d.	n.d.	
	1600	6,00	2000	7,00	2300	13,00	600	3,00	
Anno 2014									
vedi pag. 74 - 75									
M9 - PIANURA									
Superficie (in kmq) 11,41									
Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI		
Microzone BIN	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	
	1700	6,00	1500	4,00	2000	12,00	700	4,00	
	1500	6,00	1500	4,00	1800	10,00	700	4,00	
	1300	4,00	1000	4,00	1400	8,00	700	4,00	
Anno 2014									
vedi pag. 74 - 75									

Secondo semestre 2018



Municipalità 9
RESIDENZIALE

M9 • SOCCAVO
RESIDENZIALE
Municipalità 9 - 73/75
Microzone BIN

LISTINO UFFICIALE - 1° Semestre 2018
Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

	ABITAZIONI		BOX	
Via dell'Episcopo (tra Via S. Tullio - Via L. Gaudentina)	2800	7,00	2300	8,50
	2000	5,50	2400	9,50
	2300	6,50	2000	8,00
	1800	5,50	1800	7,00

M9 • PIANURA
RESIDENZIALE
Municipalità 9 - 73/75
Microzone BIN

LISTINO UFFICIALE - 1° Semestre 2018
Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

	ABITAZIONI		BOX	
	1700	6,00	1400	6,00
	1800	5,50	1200	6,00
	1200	5,00	900	4,00

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 25

Firmato Da: FERRARO VINCENZA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a9a10d2494095e2903259a088dfda1

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SOCCAVO NORD-EST

Codice zona: D26

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	5,4	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,8	5,7	L
Box	Normale	1100	1700	L	4,6	7	L
Ville e Villini	Normale	1750	2700	L	5,6	8,5	L

Valori Locazioni MIN-MAX 5,4/8,2

Prendendo in considerazione i valori locativi del 2012 e del 2013 pari a € 7,5/mq catastali mentre dal 2014 al 2018 pari a € 6,5/mq catastali .

Prendendo in considerazione i valori locativi dal 2018 al 2023 pari a € 6,5/mq catastali è stato applicato il valore medio del secondo semestre 2023 pari a € 6,8 /mq catastali essendo circa la media circa degli anni precedenti.

Pertanto il valore locativo mensile sarà pari a € 6,8 x 0,94 x 121 mq = € 773,43

arrotondato a € 770,00 quale valore locativo mensile x 12 anni x 144 mesi, totale valore locativo sarà pari a € 110.880,00.

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 26

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, la sottoscritta:

- Ha individuato i beni oggetto della massa da dividere verificandone la piena ed intera appartenenza alle parti in causa.
- Ha accertato che tutti gli immobili oggetto di causa sono commerciabili.
- Ha preliminarmente determinato il valore di mercato di ciascun immobile e ha predisposto la divisione della massa nel seguente modo:

ASTE GIUDIZIARIE® **TOTALE QUOTE STIMATE € 234.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

PRIMA QUOTA

o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

SECONDA QUOTA

o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

TERZA QUOTA

o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

QUARTA QUOTA

o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

QUINTA QUOTA

o Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

SESTA QUOTA

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 27

○ Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

SETTIMA QUOTA

○ Immobile in NAPOLI per un valore pari a:
€ 234.000,00/ 143 pari a € € 33.428,57

Dal valore stimato è stato detratto l'importo per l'estinzione del diritto di prelazione gravante sull'immobile ai sensi della legge 513/77 pari a € 10.217,01 (vedi all. H)

Il corrispettivo del godimento dell'immobile da parte del condividente che ha avuto l'uso esclusivo dal maggio 2012 al maggio 2024 è pari a € 110.880,00.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta si rende disponibile della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli 20.06.2024

In fede

Il Tecnico

Arch. 

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.: Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 28

Allegati

Si allegano i seguenti elaborati:

- All. A – Verbale di accesso;
- All. B – Mappa catastale fl 126, p.lla 737
- All. C – Visura storica catastale fl 5, p.lla 737, sub 34
- All. D – Planimetria catastale fl 5, p.lla 737, sub 34
- All. E – Documentazione fotografica
- All. F1 – Atto successione Minopoli Assunta del 31 maggio 2012
- All. F2 – ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA' del 27 febbraio 1997
- All. F3 – Atto di donazione del 12 dicembre 2019
- All. G – Risposta ACER per licenza edilizia
- All. H – Diritto di prelazione ACER

Tribunale di Napoli - Sez. VIII.; Giudice dott.ssa Sassi
R.G.E.n. 14536/2022

Pagina 29

