



TRIBUNALE DI NAPOLI – SEZIONE STACCATA DI MARANO

CAUSA:

N° Reg. Gen.: 767/07

Giudice: Dott. STRAVINO

7165766
1917312

Il giorno 27 del mese di maggio 2009, il sottoscritto, Ing. Costantino Catuogno, con studio in Napoli, alla Via M. da Caravaggio, 144/a, previo avviso dell'Avv. Francesco Manzo, era presente all'udienza per il procedimento di divisione ereditaria tra T

Al sottoscritto

veniva affidato l'incarico seguente:

"1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari, individuati con riferimento ai titoli di provenienza i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

"2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

"3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in danaro;

"4) ove i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

"5) eventualmente determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi, che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;

"6) rilevi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n° 47/85 e successive modifiche".

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE DISTACCATA DI MARANO
15 DIC. 2009
AMM.TIVO

Era assegnato il termine di 180 giorni per il deposito della Relazione d'Ufficio dall'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto era autorizzato a servirsi di mezzo proprio.

Il giorno 25/6/09, alle ore 11,00, il sottoscritto, insieme all'Avv. Francesco Manzo (legale della ricorrente), la ricorrente,

si è recato sui luoghi, presso la scattando foto dell'immobile, ormai da tempo diroccato ed in stato di abbandono, di cui alla partita 1150, fl.78 – p.lle 12 del Catasto Urbano di Napoli (così come riportato nella produzione di parte ricorrente). Di seguito, a circa 200 mt., il sottoscritto ed i presenti, presso la

hanno visitato la masseria occupata dal Sig. (fratello della ricorrente) e dalla Sig.ra (madre della ricorrente). Il sottoscritto, coadiuvato da ha misurato altezze e lunghezze dei seguenti immobili: locali (n°3 contigui) siti al piano terra (dei quali solo due sono segnalati al Catasto Urbano di Napoli al foglio 78 – particella 238 – sub.1), un locale adibito a deposito ed a cantina, seminterrato (segnalato al foglio 78 – particella 238 – sub.2), i locali con pareti in tufo e malta e le tettoie coperte da lamiera, contenenti attrezzi, nonché le costruzioni parte in grate di ferro e parte in muratura, adibite a stalla per vitello ed a porcile e le costruzioni di pertinenza della fattoria, sulla facciata posteriore, di cui una adibita a stalla per vitello. Sono state scattate diverse foto dei luoghi.

Si è concordato che, relativamente all'immobile sito in Qualiano (Foglio U – particella 108 – sub.5), il giorno 30/6/09 alle ore 11,00 esso sarà visionato previa incontro sul luogo (Via Roma, 15 – Qualiano) con il Sig. che ha il possesso delle chiavi di accesso ai locali.

Alle ore 13,15 ha avuto termine il sopralluogo.

Il giorno 30/6/09, alle ore 11,00, il sottoscritto, insieme con l'Avv. Manzo, la sig.ra , si sono recati alla

Via Roma di Qualiano (Napoli), presso il numero 10 (e non 15, come riportato nella visura catastale), incontrandovi il Sig. _____ (altra convenuta, sorella della ricorrente). Sono stati visionati i due locali siti al 1° piano della palazzina, un locale adibito in passato a deposito di biada senza finestre o balconi siti al piano ammezzato, un locale sito al piano terra, adibito a stalla per cavallo, ed il cortile al piano terra ingombro di oggetti, nel quale3 trovasi un forno a legna ed una vasca, entrambi sommersi da rottami masserizie ed oggetti vari. Al 1° piano, raggiungibile da un corridoio che dà l'accesso ad altri due locali non facenti parte delle proprietà dei _____ su una balconata, sorge un locale di piccole dimensioni, adibito in passato a bagno turco. Sono state eseguite misure dei vari locali e del cortile e scattato 19 foto dei luoghi. Alle ore 12,45 ha avuto termine il sopralluogo. E' da notare che la Sig.ra _____ ed il Sig. _____ i sono rifiutati di firmare il verbale di sopralluogo.

Il giorno 7/9/09, alle ore 11,00, il sottoscritto, accompagnato dalla Sig.ra _____ e dal Sig. _____ presente la sig.ra _____ na incontrato, innanzi il civico 10 (si fa presente che il civico 15, riportato nella Visura Catastale è dislocato sul marciapiede di fronte e non si è potuto risalire alla variazione di numerazione dei civici) di Via Roma (Qualiano), la Sig.ra _____ rappresentante l'Agenzia

_____. Quanto sopra a seguito di intese telefoniche tra il sottoscritto e _____ La Sig.ra _____ ha visionato l'immobile al 1° piano, di proprietà degli eredi del fu _____, nonché le pertinenze costituite dal locale ammezzato tra piano terra e primo piano e la stalla per alloggio di un cavallo, nonché il cortile. Ha espresso un parere verbale, rifiutandosi di riportarlo per iscritto, dando un valore al cespite compreso tra 700 e 1000 E/mq.

Alle ore 11,30 la Sig.r _____ a lasciato i luoghi.

Alle ore 12,15 sono sopraggiunti due rappresentanti dell'Agenzia Immobiliare affiliata
allo _____, che era stata contattata dal sottoscritto C.T.U..

I rappresentanti hanno preannunciato un criterio scritto di valutazione dell'immobile.

Tutto quanto descritto è stato organizzato dal sottoscritto onde ricevere almeno due
stime dell'immobile e delle sue pertinenze, con il proposito di procedere analogamente per
quanto riguardava gli immobili ed il terreno agricolo siti in Giugliano e facenti anch'essi parte
dell'eredità da suddividere. Alle ore 13,00 ha avuto termine il sopralluogo. La Sig.ra _____
non ha voluto firmare il verbale.

Il giorno 14/09/09, alle ore 11,30, il sottoscritto a seguito di appuntamento concordato
con l' _____ (ai confini con il territorio di Varcaturò)
ha dato modo di far visionare ad un rappresentante della suddetta Agenzia Immobiliare, il
terreno di 6654 mq. che si diparte dalla " Masseria 7 cognate", la costruzione diroccata ed i
locali e le costruzioni, in parte in tufo ed in parte con sola copertura in lamiera metalliche, che
fanno parte della fattoria. Erano presenti: il Sig.

_____ i (attrice nel procedimento).

Il Sig _____ i ha riportato verbalmente parte di quanto richiesto dal
sottoscritto in precedenza, a mezzo Raccomandata inviata allo stesso presso la Casella
Postale 1 di Qualiano. Secondo il Sig. _____ li la produzione agricola negli ultimi 5 anni è
stata la seguente: 20 q.li/anno di mandarini (ad €/q.le anno $0,25 \times 100 = 25$ €/anno), 10
q.li/anno di arance (ad €/q.le x anno $0,10 \times 100 = 10$ €/anno) e 0,5 q.li di uva del tipo "Per 'é
palommo" (a €/q.le x anno $0,50 \times 100 = 50$ €/anno), per un totale di $\text{€}(20 \times 25 + 10 \times 10 +$
 $0,5 \times 50) = \text{€}(500 + 100 + 25) = \text{€}/\text{anno } 625$.

Di tali dati darà esposto di seguito nella presente Relazione Tecnica d'Ufficio.

Il Sig. _____ ha inoltre asserito che il pozzo addossato alla muratura
perimetrale della fattoria viene usato per irrigare tre volte all'anno il fondo agricolo e che



l'acqua del pozzo proviene da una falda, acquifera a 100 m di profondità ed è inquinata dalla
adiacente discarica di rifiuti, oggi abbandonata, i cui rifiuti sono ricoperti di solo terreno,
separato dalla fattoria a mezzo di profilati metallici e tavelloni.

Di seguito sono state rilevate dal sottoscritto le distanze tra due alberi delle prime tre
file di alberi del terreno agricolo.

Ciò è stato eseguito dal sottoscritto, nel presupposto di poter conteggiare, con un
prevedibile margine di errore, il numero di piante esistenti.

Con l'intesa di ricevere via fax dall'Agenzia _____ copia della perizia per
la valutazione degli immobili e del terreno, alle ore 13,30 ha avuto termine il sopralluogo, con
l'intesa che il costo della valutazione, che sarebbe stato versato dal sottoscritto, sarebbe
stato di 150 € + I.V.A. = 180,00 €.

Il giorno 23/09/09, alle ore 11,00, il sottoscritto, previo appuntamento telefonico con
l'Agenzia _____ si è recato
presso la "Masseria 7 cognate"; accompagnato dalla Sig.ra _____ e rinvenendovi
il Sig. _____ Con il rappresentante della suddetta Agenzia Immobiliare, Sig. _____
in precedenza era avvenuto l'incontro presso il civico 10 di Via Roma
(Qualiano). Il Sig. _____ ha visionato i luoghi, prendendo altresì atto della presenza della
vicina discarica in disuso. Con l'intesa di invio a mezzo fax delle valutazioni, alle ore 13,00 ha
avuto termine il sopralluogo.

In seguito, a seguito di solleciti telefonici da parte del sottoscritto all'Agenzia
Immobiliare _____ che, a quanto pare aveva segnalato la
valutazione al titolare dell'Agenzia, ha negato la possibilità di inviare valutazioni senza
addurre alcun motivo di ciò.

Pertanto il sottoscritto, dopo aver interpellato inutilmente altre Agenzie Immobiliari, si
è recato alle ore 11,00 del 27/11/09, previa appuntamento telefonico con un'Agenzia

Immobiliare di Giugliano, diverso da quello che già aveva visionato i luoghi della fattoria, del campo coltivato ad agrumi e del fabbricato diroccato sito alla Via Vicinale Pacchianella, al n.10 di Via Roma (Qualiano), avendo altresì fissato tale appuntamento, alle ore 11,00, con i Sigg. , che dovevano condurre il sottoscritto ed il rappresentante della presso i luoghi su indicati. Si è presentato, alle ore 11,30 il solo rappresentante dell'Agenzia, i A causa della pioggia battente e non avendo possibilità, a causa delle condizioni del tempo e della Via Vicinale Pacchianella, di giungere sui luoghi, il sottoscritto si è limitato a fornire al Geom. copie delle visure catastali, le indicazioni scritte relative ai locali non accastatati e non oggetto di richiesta di condono, nonché la planimetria del fabbricato diroccato e delle particelle relative alle coltivazioni di agrumi ed una da vino. Il Geom a assicurato di far pervenire al sottoscritto, a breve, le valutazioni richieste. Di seguito il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano onde poter recepire indicazioni circa il bagno turco su balconata, il deposito di biada e la stalla al piano terra, relativamente all'appartenenza agli eredi in assenza di tali indicazioni, ha dichiarato di eseguire una ricerca in merito e di informarne il sottoscritto. Alle ore 13,15 il sottoscritto ha lasciato i luoghi ed a raggiungere il proprio studio professionale nonostante il nubifragio che imperversava nella zona. Di seguito la signora si è scusata circa l'assenza al sopralluogo, mentre il Sig non è stato raggiungibile telefonicamente.

* * * * *

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL CATASTO URBANO DI NAPOLI E PRESSO LA CONSERVATORIA DEGLI ATTI IMMOBILIARI, RELATIVAMENTE AI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE EREDITARIA –

**ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA – MISURA DI
CIASCUNA QUOTA.**

La documentazione acquisita presso il Catasto Urbano di Napoli è la seguente:

- 1) per quanto riguarda il terreno in territorio di Giugliano (Napoli) sono state acquisite presso il Catasto Terreni di Napoli le visure che seguono:

- partita 14058 – foglio 78 – particella 27: soppresso. La soppressione ha originato le seguenti proprietà:

- foglio 78 – particella 366: frutteto di mq.6.166 (ultimo proprietario:]

- foglio 78 – particella 367 – frutteto di mq. 438 (ultimo proprietario:]

La somma delle due superfici dà luogo a mq. 6.604, alquanto diversa da quella riportata nella situazione dell'immobile che ha originato il precedente atto, relativa ad atto del 29/03/71 (antecedente all'impianto meccanografico), di mq. 6654 partita 14058 – foglio 78 – particella 27 – frutteto di mq. 6.654), evidentemente comprendente anche il fabbricato rurale di cui al foglio 78 – particella 238, per mq.50.

La superficie di mq.6.654 è riferita nella copia contenuta nella Produzione di Parte istante (a cura dell'Avv. Francesco Manzo) e riportata nella terza copia allegata a fondo pagina.

- 2) per quanto riguarda l'immobile sito in Giugliano, accatastato al Catasto Terreni di Napoli, la visura è la seguente:

- partita 14058 – foglio 78 – particella 12 – fabbricato rurale di mq.374 di superficie – comproprietari:

Non é citato il defunto

3) per quanto riguarda il fabbricato rurale abitato da

- presso il Catasto Terreni di Napoli è segnalato al foglio 78 – particella 238 – di superficie mq. 50 (ultimo proprietario :

Qualiano – Napoli), mentre dalla visura del Catasto riportata nella produzione di parte attrice risultano i seguenti dati: foglio 78 – particella 238 – sub 1, di vani 2 e sub.2, di vani 1 (relativo ad un piccolo locale sottoposto al sub.1, adibito a deposito di derrate agricole e attrezzi, pertinente al fondo di cui al sub.1);

4) per quanto riguarda l'immobile di cui al Catasto Urbano di Napoli, sito in Qualiano alla Via Roma, 15 (indicata come civico 10, in neretto, presso l'ingresso del fabbricato di cui fa parte), sia dalla visura catastale consegnata al sottoscritto che in quella facente parte della produzione di parte attrice risulta che alla partita 524 – foglio U – particella 108 – sub.5, i vani sono indicati in numero di 2,5 – categoria A/4 – classe 5. Ultimo proprietario:

Come ben si può comprendere, per quanto riguarda il terreno in territorio di Giugliano, la superficie da assumere è pari a 6604 mq, mentre i locali del fabbricato rurale avrebbero superficie di 50 mq, e l'immobile in Qualiano è composto da 2,5 vani.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, esistono solo quelle relative al terreno (particelle 366 e 367), quella relativa al manufatto (diroccato, come visualizzato nelle foto 1, 2 e 3, allegate alla presente Relazione Tecnica d'Ufficio), nonché quelle relative all'immobile sito in Qualiano, alla Via Roma n° 15 (oggi n° 10), riportate di seguito.

L'attuale appartenenza alle parti in causa é, dalle visure catastali, evidente nei seguenti casi: il terreno agricolo di cui al foglio 78 – particelle 366 e 367, intestato al defunto



così come il fabbricato rurale di cui al foglio 78 – particella 238 sub 1 e

sub 2.

Nel caso del fabbricato rurale di cui al foglio 78 – particella 12, diroccato ed invaso da piante spontanee, alle parti in causa spettano 166,67 millesimi, in quanto gli intestatari, avendo ereditato da:

la quota spettante al padre di

è quella indicata (166,67 millesimi).

Nel caso dell'immobile sito alla Via Roma, 15 (Qualiano), esso, presso il Catasto Urbano di Napoli, risulta intestato al solo

Pertanto, data la dissimiglianza di intestazione tra quanto segnalato nel fascicolo di parte attrice (appartenente al defunto) e quanto segnalato nella visura del Catasto Urbano di Napoli, il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria degli Atti Immobiliari – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli – Circoscrizione di Napoli 2 (sito in Via S. Arcangelo a Baiano, 8), ove risulta, come dal foglio allegato (pagg.2 e 3), che l'immobile sito in Marano alla Via Roma, 15 (attualmente il civico è il numero 10), accatastato al foglio 1 – particella 108 – sub.5 risulta un Ufficio o Studio Professionale ed è cointestato a

e non al

solo

Pertanto tutte le proprietà di cui è richiesta la divisione ereditaria dovranno essere divise secondo legge.

La misura di ciascuna quota è regolata dall'art.581 del Codice Civile, per quanto riguarda) che ha diritto ad 1/3 dell'eredità. I tre figli (in base al 2° comma dell'art. 537 del Codice Civile hanno diritto complessivamente ai rimanenti 2/3. Pertanto ciascuno dei figli del defunto, suddividendo tale quota in parti uguali, ha diritto a $2/3 \times 1/3 = 2/9$ dell'eredità.

seminterrato di cui al foglio 78 – p.lla 238 – sub 2, 15 (facciata laterale a sinistra rispetto a quella di ingresso e, sullo sfondo, il locale bagno, facente parte della serie di costruzione in tufo a 6,10 m dalla facciata di ingresso della fattoria), 16, 17 e 18 (che visualizzano le costruzioni in tufo e solai in tavelloni e poutrelles metalliche, nonché le tettoie ricoperte di lamiere metalliche ondulate) e 19 (che visualizza una stalla ed annesso porcile, a circa 6,00 m. dalla facciata laterale a destra della facciata di ingresso della fattoria).

Vi è da rilevare che la planimetria allegata è stata eseguita dal sottoscritto, non essendo presente, come già riferito, alcuna planimetria catastale del fabbricato rurale, accatastato al foglio 78 particella 238, per mq. 50.

Infine l'immobile situato in Qualiano, alla Via Roma 10 (come segnalato nella visura facente parte della produzione dell'Avv. Manzo, il civico sarebbe il numero 15), accatastato al foglio 11 (oppure U, come nella visura facente parte della produzione dell'Avv. Manzo), particella 108, sub 5, vani 2,5, categoria A/4 è stato oggetto delle foto 20 (ingresso dell'ambiente con locale bagno, indicato sulla planimetria eseguita dal sottoscritto con il numero 1), 21 (balcone dell'ambiente 1), 22 (soffitto dell'ambiente 1), 23 (interno del locale bagno), 24 (balconata interna al fabbricato, di collegamento dell'ambiente 1 con l'ambiente 2), 25 (balcone dell'ambiente 2, sul cortile), 26 e 27 (interno dell'ambiente 2), 28 (balconata sulla quale sorge un bagno turco, il cui interno non è stato visionato, a causa dell'ingombro di masserizie, visibili nella foto), 29 (prima rampa di accesso al 1° piano del fabbricato con pedate scheggiate), 30 (interno della stalla per cavallo, al piano terra, con accesso dal cortile), 31 e 32 (che visualizzano i rottami giacenti nel cortile), 33 (che visualizza i resti del forno a legna in fondo al cortile), 34 (che visualizza l'esterno del bagno turco sulla balconata) e 35 (androne del fabbricato con il numero civico 10 dipinto a mano).

Tutti gli ambienti segnalati sono di proprietà degli eredi _____ mentre il cortile appartiene agli eredi di _____ per 1/3, poichè al 1° piano ed al piano terra sono

presenti locali appartenenti a _____, come può
evincere dalla planimetria redatta dal sottoscritto ed allegata alla presente relazione Tecnica
d'Ufficio.

PREDISPOSIZIONE DI UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO

Un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro non è stato
eseguito, essendo ciò impossibile se non previa consultazione di Agenzie Immobiliari agenti
nelle zone di Qualiano e Giugliano.

Nel caso della determinazione del fondo rustico e della fattoria detta "Delle 7
cognate", sita in territorio di Giugliano il suo valore non avrebbe potuto essere divisibile se
non dopo le visite da parte delle predette Agenzie Immobiliari, in quanto le stime dei terreni
agricoli compresa nelle pagine 166, 167, 168, 169 e 170 del testo di Graziano Castello: Stima
degli immobili" – Editore Dario Flaccovio (al quale il sottoscritto ha riferito per l'attività di
C.T.U. per le espropriazioni immobiliari) prevede l'applicazione della formula: $P_{iv} = P_{iv_1} + P_{iv_2}$
 $+ \dots + P_{iv_5}$, ove P_{iv} = valore dei prodotti vendibili e n = numero degli anni di rotazione e
della formula: $S_m = S_1 + S_2 + \dots + S_n$ ove S_m = spesa media ed n = anni di rotazione. Dal
momento che il numero degli anni si intende come pari a 5 (gli ultimi 5 anni), qualora le ultime
5 annate abbiano i caratteri propri dell'ordinarietà, il reddito fondiario sarebbe pari a $R_f =$
 $\frac{P_{iv} - S_m}{r}$, ove r = tasso d'interesse. Dal momento che il conduttore del fondo agricolo, il

Sig. Gennaro Treccagnoli ha dichiarato che il reddito medio negli ultimi 5 anni è stato di 625
Euro/anno (con un valore di $P_{iv} = 5 \cdot 625 = 3,125$ Ee che non è in grado di specificare il
valore della spesa media negli ultimi 5 anni (spesa sostenuta per l'impiego di attrezzi,
trattore, ecc.) non è possibile applicare l'ultima formula sopra esposta. D'altronde il numero
presumibile di piante di agrumi, per una superficie di 6604 mq, sarebbe piuttosto incerto,



essendo, come indicato sul secondo foglio del fax indirizzato al Sig
ma misurate dal sottoscritto, pari a 6604 : 15,37 ~ 430, avendo tuttavia la superficie
complessiva del terreno agricolo perimetro complessivo delle particelle 366 e 367 forma
estremamente irregolare, larghezza massima pari a 80 m. e lunghezza massima di 140 m.

Nel caso dell'immobile e sue pertinenze, sito alla ia Roma 10 (Qualiano) è stato
necessario chiedere valutazioni a due Agenzie Immobiliari, che hanno dato valori talmente
diversi (rapportati alla sua superficie) da obbligare il sottoscritto ad applicare diversi parametri
onde giungere ad un valore vicino alla realtà, sia per quanto riguarda la località, sia per
quanto riguarda l'edificio e lo stesso immobile.

**ATTUALE VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO ELEMENTI DI STIMA E
DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA VALUTAZIONE
EFFETTUATA**

A seguito dei chiarimenti di cui alla parte che precede si espongono i valori di
mercato desunti dalla immobiliare "Applicato Te", con
sede in

La valutazione riguarda il terreno, il vano terraneo del fabbricato diroccato ed i locali
della fattoria detta. Il sottoscritto è entrato in contatto con altre Agenzie
Immobiliari.

Vi è da notare, come può evincersi, in parte dai verbali del 23/09/09 e del 27/11/09,
che il sottoscritto si è rivolto alle seguenti Agenzie Immobiliari: Agenzia Immobiliare

ed ad altra Agenzia con sede in Giugliano - I
10 rappresentata il 27/11/09 dal
non ha voluto esprimere alcun giudizio, sia pure oralmente e l'Agenzia di

Giugliano, telefonicamente, ha reso conto al sottoscritto che la titolare,

insieme con lo stesso Geon erano pervenuti, il 1/12/09 sui luoghi, ma che la zona non era di loro competenza, perché in zona di Varcaturò, avendo segnalato altresì allo la possibilità che solo lo Studi poteva occuparsi della valutazione.

Avendo interpellato inutilmente altre Agenzie Immobiliari della zona il sottoscritto è pertanto stato costretto, previa chiarimenti con l'unica Agenzia Immobiliare che aveva inviato (dietro pagamento di € 180, inclusa I.V.A.) la valutazione che è allegata alla presente Relazione Tecnica d'Ufficio, ad accettare le seguenti valutazioni dello "Applicato"

- per il terreno riportato al Catasto Terreni di Napoli alla partita 14058, foglio 78, p.la 27, per una superficie effettiva di mq.6604 : un valore di € 60000,00.

Si chiarisce che, sebbene molti anni addietro il terreno sembra, a detta della Sig

era stato valutato Lire 500 milioni (corrispondenti a circa 116.176.200 Euro), la presenza della discarica abusiva, distante circa 200 m. dalla fattoria, abbia inquinato, sebbene i rifiuti siano stati bruciati e coperti con terreno, tutta la zona circostante, giungendo gli effetti dell'inquinamento fino alla zona del Lago Patria;

- il vano terraneo, appartenente agli eredi di di cui alla partita 11150, Foglio 78, p.la12, sub 1 è stato valutato per € 0,00, essendo del tutto diroccato ed invaso da piante spontanee;
- ai due vani di cui al foglio 78, p.la 238, sub.1 è stato attribuito il valore di € 10000,00, non essendo agibili in quanto non sono serviti da acqua corrente, il servizio igienico è rappresentato dal locale con solo Water, non è presente un telefono fisso (ed il sottoscritto è stato costretto più volte a telefonare al cellulare di proprietà di Gennaro

- ricevendo raramente risposta), né un servizio di fognatura. Il tutto pur essendo i due locali abitati da
- la valutazione del locale ad uso deposito di recipienti per vino di cui alla partita 11150, foglio 78, p.lla 238, sub.2 è stata effettuata per € 3000,00;
 - è stato valutato anche il pozzo adiacente il locale indicato con il numero 1 sulla planimetria redatta dal sottoscritto per € 1000,00.

Non sono stati valutati i locali e le baracche coperte da lamiera (di cui ai numeri 3, 5, 6 e 7 nonché alle lettere A, B, C, D, E, F e G, indicati sulla planimetria eseguita dal sottoscritto) perché in totale difformità con le norme della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (come già segnalato in precedenza, essendo state costruite alla metà degli anni '70 e non oggetto di condono edilizio).

Il totale della valutazione è stato pertanto di € 75000,00.

Viceversa, per quanto riguarda la valutazione dell'immobile sito alla Via Roma, 10 (ex 15) in Qualiano (NA) vi è da definire che il prezzo unitario di riferimento è da considerare come medio "globale" di riferimento, secondo quanto segnalato alla pag. 65 del testo "Stima degli immobili" di Graziano Castello-Editore: Dario Flaccovio. Il prezzo reale dovrà essere adeguato a coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie di una abitazione, ma l'analisi dei parametri da applicare dovrà procedere dal generale (con l'applicazione di un coefficiente correttivo di zona, come prodotto delle caratteristiche posizionali, di quelle funzionali, di quelle estetiche e di quelle sociali della zona nella quale sorge l'immobile) alle caratteristiche correttive dell'edificio nel quale trovasi l'immobile (come prodotto delle caratteristiche di funzionalità, delle caratteristiche estetiche, delle caratteristiche sociali e delle caratteristiche di conservazione del fabbricato) fino alle caratteristiche correttive dell'immobile (come prodotto del coefficiente correttivo di

funzionalità, delle varianti estetiche, delle varianti posizionali, di quelle dimensionali e di quelle di conservazione dell'immobile).

Innanzitutto ci si deve riferire alla superficie commerciale, che, nel caso in oggetto (data la possibilità di ricavare vani a muro, in quanto le murature, in tufo, lo permettano, stante lo spessore delle stesse) è l'area compresa tra il filo esterno dei muri perimetrali, comprensiva dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con le parti condominiali e con appartamenti vicini (come stabilito nel testo succitato, alle pagg. 64 e 65).

Nel caso in oggetto avremo la seguente superficie commerciale:

- ambiente 1: $(5,70 + 0,20 + 0,50) \times (5,61 + 0,225 + 0,225) = 6,40 \times 6,06 = \text{mq.} 38,78$
- ambiente 2: $(4,66 + 0,225 + 0,20) \times (3,63 + 0,225 + 0,50) = 5,085 \times 4,355 = \text{mq.} 22,15$
- ambiente 3: $(3,20 + 0,225 + 0,225) \times (2,20 + 0,25 + 0,25) = 3,65 \times 2,70 = \text{mq.} 9,86 \times 0,25 = \text{mq.} 2,47$
- ambiente 4 : $(2,56 + 0,06 + 0,25) \times (1,80 + 0,10 + 0,25) = (2,87 \times 2,15) = \text{mq.} 6,17 \times 0,25 = \text{mq.} 1,54$
- balcone con affaccio su Via Roma: $2,30 \times 0,70 = \text{mq.} 1,61 \times 0,35 = \text{mq.} 0,56$.
- Balcone su cortile : $2,60 \times 0,80 = \text{mq.} 2,08 \times 0,35 = \text{mq.} 0,73$
- Balconata su cortile (di proprietà comune a
: $(10,10 \times 1,30) : 3 = \text{mq.} 4,38$
- Corridoio di accesso alla balconata su Via S. Maria delle Grazie (comune a
 $(1,20 + 0,20 + 0,25) \times (5,25 + 0,20 + 0,25) : 3 = (1,65 \times 5,70) : 3 = \text{mq.} 3,13$
- balconata su Via S. Maria delle Grazie (dopo demolizione del bagno turco): $4,80 \times 0,80 = \text{mq.} 3,84 \times 0,35 = \text{mq.} 1,34$
- androne utilizzabile per posto auto coperto abbondante (comune a



$$(6,70 \times 4,02) \times 0,50 \times 1/3 = \text{mq } 4,49$$

- Cortile utilizzabile per posti auto scoperti abbondanti (comune a

quali

$$(14,10 \times 5,30) \times 0,30 \times 1/3 = \text{mq. } 7,47$$

Il totale è pari a : mq. $(38,78 + 22,15 + 2,47 + 1,54 + 0,56 + 0,73 + 4,38 + 3,13 + 1,34 + 4,49 + 7,47) = \text{mq. } 87,04$.

Per quanto riguarda le valutazioni eseguite dalle immobiliari vi è da riferire che la Sig.ra _____ rappresentante la

(Marano di Napoli) ha espresso solo verbalmente un valore compreso tra 700 €/mq e 1000 €/mq. per l'immobile in questione, mentre l'Agenzia Appli _____, con sede in Qualiano alla _____ ha fornito via fax un criterio di valutazione bastato sui fattori costituiti dall'esposizione e vista, da luminosità, dal livello acustico interno ed esterno, dalla qualità delle rifiniture, dallo stato di conservazione, dall'altezza del piano, dalla consistenza e dalla funzionalità dei locali, dall'aspetto architettonico, dalle dimensioni del condominio, dalla disponibilità di aree e locali condominiali, dalla sicurezza e dalla salubrità del luogo, dall'ubicazione rispetto alla strada ed ai centri commerciali, dalla presenza di scuole, dal ceto sociale e dal livello culturale degli abitanti della zona. Il valore dell'immobile era così compreso fra 40000 e 50000 Euro.

Pertanto assumendo il valore medio a mq. prospettato dalla rappresentante della S.I.M.E. Immobiliare, pari a 850 €/mq., si è applicato da parte del sottoscritto C.T.U. una serie di parametri che sono stati espressi genericamente dall'Agenzia Applicata Studio Bagnoli S.r.l..

E' stato applicato quanto suggerito da Graziano Castello nel testo già citato, dalla pagina 66 alla pagina 84, con l'intento di raggiungere un prezzo unitario in modo da verificare l'attendibilità di quanto segnalato.

I coefficienti tipici, che si intendono come "correttivi" analizzano la zona, l'edificio nel quale é situato l'immobile e la unità immobiliare in questione.

Avremo pertanto da considerare:

A) Coefficienti correttivi di zona (divisi per : caratteristiche posizionali, caratteristiche funzionali, caratteristiche estetiche e caratteristiche sociali).

1) Caratteristiche posizionali: essendo l'immobile posizionato a circa 40 m dalla Via

Campana (corso Qualiano) il valore da assumere è di : $t_1 = 1,15$.

2) Caratteristiche funzionali :

-	per presenza di fognature :	1,00
-	" di adduzione idrica:	1,00
-	" di linea elettrica:	1,00
-	" di linea telefonica:	1,00
-	" di circuiti gas:	1,00
-	" di scuole:	1,05
-	" di villa comunale:	1,08
-	" di linee autobus:	1,00
-	per assenza di stazioni ferroviari	1,00
-	" di staz. Metropolitana:	1,00
-	" di musei:	1,00
-	per presenza di uffici pubblici:	1,08
-	" di Staz. Carabinieri:	1,03
-	" di negozi:	1,05
-	" di impianti sportivi:	1,03
-	per assenza di teatri:	1,00
-	" di circoli e ritrovi:	1,03

- per assenza di tralicci elettrici:	1,00
- " di depuratori:	1,00
- " di centrali di energia:	1,00
- per presenza di cimitero:	0,80
- per assenza di binari ferroviari:	1,00
- " di aeroporti:	1,00
- " di ospedali:	1,00
- " di carceri:	1,00
- " di discoteche:	1,00
- " di uno stadio:	1,00
- " di industrie:	1,00

Il prodotto di tali coefficienti dà luogo a: $tr = 1,1242$

3) Caratteristiche estetiche:

- elemento funzionale predominante (assente) :	1,00
- panoramicità generale	1,00
- elemento artificiale predominante: "	1,02
- scorci caratteristici ambientali "	1,00
- parco o verde fruibile nella zona (presente)	1,05
- strutture artificiali da attraversare (assente)	1,02

Il prodotto di tali coefficienti è pari a: $t_3 = 1,0924$

4. Caratteristiche sociali.

Per quanto riguarda tali caratteristiche, esse sono, allo stato, fondate su fattori di stabilità oltre che su fattori dinamici, prevedendo la possibilità che ha la zona in esame (nel caso specifico il Comune di Qualiano) a modificare il proprio assetto generale nel futuro prossimo. I valori significativi sono: l'andamento percentuale medio della popolazione

della zona negli ultimi tre anni trascorsi (nel caso specifico nel 2006, 2007 e 2008) e l'andamento percentuale medio del numero di reati di microcriminalità avvenuti negli ultimi tre anni. Per quanto riguarda il primo elemento, esso è stato dedotto dal sottoscritto a mezzo telefono con i responsabili dell'anagrafe del Comune di Qualiano. E' risultato che, se nel 2006 la popolazione di Qualiano era di 27730 unità circa, nel 2007 di circa 27510 e nel 2008 di circa 27350, si è verificata una diminuzione percentuale dell'1,38%.

Per quanto riguarda il numero dei casi di microcriminalità negli anni 2006, 2007 e 2008, onde poter dedurre l'andamento percentuale medio negli anni indicati, il sottoscritto è entrato in contatto telefonico con la Stazione dei Carabinieri di Qualiano (non esiste a Qualiano un posto di Polizia) e poi attraverso fax (del 4/10 e del 14/10/09), allegando copia del mandato assegnato dalla S.V.. Non si è avuto alcun riscontro se non l'indicazione (peraltro assai vaga, di consultare Internet sull'argomento). Da un collega è pervenuto fax al sottoscritto con un articolo dell'Avv. Raffaele Di Monda, il quale, consultato a mezzo fax ed a mezzo telefono, ha inviato un fax al sottoscritto, confermando quanto riportato nell'articolo: se nella provincia di Napoli la microcriminalità è aumentata negli anni 2007 e 2008 del 70,1%, l'Avv. Di Monda non è in possesso dei dati relativi al Comune di Qualiano.

Dal momento che tale dato doveva essere inserito al numeratore (K_{cr}) della formula indicata alle pagg. 70 e 71 del testo di G. Castello per l'indicazione delle caratteristiche di zona (la formula è la seguente:

$$t_4 = \frac{K_{cr}}{K_{pp}}, \text{ ove } K_{pp} \text{ è l'andamento percentuale medio della popolazione del Comune}$$

negli ultimi 3 anni), tale caratteristica non è stata presa in considerazione dal sottoscritto.

Il coefficiente correttivo di zona è pertanto pari a: $t = t_1 \times t_2 \times t_3 = 1,15 \times 1,1242 \times 1,0924 = 1,4123$.



B) Coefficienti correttivo delle caratteristiche dell'edificio (divisi per caratteristiche di funzionalità, estetiche, sociali e di conservazione).

1) Caratteristiche di funzionalità:

- Presenza di impianto elettrico:	1,00
- " " idraulico:	1,00
- Assenza di impianto gas:	0,98
- " di impianto di riscaldamento centralizz.:	1,00
- " di impianto di riscaldamento autonomo	1,00
- Presenza di impianto telefonico:	1,02
- Assenza di impianto citofonico:	0,95
- " di imp.condizionamento centralizzato	1,00

Il prodotto di tali coefficienti è pari a : $d_1 = 0,9401$

2) Caratteristiche estetiche:

- Facciata (nell'insieme) =	0,98
- Atrio condominiale:	1,00
- Scala edificio:	1,00
- Accessi alle unità immobiliari:	1,00
- Portone d'ingresso:	1,00
- Portoncini delle unità immobiliari:	1,00
- Composizione spaziale:	0,97
- Progettista:	1,00

Il prodotto di tali coefficienti è pari a : $d_2 = 0,9506$

3) Caratteristiche sociali

- Portiere (assente):	1,00
- Portone di ingresso sempre chiuso (assente):	0,98

- Telecamera a circuito chiuso (assente)	1,00
- Videocitofono (assente)	1,00
- Recinzione proprietà condominiale (assente)	1,00
- Riunioni condominiali serene (assente)	0,95
- Silenzio nelle ore notturne: (presente)	1,00
- Cause penali o civili tra condomini (assente)	1,00
- Cause civili del condominio con terzi (assente)	1,00
- Stesso amministratore da oltre 10 anni(assente)	0,99

Il prodotto di tali coefficienti è pari a: $d_3 = 0,9217$

4) Caratteristiche di conservazione (per lavori da eseguire) :

Scale:	tinteggiatura:	0,995
	Gradini:	0,993
	Atrio:	0,997
	Infissi:	0,996
Facciate:	Ponteggi:	0,988
	Demoliz.intonaco:	0,995
	Rifacimento "	0,994
	Tinteggiature:	0,988
	Vernice infissi:	0,988
Impianti:	Elettrico scala:	0,988
	Riscaldamento:	0,980
	Idrraulico comune:	0,988
	Colonne fognarie:	0,999
	Citofono/videocit.:	0,984
	Ant.centralizzata:	0,984

Il prodotto di tali coefficienti è pari a: $d_4 = 0,8660$

Il coefficiente correttivo complessivo dell'edificio è pari a:

$$d = d_1 \times d_2 \times d_3 \times d_4 = 0,9401 \times 0,9506 \times 0,9217 \times 0,8660 = 0,7133$$

- C) Coefficiente correttivi dell'alloggio (delle caratteristiche di funzionalità, delle varianti estetiche, delle varianti posizionali, delle varianti dimensionali e dei quadri di intervento conservativo dell'alloggio).

1) Coefficienti delle caratteristiche di funzionalità

Illuminazione (buona) :	1,10
Ventilazione (buona):	1,07
Insolazione (normale):	1,00
Dimensione ambienti (ottimo):	1,20
Disposizione " (insufficienti) =	0,85
Zone morte (buona)	1,03
Ambienti di deposito (normale)	1,00
Qualità servizi (insufficiente)	0,90
Qualità cucina (normale)	1,00

Il coefficiente complessivo delle caratteristiche di funzionalità è pari a: $X_1 = 1,1129$

2) Coefficiente delle varianti estetiche:

- Portone d'ingresso (normale):	1,00
- Porte interne – solo bagno (brutta)	0,96
- Tinte e decori (normale):	1,00
- Pavimentazioni (brutte):	0,90
- Piastrelle pareti w.c.(inesistenti):	0,95
- Piastrelle pareti cucina "	0,97
- Rubinetteria (normale)	1,00

- Balconi (brutti): 0,95
- Scuri (Brutti): 0,97
- Placche elettriche (brutte) 0,98

Il coefficiente complessivo delle varianti estetiche è pari a $X_2 = 0,7190$

3) Coefficiente delle varianti posizionali :

- Affaccio prevalente (su Via Roma): 1,15
- Affaccio su cortile: 0,95

Il coefficiente complessivo delle varianti posizionali è pari a $X_3 = 1,0925$

4) Coefficiente della variante dimensionale:

- Dimensione alloggio (tra 80 e 100 mq): coefficiente $X_4 = 1,00$

5) Coefficiente dei quadrivi intervento conservativo

- Demolizione intonaci per circa 40 mq : 0,9960
- Ricostruzione " " " 0,9933

- interventi: dipintura pareti, rifacimento

completo di bagno e cucina, degli infissi

dei pavimenti, dell'impianto elettrico; ricostruzione

dell'impianto di riscaldamento completo: 0,7700

Il coefficiente complessivo degli interventi conservativi è pari a $X_5 = 0,7618$.

Il coefficiente complessivo relativo all'immobile è pari a:

$$X = X_1 \cdot X_2 \cdot X_3 \cdot X_4 \cdot X_5 = 1,1129 \times 0,7190 \times 1,0925 \times 1,00 \times 0,7618 = 0,6660.$$

Coefficiente complessivo : coefficiente correttivo di zona per coefficiente correttivo delle

caratteristiche dell'edificio per coefficiente correttivo dell'alloggio = $1,4123 \times 0,7133 \times 0,6660$

$$= 0,6709.$$

Il prezzo unitario indicato di 850 €/mq moltiplicato per il coefficiente complessivo (prodotto dei

tre coefficienti correttivi di cui sopra) dà luogo al prezzo unitario di $850 \text{ €/mq} \times 0,6709 = \text{€/mq}$

129 220,30



570,27, che, moltiplicato per la superficie già calcolata, di mq. 87,04, dà luogo ad un valore di perdita pari a: mq. 87,04 x €/mq. 570,27 = € 49636,30. Tale valore rientra in quelli indicati (tra 40000 e 50000 €) dall'Agenzia

CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEI CONDIVIDENDI CHE NE ABBIANO AVUTO L'USO ESCLUSIVO

Degli eredi di

ed il figlio

potrebbero rivendicare l'uso esclusivo, sia per quanto riguarda il terreno

e la fattoria siti in territorio di Giugliano che dell'immobile sito alla Via Roma, 10, in Qualiano.

Tale immobile presso il Catasto Urbano di Napoli risulta intestato al solo

mentre, come già riferito, l'Agenzia delle Entrate segnala l'appartenenza di tutti i

beni del fu

ed ai figli

Dal momento che Ti

abitano in realtà la

", si potrebbe presumere che esista l'uso esclusivo della masseria e del

terreno coltivato, di cui alla particella 78, sub 27, A mezzo telefono ha richiesto all'Avv.

Manzo chiarimenti in merito. L'Avv. Manzo ha risposto a mezzo fax al sottoscritto, che ha

citato l'art.1158 c.c., relativo all'usucapione di beni immobili (che si acquista con il decorso di

20 anni ed il possesso continuato), l'art. 1159 c.c. (che prevede un periodo di 10anni dall'atto

di trascrizione per l'usucapione, a condizione che vi sia un acquisto da parte di un terzo, in

buona fede da colui che non è proprietario dell'immobile) e l'art. 1159 bis c.c., che prevede

l'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale che si matura in 15 anni di possesso

continuato o in cinque anni dalla trascrizione in caso di acquisto di un terreno da colui che

non è proprietario dell'immobile. Vi è da aggiungere, da parte del sottoscritto che, mentre il

primo ed il secondo comma dell'art. 1155bis si riferiscono a proprietà ed annessi fabbricati

situati in comuni classificati montani, il 4° comma estende le disposizioni di cui ai comuni precedenti (come nel caso in oggetto) anche ai fondi rustici ed annessi fabbricati situati in comuni non classificati montani, quando il loro reddito dominicale iscritto al catasto ai sensi del R.D. 4/4/39 n° 976, non supera complessivamente le lire 5000 (art.2 della Legge n° 346).

In ogni caso, indipendentemente dal reddito dominicale, dal momento che il sig.

ossia meno di 10 anni prima della citazione in giudizio

dei coeredi

(depositata il 29/06/07) e non essendo

stati gli stessi beni oggetto di acquisto da parte di un terzo, non esiste alcun presupposto di usucapione da parte di alcun erede, come giustamente ha concluso l'avv. Manzo nel suo fax dell'1/10/09.

OSSERVAZIONI CIRCA I REQUISITI CHE GARANTISCANO LA LEGITTIMITA URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONEEREDITARIA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITA' AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

1) Per quanto riguarda gli immobili ed il terreno agricolo siti in Giugliano vi è da osservare che il terreno agricolo, coltivato ad agrumi, accatastato al foglio 78, p.la 27, patita 14058, e non soggetto a rettifica, risulta del tutto regolare.

Stesso dicasi per il fabbricato in Giugliano, accatastato alla partita 11150, foglio 78, p.la 12 (di cui gli eredi hanno di proprietà 166 millesimi). Comunque il

fabbricato diroccato, come già riferito, non ha alcun valore, per espressa dichiarazione delle società Immobiliari alle quali è stata richiesta la valutazione;

2) Per quanto riguarda la fattoria detta "Delle 7 Cognate" accatastata al foglio 78, p.la 238, sub 1 e 2, solamente tali locali, individuati sulla planimetria redatta dal sottoscritto

C.T.U. sono da ritenere commerciabili, pur essendo riportata una superficie dei suddetti locali, dalla misura storica dello immobile redatta in data 2/11/2001, pari a 50 mq.. In realtà i due vani terranei, riportati sulla planimetria anzidetta, risultano di superficie interna pari a mq. 20,19 (ambiente 1), pari a mq. 18,29 (ambiente 2) e pari a mq.10,11 (ambiente 4 – seminterrato sottoposto all'ambiente 1), per un totale di mq. 20,19 + 18,29 + 10,11 = mq. 48,59. Inoltre vi è da considerare che il pozzo (per una superficie interna di $\text{mq. } 0,85 \times 0,85 = \text{mq. } 0,72$ ed il locale A, adibito a bagno con il solo water, per una superficie interna pari a $\text{mq. } 0,90 \times 1,28 = \text{mq. } 1,15$ sarebbero comunque da considerare come facenti parte di un'unità immobiliare completa, in quanto il pozzo è al servizio edella coltivazione di agrumi ed il locale bagno si presume esistesse dall'epoca di costruzione degli ambienti 1 e 2, essendo un locale necessario al servizio dei suddetti locali.

Per quanto riguarda gli ambienti indicati con la lettera C e con il numero 7 (pareti di tufo e solai in travi a doppio T e tabelloni), gli ambienti B, D, E, F e G (coperture e pareti in lastre metalliche o reti metalliche) e gli ambienti indicati sulla planimetria con le lettere 5 e 6 (pareti in tufo e coperture in lamiera metalliche), sono stati costruiti (a detta di
alla metà degli anni '70 e per essi non è stata richiesta alcuna sanatoria. Se la sanatoria edilizia era valida per gli immobili ad uso abitativo fino all'1/9/967, la certificazione di idoneità statica per gli immobili non residenziali (come nel caso dei suddetti ambienti), realizzati in zone agricole per la conduzione di un fondo, anche in deroga ai limiti di cubatura validi per ampliamenti o nuove costruzioni a carattere residenziale, si sarebbero potuto applicare le riduzioni del calcolo dell'oblazione di cui al 7° comma della Legge 47/85 . Se la Corte Penale di Cassazione (Sez. III, sentenza n° 14436 del 12/3/04) ha escluso dalla sanatoria tutte le costruzioni non residenziali, in senso opposto si è espresso il Mministero delle Infrastrutture e dei

trasporti, con circolare del 7/12/05. In ogni caso tutte le varie leggi sui limiti di cubatura non hanno posto alcun limite di volume per le costruzioni a diversa destinazione (naturalmente sempre per l'edificazione fuori dei centri abitati).

Quindi in base alla legge statale sul nuovo condono edilizio – applicabile in Campania dopo la sentenza della Corte Costituzionale, era ammissibile la sanatoria senza limiti di volume per le costruzioni non residenziali ultimate entro il 31/03/2003.

Sarebbe pertanto da considerare che le costruzioni indicate con le lettere B, C, E, E, F e G ed i locali n° 3, 5, 6 e 7 non sono da considerare, allo stato, come edificati in modo illegittimo. In ogni caso le richieste di condono, allo stato, sono sospese.

Si deve tener conto inoltre che essendo la superficie complessiva del terreno ad uso agricolo pari a 6654 mq., in base al punto E/1 del Regolamento Edilizio di Giugliano in Campania l'area minima di intervento supera quella anzidetta (in quanto l'area minima di intervento è di 10000 mq per le zone agricole) con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi (case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli).

3) Per quanto riguarda l'interno sito alla Via Roma, 10 (Qualiano), accatastato alla partita 524, foglio 11, p.lla 108, sub 5, categoria A/4, classe 5, vi è da rilevare quanto segue:

- Nella planimetria catastale di cui alla scheda n° 7184078 del Catasto Urbano di Napoli, redatta il 24/5/1940, non è riportato il locale adibito a bagno turco, installato sulla balconata con veduta sulla traversa di Via Roma;

- Il locale bagno di cui alle foto 20 e 23, allegate, nonché visualizzate nella planimetria allegata, situata al 1° piano, nell'ambiente con veduta su Via Roma, è stato costruito in epoca imprecisata ma recente. Comunque il dell'ufficio Tecnico del Comune di Qualiano non ha rinvenuto negli archivi alcun chiarimento in merito. Per quanto riguarda il bagno turco, essendo stato costruito in



epoca remota, ed inutilizzato da molto tempo, può essere demolito ma potrebbe anche rimanere intatto in quanto all'epoca della redazione della planimetria catastale non tutti gli ambienti erano sempre rappresentati, né tantomeno esso sembra costituire un problema per la statica della balconata.

Per quanto attiene il locale bagno provvisto di 3 servizi igienici (piatto doccia, lavandino e water), esso è comunque soggetto, in caso di commerciabilità, a domanda firmata dai proprietari (dopo divisione ereditaria) ed accompagnata dalla relazione asseverata di un professionista abilitato che attesti la conformità delle opere eseguite, anche mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al Comune di Qualiano.

Quanto sopra in quanto l'opera è da considerare come "interna" secondo quanto stabilito dall'art.28 della Legge 47/85, poi abrogata con l'art.8 del D.L. n° 193/1995, non comportando tali opere interne aumento di volume dell'unità immobiliare. Comunque l'intervento si deve considerare come non pregiudizievole sotto il profilo statico, il che giustifica la necessità dell'intervento del professionista. Qualora le opere da sanare siano antecedenti al 30/12/1993, la domanda di concessione in sanatoria deve essere presentata congiuntamente alla domanda ed alla relazione di cui all'art. 48 della legge 47/85 nel caso (come quello in oggetto) in cui esista un rapporto di funzionalità tra le opere medesime.

Tutto quanto sopra è stato redatto da Fax inviti da un collega ingegnere e l'Arch.

dell'Ufficio Tecnico del

Comune di Marano, ha chiarito al sottoscritto che l'ammenda nel caso del locale bagno è pari ad € 516,00, ai sensi dell'art.37 della Legge 380/2001. anno parte della presente Perizia n° 35 foto e n° 2 planimetrie dello stato dei luoghi.

CONCLUSIONI

La presente Relazione d'Ufficio riporta le seguenti conclusioni relative ai valori delle unità immobiliari e del terreno oggetto del presente giudizio:

Valutazione del terreno sito in Giugliano (partita 14058, p.lla 78, part.27/1, vano terreno sito in Giugliano (partita 11150, fl.78, par.la 12) + vani terranei compresi nella partita del terreno 14058, fl.78, sub 1 e sub 2 = € 75.000,00.

Valutazione dell'immobile sito a Qualiano alla Via Roma 10:

€ 49636,30 - ammenda di € 516,00 = € 49120,30.

Il totale è di € 75000,00 + 49.120,30 = € 124.120,30 divisibile come già riferito.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V. per ogni chiarimento in merito.

Con osservanza

Il C.T.U.

Ing. Costantino Catuogno



Napoli, li 11/12/2009

1/3
2/3 : 3
6 + 3

3/9
2/9
7/9
4/9

Allegati

- Verbali dei sopralluoghi effettuati;
- Avviso del 16/6/09 ;
circa il primo sopralluogo;
- Comunicazione all'Avv. Francesco Manzo della data del 1° sopralluogo;
- Visure catastali relative al terreno ed ai fabbricati siti in Giugliano;
- Visura catastale dell'immobile sito alla Via Roma, 10 (Qualiano);
- Raccomandata inviata a _____ per chiarimenti, del 10/09/09;
- Fax dell'Avv. Francesco Manzo per chiarimenti sull'usucapione;
- N.2 fax al Comando Carabinieri di Qualiano;
- Fax relativo all'articolo dell'Avv. Raffaele Di Monda;
- Fax per richiesta dati all'Avv. Di Monda;
- Fax dell'Avv. Di Monda circa i dati richiesti;
- N.3 Ispezioni dell'Agenzia del Territorio (Uff. Prov. di Napoli);
- Valutazione dell'Agenzia Immobiliare
- Fax dell'Agenzia Affiliata Tecnocasa -
- Fax indirizzato all'Ufficio Anagrafico di Qualiano;
- Planimetria catastale delle particelle agrarie 366 e 367 e dell'immobile diroccato in
Giugliano;
- Planimetrie catastali dell'immobile sito in Qualiano, alla Via Roma, 10;
- Fascicolo di produzione di parte ricorrente.