

*Ing. Alessandro De Maio, Ph.D.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### 8<sup>a</sup> Sezione Civile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

c/o

\*\*\*

N. 22507/2020 R.G.

Ill.mo Giudice Dott.<sup>ssa</sup> Francesca Console

Elaborato peritale del C.T.U. Ing. Alessandro De Maio

\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Alessandro De Maio, con iscrizione nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 17182, iscritto nell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 11528, con studio in Napoli alla via Domenico Fontana, n. 98, in data 25/10/2021 è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.<sup>ssa</sup> Francesca Console nel procedimento promosso dal \*\*\*, difeso dall'Avv. to \*\*\*, nei confronti \*\*\*, difeso dagli \*\*\* e nei confronti dei \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* difesi dall'Avv. to \*\*\*.

L'oggetto della procedura riguarda un ricorso promosso dal \*\*\* per lo scioglimento della comunione dell'unità immobiliare sita in Napoli (NA) alla Via Terracina n°368, di cui è comproprietario con i Sigg. <sub>1</sub>

*Via D. Fontana n°98, 80128 Napoli – tel. 081/19725662 – cell. 328/4331845*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



\*\*\* (parti convenute).

I quesiti posti allo scrivente C.T.U. sono stati i seguenti:

1. “Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota...”;
2. “...Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; Stimi il valore dei singoli beni...”;
3. “...Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro...”;
4. “...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...”;
5. “...Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. ”;
6. “...Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore e chiarisca l'importo degli eventuali conguagli”.

PREMESSA

Per poter rispondere ai quesiti sopra elencati, dopo un primo esame documentale delle produzioni di parte ritirate, lo scrivente C.T.U. ha effettuato n.2 accessi che sono stati effettuati nei giorni ed agli orari seguenti:

1. Giovedì, 02 Dicembre, 2021, ore 15:30, presso i luoghi di causa in Napoli (NA) alla Via Terracina n°368. Sul posto è risultato presente per la parte attrice l'Avv.<sup>to</sup> \*\*\*la quale ha dichiarato di rappresentare per delega anche il Sig. \*\*\*; per il Sig. \*\*\* è presente il Sig. \*\*\* in persona assistito dall'Avv.<sup>to</sup> \*\*\*. Sia l'Avv.<sup>to</sup> \*\*\* che l'Avv.<sup>to</sup> \*\*\* hanno comunicato di non voler nominare alcun C.T.P.. Durante tale accesso preliminarmente si è data lettura del mandato conferito dal G.I. e sono stati esaminati i termini a disposizione per lo scambio delle rispettive relazioni tra le parti. Successivamente, si è presa visione della documentazione presenti in atti e dell'immobile oggetto di perizia convenendo di differire le operazioni di rilievo al successivo accesso. Il verbale è stato chiuso alle ore 16:20.
2. Mercoledì, 26 Gennaio, 2022, ore 15:30, presso i luoghi di causa in Napoli (NA) alla Via Terracina n°368. Sul posto è risultato presente per la parte attrice l'Avv.<sup>to</sup> \*\*\*e per la parte resistente il Sig. \*\*\* assistito dall'Avv.<sup>to</sup> \*\*\*. Nel corso dell'accesso, lo scrivente C.T.U. unitamente al proprio collaboratore Ing. \*\*\*, ha proceduto con le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile oggetto di causa, avendo



cura di rilevare anche lo stato di finitura, lo stato degli impianti e dei relativi misuratori. terminate le operazioni peritali, alle ore 16:00 è stato chiuso il presente verbale.

Tanto si rileva dai verbali di accesso (cfr. allegato "B").

Dopo aver effettuato un attento studio della documentazione presente in atti, dopo l'esperimento delle operazioni peritali durante le quali sono stati effettuati i necessari rilievi fotografici (cfr. allegato "A") e planimetrici (cfr. allegato "C"), dopo aver altresì acquisito la necessaria documentazione catastale (cfr. allegato "D") ed ipotecaria (cfr. allegato "F"), lo scrivente C.T.U. Ing. Alessandro De Maio ha redatto un elaborato peritale di bozza e ne ha trasmesso copia alle parti con nota PEC<sup>1</sup> del 16/02/2022, concedendo termine di giorni venticinque per osservazioni (confermando la tempistica disposta dal G.I. con ordinanza del 29/09/2022), valido sino a tutto il 15/03/2022.

Entro tale termine, nessuna delle parti costituite ha provveduto a far recapitare le proprie osservazioni.

Tanto premesso, lo scrivente C.T.U. rimette la presente relazione tecnica definitiva, di fatto confermando quanto già riportato nel proprio elaborato di bozza, articolando la trattazione nei seguenti paragrafi:

- relazione tecnica, con risposta ai quesiti formulati dal G.I. Console;
- osservazioni tecniche di parte;
- conclusioni

\*\*\*

#### RELAZIONE TECNICA

\*\*\*

<sup>1</sup> Identificativo messaggio: opec296.20220216104741.28921.613.2.63@pec.aruba.it

RISPOSTA al 1° QUESITO

(“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota...”)

Per fornire risposta al presente quesito, lo scrivente C.T.U. ha effettuato un attento esame della documentazione versata in atti.

In particolare, come rilevabile dalla lettura dall'atto introduttivo, l'immobile oggetto della presente perizia risulta «...omissis... sito in Napoli alla via Terracina n.368 P.6 INT.23 iscritto al Catasto NCEU Sezione CHI Foglio 8 Numero 639 Subalterno 64 Categoria A/2 Zona Censuaria 10° Classe 6 Vani 5,5 Rendita 795,34...omissis...».

Procedendo a ritroso con l'esame dei titoli, si rileva che in data 23/12/2007 lasciava i vivi la Sig.ra \*\*\*, lasciando a se superstiti i tre figli Sigg. \*\*\*. La successione in morte \*\*\* (de cuius) venne così presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli 1 in data 19/03/2009 al numero 422, volume 84<sup>2</sup> (documento allegato al punto “4” delle produzioni dell'Avv.to \*\*\*).

Dall'esame dell'atto di “ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA” del 09/07/2014 per Notar Ugo Tafuri (rep. 4040 – racc. 2834)<sup>3</sup> si riscontra il coerede

<sup>2</sup> cfr. documento allegato al punto “4” delle produzioni dell'Avv. to Ferrucci

<sup>3</sup> cfr. documento allegato al punto “1” delle produzioni dell'Avv. to Manzo



\*\*\* effettuava rinuncia all'eredità con atto R.G. n°768/2008, cronologico n°371/2008, ricevuto dal Cancelliere Anna Tullio presso il Tribunale di Napoli; la successione, quindi, aveva originariamente effetto sui soli coeredi germani \*\*\*. Nel citato atto, poi, il Sig. \*\*\*ha esercitato la revoca della rinuncia all'eredità, avendo così accettato l'eredità materna.

Gli immobili caduti in successione erano ben tre:

1. piena proprietà dell'u.i. sita in Napoli (NA) alla via Terracina n°368 (N.C.E.U. Napoli CHI/8 p.639 sub.64);
2. quota di 1/4 dell'u.i. sita in Napoli (NA) al vico S. Guido n.21 p.t. (N.C.E.U. Napoli CHI/14 p.92 sub.2);
3. quota di 1/4 dell'u.i. sita in Napoli (NA) al vico S. Guido n.21 p.1. (N.C.E.U. Napoli CHI/14 p.92 sub.6);

Dalle ispezioni effettuate (cfr. allegato "E") è emerso che il bene di cui al punto "1" è rimasto nella disponibilità degli eredi, essendovi per esso cespite trascritti solamente il Certificato di Successione in morte di \*\*\* (Reg. Part. 15079 – Reg. Gen. 21708) ed il verbale di accettazione tacita dell'eredità, con cui il \*\*\*revocava l'originaria rinuncia all'eredità.

Il bene di cui al punto "2", dopo la successione materna, è stato oggetto di un primo atto di compravendita per Notar Ugo Tafuri del 17/02/2016 (Numero di repertorio 4514/3190) con cui il solo Sig. \*\*\*cedeva la sua quota di 1/12 in favore del solo fratello Sig. \*\*\*. Ancora successivamente, il bene è stato oggetto di nuovo trasferimento con atto per Notar Antonella Manno del 28/10/2016 (Numero di repertorio 16359/7036) con cui

sia il Sig. \*\*\* ( proprietario di complessivi 2/12 di cui 1/12 in regime di comunione legale con la coniuge Sig. \*\*\* ) che il Sig. \*\*\* ( proprietario di complessivi 1/12 ), alienavano le proprie quote in favore di terzo soggetto ( tale Sig.<sup>ra</sup> \*\*\* ).

Il bene di cui al punto "2", pertanto, usciva dalla massa oggetto della odierna divisione, come rilevasi dalle ispezioni effettuate ( cfr. allegato "F" ).

Il bene di cui al punto "3", dopo la successione materna, è stato oggetto di una compravendita per Notar Antonella Manno del 19/11/2014 ( Numero di repertorio 15338/6240 ), con cui tutti e tre i coeredi Sigg. \*\*\* alienavano la propria quota di 1/12 ciascuno in favore di terzo soggetto ( tale \*\*\* )

Il bene di cui al punto "3", pertanto, usciva dalla massa oggetto della odierna divisione, come rilevasi dalle ispezioni effettuate ( cfr. allegato "G" ).

Nelle more, tuttavia, risulta dagli atti che in data 27/09/2017 lasciava i vivi il coerede \*\*\*, lasciando a sé superstiti la coniuge Sig.<sup>ra</sup> \*\*\* ed i figlio \*\*\*; \*\*\*, peraltro, risulta rinunciatario rispetto all'eredità paterna.

Dalla lettura della Denuncia di Successione presentata all'Ufficio di Napoli 1, al numero 1397, volume 9990 in data 25/09/2018<sup>4</sup>, è stato riscontrata presenza del bene di cui al precedente punto "1", oltre ad un secondo bene non rientrante nell'originario asse ereditario e, pertanto, escluso delle valutazioni di cui alla presente relazione tecnica.

<sup>4</sup> cfr. documento allegato al punto "9" delle produzioni dell'Avv. to \*\*\*

Per effetto delle Successioni presentate e delle varie rinunzie e revoche intervenute, si può rilevare che l'immobile oggetto dello scioglimento di comunione è rappresentato dalla sola u.i. sita in Napoli (NA) alla via Terracina n°368 (N.C.E.U. Napoli CHI/8 p.639 sub.64). Detto bene pervenne alla de cuius per acquisto fattone direttamente dal costruttore \*\*\* con atto per Notar Dott. Romano Naschi in Teano (repertorio 2145, registrato in Teano al numero 798, volume 139/A).

Il bene sopra identificato si appartiene ai seguenti soggetti, con le rispettive quote di comproprietà :

	Nominativo	Grado parentela	Quota comproprietà	(in percentuale)
	*** (+)	(de cuius)	-	-
1	*** (+)	(Figlio)	(1/3 )	(33,33%)
	***	Nuora superstite	1/9	11,11%
	***	Nipote	1/9	11,11%
	***	Nipote	1/9	11,11%
	***	Nipote (rinunciatario)	-	-
2	***	Figlio	1/3	33,33%
3	***	Figlio	1/3	33,34%

Catastalmente, detto immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) alla sezione Chiaia (CHI), foglio 8, particella 639, subalterno 64, con i seguenti dati censuari (cfr. allegato "D"):

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	CHI	8	639	64	10A		A/2	6	5,5 vani	Totale: 85 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 83 m <sup>2</sup>	Euro 795,34

La relativa scheda planimetrica catastale in atti, risalente al 23/04/1966 risulta presentata a firma del tecnico Ing. \*\*\* (cognome non

perettamente leggibile) risulta quella di impianto presentata all'U.T.E. immediatamente a valle dell'edificazione del fabbricato. Rispetto a tale scheda, lo scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare la corrispondenza "oggettiva", a meno della presenza di una porta che separava gli ambienti "ingresso" e "corridoio", che può considerarsi trascurabile in quanto non alteran  la distribuzione interna, n  la consistenza del cespite; l'indirizzo riportato sulla scheda (VIA TERRACINA n. 368 Scala. B Interno 23 Piano 6) risulta allineato alla toponomastica della zona.

Sotto il profilo "soggettivo", infine, la scheda   risultata allineata ai reali intestatari Sigg. \*\*\* ( quota 1/3), \*\*\* (quota 1/9), \*\*\* (quota 1/9), \*\*\* (quota 1/3) e \*\*\* (quota 1/3).

\*\*\*

RISPOSTA al 2° QUESITO

("...Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; Stimi il valore dei singoli beni...");

Come rilevato nel precedente paragrafo, la massa da dividere oggetto di causa   rappresentata da un unico immobile a destinazione residenziale sito in Napoli (NA) alla via della Terracina n 368 (foto n.1), al piano sesto della scala B, interno 23.

L'immobile, si trova all'interno di un complesso residenziale noto come "Parco Angela" ed in particolare nell'edificio di cui all'isolato "B" (foto n.2); pi  in particolare, l'edificio risulta dotato di due scale accessibili da un androne comune (foto n.3) e da due casse scale indipendenti, composte da doppio rampante parallelo con interposto piano di riposo (foto n.4).

Al piano sesto della scala "B", all'interno 23 vi è la porta di caposcala che da accesso all'immobile per cui è perizia (foto n.5).

Internamente, l'immobile si sviluppa su una superficie calpestabile di 71,37 m<sup>2</sup> e si articola negli ambienti "ingresso", "corridoio", "salone", "cucina", "wc", "camera\_1", "camera\_2" e "ripostiglio", oltre ad una balconata esterna sul lato N-W.

Dopo la porta di accesso vi è un piccolo ambiente "ingresso" quadrato di circa 1,96 m x 1,98 m (foto n.7, n.8), sulla cui destra parte il "corridoio" che funge da raccordo per gli altri ambienti dell'immobile (foto n.9). Nella fattispecie, dalla prima porta alla destra del "corridoio" vi è l'ambiente "salone" (foto n.10, n.11) di dimensioni 3,24 m x 5,01 m circa, dotato di un'apertura finestrata prospettante sulla corte interna condominiale.

Sempre proseguendo sul lato destro del "corridoio", si trovano nell'ordine l'ambiente "wc" (foto n.12) dotato di tazza, bidet, lavabo, vasca e lavatrice (foto n.13, n.14) e l'ambiente "camera\_1" adibito a camera da letto matrimoniale della dimensione di 3,00 m x 5,01 m (foto n.15, n.16), anch'essa dotata di apertura finestrata che prospetta sulla corte interna condominiale.

Sull'opposto lato del "corridoio" (foto n.17), si trova la "camera\_2" adibita a seconda camera da letto (foto n.18, n.19) ed una "cucina" (foto n.20, n.21); entrambi questi due ambienti presentano un accesso (foto n.22) tramite porte finestre alla balconata esistente sul lato N-W, interamente scoperta (foto n.24) sulla quale risulta installato un mobile in alluminio e vetro, poggiato sul pavimento, adibito a ripostiglio esterno (foto n.24).

Per tale manufatto, vi è da precisare che a parere di chi scrive esso non può considerarsi assimilabile a "costruzione" trattandosi di bene amovibile e non delimitante volumetria abitabile; la sua presenza, quindi, non

pregiudica la legittimità urbanistica e, quindi, la commerciabilità dell'immobile.

Completa la consistenza dell'immobile la presenza di un "ripostiglio" cieco posto sul fondo del "corridoio" (foto n.25).

La pavimentazione dell'immobile è costituita da piastrelle in scaglie di marmo (c.d. "marmette") risalenti all'originaria edificazione, che si estendono per tutto l'immobile ad eccezione della "cucina" ove sono presenti piastrelle ceramiche di colore verde acqua e del "wc" ove sono presenti piastrelle ceramiche di colore grigio.

Gli ambienti "cucina" e "wc" risultano, inoltre, rivestite con piastrelle sulle pareti sino ad un'altezza di circa 1,60 m da terra.

Le pareti e le soffitte sono rivestite da intonaco civile, liscio e tinteggiato con colori chiari (crema per le pareti e bianco per le soffitte)

Gli infissi esterni dell'immobile sono composti da telai in legno e vetri singoli, verosimilmente risalenti all'originaria costruzione del fabbricato (foto n.26); esternamente agli infissi, inoltre, sono presente tapparelle avvolgibili con movimentazione a corda (foto n.27).

L'impianto di riscaldamento risulta costituito del tipo "centralizzato", con elementi radianti in alluminio all'interno dei vari ambienti (foto n.28, n.29), laddove per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico ad accumulo posizionato nel "wc" (foto n.30).

L'immobile è dotato regolarmente collegato alla rete nazionale per quanto riguarda fornitura idrica (foto n.31), fornitura gas (foto n.32) ed energia elettrica (foto n.33), con i relativi misuratori posti internamente all'u.i.. L'impianto elettrico può farsi risalire all'originaria edificazione, risultando

ancora perfettamente funzionante, seppur non più in regola con la normativa in materia (foto n.34).

In tema di superficie c.d. "commerciale", lo scrivente C.T.U. ha ritenuto riferirsi ai disposti combinati delle seguenti norme: il D.P.R. n.138/98 ( superficie catastale), allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011 (superficie commerciale). In definitiva, lo scrivente C.T.U. riporta di seguito i criteri di ponderazione adoperati per la determinazione della superficie commerciale.

- Tutte le superfici coperte calpestabili ( sup. del pavimento) calcolate al 100%
- Gli ingombri in pianta delle tramezzature non portanti, calcolati al 100%;
- Gli ingombri in pianta dei muri di tompagno perimetrale calcolati al 50%, però fino ad un massimo del 10% della superficie calpestabile;
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25% fino a 25 m<sup>2</sup> e pari al 10% per la superficie eccedente.

Nel complesso, sulla scorta delle computazioni effettuate è stato possibile individuare una superficie commerciale pari a complessivi 80,23 m<sup>2</sup>, meglio riscontrabile dalla seguente tabella riepilogativa:

Ambiente	SUPERFICIE NETTA	RIDUZIONE	SUP. COMMERCIALE
Ingresso	4,04	-%	4,04
Corridoio	5,83	-%	5,83
Salone	16,18	-%	16,18
Cucina	8,67	-%	8,67
Wc	6,15	-%	6,15
Camera_1	15,03	-%	15,03
Camera_2	15,47	-%	15,47
Ripostiglio	1,81	-%	1,81
	<b>SUP. NETTA TOTALE</b>		<b>71,37</b>
Balcone NW (primi 25m <sup>2</sup> )	6,88	25,00%	1,72
	<b>SUP. COMMERCIALE ESTERNA</b>		<b>1,72</b>

Mura portanti	10,30	50,00%	5,15
Tramezzi non portanti	2,97	-%	2,97
	(Max 10% Sup. Netta totale)		7,14
SUP. MURATURE			8,12
SUP. COMMERC. TOTALE			80,23

Tale descrizione è stata altresì corredata di allegati elaborati fotografici (cfr. allegato "A") e planimetrici (cfr. allegato "C") redatti dallo scrivente C.T.U. all'esito delle fasi di sopralluogo esperite.

Infine, per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'immobile, all'atto dei sopralluoghi effettuati, lo stesso è risultato condotto in proprio dal Sig. \*\*\*: lo stesso ha dichiarato di risiedere nell'immobile in parola senza corrispondere alcuna indennità ai coeredi.

\*\*\*

RISPOSTA al 3° QUESITO

("...Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro...")

Prima di fornire risposta al presente quesito, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno soffermarsi un attimo sul concetto di "comoda" divisione invocata dal Giudicante. Ebbene, sul punto va precisato che una divisione di un qualunque bene viene ad essere "comoda" quando essa non comporta, in funzione del numero e dell'entità delle quote in cui essa va effettuata, alcuna perdita di valore del bene stesso.

In particolare, la massa da dividere è costituita da un unico appartamento avente una superficie calpestabile di circa 71,37 m<sup>2</sup>, a fronteggiare un numero di tre macro-quote in cui dividersi, con i rispettivi pesi percentuali:



	Nominativo	Grado parentela	Quota comproprietà	(in percentuale)
	*** (†)	(de cuius)	-	-
1	*** (†)	(Figlio)	(1/3 )	(33,33%)
	***	Nuora superstite	1/9	11,11%
	***	Nipote	1/9	11,11%
	***	Nipote	1/9	11,11%
	***	Nipote (rinunciataro)	-	-
2	***	Figlio	1/3	33,33%
3	***	Figlio	1/3	33,34%

Fatta questa breve premessa, appare chiaro e non bisognevole di ulteriori spiegazioni l'impossibilità di procedere ad una divisione "comoda" del cespite in questione.

In tal caso, l'unica possibilità sarà quella di dividere il bene sarà relativa alla divisione, nel numero e nell'entità delle quote sopra riportate, del relativo valore economico derivante da una sua ipotetica vendita sul mercato immobiliare.

Considerando quando andrà a specificarsi in maniera analitica nei paragrafi successivi, il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato stimato in circa € 208.058,60. Orbene, dividendo tale importo per le percentuali di comproprietà di cui alla precedente tabella, si possono individuare le seguenti quote di spettanza per ciascun comproprietario:

	Nominativo	Grado parentela	Quota comproprietà	Importo spettante dal riparto
	*** (†)	(de cuius)	-	-
1	*** (†)	(Figlio)	(1/3 )	(€ 69.352,87)
	***	Nuora superstite	1/9	€ 23.117,62
	***	Nipote	1/9	€ 23.117,62
	***	Nipote	1/9	€ 23.117,62
	***	Nipote (rinunciataro)	-	€ 0,00

2	***	Figlio	1/3	€ 69.352,87
3	***	Figlio	1/3	€ 69.352,87

Naturalmente, ai sensi dell'art.720 del Codice Civile, uno o più condividenti, potrebbero chiedere l'assegnazione per l'intero del bene indivisibile, salvo dover conguagliare gli altri coeredi delle rispettive quote di spettanza.

Ipotesi, quest'ultima, certamente da preferire alla vendita dell'immobile all'incanto, che comporterebbe il rischio di perdite, a steps del 25%, per ciascuna seduta andata deserta.

\*\*\*

#### RISPOSTA al 4° QUESITO

("...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...")

In relazione alla "divisibilità" del bene, deve rilevarsi che esso non risulta "comodamente" divisibile: trattasi, infatti, di un unico immobile avente una superficie calpestabile di 71,37 m<sup>2</sup>, dotato di un unico ingresso dal pianerottolo del settimo piano e da un numero di tre macro-quote, di pari valore e pari ad un terzo ciascuna.

Ci si trova, quindi, di fronte alla impossibilità di frazionare l'immobile per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessivi.

L'unica possibilità resterà quella di vendere l'immobile e dividere i relativi proventi secondo le quote "disponibili" per ciascuna delle parti in causa. Sul

15

Via D. Fontana n°98, 80128 Napoli – tel. 081/19725662 – cell. 328/4331845

punto, vale la pena di ricordare che secondo i c.d. "Standard di Valutazione Immobiliare" la metodologia più idonea alla stima di un determinato bene immobile, deve essere individuata caso per caso, non potendo applicare apoditticamente una metodologia a tutti i casi che si presentano nella professione estimativa.

Sempre in via generale, si rappresenta che le principali metodologie attualmente applicate nell'estimo nazionale ed internazionale possono, nell'ordine, riassumersi in:

1. Market Comparison Approach (M.C.A.): una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili.
2. Income Capitalization Approach (I.C.A.) o Stima per capitalizzazione del reddito: una procedura mediante la quale che pone alla base il concetto secondo cui un immobile ha sul mercato un valore che risulta proporzionale al reddito che dallo stesso è possibile ricavare; nel caso di specie, l'assenza di un canone di locazione CERTO, e quindi di un reddito derivante dall'immobile, non rende applicabile detta metodologia.
3. Cost Approach: una procedura mediante la quale è possibile determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali; quindi, da escludere per il caso in esame.

Conseguentemente, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto che la più congrua metodologia di stima sia quella comparativa mediante il M.C.A.: a tal fine la

comparazione è avvenuta sia con un approccio di tipo "diretto" che con un approccio "tabellare".

In merito all'indagine "diretta" lo scrivente C.T.U. ha effettuato un attento esame del mercato immobiliare, dovendosi rilevare che il complesso del "Parco Angela" si trova in un tratto della via Terracina abbastanza isolato, privo di esercizi commerciali e/o comunque di supporto alla destinazione residenziale. In pratica, insiste lungo una zona di frontiera sotto il profilo commerciale, atteso che verso EST si trova lo snodo via Michelangelo da Caravaggio / via Consalvo / via Cassiodoro, con un più rilevante valore commerciale e verso OVEST si trova la via Cinthia, lo stadio "Maradona" e la zona universitaria, con un meno rilevante valore commerciale.

Ciò premesso, si è proceduto alla consultazione dei competenti uffici tecnico-finanziari, nonché delle più accreditate agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it ecc.), potendo individuare trovati n°5 annunci di immobili della stessa tipologia di quello oggetto di esecuzione ( appartamenti in fabbricati per civili abitazioni), tutti nell'intorno della via Terracina, addirittura poste nel medesimo complesso "Parco Angela" e, quindi con medesime caratteristiche estrinseche:

#	Indirizzo	Richiesta	mq	€/m <sup>2</sup>	Note
1	Via Terracina (Parco Angela)	€ 150.000,00	45	3.333,33	...omissis...L'immobile è composto da ingresso su cucina, salottino, bagno con doccia e camera soppalcata; dispone di pavimentazione in gres porcellanato in tutta la casa, impianto di climatizzazione e porta blindata...omissis...
2	Via Terracina	€ 320.000,00	120	2.666,67	...omissis...L'immobile interamente si presenta in buone condizioni ed è così suddiviso: ampio soggiorno, camera da letto padronale, due camerette, cucina, ripostiglio e doppio servizio. La soluzione risulta essere molto luminosa e soleggiata, grazie alla sua doppia esposizione caratterizzata da un grazioso terrazzino dal quale è possibile godersi momenti di relax in totale tranquillità...omissis..
3	Via Terracina	€ 245.000,00	85	2.882,35	...omissis...Internamente l'immobile si presenta in buono stato ed è così suddiviso: soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, bagno e ripostiglio. La soluzione è situata ad un ° piano in uno stabile di edilizia privata con cortile condominiale. L'appartamento risulta essere molto luminoso e soleggiato, grazie alla sua tripla esposizione libera con vista mare...omissis...
4	Via Terracina	€ 280.000,00	105	2.666,67	...omissis...L'immobile al suo interno si presenta in ottime condizioni ed è attualmente così suddiviso: ingresso in ampio soggiorno con accesso a cucina abitabile, due camere da letto, cameretta, ripostiglio e doppi accessori. La soluzione è dotata di riscaldamento centralizzato. Una delle potenzialità dell'immobile è l'esposizione caratterizzata da 3 ampi balconi che rendono l'appartamento luminoso e soleggiato...omissis...
5	Via Terracina (Parco Angela)	€ 155.000,00	70	2.214,29	...omissis...L'immobile è ubicato all'interno del "Parco Angela", ha una quadratura interna di circa 70 mq e si presenta in buone condizioni abitative. La soluzione immobiliare è composta, nello specifico, da: ingresso, cucina abitabile in muratura, due camere da letto e bagno. l'immobile gode di singola esposizione con balconi alla romana in tutti gli ambienti, eccetto il bagno. Completa il tutto una comoda cantinola di proprietà e possibilità di posto auto condominiale interno parco...omissis...
		Valore mediato (€/m <sup>2</sup> )		2.752,66	

In relazione alle indagini "tabellari", invece, lo scrivente Ing. Alessandro De Maio ha provveduto a consultare i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia delle Entrate per il I° semestre del 2021, tramite il servizio di geolocalizzazione denominato "Geopoi", potendo riscontrare che per l'area in questione, definita "Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO", le abitazioni di tipo "civile" (immobile oggetto di stima in categoria catastale A/2) presentano un

valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) variabile tra 2.100 e 3.200 €/m<sup>2</sup>, per un valore medio di 2.650 €/m<sup>2</sup>.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	3200	L	6,2	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	4,3	6,5	L
Autorimesse	Normale	1050	1600	L	3,7	5,6	L
Box	Normale	1500	2300	L	5,9	9	L
Posti auto coperti	Normale	960	1450	L	3,8	5,6	L

Può, dunque, individuarsi un valore di mercato mediante metodologia comparativa, determinato come media tra i valori derivanti dalla stima "diretta" e quella "tabellare":

$$\text{Valore Unitario (V}_{UN}) \text{ DIRETTO: } [ 2.752,66 + 2.650,00 ] / 2 = 2.701,33 \text{ €/m}^2$$

Detto valore unitario medio, inoltre, è stato "normalizzato" con l'ausilio di una serie di coefficienti di differenziazione (C<sub>DIFF.</sub>) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia:

PARAMETRO	CONDIZIONE	COEFFICIENTE C <sub>DIFF.</sub>	NOTE
Tipologia	Abitazione normale	1	Trattasi di abitazione "normale", accatastata con categoria A/2
Finiture	Medioci	0,97	Le finiture sono mediocri, risalenti all'originaria edificazione del fabbricato, rispetto alla quale non sono state mai cambiate né i rivestimenti, né gli infissi esterni.
Stato degli impianti	Medioci	0,97	Gli impianti sono funzionanti, ma risalenti all'originaria edificazione del fabbricato e, pertanto, non rispondenti alle attuali normative
Piano	Sesto (ultimo con ascensore)	1,05	La posizione, ultimo piano, con impianto ascensore, costituisce un elemento in più rispetto ad altre unità poste ai piani intermedi.
Stato di conservazione	Regolarmente mantenuto	1	Lo stato di conservazione dell'immobile è

			dignitoso, ma da ristrutturare stante la vetustà di finiture ed impianti.
Affaccio	Esterno, esposto sia a S-W che N-E	1	L'affaccio è verso l'esterno, aperto senza presenza di altri fabbricati che oscurano la luce. L'esposizione sia a SW che a NE garantisce un'elevata illuminazione diretta nell'arco della giornata.
Altezza soffitti	Ordinaria	1	L'altezza dei soffitti, pari a 3,00m è ritenuta in linea con altre abitazioni di zona.
Presenza pertinenze	Mediocri	0,97	A differenza di altre abitazioni poste nella stessa zona, non risulta presente alcuna pertinenza all'immobile, né di tipo cantinola, né di tipo posto auto.
Coefficiente globale di valutazione		0,96	

La valutazione comparativa, pertanto, porta alla determinazione del seguente valore di mercato:

$$V_{M.C.A.} = \text{Sup. comm.le} * V_{UN} * C_{DIFF.} =$$

$$= 80,23 \text{ m}^2 * 2.701,33 \text{ €/m}^2 * 0,96 = \text{€ } 208.058,60$$

Al detto mercato rilevato non dovranno essere detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica atteso che questo C.T.U. ritiene potersi considerare legittimo e, quindi, commerciabile, l'u.i. in parola.

\*\*\*

#### RISPOSTA al 5° QUESITO

(“...Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif ”)

Per fornire risposta al presente quesito, lo scrivente C.T.U. Ing. Alessandro De Maio ha effettuato alcune ricerche presso l'Ufficio S.U.E.P. del Comune di Napoli (NA).

All'esito degli accertamenti effettuati dallo scrivente C.T.U., non è stato possibile individuare la precisa Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in favore della soc. “Società Incremento Costruzioni Edilizia S.r.l.”

20

(S.I.C.E.), sebbene nell'atto di acquisto tra la de cuius ed il costruttore si riportava: «...omissis...la costruzione è stata iniziata il 09/11/1964 come si rileva dalla denuncia presentata all'amministrazione delle imposte di consumo di Napoli in pari data n.1217 e portata a termine il 05/01/1966 come si rileva da verbale di constatazione in pari data per not.Tufano di S. Antimo, reg.to a Frattamaggiore l'11 detti al N.67. E che la effettiva abitazione data dal 18/01/1968 come risulta da dichiarazione notarile...omissis...»

Non è stato possibile acquisire copia del titolo in quanto, è fatto notorio, l'archivio del Comune di Napoli, mai trasportato in digitale, è oramai inagibile da anni; tuttavia può rilevarsi che il primo accatastamento risulta effettuato con scheda n°1377704 del 23/04/1966, mai variata negli anni e conforme all'attuale stato dei luoghi, senza la presenza di superfetazioni, verande e/o altri elementi potenzialmente realizzati abusivamente. Si può, quindi, ritenere legittima, e quindi commerciabile, l'unità immobiliare oggetto di perizia.

\*\*\*

RISPOSTA al 6° QUESITO

(“...Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condidenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore e chiarisca l'importo degli eventuali conguagli”).

Come rilevato nei precedenti paragrafi, l'immobile oggetto di causa risulta attualmente condotto in proprio dal coerede Sig. \*\*\*, che ne detiene il possesso e sostiene gli oneri condominiali sia ordinari che straordinari, come da ricevute di pagamento prodotte nel fascicolo telematico dell'Avv.to \*\*\*.

Ad ogni buon conto, così come fatto per la valutazione di mercato, lo scrivente C.T.U. ha effettuato un esame del mercato immobiliare locativo,<sup>21</sup>

*Via D. Fontana n°98, 80128 Napoli – tel. 081/19725662 – cell. 328/4331845*

potendo individuare i seguenti annunci, tutti riferibili ad unità immobiliari site nel medesimo complesso "Parco Angela", con le seguenti informazioni a corredo:

#	Indirizzo	Richiesta (€/mese)	mq	€/m <sup>2</sup> per mese	Note
1	Via Terracina (Parco Angela)	500	55	9,09	Appartamento di 2 vani ed accessori in parco in Via Terracina con doppio accesso da via terracina e da via Metastasio, con ascensore 3 piano esigenze
2	Via Terracina (Parco Angela)	700	70	10,00	Via Terracina - in prossimità dello Sporting Village propongo in locazione a persone referenziate con reddito appartamento 70 m <sup>2</sup> - bilocale -1 bagno
3	Via Terracina (Parco Angela)	750	85	8,82	Nel quartiere di Fuorigrotta e precisamente all'interno del Parco Angela in via Metastasio, un appartamento di 85 mq composto da: ingresso, soggiorno, 2 camere, cucina, servizio e ripostiglio. Edilizia privata con ascensore e portiere. Doppia esposizione. Possibilità di posto auto.
		Valore mediato (€/m <sup>2</sup> per mese)		9,30	

Tanto premesso, considerando che l'immobile oggetto di stima presenta una superficie calpestabile di 73,09 m<sup>2</sup> (di cui 71,37 m<sup>2</sup> coperta e 1,72 m<sup>2</sup> di balcone già normalizzato), il valore locativo all'attualità può stimarsi nel modo che segue:

$$V_{\text{Locativo}}^{2022} = 73,09 \text{ m}^2, * 9,30 \text{ €/m}^2 \text{ per mese} = 679,74 \text{ €/mese}$$

il valore locativo per gli anni precedenti al 2021 e fino al

23/12/2007 (data di decesso del de cuius)<sup>5</sup>, lo scrivente C.T.U. ha effettuato una devalutazione adoperando gli indici ISTAT al consumo per Famiglie ed Operai (FOI), al 75%, potendo addivenire ai seguenti valori annuali devalutati:

$$V_{\text{Locativo}}^{2021}: 678,72 \text{ €/mese}$$

$$V_{\text{Locativo}}^{2020}: 676,17 \text{ €/mese}$$

<sup>5</sup> Per mera praticità di calcolo si partirà dalla data del 01/01/2008

$V_{\text{Locativo}}^{2019}$ : 672,62 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2018}$ : 668,08 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2017}$ : 663,57 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2016}$ : 662,08 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2015}$ : 665,56 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2014}$ : 662,56 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2013}$ : 651,63 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2012}$ : 635,99 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2011}$ : 625,50 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2010}$ : 619,40 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2009}$ : 612,43 €/mese

$V_{\text{Locativo}}^{2008}$ : 599,11 €/mese

Il valore locativo al 2008 così determinato, pari a circa 8,20 €/m<sup>2</sup> per mese, peraltro, risulta in linea con la media riportata nei mercuriali dell'epoca: dal Borsino Immobiliare di Napoli (B.I.N.) relativo al 1° semestre 2008, infatti, alla municipalità "M10 - FUORIGROTTA", al tratto di VIA TERRACINA in questione viene associato un valore unitario di locazione variabile tra 6,00 €/m<sup>2</sup> per mese ed 8,50 €/m<sup>2</sup> per mese.

**BN** Borsa Immobiliare di Napoli

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli

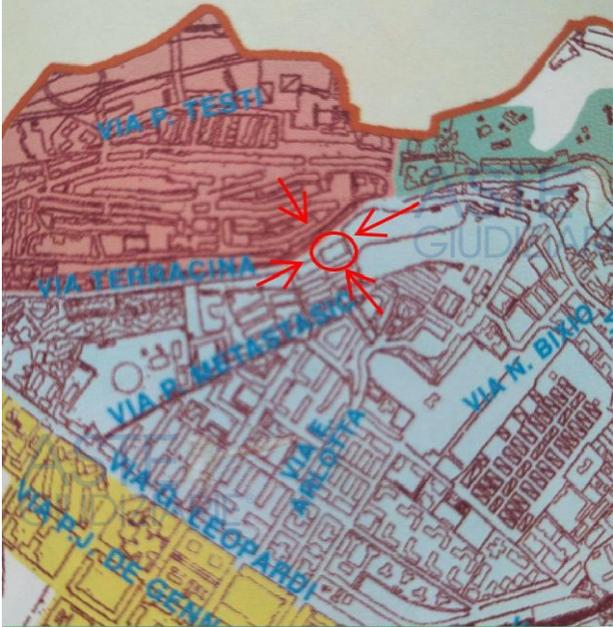
# Listino Ufficiale

Valori Correnti del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli



Periodo di rilevazione I Semestre 2008

Copia Omaggio realizzata con il finanziamento della CCGA di Napoli



**M10 • FUORIGROTTA**

Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
Microzone BIN								
	4500 - 6000	10,5 - 14	6500 - 7500	27,1 - 31,3	3000 - 4000	12,5 - 16,7	n.d.	n.d.
V.le Augusto nord	3500 - 4500	8,5 - 10,9	2500 - 5000	10,5 - 20,8	2000 - 4000 9000 - 12000	6,7 - 16,7 37,5 - 50	n.d. n.d.	n.d. n.d.
	2500 - 3500	6,0 - 8,5	1600 - 2000	6,7 - 8,3	2000 - 4000	6,7 - 16,7	n.d.	n.d.
	1700 - 2500	4,1 - 6,0	1600 - 2000	6,7 - 8,3	1600 - 2500	6,7 - 10,4	750 - 1100	5,0 - 8,0

Superficie (in kmq) 6,2 • Anziché abitanti (per kmq) 12342

Per il calcolo dell'indennizzo dovuto dal Sig. \*\*\*, occupante esclusivo dell'u.i., nei confronti degli altri coeredi, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto doversi effettuare una doppia ipotesi riferitamente al periodo cui far risalire l'inizio dell'occupazione esclusiva:

- A) dalla data di decesso della de cuius (23/12/2007);
- B) dalla data della mediazione (16/09/2019) che ha preceduto l'azione giudiziaria.

Nel seguito si riporteranno i calcoli dell'indennità di occupazione secondo le due ipotesi sopra formulate, demandando al Giudicante l'individuazione della corretta datazione da adoperare per il caso di specie.

Effettuando il calcolo del canone locativo annuale, per tutte le annualità dal 01/01/2008 all'attualità, come da precedente ipotesi "A", si ottiene un totale € 110.480,38 come rilevasi dalla seguente tabella riepilogativa anno per anno:

ANNO	Indice ISTAT	Indice ISTAT (al 75%)	Val. locativo unitario (€/mese)	Mensilità	Val. locativo annuale (€/anno)
2008	2,9	2,2	599,11	12	€ 7.189,30
2009	1,5	1,1	612,43	12	€ 7.349,14
2010	1,3	1,0	619,40	12	€ 7.432,76
2011	2,2	1,7	625,50	12	€ 7.505,94
2012	3,2	2,4	635,99	12	€ 7.631,87
2013	2,2	1,7	651,63	12	€ 7.819,54
2014	0,6	0,5	662,56	12	€ 7.950,73
2015	-0,7	-0,5	665,56	12	€ 7.986,67
2016	0,3	0,2	662,08	12	€ 7.944,95
2017	0,9	0,7	663,57	12	€ 7.962,87
2018	0,9	0,7	668,08	12	€ 8.016,99
2019	0,7	0,5	672,62	12	€ 8.071,47
2020	0,5	0,4	676,17	12	€ 8.114,07
2021	0,2	0,2	678,72	12	€ 8.144,61
2022			679,74	2	€ 1.359,47
T O T A L E					€ 110.480,38

Diversamente, effettuando il calcolo del canone locativo annuale, per tutte le annualità dal 01/09/2019 all'attualità, come da precedente ipotesi "B", si ottiene un totale € 20.308,63 come rilevasi dalla seguente tabella riepilogativa anno per anno:

ANNO	Indice ISTAT	Indice ISTAT (al 75%)	Val. locativo unitario (€/mese)	Mensilità	Val. locativo annuale (€/anno)
2019	0,7	0,5	672,62	4	€ 2.690,48
2020	0,5	0,4	676,17	12	€ 8.114,07
2021	0,2	0,2	678,72	12	€ 8.144,61
2022			679,74	2	€ 1.359,47
T O T A L E					€ 20.308,63

Da tali importi, tuttavia, dovranno detrarsi le somme anticipate dal Sig.

\*\*\*per conto di tutti i coeredi, per far fronte alle rate

*Ing. Alessandro De Maio, Ph.D.*



Via D. Fontana n°98, 80128 Napoli – tel. 081/19725662 – cell. 328/4331845



straordinarie condominiali per i lavori eseguiti; importo che, da documentazione allegata dall'Avv.<sup>to</sup> \*\*\* per ciascun anno risulta pari a:

- anno 2008: € 0,00 (ricevute agli atti relative solo a spese ordinarie)
- anno 2009: € 430,85 (rate da n.1 a n.7 per FONDO CASSA LAVORI)
- anno 2010: € 246,20 (rate da n.8 a n.11 per FONDO CASSA LAVORI)
- anno 2011: € 307,75 (ulteriori n.5 rate per FONDO CASSA LAVORI)
- anno 2012: € 1.235,01 (ulteriori n.9 rate per FONDO CASSA LAVORI)
- anno 2013: € 1.837,50 (ulteriori n.12 rate per FONDO CASSA LAVORI)
- anno 2014: € 1.622,07 (ulteriori n.12 rate per FONDO CASSA LAVORI)
- anno 2015: € 0,00 (ricevute agli atti relative solo a spese ordinarie)
- anno 2016: € 0,00 (ricevute agli atti relative solo a spese ordinarie)
- anno 2017: € 0,00 (ricevute agli atti relative solo a spese ordinarie)
- anno 2018: € 0,00 (ricevute agli atti relative solo a spese ordinarie)
- anno 2019: € 0,00 (ricevute agli atti relative solo a spese ordinarie)
- anno 2020: € 0,00 (ricevute agli atti relative solo a spese ordinarie)

Per le annualità 2021 e 2022 non sono presenti agli atti ulteriori ricevute e si invita l'Avv.<sup>to</sup> \*\*\* a trasmettere eventuali ulteriori ricevute sul punto.

Come fatto per il calcolo dell'indennità di occupazione, anche in questo caso il calcolo delle anticipazioni effettuate seguirà le due ipotesi "A" e "B" sopra identificate: secondo l'ipotesi "A", il Sig. \*\*\* ha sostenuto spese straordinarie condominiali dal 01/01/2008 a tutto il 2020 pari a complessivi € 5.679,38. Secondo l'ipotesi "B", limitata al solo periodo dal 16/09/2019 a tutto il 2020, il Sig. \*\*\* non ha documentato alcuna spesa straordinaria.

Operando il bilancio tra le mensilità non corrisposte dal \*\*\*in favore degli altri coeredi e le somme dallo stesso anticipate per le spese straordinarie condominiali, si ottengono le seguenti tabelle, valide rispettivamente per l'ipotesi "A" e quella "B":

IPOSTESI "A" (€ 110.480,38 - € 5.679,38 = € 104.801,00):

	Nominativo	Grado parentela	Quota comproprietà	Importi da restituire per uso esclusivo
1	***	Nuora superstite	1/9	€ 11.644,55
	***	Nipote	1/9	€ 11.644,55
	***	Nipote	1/9	€ 11.644,55
	***	Nipote (rinunciatario)	-	€ 0,00
2	***	Figlio	1/3	€ 34.933,66
3	***	-	-	-

IPOSTESI "B" (€ 20.308,63 - € 0,00 = € 20.308,63):

	Nominativo	Grado parentela	Quota comproprietà	Importi da restituire per uso esclusivo
1	***	Nuora superstite	1/9	€ 2.256,51
	***	Nipote	1/9	€ 2.256,51
	***	Nipote	1/9	€ 2.256,51
	***	Nipote (rinunciatario)	-	€ 0,00
2	***	Figlio	1/3	€ 6.769,54
3	***	-	-	-

Saprà l'adito Giudicante individuare la corretta datazione da adoperare per il caso di specie.

\*\*\*

ESAME DELLE OSSERVAZIONI TECNICHE DI PARTE

Come disposto dal G.I. Dott.<sup>ssa</sup> Francesca Console lo scrivente C.T.U. ha rimesso alle parti il proprio elaborato di bozza, comprensivo degli allegati tec-

27

nici, con propria nota PEC<sup>6</sup> del 16/02/2022, concedendo termine per osservazioni sino a tutto il 15/03/2022.

Entro tale termine, nessuna delle parti costituite ha provveduto a far recapitare le proprie osservazioni, non necessitando quindi alcuna controdeduzione sul punto.

\*\*\*

### CONCLUSIONI

A seguito di un accurato studio della documentazione in atti, di due accessi in contraddittorio (cfr. allegato "B") durante i quali sono stati effettuati i necessari rilievi fotografici (cfr. allegato "A") e planimetrici (cfr. allegato "C"), oltre ulteriori accessi presso l'Agenzia delle Entrate per visure catastali (cfr. allegato "D") ed ipotecarie (cfr. allegato "E") è stato possibile acquisire tutti gli elementi necessari per fornire risposta ai quesiti formulati dal G.I. Dott.<sup>ssa</sup> Francesca Console.

L'oggetto della procedura riguarda un ricorso promosso dal Sig. \*\*\* per lo scioglimento della comunione dell'unità immobiliare sita in Napoli (NA) alla Via Terracina n°368, di cui è comproprietario con i Sigg\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* (parti convenute).

La massa da dividere oggetto di causa è rappresentata da un unico immobile a destinazione residenziale sito in Napoli (NA) alla via della Terracina n°368, al piano sesto della scala B, interno 23.

La proprietà del bene ricade in capo ai germani \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*

<sup>6</sup> Identificativo messaggio: opec296.20220216104741.28921.613.2.63@pec.aruba.it

per successione legittima in morte della di loro madre Sig.ra \*\*\*, morta in data 23/12/2007.

Internamente, l'immobile si sviluppa su una superficie calpestabile di 71,37 m<sup>2</sup> e si articola negli ambienti "ingresso", "corridoio", "salone", "cucina", "wc", "camera 1", "camera 2" e "ripostiglio", oltre ad una balconata esterna sul lato N-W.

Catastalmente, detto immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) alla sezione Chiaia (CHI), foglio 8, particella 639, subalterno 64.

Sotto il profilo "urbanistico", da ricerche effettuate presso gli archivi dello Sportello Unico Edilizia Privata (S.U.E.P.) del Comune di Napoli (NA) non è stato possibile individuare la precisa Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in favore della soc. "\*\*\*\* sebbene nell'atto di acquisto tra la de cuius ed il costruttore si riportava:

«...omissis...la costruzione è stata iniziata il 09/11/1964 come si rileva dalla denuncia presentata all'amministrazione delle imposte di consumo di Napoli in pari data n.1217 e portata a termine il 05/01/1966 come si rileva da verbale di constatazione in pari data per not. - Tufano di S. Antimo, reg.to a Frattamaggiore l'11 detti al N.67. E che la effettiva abitazione data dal 18/01/1968 come risulta da dichiarazione notarile...omissis...»

Non è stato possibile acquisire copia del titolo in quanto, è fatto notorio, l'archivio del Comune di Napoli, mai trasportato in digitale, è oramai inagibile da anni; tuttavia può rilevarsi che il primo accatastamento risulta effettuato con scheda n°1377704 del 23/04/1966, mai variata negli anni e conforme al - l'attuale stato dei luoghi, senza la presenza di superfetazioni, verande e/o altri elementi potenzialmente realizzati abusivamente. Si può, quindi, ritenere legittima, e quindi commerciabile, l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Infine, per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'immobile, all'atto dei sopralluoghi effettuati, lo stesso è risultato condotto in proprio dal Sig. \*\*\*: lo stesso ha dichiarato di risiedere nell'immobile in parola senza corrispondere alcuna indennità ai coeredi.

In relazione alla "divisibilità" del bene, deve rilevarsi che esso non risulta "comodamente" divisibile: trattasi, infatti, di un unico immobile avente una superficie calpestabile di 71,37 m<sup>2</sup>, dotato di un unico ingresso dal pianerottolo del sesto piano e da un numero di tre quote, di pari valore e pari ad un terzo ciascuna. Ci si trova, quindi, di fronte alla impossibilità di frazionare l'immobile per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessivi. L'unica possibilità resterà quella di vendere l'immobile e dividere i relativi proventi secondo le quote "disponibili" per ciascuna delle parti in causa.

A tal fine, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un'analisi del più congruo valore di mercato del cespite, adoperando una metodologia di stima di tipo "comparativo" meglio nota come "Market Comparison Approach": a tal fine la comparazione è avvenuta sia con un approccio di tipo "diretto" che con un approccio "tabellare".

In merito all'indagine "diretta" lo scrivente C.T.U. ha effettuato un attento esame del mercato immobiliare, consultando sia i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.), potendo individuare un valore unitario di 2.752,66 €/m<sup>2</sup>.

In relazione alle indagini "tabellari", invece, lo scrivente Ing. Alessandro De Maio ha provveduto a consultare i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia delle Entrate per il I° semestre del 2021, potendo individuare un valore unitario di 2.650,00 €/m<sup>2</sup>.

Il valore unitario mediato (2.701,33 €/m<sup>2</sup>) è stato, inoltre, "normalizzato" con l'ausilio di una serie di coefficienti di differenziazione (C<sub>DIFF.</sub>) per tener conto delle specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, ottenendo un coefficiente globale di 0,96.

La valutazione comparativa, pertanto, ha portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di causa pari a € 208.058,60.

Infine, relativamente al "godimento esclusivo" del cespite da parte del coerede \*\*\*, lo scrivente C.T.U. ha effettuato un esame del mercato immobiliare locativo, potendo individuare un valore locativo al 2022 pari a 679,74 €/mese.

Per il calcolo dei frutti dovuti agli altri coeredi, tuttavia, è stato necessario effettuare una doppia ipotesi riferitamente al periodo cui far risalire l'inizio dell'occupazione esclusiva:

A) se dalla data di decesso della de cuius (23/12/2007);

B) se dalla data della mediazione (16/09/2019) che ha preceduto l'azione giudiziaria.

Operando il bilancio tra le mensilità non corrisposte dal \*\*\* in favore degli altri coeredi e le somme dallo stesso anticipate per le spese straordinarie condominiali, si ottengono le seguenti tabelle, valide rispettivamente per l'ipotesi "A" e quella "B":

IPOTESI "A" (€ 110.480,38 - € 5.679,38 = € 104.801,00):

	Nominativo	Grado parentela	Quota comproprietà	Importi da restituire per uso esclusivo
1	***	Nuora superstite	1/9	€ 11.644,55
	***	Nipote	1/9	€ 11.644,55
	***	Nipote	1/9	€ 11.644,55
	***	Nipote	-	€ 0,00

31

Via D. Fontana n°98, 80128 Napoli – tel. 081/19725662 – cell. 328/4331845

(rinunciataro)				
2	***	Figlio	1/3	€ 34.933,66
3	***	-	-	-

IPOTESI "B" (€ 20.308,63 - € 0,00 = € 20.308,63):

	Nominativo	Grado parentela	Quota comproprietà	Importi da restituire per uso esclusivo
1	***	Nuora superstite	1/9	€ 2.256,51
	***	Nipote	1/9	€ 2.256,51
	***	Nipote	1/9	€ 2.256,51
	***	Nipote (rinunciataro)	-	€ 0,00
2	***	Figlio	1/3	€ 6.769,54
3	***	-	-	-

Saprà l'adito Giudicante individuare la corretta datazione da adoperare per il caso di specie.

\*\*\*

Non avendo altro da aggiungere, ritenendo di aver ottemperato all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. Ing. Alessandro De Maio resta a disposizione della Giustizia per eventuali informazioni/chiarimenti ed in fede sottofirma.

\*\*\*

Napoli, 16 Marzo, 2022

Il C.T.U.  
Ing. Alessandro De Maio

Allegati alla presente relazione:

- A) Documentazione fotografica;
- B) Verbali di accesso;
- C) Elaborati grafici;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- D) Documentazione catastale;
- E) Ispezioni ipotecarie per u.i. di cui al punto "1" di pag. 6;
- F) Ispezioni ipotecarie per u.i. di cui al punto "2" di pag. 6;
- G) Ispezioni ipotecarie per u.i. di cui al punto "3" di pag. 6;
- H) Onorario e specifica delle spese.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

