

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. n. 8060/19

XXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXX

CTU

ING. DOMENICO MOTTA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA	3
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
4	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO	4
4.1	RISPOSTA AL QUESITO N.1	4
4.2	RISPOSTA AL QUESITO N.2	5
4.3	RISPOSTA AL QUESITO N.3	6
4.4	RISPOSTA AL QUESITO N.4	6
4.5	RISPOSTA AL QUESITO N.5	11
4.6	RISPOSTA AL QUESITO N.6	11
4.6.1	<i>Risposte ai consulenti tecnici di parte</i>	<i>13</i>
5	CONCLUSIONI.....	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

1



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

1 PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 17 giugno 2021, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Domenico Motta, con studio in Napoli al viale Augusto, 42/B, consulente tecnico di ufficio nella causa tra la sig. XXXXXXXXXXX (XXXXXX) ed il sig. XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), invitandomi a comparire all'udienza del 08 novembre 2021 per il conferimento dell'incarico previa prestazione del giuramento di rito. Nella circostanza, mi conferì il seguente

MANDATO

Quesito n.1 Esaminata la documentazione prodotta 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;

Quesito n.2 Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

Quesito n.3 Predisponga il CTU, ove possibile, un progetto di comoda divisione degli immobili con eventuali conguagli in denaro;

Quesito n.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;

Quesito n.5 Rilevi il CTU se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della Legge 47/85 e succ. modif.;

Quesito n.6 Determini il CTU 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 termine.

La S.V.I. nel corso della citata udienza autorizzò il sottoscritto al ritiro dei fascicoli processuali delle parti in causa, e le stesse alla nomina dei consulenti tecnici fino alla data di inizio delle operazioni peritali. Inoltre, mi concesse il termine di giorni 180 (centottanta) a partire dalla data del primo accesso per il deposito della relazione peritale, stabilendo un acconto da

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

corrispondermi pari ad euro 800,00, ponendolo provvisoriamente a carico di parte attrice. L'acconto mi venne puntualmente versato in occasione del primo accesso come documentato nel relativo verbale previo rilascio di fattura.

2 ANALISI DELLE PRODUZIONI GIUDIZIARIE DELLE PARTI IN CAUSA

Con riferimento ai fatti ed alle circostanze che hanno determinato la causa in esame ho condotto un'analisi preliminare delle produzioni giudiziarie delle parti e della documentazione allegata, al fine di ricavare indicazioni utili allo svolgimento della consulenza tecnica. L'attenzione è stata posta sugli aspetti ritenuti di maggiore valenza ai fini delle valutazioni peritali.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali si sono articolate in due sopralluoghi esperiti i giorni 17 febbraio 2022 e 27 aprile 2022; di ognuno è stato redatto un regolare verbale, letto, confermato e sottoscritto dalle parti costituite.

Ho riportato, di seguito, una breve descrizione ed una sintesi degli aspetti essenziali e di maggior rilievo emersi dalle attività peritali, mentre i verbali integrali dei sopralluoghi sono allegati alla presente relazione (**cfr. allegato 1**).

Nel corso degli stessi ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico completo delle didascalie esplicative del fabbricato ed acquisito la planimetria catastale e la visura dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate al fine eseguirne la stima del più probabile valore di mercato (**cfr. allegato 2 e allegato 3**).

Durante il primo sopralluogo del 17 febbraio 2022 tenutosi presso il mio studio, espletate le modalità di rito senza che l'avv. XXXXXXXXXXX nominasse alcun tecnico, diedi lettura ai presenti del mandato che mi fu conferito con riferimento a quanto lamentato in citazione consegnandone copia ai presenti ed analizzai sommariamente la documentazione versata in atti, in particolare la relazione notarile.

L'avv. XXXXXXXXXXX rappresentò che *"l'immobile da periziare si trova in via Cupa Sacramento, 27 ed è oggi occupato dalla parte resistente e contumace sin dal decesso del de cuius avvenuto nel 2000. Lo stesso procuratore evidenziò che, a breve gli farà pervenire i recapiti telefonici dell'erede che occupa il cespite al fine di eseguire l'accesso.*

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

In caso di diniego chiese di compulsare il giudicante al fine di verificare se quest'ultimo voglia disporre il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica o indicare al CTU di svolgere la stima sulla base del grafico catastale, ossia a tavolino".

Il sopralluogo del 27 aprile 2022 avvenne sui luoghi di causa per eseguire il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di divisione previo avviso all'occupante mediante lettera raccomandata a/r. Giunto sul posto, alla presenza dell'avv. XXXXX, verificai che nessuno aprì la porta dell'immobile e quindi non potetti eseguire l'ispezione. Rappresentai al difensore di parte attrice che sulla base grafico catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate, avrei depositato istanza al giudice unico al fine di ricevere indicazioni sulle modalità di prosecuzione delle attività peritali. L'avv. XXXXX mi chiese di verificare la possibilità di eseguire la stima sulla base della documentazione tecnica acquisita compresa la planimetria catastale, al fine di evitare l'accesso con l'ausilio della Forza Pubblica.

Ritenuti sufficienti gli elementi acquisiti dichiarai concluse le operazioni peritali e provvidi, nei termini stabiliti, a trasmettere alle parti la relazione ricevendo controdeduzioni di condivisione dell'elaborato dall'avv. Pasquale Manna (cfr. **allegato 4**).

4 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

4.1 Risposta al quesito n.1

"Esaminata la documentazione prodotta ed acquisiti 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".

La relazione ipocatastale ventennale del 15 settembre 2020 a firma del notaio Patrizio D'Angiolella iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Santa Maria Capua Vetere (Caserta) e le verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Napoli 1, mi permettono di asserire che l'immobile oggetto di divisione giudiziale trascritta all'Agenzia delle Entrate in data 17 gennaio 2020 ai nn. 1126/854 è costituito da una unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di Napoli con i seguenti dati identificativi:

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

4

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

⇒ Comune di Napoli, Sezione San Carlo all'Arena, foglio 23, particella 408, sub. 8, via Cupa Sacramento, 27, piano terra, categoria A/4, classe 3, vani 5, rendita catastale € 309.87, superficie catastale 138 m2.

L'immobile è pervenuto ai germani XXXXXXXX in virtù dei seguenti titoli:

- ✓ successione legittima di XXXXXXXX apertasi a Napoli il 14 ottobre 2000 alla quale sono state chiamate in forza di legge i suoi XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXX. La successione risulta denunciata a Napoli il 14 novembre 2011 e trascritta a Napoli il 22 marzo 2012 ai numeri 7413/5439.

In virtù di quanto detto le quote spettanti a ciascun convivente sono le seguenti:

- ⇒ XXXXXXXXXXXX 250/1000;
- ⇒ XXXXXXXXXXXX 250/1000;
- ⇒ XXXXXXXXXXXX 250/1000;
- ⇒ XXXXXXXXXXXX 250/1000.

4.2 Risposta al quesito n.2

"Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica".

Il bene in esame è un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di Napoli alla via Cupa Sacramento, 27. Si tratta di una abitazione residenziale posta al piano terra.

Essa è riportata al N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

- ⇒ Comune di Napoli, Sezione San Carlo all'Arena, foglio 23, particella 408, sub. 8, via Cupa Sacramento, 27, piano terra, categoria A/4, classe 3, vani 5, rendita catastale € 309.87, superficie catastale 138 m2.

L'immobile non è stato ispezionato perché il germano XXXXXXXX che lo occupa, benché regolarmente avvisato con lettera raccomandata a/r, non ha aperto la porta di ingresso. Pertanto chi scrive ha chiesto con apposita istanza al giudice unico, di essere autorizzato ad avvalersi della Forza Pubblica o, in subordine, ad eseguire la stima a tavolino sulla scorta del grafico catastale acquisito all'Agenzia delle Entrate da cui è stata desunta una superficie interna lorda pari ad 90 m2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

5



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

In data 15 giugno 2022, il giudice unico mi autorizzò ad eseguire la stima a tavolino. Il grafico catastale mostra che il cespite ha due porte d'ingresso riscontrate anche dall'androne condominiale e si compone di cinque vani senza poter dire nulla sulla reale disposizione interna.

La relazione notarile certifica che l'immobile non presenta trascrizioni pregiudizievoli a meno del **vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali** di cui alla Legge 1089/39, trascritto in data 28 marzo 2000 ai numeri 6544/4147 e quindi risulta sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella citata legge (***cfr. allegato 5***).

Infatti l'immobile è parte del cosiddetto "Palazzo Schisa". L'area fu acquistata nel 1838 da XXXXXXXXX famoso pellicciaio dell'epoca che affidò la progettazione e la direzione lavori all'ing. XXXXXXXXX che progettò il palazzo di stampo neoclassico. Il tutto come meglio illustrato nella relazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali allegata alla trascrizione del vincolo.

4.3 **Risposta al quesito n.3**

"Predisponga il CTU, ove possibile, un progetto di comoda divisione degli immobili con eventuali conguagli in denaro".

L'appartamento è unico e non è divisibile in natura tra i germani XXXXXX.

4.4 **Risposta al quesito n.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".

Si è già detto che l'immobile è unico e non è divisibile tra i XXXXXXXXXXXXXXXX. Pertanto ne va determinato il più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la seconda parte della domanda, occorre rammentare che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

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 tenendo conto **del vincolo storico-artistico che grava sul fabbricato.**

Esso comporta che l'atto di vendita vada denunciato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/04) affinché esso valuti **il diritto di prelazione** spettante come da art. 60 del medesimo Codice, da far valere nei successivi 60 gg. dalla denuncia dell'atto. Alla scadenza del termine il trasferimento dei diritti di proprietà, per tutti i conseguenti effetti attivi e passivi, diventerà efficace.

Dal punto di vista estimativo lo scrivente non opererà alcuna decurtazione al valore di mercato determinato perché la comparazione è stata fatta con un bene recentemente compravenduto nello stesso fabbricato e quindi il cui prezzo si è già "formato" tenendo conto del vincolo storico-artistico.

La stima è svolta in applicazione degli **Standard di Valutazione Internazionali e Nazionali:**

- International Valuation Standard (IVS) 2013;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 aggiornata al 2012 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48);
- Linee Guida ABI, 2018.

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato (MCA), Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

7



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato **ritenuto il più diretto, probante e documentato per valutare un immobile.**

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata da differenze negli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti, viceversa abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

Il Regolamento 575/2013/UE (si ricorda che è legge in Italia) definisce il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

All'uopo, 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 C.T.U.
ing. Domenico Motta

8

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

La consistenza è stata misurata in termini di **superficie interna lorda**, come desunta dai grafici catastali allegati così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa; con tale termine si intende *“l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento”*.

In pratica non comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni. Nulla cambierebbe se si fosse scelta altra superficie prevista dagli International Valuation Standard (interna netta o esterna lorda) perché il MCA valuta i prezzi marginali delle differenze e quindi l'importante è utilizzare la stessa misura della consistenza anche per i comparabili.

Gli indici mercantili delle pertinenze sono riportati nella scheda di valutazione allegata così come le caratteristiche degli immobili scelte per la stima che sono:

- ⇒ Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- ⇒ Superficie principale (SUP): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- ⇒ Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- ⇒ Stato di manutenzione generale dell'immobile. La caratteristica stato di manutenzione rappresenta il grado di conservazione dell'immobile e di quelli di confronto desumibili dagli atti. Unità di misura: euro/livello;
- ⇒ Livello di piano;
- ⇒ Servizio.

L'analisi di mercato nella microzona (stesso foglio catastale dell'immobile oggetto di stima o fogli adiacenti) in cui è ubicata via Sacramento a Foria, mi ha permesso di ritrovare **n.1 immobili recentemente compravenduti (negli ultimi 24 mesi) nello stesso fabbricato civico 27** che



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa con gli immobili simili oggetto di stima. Essi sono (**cf. allegato 6**):

1. **Comparabile A**: immobile sito in Napoli al Vico Sacramento a Foria, 27 di 5.5 vani catastali, piano terra, scala B. Atto di compravendita per notaio Francesco Coppa del 27 novembre 2020 – **prezzo definito € 100.000**;

A partire dal comparabile si è proceduto a compilare la tabella dei dati, ad eseguire l'analisi dei prezzi marginali ed a redigere le tabelle dei prezzi marginali e di valutazione (**cf. allegato 7**).

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è stato eseguito un aggiustamento (in €) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche prese in esame e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C).

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante **l'analisi della divergenza percentuale assoluta d%** che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti che **deve risultare sempre <10%**.

Nel caso in esame non è stata calcolata la divergenza percentuale perché non è possibile farlo in presenza di un solo comparabile. Nelle tabelle allegate è riportato il rapporto di posizione sempre da desumere in presenza di un solo elemento di confronto. In definitiva si ha:

IMMOBILI (Vico Sacramento a Foria, 27)	VALORE DI MERCATO (€)
Appartamento piano terra sub. 8	135.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

10



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

4.5 Risposta al quesito n.5

“Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n.47/85 e succ. modif.”.

Il fabbricato in muratura in cui è collocata l'unità abitativa è stato edificato in data anteriore al 1935 periodo nel quale non vigeva l'obbligo della licenza edilizia per la città di Napoli. All'uopo già il primo titolo di provenienza prodotto dall'avv. XXXXXXXX evidenzia che l'immobile era esistente alla data del 03 giugno 1936. La relazione della Soprintendenza allegata alla trascrizione del vincolo storico-artistico esistente sul fabbricato evidenzia che esso fu edificato prima del 1900. La circostanza emerge anche dal PRG del comune di Napoli ove è possibile verificare che il corpo di fabbrica è stato edificato come detto prima del 1900 (**cf. allegato 5**) ed infatti la relativa particella:

- ⇒ rientra, come risulta dalla tavola di zonizzazione, nella zona A definita “insediamenti di interesse storico” disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- ⇒ rientra in un fabbricato con vincolo storico-artistico ai sensi della Legge 1089/39;
- ⇒ è classificata, come risulta dalla tavola 7 della Classificazione Tipologica come “Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.92;
- ⇒ rientra come risulta dalla tavola 14 nel perimetro delle aree di interesse archeologico e classificata, come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- ⇒ non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” e “Posillipo”, né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli.

Si tratta, come detto, di un corpo di fabbrica realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967 e come tale presenta i requisiti di commerciabilità ai sensi della Legge 47/85 e succ. modif.

Per completezza sono state acquisite dall'Agenzia delle Entrate le visure storiche per immobile aggiornate all'attualità.

4.6 Risposta al quesito n.6

“Determini il CTU 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 termine”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

11



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

L'atto di citazione a firma dell'avv. XXXXXXXXXXXX chiede determinarsi i canoni di locazione nei cinque anni precedenti l'atto e sino all'attualità, per avere XXXXXXXXXXXX detenuto l'immobile in via esclusiva. Pertanto si tratta di partire dal 18 marzo 2014 per giungere al 2022.

All'uopo il CTU ha chiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate i valori locativi unitari OMI. In particolare l'immobile è stato considerato in condizioni ordinarie (non avendo elementi agli atti di causa). Si è proceduto con il ragionamento che segue.

Per le locazioni ad uso residenziale ai sensi della Legge 431/98 è prevista la libera pattuizione del canone e la durata dei contratti stipulati di 4+4 anni. Pertanto il canone resta bloccato per otto anni (si è trascurato l'adeguamento annuale Istat nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati come accade in regime di cedolare secca).

Pertanto i valori OMI del 2014 sono stati applicati sino al dicembre 2022. I valori OMI al 2014 per la zona di interesse (zona di vico Sacramento a Foria nei pressi dell'Orto Botanico) sono compresi nell'intervallo 4.8-7.1 €/m2 mese (**cf. allegato 8**) confermati anche da agenzie immobiliari di zona. Considerando che la strada comunale in esame non è una via principale e centrale come via Foria, si ritiene congruo a partire dal 18 marzo 2014 un canone mensile di:

4.8 €/m2 mese

Tenuto conto che la superficie interna netta del sub 8 è pari a 80.00 m2 si ha:

$4.8 \text{ €/m2 mese} \times 80.00 \text{ m2} = \text{€ } 383$

L'immobile essendo abitato dal XXXXXXXXXXXX si presume essere completamente arredato e quindi è verosimile immaginare che sia stato locato e/o goduto nelle stesse condizioni.

Pertanto il canone va incrementato del 15% come previsto dagli Accordi Territoriali del 2017 per la città di Napoli e contratti di locazione ordinari e transitori.

Il canone diviene in cifra tonda pari ad **€ 440**. Sul canone annuo via via rivalutato (anno per anno) sino all'attualità vanno calcolati anche gli interessi legali (**cf. allegato 9**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

12



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXXXX

ANNO	PERIODO	CANONE MENSILE €/MESE	CANONE ANNUO €/anno	CANONE RIVALUTATO+INTERESSI CALCOLATO A FINE ANNO SINO ALL'ATTUALITA' €
2014	18/03 – 31/12	440.00	4.159	5.046,61
2015	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.380,44
2016	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.342,84
2017	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.288,96
2018	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.213,77
2019	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.144,64
2020	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.152,68
2021	1/1 – 31/12	440.00	5.280	5.927,84
2022	1/1 – 31/12	440.00	5.280	5.280.00
			(in cifra tonda)	€ 48.500

4.6.1 Risposte ai consulenti tecnici di parte

A seguito della trasmissione alle parti della relazione (**cf. allegato 10**) l'avv. XXXXXXXXXXXXXXX ha ritenuto condivisibile l'elaborato peritale e la stima del valore di mercato dell'immobile.

5 CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco ulteriormente le conclusioni alle quali sono giunto:

- 1) l'unità immobiliare oggetto del giudizio di divisione è ubicata nel comune di Napoli, come meglio descritto nel corpo della relazione. L'analisi dei titoli di proprietà e della relazione notarile mostrano senza alcun dubbio l'appartenenza del bene immobile da dividere in capo ai coeredi così come indicati in atti;
- 2) l'immobile non è comodamente divisibile atteso il numero di condividenti e le quote spettanti a ciascuno. Ne consegue che di essi ne è stato determinato il più probabile valore di mercato;
- 3) il valore di mercato del compendio stimato in applicazione degli **Standard di Valutazione Internazionali e Nazionali** è pari in cifra tonda ad **€ 135.000**. La stima è stata effettuata tenendo conto **del vincolo storico-artistico che grava sul fabbricato**. Esso comporta che l'atto di vendita vada denunciato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/04) affinché esso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

13



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.U. Dott.ssa Federica D'Auria - Tribunale di Napoli - VIII Sezione Civile (R.G. 8060/19)

XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXX

valuti il diritto di prelazione spettante come da art. 60 del medesimo Codice, da far valere nei successivi 60 gg. dalla denuncia dell'atto. Alla scadenza del termine il trasferimento dei diritti di proprietà, per tutti i conseguenti effetti attivi e passivi, diventerà efficace. Dal punto di vista estimativo non è stata operata alcuna decurtazione al valore di mercato determinato perché la comparazione è stata fatta con un bene recentemente compravenduto nello stesso fabbricato e quindi il cui prezzo si è già "formato" tenendo conto del vincolo storico-artistico:

- 4) il fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa è stato edificato prima del 1900 quindi ampiamente in data antecedente al 01 settembre 1967 e come tale presenta i requisiti di commerciabilità ai sensi della Legge 47/85 e succ. modif;
- 5) l'atto di citazione a firma dell'avv. XXXXXXXX chiede determinarsi i canoni di locazione nei cinque anni precedenti alla sua presentazione e sino all'attualità, per avere l'XXXXXXXXXXXXX detenuto l'immobile in via esclusiva. Pertanto si tratta di partire dal 18 marzo 2014 per giungere al 2022. Il canone ricavato è pari, in cifra tonda, ad **€ 440.** Sul canone annuo via via rivalutato (anno per anno) sino all'attualità vanno calcolati anche gli interessi legali come da prospetto riepilogativo che segue

ANNO	PERIODO	CANONE MENSILE €/MESE	CANONE ANNUO €/anno	CANONE RIVALUTATO+INTERESSI CALCOLATO A FINE ANNO SINO ALL'ATTUALITA' €
2014	18/03 – 31/12	440.00	4.159	5.046,61
2015	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.380,44
2016	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.342,84
2017	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.288,96
2018	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.213,77
2019	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.144,64
2020	1/1 – 31/12	440.00	5.280	6.152,68
2021	1/1 – 31/12	440.00	5.280	5.927,84
2022	1/1 – 31/12	440.00	5.280	5.280,00
			(in cifra tonda)	€ 48.500

Napoli, data del deposito telematico

IL C.T.U.

(dott. ing. Domenico Motta)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ing. Domenico Motta

14

