



TRIBUNALE DI NAPOLI
XII SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



contro



Giudice dott. Nicola MAZZOCCA



R.G. 85787/2013

C.T.U. ing.

Oggetto: Scioglimento di comunione ereditaria



Data maggio 2016



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



1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. INTRODUZIONE	5
4. APPARTAMENTO “A” IN FRATTAMAGGIORE FOGLIO 2 PART. 392 SUB 101	6
4.1 DESCRIZIONE	6
4.2 REGOLARITÀ URBANISTICA	6
4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	7
5. MAGAZZINO/LOCALE “B” IN FRATTAMAGGIORE FOGLIO 2 PART. 391 SUB 2	10
5.1 DESCRIZIONE	10
5.2 REGOLARITÀ URBANISTICA	10
5.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	11
6. TERRENO AGRICOLO “C” IN CAIVANO FOGLIO 19 PART. 184.....	12
6.1 DESCRIZIONE	12
6.2 REGOLARITÀ URBANISTICA	12
6.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
7. ABITAZIONE “D” IN FRATTAMAGGIORE ALLA VIA PADRE MODESTINO N. 30 FOGLIO 2 PART. 392 SUB 5	12
7.1 DESCRIZIONE	12
7.2 REGOLARITÀ URBANISTICA	14
7.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	14
8. ABITAZIONE “E” IN FRATTAMAGGIORE FOGLIO 2 PART. 393 SUB 216	
8.1 DESCRIZIONE	16
8.2 REGOLARITÀ URBANISTICA	16
8.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	17
9. RIMESSA/AUTORIMESSA “F” IN FRATTAMAGGIORE FOGLIO 2 PART. 393 SUB 3	17
9.1 DESCRIZIONE	17
9.2 REGOLARITÀ URBANISTICA	18
9.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	18
10. PROGETTO DIVISIONALE.....	19





Allegati A - Abitazione al foglio 2 part. 392 sub 101 piano T/1

- All. A1 - Documenti catastali
- All. A2 - Elaborato grafico di rilievo
- All. A3 - Documentazione fotografica
- All. A4 - Computo metrico estimativo lavori ristrutturazione

Allegati B - Magazzino al foglio 2 part. 391 sub 2 (demolito)

- All. B1 - Documenti catastali
- All. B2 - Elaborato grafico di rilievo
- All. B3 - Documentazione fotografica
- All. B4 - Concessione edilizia e progetto n. 4337 del 29/02/2000 per demolizione e ricostruzione

Allegati C - Terreno al foglio 19 part. 184

- All. C1 - Documenti catastali
- All. C2 - Elaborato grafico
- All. C3 - Documentazione fotografica

Allegati D - Abitazione al foglio 2 part. 392 sub 5 piano 1

- All. D1 - Documenti catastali
- All. D2 - Elaborato grafico di rilievo
- All. D3 - Documentazione fotografica
- All. D4 - Certificato regolare esecuzione e eliminazione stato pericolo del 15/04/1998

Allegati E - Abitazione al foglio 2 part. 393 sub 2 piano T

Allegati F - Rimessa/autorimessa al foglio 2 part. 393 sub 3 piano T

- All. E1 - Documenti catastali part. 393 sub 2
- All. F1 - Documenti catastali part. 393 sub 3
- All. E2-F2 - Elaborato grafico di rilievo
- All. E3-F3 - Documentazione fotografica

Allegato G - Nomina e corrispondenza

Allegato H - Verbali di accesso

Allegati I - Documenti comuni agli immobili

- All. I1 - Atto compravendita anno 2010 notaio [REDACTED] [REDACTED]
- All. I2 - Banca dati OMI
- All. I3 - Corrispondenza con il Comune di Frattamaggiore





1. PREMESSA

In data 14/01/2016 la sottoscritta ing. [REDACTED] - con studio in Napoli alla via [REDACTED], iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. [REDACTED] e all’Albo dei CTU del Tribunale di Napoli - veniva nominata Consulente Tecnico d’Ufficio dall’ill.mo Giudice dott. Nicola Mazzocca per la vertenza promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] - R.G. 85787/2013 con ordinanza del Giudice dott.ssa Maria Tuccillo del 09/06/2015 (rif. All. A), con il seguente incarico:

1. accertare e descrivere i beni facenti parte dell’asse ereditario;
2. attribuire a ciascuno dei beni, previa verifica della regolarità urbanistica, il valore di mercato attuale;
3. predisporre ove possibile un progetto di divisione dei beni che tenga conto delle singole quote a ciascuno spettanti individuando gli eventuali conguagli.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come documentato in allegato alla presente relazione (rif. All. B), gli accessi sui luoghi di causa sono stati effettuati nei giorni 02/02/2016 e 07/03/2016, cui ha partecipato altresì il CTP per parte istante arch. [REDACTED].

Dopo il primo accesso, la parte convenuta ha chiesto un tempo più lungo prima del secondo incontro al fine di tentare conciliazione fra le parti, comunicandone successivamente esito negativo.

In data 07/03/2016 la CTU, stante la mancata disponibilità della parte convenuta a consentire l’accesso agli immobili, effettuava un’istanza all’ill.mo Giudice al fine di ricevere indicazioni sul prosieguo delle operazioni peritali. Nella stessa giornata la stessa parte convenuta informava la scrivente di voler consentire l’accesso agli





immobili, pertanto la sottoscritta comunicava l'avvenuta disponibilità al Giudice e dava seguito all'espletamento della consulenza tecnica.

In data 21/03/2016 la scrivente ha inoltrato Istanza all’Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, ricevendo successivamente alcune indicazioni telefoniche e poi risposta scritta in data 01/04/2016 (*rif. All. I3*).

La CTU ha inoltre effettuato le seguenti attività, con approfondita analisi dei relativi documenti:

- ha acquisito presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate - Catasto le visure e le planimetrie degli immobili oggetto di causa
- ha acquisito l’atto di compravendita del 2010 per notaio [REDACTED] con il quale la coerede [REDACTED] ha acquistato le quote degli immobili part. 392 su 5, part. 393 sub 2 e part. 393 sub 3 (*rif. All. II*);
- ha acquisito alcuni documenti utili relativi agli immobili part. 392 sub 101, part. 391 sub 2, alla part. 392 sub 5, acclusi alla presente nei rispettivi allegati.

In data 22/01/2016 la sottoscritta ha inviato alle parti uno schema di ripartizione delle quote (*rif. All. G*) e, su esplicita richiesta della scrivente, non vi è stata alcuna annotazione in merito.

Al fine di una conciliazione fra le parti, in data 30/03/2016 la sottoscritta ha inviato alle parti informalmente una prima bozza (non definitiva) di relazione di consulenza tecnica d’ufficio secondo un progetto divisionale (*rif. All. G*), non ricevendo alcuna annotazione.

In data 26/04/2016 la sottoscritta ha inviato alle parti la bozza della propria consulenza tecnica d’ufficio (*rif. All. G*), ponendo il termine del 11/05/2016 per eventuali osservazioni. Entro tale data non ha ricevuto alcuna nota.

Come da successive interlocuzioni con le parti, rispetto alla bozza di CTU nella presente relazione sono state riviste le quote di proprietà per gli immobili A e B, a rettifica di quanto erroneamente riportato nelle visure catastali.





3. INTRODUZIONE



Gli immobili facenti parte della massa ereditaria sono i seguenti:

A) Appartamento sito in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino n. 20 P. T/1, censito in catasto fabbricati al foglio n. 2 part. 392 sub 101 cat. A/4

B) Magazzino/locale deposito sito in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino P. T, censito in catasto fabbricati al foglio n. 2 part. 391 sub 2 cat. C/2

C) Terreno agricolo sito in Caivano, censito in catasto terreni al foglio n. 19 part. 184 qualità Sem Arb Irr. cl. 1 are 28 ca 10

D) Abitazione sita in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino n. 30, censito in catasto fabbricati al foglio n. 2 part. 392 sub 5 cat. A/5

E) Abitazione sita in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino n. 30, censita in catasto fabbricati al foglio n. 2 part. 393 sub 2 cat. A/5

F) Rimessa/autorimessa sita in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino, censita in catasto fabbricati al foglio n. 2 part. 393 sub 3 cat. C/6.



Le denominazioni degli immobili da A a F vengono riportate per brevità anche nel prosieguo della presente relazione.



Nei successivi paragrafi da 4 a 9 verrà data risposta ai quesiti peritali n. 1 e n. 2 per ogni singolo immobile, ovvero ne verrà data descrizione (con riferimento agli specifici elaborati grafici e la specifica documentazione fotografica allegati alla presente relazione), ne sarà definita la regolarità urbanistica e ne sarà determinato il valore di mercato attuale.



Nel par. 10 sarà redatto un progetto di divisione dei beni in riferimento alle singole quote a ciascuno spettanti individuando gli eventuali conguagli.





4. APPARTAMENTO “A” IN FRATTAMAGGIORE FOGLIO 2 PART. 392 SUB 101

4.1 DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sito in Frattamaggiore alla via Padre Modestino n. 20, categoria catastale A/4, al piano terra composto da cucina e bagno ed al piano primo composto da camera da letto e bagno, collegati a mezzo di scala interna.

Il piano terra confina con cortile interno a sud e con proprietà aliene sugli altri lati, il primo piano confina ad est con l’unità immobiliare part. 392 sub 5 (oggetto anch’essa della presente perizia).

L’immobile è dato in comodato d’uso in favore dell’erede [REDACTED] e risulta attualmente libero. L’altezza netta del piano terra è di m 4,38, quella del piano primo è di m 4,22.

Esso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pavimenti in gres e pareti in pittura lavabile, infissi esterni in alluminio e porte interne in legno. Al piano primo il tramezzo a confine con il vano bagno presenta segni di passaggi di acqua o umidità (*rif. Foto n. 12*), mentre il soffitto presenta segni di precedenti infiltrazioni con spellicolamenti di finitura (*rif. Foto n. 13*).

Di tale bene spetta all’istante la quota dei 2/3 in quanto di proprietà esclusiva della defunta consorte [REDACTED], come da atto di compravendita rogato dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in atti.

4.2 REGOLARITÀ URBANISTICA

L’immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967.

Nel 2001 è avvenuta catastalmente una *Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni*, con la realizzazione dell’attuale scala interna di collegamento dei due piani (mentre in origine si accedeva al piano primo a mezzo scala esterna comune a tutti gli immobili, tuttora esistente) nonché dei due vani bagno, tuttavia per tale trasformazione non risulta presentato alcun titolo abilitativo. Nel





corso delle operazioni peritali la parte istante ha fornito in merito un computo metrico estimativo del 01/09/2000 a firma del geom. [REDACTED] (rif. All. A4).

Al fine della verifica circa la regolarità urbanistica dell’immobile, si riferisce che la via Padre Modestino ricade in zona A - come da planimetria di Zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Frattamaggiore - per la quale le Norme Tecniche di Attuazione riportano che “*in sede di ristrutturazione degli edifici esistenti, è fatto obbligo di trasformare i terranei ad uso diverso dal residenziale*”, invece nel caso specifico al piano terra è rimasta la destinazione abitativa.

Premesso che la domanda di sanatoria per gli anzidetti lavori del 2001 dovrà essere presentata all’Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore e valutata nello specifico dai funzionari preposti, dalla lettura del Piano Regolatore Generale, come detto, non vi possibilità di sanare l’attuale configurazione con autorizzazione comunale. Occorrerà pertanto presentare una SCIA in sanatoria per i lavori ma riconfigurare l’immobile rispettando i dettami delle norme comunali vigenti.

I costi di una SCIA in sanatoria vengono stimati pari a circa € 650,00 (sanzione, diritti di segreteria ed istruttoria).



4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la stima del valore di mercato dell’appartamento, si applica la **Stima Sintetica Comparativa** mediante confronto con il valore medio di altri immobili simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l’individuazione di un’area urbana omogenea all’interno della quale la formazione del mercato immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Determinazione del valore medio unitario di mercato

Per la determinazione del valore medio unitario di mercato si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) fornite dall’Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell’Agenzia, aste, atti di compravendita,





offerte pubblicate, ecc. Tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone che esprimono compatti omogenei del mercato locale, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc). Per dette zone la Banca dati individua un intervallo di valori minimo e massimo che rappresentano unità immobiliari ordinarie, escludendo pertanto immobili che presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Tutto ciò premesso, dal risultato della consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona Semicentrale/CORSO Vittorio Emanuele III, Via Stazione, Via Padre Vergara, Via Senatore Pezzullo, Via Carditello (in cui ricade il cespote oggetto di stima), relativa al II semestre 2015 (ultimo periodo pubblicato al momento della redazione della presente perizia), risulta che le abitazioni di tipo economico hanno un valore di mercato posto nell'intervallo tra un minimo di **€/mq 930,00** ed un massimo di **€/mq 1.400,00** (rif. All. I2) riferito al metro quadro di Superficie Commerciale convenzionale.

Per l'immobile in oggetto si assume un valore unitario pari a:

$$vm = \text{€/mq } 1.300,00$$

che tiene già conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ovvero dello stato d'uso e di manutenzione e delle caratteristiche di posizione.

Determinazione della superficie commerciale convenzionale

Per il calcolo della superficie commerciale convenzionale si fa riferimento alle *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"* (Allegato C del D.M. 138/98), di cui di seguito si riporta un estratto.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino a uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 cm.





2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni di altezza utile inferiore a m 1,50, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori, e simili, interni alle unità immobiliare sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a), del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30 per cento, fino a 25 mq, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti coi vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento, fino a 25 mq, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).



Considerando il deposito presente a sinistra dell’ingresso quale pertinenza del suddetto immobile (rif. All. A3 – Foto n. 1), si ha:

Superficie coperta PT (calpestabile + muri interni e perimetrali)	37,25	mq
Superficie coperta P1 (calpestabile + muri interni e perimetrali)	39,75	mq
Superficie coperta totale	77,00	mq
Superficie scoperta PT (patio in ingresso)	4,23	mq
Pertinenza PT (deposito esterno)	4,89	mq
Superficie scoperta P1 (balcone)	7,39	mq

Pertanto, con gli opportuni coefficienti di adeguamento, la **Superficie Commerciale convenzionale** è pari a:

	Superfici	Coeff. di	Superfici
	<i>mq</i>	<i>adeguamento</i>	<i>omogeneizzate</i>
Superficie coperta P1 + PT	77,00	1,00	77,00
Superficie scoperta PT (patio in ingresso)	4,23	0,10	0,42
Pertinenza PT (deposito esterno)	4,89	0,25	1,22
Superficie scoperta P1 (balcone)	7,39	0,30	2,22
			80,86





che con arrotondamento è pari a **mq 81,00**.

Determinazione del valore di mercato dell’immobile Vm

Ne risulta che il valore di mercato dell’immobile è:

$$Vm = vm \times Sc = €/mq 1.300,00 \times mq 81,00 = € 105.300,00.$$

Con i costi di regolarizzazione urbanistica dell’immobile stimati pari ad € 650,00 e con arrotondamento, l’immobile viene stimato pari a **€ 105.000,00**.

Un’ultima analisi viene effettuata mediante **indagini di mercato** presso le Agenzie Immobiliari di zona. La stima ottenuta mediante il metodo analitico sopra riportato trova conferma con i prezzi correnti applicati dalle agenzie immobiliari.



5. MAGAZZINO/LOCALE “B” IN FRATTAMAGGIORE

FOGLIO 2 PART. 391 SUB 2



5.1

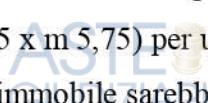
DESCRIZIONE



Tale immobile era sito in Frattamaggiore al piano terra della via Padre Modestino n. 20 con consistenza catastale mq 13, all’attualità non più esistente in quanto demolito molti anni orsono. La categoria catastale era C/2.

Nel corso delle operazioni peritali è stata acquisita la **Concessione edilizia n. 4337 del 29/02/2000 per la demolizione e ricostruzione di locale terraneo ad uso non abitativo (rif. All. B4)**. La quadratura dell’immobile da poter ricostruire deve mantenere le caratteristiche planovolumetriche dell’edificio precedente, ovvero (come da elaborati grafici della anzidetta licenza) deve essere pari a mq 32,00 (m 5,55 x m 5,75) per un’altezza pari a m 4,50.

Di tale bene immobile sarebbe spettata all’istante la quota di 136/1000, pertanto la stessa percentuale è dovuta per l’area di sedime edificabile.



5.2 REGOLARITÀ URBANISTICA



La preventiva regolarità urbanistica dell’immobile da ricostruire si ottiene mediante richiesta di una nuova licenza, per la quale si stima un costo di circa €





1.600,00 di diritti di segreteria ed istruttoria, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.



5.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell’area di sedime è pari al potenziale valore dell’immobile che potrebbe essere ricostruito al netto dei costi necessari per edificarlo.

Dal risultato della consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona Semicentrale/CORSO Vittorio Emanuele III, Via Stazione, Via Padre Vergara, Via Senatore Pezzullo, Via Carditello (in cui ricade il cespote oggetto di stima), relativa al II semestre 2015, risulta che i box hanno un valore di mercato posto nell’intervallo tra un minimo di €/mq 830,00 ed un massimo di €/mq 1.250,00 (rif. All. I2) riferito al metro quadro di Superficie Commerciale convenzionale.

Per l’immobile in oggetto si assume un valore unitario pari a:

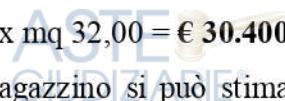
$$Vm = \text{€/mq } 950,00$$



La **Superficie Commerciale convenzionale** è pari a m 5,50 x m 5,75 = mq 31,91 che con arrotondamento è pari a mq 32,00.

Ne risulta che il valore di mercato dell’immobile è:

$$Vm = vm \times Sc = \text{€/mq } 950,00 \times \text{mq } 32,00 = \text{€ } 30.400,00.$$



Il costo unitario di ricostruzione di un magazzino si può stimare pari ad €/mq 500,00, che equivale al costo complessivo di ricostruzione pari ad €/mq 500,00 x mq 32,00 = € 16.000,00.

I costi per ottenere un nuovo titolo per la ricostruzione dell’immobile demolito sono pari a circa € 1.600,00.

Pertanto il valore di mercato dell’area di sedime edificabile è pari a:

$$\text{€ } 30.400,00 - (\text{€ } 16.000,00 + \text{€ } 1.600,00) = \text{€ } 12.800,00$$

che con arrotondamento è pari ad **€ 13.000,00**.





6. TERRENO AGRICOLO “C” IN CAIVANO FOGLIO 19 PART. 184

6.1 DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo ed incolto avente estensione di circa mq 2.810, sito alla via delle Rose in prossimità dell’incrocio con via Papa Giovanni XXIII, qualità seminativo arborato irriguo, cl. 1, are 28 ca 10.

Di tale bene immobile spetta all’istante la quota di 136/1000.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica richiamato nell’atto di successione, esso ricade in zona agricola ed archeologica.

6.2 REGOLARITÀ URBANISTICA

Il terreno risulta regolare.

6.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come da indagini di mercato effettuate, il terreno può essere stimato pari ad €/mq 54,00, pertanto il complessivo valore di mercato, con arrotondamento, è pari a:
€/mq 54,00 x mq 2.810 = **€ 150.000,00**.



7. ABITAZIONE “D” IN FRATTAMAGGIORE ALLA VIA PADRE MODESTINO N. 30 FOGLIO 2 PART. 392 SUB 5



7.1 DESCRIZIONE



Trattasi di abitazione sita alla via Padre Modestino n. 30, categoria catastale A/5, posta al piano primo e composta da un vano, di cui spetta all’istante la quota di 136/1000.



L’appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con antichi pavimenti in graniglia di marmo e carta da parati a tutt’altezza. La porta-finestra è





in alluminio con infisso esterno in ferro, la porta interna di comunicazione con il vano alieno adiacente è in legno e vetro. L'altezza utile interna è m 3,70.

Rispetto alla planimetria catastale ed a quanto riportato nel titolo di proprietà dell'anno 2010, si evidenziano due principali difformità:

- l'immobile, cui secondo planimetria catastale si accederebbe solo attraverso il balcone comune, è di fatto in comunicazione con il vano adiacente ad est attraverso un'apertura praticata nella muratura portante, al fine di ricavare un'abitazione unica di maggiori dimensioni (in cui il vano in argomento è adibito a camera da letto);
- nell'immobile oggetto di stima è altresì presente una botola di accesso ad un piano superiore, non facilmente accessibile, di cui si è potuta avere solo una visione prospettica dal cortile condominiale al piano terra, riscontrandovi aperture chiuse con lamiere e deducendo quindi che sia non abitabile (*rif. All D3 – Foto n. 1*).



Vengono analizzate di seguito le suddette difformità.

Apertura di comunicazione con immobile adiacente

Nel corso delle operazioni peritali è stato riferito che il varco di passaggio fra l'immobile oggetto di causa e quello adiacente (all'epoca di proprietà di [REDACTED]



[REDACTED] fu realizzato intorno agli anni cinquanta, difatti dall'anziana inquilina (ivi presente appunto da epoca remotissima, come riferito) vengono corrisposte ai rispettivi proprietari due diverse quote di locazione.

Botola e suppenno

Nel corso delle operazioni peritali è stato acquisito il **certificato del 15/04/1998 di regolare esecuzione e di eliminazione dello stato di pericolo** derivante dalla caduta di tegole del tetto di copertura a firma del geom. [REDACTED] (*rif. All. D4*).



In tale certificato è già citato il sottotetto, pertanto si potrebbe presumere che il suppenno fosse già esistente; un'altra possibilità è che esso sia stato realizzato in occasione della messa in sicurezza della copertura, dunque nell'arco temporale 1996–1998.





7.2

REGOLARITÀ URBANISTICA

La planimetria catastale è stata depositata nel 1940 e non rappresenta alcuna apertura di collegamento con l’unità immobiliare confinante né la presenza del suppenno.

Pertanto, non esistendo attestazioni dell’epoca delle suddette modifiche ed i proprietari non hanno documentato che fossero esistenti già prima del 1942 (Legge Urbanistica n. 1150), esse devono ritenersi urbanisticamente non regolari.

La regolarizzazione del varco di passaggio dovrebbe avvenire a mezzo di SCIA in sanatoria, con costi di sanzione, diritti di segreteria ed istruttoria di circa **€ 650,00**.

In relazione al sottotetto, dato che, da riscontri dimensionali fotografici, l’altezza risulterebbe inferiore a m 1,70, se ne potrebbe richiedere la sanatoria (si specifica che per altezze superiori non ne sarebbe rilasciata autorizzazione). In tal caso la regolarizzazione del suppenno dovrebbe avvenire a mezzo di domanda di permesso a costruire, con diritti di segreteria ed istruttoria, costo di costruzione e costo di urbanizzazione pari a circa **€ 1.100,00**.

7.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dal risultato della consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona Semicentrale/Corso Vittorio Emanuele III, Via Stazione, Via Padre Vergara, Via Senatore Pezzullo, Via Carditello (in cui ricade il cespote oggetto di stima), relativa al II semestre 2015, risulta che le abitazioni di tipo economico hanno un valore di mercato posto nell’intervallo tra un minimo di **€/mq 930,00** ed un massimo di **€/mq 1.400,00** (rif. All. I2) riferito al metro quadro di Superficie Commerciale convenzionale.

Per l’immobile in oggetto si assume un valore unitario pari a:

$$vm = \text{€/mq } 1.100,00$$

che tiene già conto delle caratteristiche intrinseche dell’immobile, ovvero dello stato d’uso e di manutenzione e delle caratteristiche di posizione (vi si accede attraverso ballatoio comune).





Determinazione della superficie commerciale convenzionale

Per il calcolo della superficie commerciale convenzionale si fa riferimento alle già richiamate “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” (Allegato C del D.M. 138/98) e nel caso specifico si ha:

Superficie coperta P1 (calpestabile + muri interni e perimetrali)

38,40 mq

Pertinenza suppenno

38,40 mq

Superficie scoperta P1 (balcone)

7,00 mq

Pertanto, con gli opportuni coefficienti di adeguamento (si assume 0,30 per il suppenno), la **Superficie Commerciale convenzionale** è pari a:

Superfici	Coefficienti di adeguamento	Superfici omogeneizzate
mq		mq
Superficie coperta P1	38,40	1,00
Pertinenza suppenno	38,40	0,30
Superficie scoperta P1 (balcone)	7,00	0,30
		<u>52,02</u>

che con arrotondamento è pari a **mq 52,00**.

Determinazione del valore Vm

Ne risulta che il valore di mercato dell’immobile è:

$$Vm = vm \times Sc = €/mq 1.100,00 \times mq 52,00 = € 57.200,00.$$

Al netto dei costi per la regolarizzazione, il valore di mercato dell’immobile si stima pari ad € 56.000,00.

Un’ultima analisi viene effettuata mediante **indagini di mercato** presso le Agenzie Immobiliari di zona. La stima ottenuta mediante il metodo analitico sopra riportato trova conferma con i prezzi correnti applicati dalle agenzie immobiliari.

Il bene non è comodamente divisibile.



8. ABITAZIONE “E” IN FRATTAMAGGIORE FOGLIO 2 PART. 393 SUB 2

8.1 DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione ubicata alla Via Padre Modestino n. 30, categoria catastale A/5, composta catastalmente da un vano sito al piano terra, con accesso sia dalla pubblica via che da un’apertura sul lato ovest posta sotto all’androne comune. Di tale bene immobile spetta all’istante la quota di 136/1000.

All’attualità si presenta modificata rispetto alla planimetria catastale (risalente all’anno 1939), in quanto vi si accede dal cortile comune previo passaggio da un adiacente volume posto sul lato nord che funge da ingresso della siffatta abitazione ed in cui è stato realizzato altresì un vano bagno.

Dall’osservazione dei luoghi, si desume - anche in base a quanto si relazionerà al successivo paragrafo 9 per l’immobile “F” part. 393 sub 3 (di cui non sono presenti elaborati grafici depositati ma che confina con il sub 2) - che il volume unificato a quello in argomento sia proprio il suddetto sub 3.

L’appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con pavimenti datati e pareti rivestite con carta da parati. L’altezza utile interna fino ad una controsoffittatura telata è di m 3,72, tuttavia l’altezza effettiva dell’immobile è desumibile da quella dell’adiacente androne condominiale che è di circa m 5,00.

8.2 REGOLARITÀ URBANISTICA

Circa l’unificazione con l’immobile adiacente “F” (sub 3), sebbene remota, non vi sono documenti ne che attestino l’epoca ed inoltre i proprietari non hanno fornito prova che essa fosse esistente già prima del 1942, perciò deve ritenersi urbanisticamente non regolare e non se ne può ottenere oltretutto neanche la regolarizzazione in quanto la classe dell’adiacente immobile “F” è C/6 di cui non è possibile effettuare il cambio di destinazione ad uso abitativo. Pertanto, affinché l’immobile in argomento sia regolarizzato, dovrà chiudersi il varco di





comunicazione e dovranno ripristinarsi i preesistenti accessi all’immobile dalla pubblica via e dall’apertura posta sotto all’androne comune.

8.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dal risultato della consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona Semicentrale/Corso Vittorio Emanuele III, Via Stazione, Via Padre Vergara, Via Senatore Pezzullo, Via Carditello (in cui ricade il cespote oggetto di stima), relativa al II semestre 2015, risulta che le abitazioni di tipo economico hanno un valore di mercato posto nell’intervallo tra un minimo di **€/mq 930,00** ed un massimo di **€/mq 1.400,00** (rif. All. I2) riferito al metro quadro di Superficie Commerciale convenzionale.

Per l’immobile in oggetto si può assumere un valore unitario pari a:

$$vm = \text{€/mq } 1.050,00$$

La superficie coperta (commerciale) è pari a **mq 47,00**.



Ne risulta che il valore di mercato dell’immobile è pari a:

$$Vm = vm \times Sc = \text{€/mq } 1.050,00 \times \text{mq } 47,00 = \text{€ } 49.350,00$$

che con arrotondamento è pari ad **€ 49.500,00**.



Il bene non è comodamente divisibile.



9. RIMESSA/AUTORIMESSA “F” IN FRATTAMAGGIORE FOGLIO 2 PART. 393 SUB 3

9.1 DESCRIZIONE



Trattasi di Rimessa/autorimessa sita alla Via Padre Modestino, categoria catastale C/6, consistenza 13 mq, di cui spetta all’istante la quota di 136/1000.





Di tale bene non risulta depositata alcuna planimetria catastale ma risulterebbe identificabile con il volume unificato all’unità immobiliare “E” (sub 2) di cui al precedente paragrafo, dato che sul titolo di proprietà del 2010 (*rif. All. II*) ne vengono riportati i seguenti confini: *locale garage al piano terra di circa mq 13, confinante con cortile, vano sub 2 e proprietà aliena*. Non vi sono altri elementi per individuare diversamente il suddetto immobile, trattandosi di remota costruzione e non essendovi alcun elaborato grafico allegato al titolo di proprietà. L’altezza utile interna è m 2,43.

9.2 REGOLARITÀ URBANISTICA

Non risulta urbanisticamente regolare in quanto ne è stata modificata la destinazione d’uso (da garage ad abitazione) ed è stato unificato al sub 2. Pertanto, per ricondurlo alla regolarità urbanistica, dovrà chiudersi il varco di passaggio con l’adiacente immobile “E” e dovrà ripristinarsi l’originaria destinazione d’uso C/6 (rimesse, autorimesse).

9.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dal risultato della consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona Semicentrale/CORSO Vittorio Emanuele III, Via Stazione, Via Padre Vergara, Via Senatore Pezzullo, Via Carditello (in cui ricade il cespote oggetto di stima), relativa al II semestre 2015, risulta che i box hanno un valore di mercato posto nell’intervallo tra un minimo di **€/mq 830,00** ed un massimo di **€/mq 1.250,00** (*rif. All. I2*) riferito al metro quadro di Superficie Commerciale convenzionale.

Per l’immobile in oggetto si può considerare un valore unitario pari a:

$$Vm = \text{€/mq } 950,00$$

La superficie coperta (commerciale) è pari a **mq 13,00**.

Ne risulta che il valore di mercato dell’immobile si stima pari a:

$$Vm = vm \times Sc = \text{€/mq } 950,00 \times \text{mq } 13,00 = \text{€ } 12.350,00$$

che con arrotondamento è pari ad **€ 12.500,00**.

Il bene non è comodamente divisibile.





10. PROGETTO DIVISIONALE

In base alle le stime effettuate nei precedenti paragrafi, la massa ereditaria risulta composta da immobili per un ammontare di **€ 386.000,00**, così dettagliata:

Appartamento A	105.000,00
Magazzino B	13.000,00
Terreno C	150.000,00
Abitazione D	56.000,00
Abitazione E	49.500,00
Rimessa F	12.500,00



Con atto di compravendita trascritto il 25/05/2010, gli eredi [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] vendevano le loro rispettive quote sui beni D, E ed F a [REDACTED] (che quindi acquistava le quote di tutti gli eredi tranne quella dell’attore [REDACTED]).

Al fine di redigere un progetto divisionale, occorre prima di tutto indicare, per ogni immobile, le quote spettanti ad ogni erede e proprietario.

A) Appartamento in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino n. 20 P.

T/1 foglio n. 2 part. 392 sub 101 cat. A/4

Le quote risultano le seguenti:

eredi	quote
[REDACTED]	2/3 0,6667
[REDACTED]	(1/3)/16 0,0208
[REDACTED]	(1/3)/4 0,0833
[REDACTED]	(1/3)/4 0,0833
[REDACTED]	(1/3)/4 0,0833





Dal decesso di [REDACTED] avvenuto in data 14/08/2007, la sua quota veniva così ripartita:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2/3*((1/3)/4)	0,0555556
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/9*((1/3)/4)	0,0092593
[REDACTED] (1/3)/4	0,0833	[REDACTED]	1/9*((1/3)/4)	0,0092593
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/36*((1/3)/4)	0,0023148
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/36*((1/3)/4)	0,0023148
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/36*((1/3)/4)	0,0023148

Dal decesso di [REDACTED] avvenuto in data 30/10/2007, la sua quota veniva così ripartita:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2/3*((1/3)/4 + 1/9*((1/3)/4))	0,0617284
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/6*((1/3)/4 + 1/9*((1/3)/4))	0,0154321
[REDACTED] (1/3)/4 + 1/9*((1/3)/4)	0,0925926	[REDACTED]	1/24*((1/3)/4 + 1/9*((1/3)/4))	0,0038580
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/24*((1/3)/4 + 1/9*((1/3)/4))	0,0038580
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/24*((1/3)/4 + 1/9*((1/3)/4))	0,0038580
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1/24*((1/3)/4 + 1/9*((1/3)/4))	0,0038580



In data 21/03/2012 decedeva [REDACTED] che lasciava quale unica erede per successione testamentaria la nipote [REDACTED]



Pertanto, con la stima del valore di mercato dell’immobile A pari ad € **105.000,00**, le quote spettanti agli eredi proprietari sono le seguenti:

eredi	Quote appartamento A	Quote appartamento A
[REDACTED]	0,66667	€ 70.000,00
[REDACTED]	0,02701	€ 2.835,65
[REDACTED]	0,10802	€ 11.342,59
[REDACTED]	0,06173	€ 6.481,48
[REDACTED]	0,05556	€ 5.833,33



B) Magazzino/locale in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino P. T

foglio n. 2, part. 391, sub 2, cat. C/2



Con la stima del valore di mercato dell’area di sedime edificabile pari ad € **13.000,00**, le quote spettanti agli eredi proprietari sono le seguenti:

eredi	Quote Magazzino B	Quote Magazzino B
[REDACTED]	136/1000	€ 1.768,00
[REDACTED]	70/1000	€ 910,00
[REDACTED]	280/1000	€ 3.640,00
[REDACTED]	144/1000	€ 1.872,00
[REDACTED]	160/1000	€ 2.080,00





**C) Terreno Agricolo in Caivano foglio n. 19, part. 184, qualità Sem Arb
Irr, cl. 1, are 28, ca 10**

Con la stima del valore di mercato del terreno C pari ad € **150.000,00**, le quote spettanti agli eredi proprietari sono le seguenti:

eredi	Quote Terreno C	Quote Terreno C
[REDACTED]	136/1000	€ 20.400,00
[REDACTED]	70/1000	€ 10.500,00
[REDACTED]	280/1000	€ 42.000,00
[REDACTED]	144/1000	€ 21.600,00
[REDACTED]	160/1000	€ 24.000,00

**D) Abitazione in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino n. 30 foglio
n. 2, part. 392, sub 5, cat. A/5**

Con la stima del valore di mercato dell’immobile D pari ad € **56.000,00**, le quote spettanti ai proprietari sono le seguenti:

erede e comunista	Quote Abitazione D	Quote Abitazione D
[REDACTED]	136/1000	€ 7.616,00
[REDACTED]	864/1000	€ 48.384,00

**E) Abitazione in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino n. 30, foglio
n. 2, part. 393, sub 2, cat. A/5**

Con la stima del valore di mercato dell’immobile E pari ad € **49.500,00**, le quote spettanti ai proprietari sono le seguenti:

erede e comunista	Quote Abitazione E	Quote Abitazione E
[REDACTED]	136/1000	€ 6.732,00
[REDACTED]	864/1000	€ 42.768,00





F) Rimessa/autorimessa in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino foglio n. 2, part. 393, sub 3, cat. C/6

Con la stima del valore di mercato dell’immobile F pari ad € 12.500,00, le quote spettanti ai proprietari sono le seguenti:

erede e comunista	Quote rimessa F	Quote rimessa F
[REDACTED]	136/1000	€ 1.700,00
[REDACTED]	864/1000	€ 10.800,00



In definitiva i totali delle quote della massa ereditaria spettanti ad ogni erede ed alla comunista [REDACTED] sono i seguenti:

proprietari e immobili di proprietà	quota
[REDACTED] (tutti)	108.216,00
[REDACTED] (A-B-C)	14.245,65
[REDACTED] (A-B-C)	56.982,59
[REDACTED] (A-B-C)	29.305,33
[REDACTED] (A-B-C)	32.561,48
[REDACTED] (D-E-F)	101.952,00



Come da informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, l’intento dei condividenti è quello di non alienare i beni, a meno del terreno “C” di cui si sta tentando la vendita per € 150.000,00, importo che dunque nella proposta di assegnazione viene ripartito fra gli eredi in base alle rispettive quote.

Come da indicazioni fornite dalle parti e da relative elaborazioni della scrivente, viene proposto il seguente **progetto divisionale**:





proprietari (e immobili di proprietà)	assegnazione
(tutti)	quota spettante C
(A-B-C)	1/4 A + 1/4 B + quota spettante C
(A-B-C)	1/4 A + 1/4 B + quota spettante C
(A-B-C)	1/4 A + 1/4 B + quota spettante C
(A-B-C)	1/4 A + 1/4 B + quota spettante C
(A-B-C)	quota spettante C
(B-C)	quota spettante C
(A-B-C)	quota spettante C
(D-E-F)	D + E + F



Con le stime effettuate, ciò equivale alle seguenti assegnazioni monetarie:

proprietari	A	B	C	D	E	F
			20.400,00			
	26.250,00	3.250,00	10.500,00			
	26.250,00	3.250,00	10.500,00			
	26.250,00	3.250,00	10.500,00			
	26.250,00	3.250,00	10.500,00			
			42.000,00			
			21.600,00			
			24.000,00			
				56.000,00	49.500,00	12.500,00



Ne derivano i seguenti conguagli:

proprietari e immobili di proprietà	quota	totale assegnazione	conguagli + avere - dare
	108.216,00	20.400,00	87.816,00
	14.245,65	40.000,00	-25.754,35
	14.245,65	40.000,00	-25.754,35
	14.245,65	40.000,00	-25.754,35
	14.245,65	40.000,00	-25.754,35
	56.982,59	42.000,00	14.982,59
	29.305,33	21.600,00	7.705,33
	32.561,48	24.000,00	8.561,48
(D-E-F)	101.952,00	118.000,00	-16.048,00





Per maggior chiarezza e visto che l’effettivo prezzo di vendita del terreno C sarà ripartito fra coloro che ne detengono la proprietà in base alle rispettive quote, escludendolo dal prospetto delle assegnazioni, si ha:

proprietari	assegnazione	A	B	D	E	F
[REDACTED]						
[REDACTED]	1/4 A + 1/4 B	26.250,00	3.250,00			
[REDACTED]	1/4 A + 1/4 B	26.250,00	3.250,00			
[REDACTED]	1/4 A + 1/4 B	26.250,00	3.250,00			
[REDACTED]	1/4 A + 1/4 B	26.250,00	3.250,00			
[REDACTED]						
[REDACTED]	D + E + F			56.000,00	49.500,00	12.500,00

A meno dunque del terreno C, ne deriverebbero i seguenti conguagli:

proprietari	quote spettanti (al netto del terreno C)	totale assegnazione (al netto del terreno C)	conguagli (+ credito - debito)
[REDACTED]	87.816,00	0,00	87.816,00
[REDACTED]	3.745,65	29.500,00	-25.754,35
[REDACTED]	3.745,65	29.500,00	-25.754,35
[REDACTED]	3.745,65	29.500,00	-25.754,35
[REDACTED]	3.745,65	29.500,00	-25.754,35
[REDACTED]	14.982,59	0,00	14.982,59
[REDACTED]	7.705,33	0,00	7.705,33
[REDACTED]	8.561,48	0,00	8.561,48
[REDACTED]	101.952,00	118.000,00	-16.048,00

Si evidenzia che il progetto di divisione proposto comporta consistenti conguagli e che invece la legge indica che il massimo compenso in denaro non debba essere superiore al 20% del valore della quota. Nel caso di richiesta dei condividenti delle suddette assegnazioni, potrebbe essere derogata la regola citata previo accordo in forma scritta del reciproco trasferimento.





Si ribadisce che, nel tempo consentito alle parti dall’invio della bozza di CTU, non è pervenuta ufficialmente alcun’altra proposta conciliativa.

Con l’auspicio di avere espletato al meglio l’incarico ricevuto nell’interesse della Giustizia, facendo fede al prestato giuramento la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e resta a disposizione per ogni ulteriore integrazione e chiarimento.



Napoli, 21/05/2016



Il C.T.U.

