

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 26.02.2021, la S.V.I. nominava me sottoscritta dott. ing. Matilde D'Amelia, con studio in Napoli alla via Enea Zanfagna 5, consulente tecnico di ufficio nel giudizio R.G. 4195/2019 tra [redacted] contro [redacted] invitandomi a prestare il giuramento di rito. Nella circostanza, mi conferì il seguente mandato:

- "1) Esaminata la documentazione prodotta ed acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza anche dei danti causa, il bene immobile oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) descriva il Consulente Tecnico d'Ufficio, dettagliatamente, il bene stesso e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;*
- 3) predisponga il Consulente Tecnico d'Ufficio, ove possibile, un progetto di comoda divisione, di cui verificherà anche la praticabilità edilizia ed urbanistica, con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) ove il bene non siano comodamente divisibile, fornisca il Consulente Tecnico*

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

d'Ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

5) rilevi, ancora, il Consulente se l'immobile presenti, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e sue successive modificazioni; nel caso in cui non siano presenti detti requisiti, indichi se sia possibile conseguirli attraverso procedimenti amministrativi ed opere (comprese quelle di demolizione), indicando anche i relativi costi;

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

7) fornisca, infine, il Consulente Tecnico d'Ufficio ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione".

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

████████████████████
contro
████████████████████

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene oggetto del presente giudizio è così individuato:

Appartamento sito in Napoli, località Capodimonte, alla via Emilio Scaglione n. 5.

Con atto di compravendita per notaio Costantino Prattico del 31-03-2003, Rep. 92235, Racc. 18328, i sigg.ri ██████████

██████████ acquistavano l'appartamento sito in Napoli, località Capodimonte, via Emilio Scaglione n. 5, quarto piano, interno 15, identificato al NCEU del Comune di Napoli Sez. Urbana SCA, Z.C. 2, f. 14, p.lla 145, sub. 23, cat. A/2, cl. 7, Rendita catastale € 813,42.

Per l'acquisto dell'indicato immobile, le parti accendevano mutuo fondiario presso la Banca Nazionale del Lavoro, per la somma di € 95.000,00, da restituire alla Banca mutuante nel termine di venticinque anni mediante pagamento di rate semestrali di € 3.518,64 cadauna, oltre interessi come specificati in contratto.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

██████████
contro
██████████

Tale appartamento, composto da un ingresso-salone, due camere da letto e due accessori, veniva dalle parti adibito a casa coniugale, avendo gli stessi contratto matrimonio in data 17-02-2001, unione dalla quale nasceva un figlio in data 06-08-01.

A seguito della separazione tra le parti, in detto appartamento in via Emilio Scaglione n. 5 continuava a vivere, così come vive tutt'oggi, la sig.ra ██████████

L'immobile è ubicato nella parte iniziale di E, Scaglione, che risulta periferica, nella zona di Capodimonte. Tale zona è ben servita, in riferimento ai trasporti e alle attività commerciali.

Nel fabbricato è presente l'ascensore; l'immobile si trova al quarto piano.

Le condizioni del cespite sono discrete.

La criticità dell'immobile consta nell'affaccio, poiché ha l'esposizione da un solo lato; inoltre non ha posto auto.

In merito alla legittimità urbanistica si rassegna quanto segue.

La consistenza immobiliare ed il fabbricato di cui essa è parte, furono realizzati sicuramente, con licenza edilizia, dalla società ██████████

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

fabbricato, di cui il cespite in questione

fa parte, fu costruito dalla predetta società e completamente
terminato in data 02.09.0963, come si rileva dalle planimetrie
catastali.

L'unità immobiliare, allo stato degli accessi, presenta difformità
rispetto alla planimetria catastale, poiché è presente una diversa
distribuzione interna, sia nel locale soggiorno, che nell'ultimo locale
bagno, diviso in due piccoli vani con distribuzione diversa rispetto
alla planimetria catastale.

Tale difformità è sanabile con un accertamento di conformità.

Il costo per l'accertamento di conformità presso il comune di Napoli,
in riferimento alla diversa distribuzione interna, ammonta ad €
1.000 per i diritti di segreteria ed € 2.000 per la redazione pratica da
parte del tecnicoabilitato.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso
delle operazioni peritali (cfr. allegato 5).

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

Dunque il cespite oggetto del presente giudizio è di seguito definito come:

“Appartamento sito in Napoli, località Capodimonte, via Emilio Scaglione n. 5, quarto piano, interno 15, identificato al NCEU del Comune di Napoli Sez. Urbana SCA, Z.C. 2, f. 14, p.lla 145, sub. 23, cat. A/2, cl. 7, Rendita catastale € 813,42.”

I confini sono i seguenti:

- aree condominiali scoperte;
- con cassa scale;
- altra proprietà.

I dati catastali indicati corrispondono alla realtà.

L'immobile è situato in un condominio.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Il cespite è dotato di regolare impianti di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico e di scarico delle acque.

La struttura portante è realizzata in struttura mista.

Per quanto attiene al fabbricato al quale l'immobile in esame appartiene, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in cemento armato;
- tetto piano;
- intonaci esterni ed interni ordinari, in mediocre stato di conservazione.

Allegate alla presente relazione vi sono le certificazioni catastali storiche del cespite.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e i dati desumibili dalle planimetrie catastali.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

In più in seguito al sopralluogo esperito e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che:

- i dati identificativi del cespite rispetto alla situazione di fatto, non accatastano regolarmente l'immobile, per alcune difformità interne dovute a diversa distribuzione interna;
- l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione del bene;
- la planimetria catastale non rappresenta l'attuale stato dei luoghi, per quanto detto sopra.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. *allegato 5*).

Gli identificativi catastali del cespite non includono porzioni aliene. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello in esame.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

STIMA DEI BENI

Tenuto conto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima, poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima: vendita da effettuarsi in un unico lotto ciascuno, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Il valore di mercato rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Nel caso specifico ho effettuato le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni degli stessi, a considerare i fattori predominanti, tanto nel bene da stimare, che nel mercato elementare omogeneo in cui lo stesso è inserito, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili e cioè:

- ☐ la superficie;
- ☐ Il numero di vani;
- ☐ lo stato di conservazione e manutenzione;
- ☐ la distanza dal centro cittadino;
- ☐ la posizione urbanistica e l'esposizione.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima, ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un cespite ad uso abitazione, ho determinato il valore di mercato adottando i seguenti metodi:

- ☐ Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;

Al risultato finale saranno infine applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta, tenendo conto delle reali caratteristiche degli immobili.

Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Per determinare il probabile valore di mercato del cespite, ho adottato la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il metro quadrato" riferito alla "superficie commerciale o vendibile" dell'immobile.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Tale parametro è generalmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, si utilizza in sede fiscale e comprende, oltre alla "superficie utile netta" anche quella occupata dalle murature interne, dai pilastri portanti, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni, dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari. In pratica si calcola la superficie commerciale sulla base di quanto stabilito dal DPR n.138/98, allegato C, e dai criteri fissati dalla norma UNI EN 15733/2011.

Secondo recenti studi effettuati in materia di estimo, la superficie commerciale di un immobile si ottiene aggiungendo alla "superficie utile netta" un'incidenza pari al 16,96%.

Tale percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, la superficie dei vani porta e lo spessore dei muri perimetrali esterni.

Relativamente alle superfici oggetto di valutazione occorre inoltre precisare che non tutte possono essere computate con lo stesso criterio di

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

misurazione in quanto, quelle relative ad un locale coperto, si differenziano, per la loro utilità, dalle aree scoperte o semicoperte quali possono essere i balconi, le balconate, i portici, etc.

In proposito, si applicano i cosiddetti "coefficienti di destinazione" stabiliti dal DPR n.138/98 che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che assume la superficie da valutare, per cui, nel caso in esame si ha quanto di seguito specificato.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

La stima sintetica è stata effettuata dopo aver esperito le dovute indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, dopo aver consultato le

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

pubblicazioni di settore e dopo aver reperito i dati presso la Borsa Immobiliare di Napoli e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In questo modo si ricava un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima: per tale ragione occorre moltiplicare il valore unitario medio per dei coefficienti correttivi (maggiori o minori dell'unità), detti coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

I coefficienti da adottare nel caso specifico sono relativi prevalentemente all'ubicazione dell'immobile, alla vetustà, al livello di piano, alle finiture, all'esposizione, alla conformità urbanistica, all'orientamento.

In virtù di quanto sopra, tenuto conto che

- ☐ le agenzie di zona accreditate riferiscono, in condizioni ordinarie, di un valore medio di mercato per immobili di tipo abitazione in zona via Emilio Scaglione, per l'anno 2021, pari a 1.800,00 €/m²;
- ☐ il Borsino immobiliare di Napoli riporta per abitazioni di tipo fascia media, per l'anno 2021, per il comune di Napoli (Na) in zona Chiaiano, un valore di mercato unitario medio pari a 1.601,00 €/m² (min.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

1.202,00 €/m² – max 2.000,00 €/m²);

□ l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Napoli (Na) in zona **Fascia/zona:** Suburbana/CHIAIANO, riporta, per abitazioni di tipo civile, per il secondo semestre dell'anno 2020, un valore di mercato unitario medio pari a 1.700 €/m² (min. 1.350 €/m² – max 2.050 €/m²); il valore medio è pari a **1.700,00 €/m²** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione prima richiamati, si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima, un valore unitario pari a 1.700 €/m².

In riferimento al calcolo delle superfici si elencano di seguito le superfici stimate:

80 MQ SUPERFICIE UTILE INTERNA

93.57 MQ SUPERFICIE COMMERCIALE

8.70 MQ SUPERFICIE UTILE BALCONI

2.60 MQ SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI

**96.17 MQ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO
COMPRESIVA DEI BALCONI.**

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

La stima del bene è pari a quanto di seguito specificato:

$$1.700 \text{ €/m}^2 * 96.17 \text{ mq} = 163.489,00 \text{ €/m}^2$$

In conclusione la scrivente, avendo esaminato gli atti e tenuto conto dei pesi e vincoli gravanti sul cespite, nonché delle caratteristiche ed ubicazione degli stessi, ha determinato il più probabile valore di mercato ad oggi.

Risulta utile la determinazione del mancato godimento dell'attore, per cui si è stimato il più probabile valore locativo del cespite, adottando la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il metro quadrato" riferito alla "superficie utile interna" del cespite, oltre ai balconi.

La stima sintetica è stata effettuata dopo aver esperito le dovute indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, dopo aver consultato le pubblicazioni di settore e dopo aver reperito i dati presso il Borsino Immobiliare di Napoli e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

In questo modo si ricava un valore medio locativo di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima: per tale ragione occorre moltiplicare il valore locativo unitario medio per dei coefficienti correttivi (maggiori o minori dell'unità), detti coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

I coefficienti da adottare nel caso specifico sono relativi prevalentemente all'ubicazione dell'immobile, alla vetustà, al livellodi piano, alle finiture, all'esposizione, all'orientamento.

Da un'analisi dei valori riportati nelle quotazioni delle agenzie delle entrate si ha quanto di seguito specificato:

-Valori Locazione (€/mq x mese) € 4.95

(min 4.00 – max 5.90) dati dell'Agenzia del Territorio

- Valori Locazione (€/mq x mese) € 4.65

(min 3.47 – max 5.85) dati del Borsino Immobiliare

Il valore medio locativo è pari a 4.80 (€/mq x mese) ,

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

██████████
contro
██████████

considerando dal mese di maggio 2018 fino ad oggi si ha che :

**4.80 (€/mq x mese) * 82.60 mq (superficie utile interna
comprensiva della superficie convenzionale dei balconi) =
€ al mese 396,48.**

**Dunque il mancato godimento per l'attore è stato stimato in € 396,48
al mese, per tutto il periodo in cui ne ha usufruito solo la parte
convenuta.**

**Nel caso in cui la S.V.I. lo ritenga necessario, la scrivente valuterà il
mancato godimento per tutto il periodo richiesto.**

Dunque in conclusione si ha quanto di seguito specificato.

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, si è individuato il bene oggetto della massa da dividere e si è verificata l'attuale appartenenza alle due parti in causa, nella misura del 50% ciascuna.

Si è inoltre dettagliatamente descritto il bene stesso e si è data una

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

rappresentazione grafica, a seguito di approfondito rilievo metrico e fotografico.

Non è stato possibile predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, poiché il bene non è divisibile.

Dunque si è determinato l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Si è rilevato che l'immobile presenta 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., se vengono sanate le difformità interne riscontrate sui luoghi, con un accertamento di conformità e con i costi meglio specificati sopra.

Si è inoltre determinato il corrispettivo del godimento dell'immobile da parte della convenuta, che ne ha avuto l'uso esclusivo, tenendo presente i prezzi di mercato, ed è stato stimato in **€ 396,48 al mese**.

Si è accertata l'impossibilità di effettuare fisicamente il frazionamento, poiché nel caso specifico, il bene è indivisibile. Inoltre è anche indivisibile poiché in seguito al frazionamento, non può più essere destinato all'uso originario,

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

oltre al fatto che il frazionamento urbanistico non può avvenire, poichè non potranno essere ottenuti i provvedimenti edilizi necessari.

Nel caso in esame quindi sussiste, inoltre, indivisibilità poichè è impossibile realizzare delle porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi).

Si è verificata la conformità dei beni con le risultanze dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010, n. 122 (cosiddetto "allineamento

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

catastale soggettivo" (tenuto conto di quanto statuito dalla S.C. con sentenza n. 17990/2016).

Si è potuto accertare che necessita un accertamento di conformità per sanare la diversa distribuzione interna, con tutti i costi meglio dettagliati [REDACTED], ed un successivo aggiornamento catastale.

Risposte ai consulenti tecnici di parte.

Inviai la bozza della relazione alle parti ed attesi eventuali osservazioni alla stessa.

Mi giunsero le note del CTP nell'interesse dell'attore.

La scrivente evidenzia al collega che sicuramente risponde al vero che la sig.ra [REDACTED] per quanto comproprietaria dell'immobile al 50%, non vanta alcun diritto abitativo sul cespite in oggetto. Anzi viene evidenziato che la convenuta abita nel cespite, per sottolineare che ne ha avuto l'uso esclusivo fino ad oggi. Per il resto il collega è in pieno accordo con le conclusioni a cui si è giunti.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

Conclusioni

1) Il bene oggetto del presente giudizio è così individuato:

Appartamento sito in Napoli, località Capodimonte, alla via Emilio Scaglione n. 5.

Con atto di compravendita per notaio Costantino Prattico del 31-03-2003, Rep. 92235, Racc. 18328, i sigg.ri

acquistavano l'appartamento sito in Napoli, località Capodimonte, via Emilio Scaglione n. 5, quarto piano, interno 15, **identificato al NCEU del Comune di Napoli Sez. Urbana SCA, Z.C. 2, f. 14, p.lla 145, sub. 23, cat. A/2, cl. 7, Rendita catastale € 813,42.**

Per l'acquisto dell'indicato immobile, le parti accendevano mutuo fondiario presso la Banca Nazionale del Lavoro, per la somma di € 95.000,00, da restituire alla Banca mutuante nel termine di venticinque anni mediante pagamento di rate semestrali di € 3.518,64 cadauna, oltre interessi come specificati in contratto.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Tale appartamento, composto da un ingresso-salone, due camere da letto e due accessori, veniva dalle parti adibito a casa coniugale, avendo gli stessi contratto matrimonio in data 17-02-2001, unione dalla quale nasceva un figlio in data 06-08-01.

A seguito della separazione tra le parti, in detto appartamento in via Emilio Scaglione n. 5 continuava a vivere, così come vive tutt'oggi, la sig.ra [REDACTED]

L'immobile è ubicato nella parte iniziale di E, Scaglione, che risulta periferica, nella zona di Capodimonte. Tale zona è ben servita, in riferimento ai trasporti e alle attività commerciali.

Nel fabbricato è presente l'ascensore; l'immobile si trova al quarto piano.

Le condizioni del cespite sono discrete.

La criticità dell'immobile consta nell'affaccio, poiché ha l'esposizione da un solo lato; inoltre non ha posto auto.

2) In merito alla legittimità urbanistica si rassegna quanto segue.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

██████████
contro
██████████

La consistenza immobiliare ed il fabbricato di cui essa è parte,

furono realizzati sicuramente, con licenza edilizia, dalla società ██████████

██████████; il fabbricato, di cui il cespite in questione fa parte, fu costruito dalla predetta società e completamente terminato in data 02.09.0963, come si rileva dalle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare, allo stato degli accessi, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale, poiché è presente una diversa distribuzione interna, sia nel locale soggiorno, che nell'ultimo locale bagno, diviso in due piccoli vani con distribuzione diversa rispetto alla planimetria catastale.

Tale difformità è sanabile con un accertamento di conformità.

Il costo per l'accertamento di conformità presso il comune di Napoli, in riferimento alla diversa distribuzione interna, ammonta ad € 1.000 per i diritti di segreteria ed € 2.000 per la redazione pratica da parte del tecnico abilitato.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. allegato 5).

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

██████████
contro
██████████

3) Si è proceduti dunque alla stima del bene. Da un'attenta analisi analitica si è stimato che il valore medio è pari a **1.700,00 €/m²** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione prima richiamati, si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima, un valore unitario pari a **1.700 €/m²**.

In riferimento al calcolo delle superfici si elencano di seguito le superfici stimate:

80 MQ SUPERFICIE UTILE INTERNA

93.57 MQ SUPERFICIE COMMERCIALE

8.70 MQ SUPERFICIE UTILE BALCONI

2.60 MQ SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI

**96.17 MQ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO
COMPENSIVA DEI BALCONI.**

La stima del bene è pari a quanto di seguito specificato:

$$1.700 \text{ €/m}^2 * 96.17 \text{ mq} = 163.489,00 \text{ €/m}^2$$

4) In conclusione la scrivente, avendo esaminato gli atti e tenuto conto dei pesi e vincoli gravanti sul cespite, nonché delle

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

caratteristiche ed ubicazione degli stessi, ha determinato il più probabile valore di mercato ad oggi.

Per determinare il mancato godimento dell'attore, si è stimato il più probabile valore locativo del cespite, adottando la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il metro quadrato" riferito alla "superficie utile interna" del cespite, oltre ai balconi.

La stima sintetica è stata effettuata dopo aver esperito le dovute indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, dopo aver consultato le pubblicazioni di settore e dopo aver reperito i dati presso il Borsino Immobiliare di Napoli e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In questo modo si ricava un valore medio locativo di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima: per tale ragione occorre moltiplicare il valore locativo unitario medio per dei coefficienti correttivi

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

contro

(maggiori o minori dell'unità), detti coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

I coefficienti da adottare nel caso specifico sono relativi prevalentemente all'ubicazione dell'immobile, alla vetustà, al livellodi piano, alle finiture, all'esposizione, all'orientamento. Da un'analisi dei valori riportati nelle quotazioni delle agenzie delle entrate si ha quanto di seguito specificato:

- Valori Locazione (€/mq x mese) € 4.95
(min 4.00 – max 5.90) dati dell'Agenzia del Territorio

- Valori Locazione (€/mq x mese) € 4.65
(min 3.47 – max 5.85) dati del Borsino Immobiliare

Il valore medio locativo è pari a 4.80 (€/mq x mese), considerando dal mese di maggio 2018 fino ad oggi si ha che :

4.80 (€/mq x mese) * 82.60 mq (superficie utile interna comprensivadella superficie convenzionale dei balconi) =

€ al mese 396,48.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

██████████
██████████
contro
██████████

- 5) Dunque il mancato godimento per l'attore è stato stimato in € 396,48 al mese, per tutto il periodo in cui ne ha usufruito solo la parte convenuta.

Nel caso in cui la S.V.I. lo ritenga necessario, la scrivente valuterà il mancato godimento per tutto il periodo richiestomi.

- 6) Dunque in conclusione si ha quanto di seguito specificato.

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, si è individuato il bene oggetto della massa da dividere e si è verificata l'attuale appartenenza alle due parti in causa, nella misura del 50% ciascuna.

Si è inoltre dettagliatamente descritto il bene stesso e si è data una rappresentazione grafica, a seguito di approfondito rilievo metrico e fotografico.

Non è stato possibile predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, poiché il bene non è divisibile.

Dunque si è determinato l'attuale valore di mercato, chiarendo

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

[REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED]

dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Si è rilevato che l'immobile presenta 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., se vengono sanate le difformità interne riscontrate sui luoghi, con un accertamento di conformità e con i costi meglio specificati sopra.

Si è inoltre determinato il corrispettivo del godimento dell'immobile da parte della convenuta, che ne ha avuto l'uso esclusivo, tenendo presente i prezzi di mercato, ed è stato stimato in **€ 396,48 al mese**.

Si è accertata l'impossibilità di effettuare fisicamente il frazionamento, poiché nel caso specifico, il bene è indivisibile. Inoltre è anche indivisibile poiché in seguito al frazionamento, non può più essere destinato all'uso originario, oltre al fatto che il frazionamento urbanistico non può avvenire, poiché non potranno essere ottenuti i provvedimenti edilizi necessari.

Nel caso in esame quindi sussiste, inoltre, indivisibilità poiché è impossibile realizzare delle porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. Pietro Lupi - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

RGE 4195-2019

██████████
contro
██████████

limitazioni eccessivi).

Si è verificata la conformità dei beni con le risultanze dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010, n. 122 (cosiddetto "allineamento

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Barbara Tango - Tribunale di Napoli - IV Sezione Civile

contro

catastale soggettivo" (tenuto conto di quanto statuito dalla S.C. con sentenza n. 17990/2016).

Si è potuto accertare che necessita un accertamento di conformità per sanare la diversa distribuzione interna, con tutti i costi meglio dettagliati sopra, ed un successivo aggiornamento catastale.

Napoli, 10 novembre 2021

IL C.T.U.

(dott. ing. Matilde D'Amelia)

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®