



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Al Giudice Istruttore, Dott. Giovanni Scotto Di Carlo



INDICE

Indice	2
Premessa	3
Svolgimento delle operazioni peritali	4
Primo accesso	4
Secondo accesso	5
Covid-19	6
Consulenza Tecnica d'Ufficio	7
Oggetto della consulenza	7
Inquadramento generale	9
Descrizione dei luoghi di causa	13
Marano di Napoli	13
Castellammare di Stabia	15
Calvizzano	16
Risposta al quesito	24
Marano di Napoli	25
Castellammare di Stabia	27
Calvizzano	28
Divisione ereditaria	35
Conclusioni	42
Elenco Allegati:	43

PREMESSA

Con ordinanza del 25 gennaio 2019 (**Allegato 1**), il sottoscritto ing. Claudio Della Morte, con studio in Napoli alla via Aniello Falcone 294, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n.13981 dal 9 maggio 2000 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli al n. 9832 dal 12 gennaio 2001, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio del Contenzioso Civile promosso dal Fallimento -

avverso  
-, iscritto al R.G. 91372/2006, ed invitato a comparire innanzi alla S.V.I. il

giorno 14 ottobre 2019 per il giuramento di rito, poi perfezionato in data 13 gennaio 2020, poiché in quella sede non veniva rinvenuto il fascicolo d'ufficio. Il conferimento del mandato, di cui alla ordinanza del 25 gennaio 2019, testualmente recita:

*"[...] Proceda il CTU, previo esame degli atti e della precedente CTU già espletata, alla nuova ed aggiornata stima dei beni oggetto del compendio da dividere, nonché alla predisposizione di comoda divisione degli stessi, ricomprendendo in tale progetto anche i beni privi di legittimità urbanistica e di commerciabilità inter vivos, tenendo conto di quando recentemente affermato dalla Cassazione con la sent. 25021/2019; in caso di indivisibilità ne specifichi le ragioni; [...]"*

Nell'assegnarmi il termine fino al 30 giugno 2020 per la redazione della relazione, la S.V.I. concedeva alle parti tempo sino al 30 settembre 2020 per produrre eventuali note e stabiliva il 31 ottobre 2020 come termine ultimo per il deposito della consulenza, comprensiva di osservazioni alle suddette.

L'inizio delle operazioni veniva concordato in sede di udienza per il giorno 17 febbraio 2020 e la causa veniva rinviata all'udienza del 23 novembre 2020 per l'esame della C.T.U.

PRIMO ACCESSO

Le operazioni peritali, iniziavano il 17 febbraio 2020 alle ore 15:00, presso i luoghi di causa.

Al primo accesso (**Allegato 1**) erano presenti:

Per il Fallimento -

-

Per la signora -

-

Dopo le presentazioni di rito, si procedeva alla lettura dell'incarico ricevuto, quindi si deliberava di voler procedere al confronto delle consistenze riscontrate nella precedente CTU con lo stato dei luoghi all'attualità, per verificare la conformità, ovvero evidenziare eventuali difformità sopraggiunte nel tempo intercorso. Si effettuava quindi un sopralluogo ed un rilievo fotografico, replicando le medesime inquadrature riportate nel documento succitato, iniziando dagli immobili siti in Calvizzano, alla via Luigi Sturzo n°5 (ex via San Pietro 12) e precisamente:

- viale d'accesso
- piazzale (particella 107)
- le stalle
- il porticato e ricovero mezzi
- il capannone con tettoia
- l'appartamento denominato "n°2" nella perizia di riferimento

Si riscontrava un corpo di fabbrica di dimensioni in pianta pari a 19,00 x 7,00 mt ed altezza pari a circa 3,00 mt, non presente nella documentazione posta a base del rilievo. Intervistati i convenuti in merito alle consistenze osservate, si appurava che detto immobile, a carattere residenziale, era stato edificato successivamente e senza licenza edilizia. Inizialmente si concordava di richiedere conferma al Giudice Istruttore sulla necessità inserire anche questo immobile nel calcolo aggiornato dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SECONDO ACCESSO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le operazioni peritali continuavano il 28 febbraio 2020 alle ore 9:00, presso i luoghi di causa, come concordato alla fine del primo sopralluogo del 17 febbraio.

Al secondo accesso (**Allegato 1**) erano presenti:

Per il Fallimento -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-

-

Per la signora -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I convenuti replicavano quanto già operato durante il primo accesso, confrontando le consistenze riscontrate nella precedente CTU con lo stato dei luoghi all'attualità, per verificare la conformità, ovvero evidenziare eventuali difformità sopraggiunte nel tempo intercorso. Si effettuava quindi un sopralluogo ed un rilievo fotografico, replicando le medesime inquadrature riportate nel documento succitato, iniziando dall'immobile sito in Calvizzano, alla via Luigi Sturzo n°5 (ex via San Pietro 12), denominato "n°1", che nel precedente sopralluogo era interdetto per assenza del domiciliato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Successivamente i convenuti si recavano agli immobili siti in c.so Umberto I, Marano di Napoli, dove replicavano le medesime operazioni. Venivano rilevate alcune incongruenze fotografiche e planimetriche che, impossibili da dirimere al momento, ci si riservava di approfondire tramite analisi storica catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Infine, ci si recava presso l'appartamento sito in Castellammare di Stabia (NA), alla strada Rispoli n°35, 2° piano. Rispetto alle fotografie prodotte nel 2010 dall'Arch. Camerino, si evidenziava una parziale ristrutturazione degli interni, consistente principalmente nella demolizione di un tramezzo per dare maggior agio alla cucina/soggiorno e l'abolizione di un altro tramezzo che separava la vecchia cucina dal wc, che oggi risultava perciò più grande.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla fine del sopralluogo si restava d'intesa che un 3° sopralluogo sarebbe stato concordato telefonicamente e confermato via pec, solo in caso di necessità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immediatamente a valle del secondo sopralluogo, per la diffusione del virus COVID-19, l'11 marzo veniva proclamata la pandemia, interrompendo di fatto tutte le attività lavorative, a meno dei servizi essenziali per la salute e l'alimentazione. In aggiunta alle difficoltà di lavorare con i pochi mezzi a disposizione nella propria abitazione, la chiusura delle scuole e la conseguente attivazione della caotica didattica a distanza ne diminuiva ulteriormente la disponibilità. Per quanto sopra si rendeva necessario chiedere una modifica dei termini indicati in premessa, successivamente accettato dal Giudice Istruttore, per cui la trasmissione della bozza alle parti veniva rimandata al 1 settembre 2020, alla ripresa dopo la sospensione feriale delle attività forensi e di conseguenza, per non rinviare l'udienza già stabilita per il giorno 23 novembre 2020, veniva posticipato l'invio delle osservazioni di parti al 15 ottobre 2020, mantenendo la data del 31 ottobre 2020 come termine ultimo per il deposito della consulenza, comprensiva di osservazioni alle suddette note **(Allegato 1)**.

Detta modifica dei termini permetteva anche un ulteriore approfondimento della valutazione effettuata, considerando così anche l'impatto della pandemia sul mercato. In particolare si è notato:

- un decremento dei valori degli immobili "seconde case" e commerciali, dovuto probabilmente alle difficoltà economiche immediate ed alle previsioni a lungo termine, in funzione del cosiddetto "lockdown" che ha portato alla chiusura definitiva di numerose attività;
- un aumento dei valori del mercato immobiliare relativo ad una tipologia medio-alta di "prime case", della cui adeguatezza, ovvero inadeguatezza, gli occupanti hanno potuto prenderne reale coscienza solo in questa occasione

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il procedimento ha per oggetto la valutazione aggiornata e l'eventuale progetto di divisione degli immobili facenti parte dell'asse ereditario del fu - nato a - e deceduto a -

La successione individuava come eredi il coniuge - ed i quattro figli -

Al Coniuge - veniva assegnato 1/3 degli immobili di cui ai paragrafi successivi, mentre i restanti 2/3 venivano equamente divisi tra i figli.

**EREDI**

ID	Nome	tipologia	millesimi	
1	-	coniuge	333,33	1/3
2	-	figlio	166,67	2/3
3	-	figlia	166,67	
4	-	figlio	166,67	
5	-	figlia	166,67	
1.000				

L'aggiornamento della valutazione, già operata nel 2010 dall'arch. Camerino, si rendeva necessario alla luce della sentenza 25021 del 7 ottobre 2019 della Cassazione, Sezioni Unite, che ha depositato in tale data un'articolata decisione in tema di scioglimento della comunione, sia ordinaria che ereditaria, in presenza di fabbricati abusivi.

Nel testo della sentenza, ha stabilito che “[...] *allorquando tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede ha diritto, ai sensi all'art. 713, comma 1, c.c., di chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri conviventi [...]*”.

La Cassazione ha poi affermato il principio di diritto ai sensi del quale gli atti di scioglimento delle comunioni ordinarie relativi ad edifici, o a loro parti, sono soggetti a nullità prevista dall'articolo 40, comma 2, della Legge n. 47/1985 per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici realizzati prima della entrata in vigore della Legge n. 47/1985 “[...] *dai quali non risultino gli estremi della licenza o della*



*concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ovvero ai quali non sia unita copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è stata iniziata in data anteriore al 10 settembre 1967 [...]"*.

Anche gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 40, comma 2, della Legge n. 47/1985, “[...] per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria [...]”.

Viene così chiarito che “[...] quando venga proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria), il Giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti. La regolarità edilizia del fabbricato costituisce condizione dell'azione ex art. 713 del Codice civile, sotto il profilo della “possibilità giuridica”. In detto contesto, la pronuncia del Giudice non può realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio [...]”.

Nel caso, quindi, in cui tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede ha diritto, ai sensi all'art. 713, primo comma, cod. civ., di chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri conviventi.

Da ultimo, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessario nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione c.d. “*endoesecutiva*”) o nell'ambito del fallimento e delle altre procedure concorsuali (divisione c.d. “*endoconcorsuale*”), è invece sottratto (in quanto in entrambi i casi la divisione è strutturalmente funzionale all'espropriazione forzata della relativa quota) alla comminatoria di nullità prevista per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, in forza delle disposizioni eccezionali di cui all'art. 46, comma 5 del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985.



I luoghi di causa sono ubicati in 3 differenti Comuni del napoletano:



**Marano di Napoli**, nel cui centro storico, al Corso Umberto I, civico 63, sono localizzati un ufficio di onoranze funebri ed un retrobottega, collegati tra loro;





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Castellammare di Stabia**, ove alla centrale via Rispoli 35, nelle immediate vicinanze del mare e della stazione ferroviaria, è ubicato un appartamento popolare di 2 vani;







**Calvizzano**, dove in località Campo, alla via Luigi Sturzo – già via San Pietro - si percorre un viale privato che conduce ad un piazzale su cui insistono diversi fabbricati, tra cui un appartamento di 5 vani, un appartamento di 7 vani, una stalla con porticato antistante, un ricovero di mezzi funebri ed un locale terraneo adibito a rappresentanza.







Oggetto della valutazione è la quota indivisa dei cespiti evidenziati, come meglio precisati e descritti nel seguito. Non è stata operata una nuova verifica della regolarità urbanistica perché non sono state riscontrate variazioni rispetto allo stato del 2010.

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

In merito al verbale di I accesso, si precisa che durante i sopralluoghi si era erroneamente pensato di dover valutare anche la particella di terreno 107, non avendo ancora ben approfondito lo studio degli atti e della precedente CTU. Dall'esame successivo, invece, si evinceva che detta particella non era ricompresa nell'asse ereditario e quindi non era oggetto di valutazione. A tal proposito decade quindi ogni considerazione fatta sul metodo di valutazione del "nuovo" corpo di fabbrica riscontrato durante il primo accesso, a carattere residenziale ed edificato senza licenza edilizia, di dimensioni in pianta pari a 19,00 x 7,00 mt ed altezza pari a circa 3,00 mt, evidenziato in giallo. In quella data si era infatti convenuto di chiedere al Giudice istruttore se inserire detto corpo di fabbrica nella valutazione o se non fosse necessario. La riflessione sulla datazione della costruzione, posteriore non solo alla successione, ma anche alla prima CTU del 2010, aveva portato poi alla decisione di portare in detrazione il valore della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi, nella valutazione del prezzo di mercato della particella 107. In conclusione, ribadendo che la particella in questione non fa parte dell'asse ereditario, non si procederà per questa ad alcun tipo di valutazione.

MARANO DI NAPOLI

LOCALE TERRANEO AL C.SO UMBERTO I, 63 – FOGLIO 15, PARTICELLA 479, SUB. 7 -  
50% DELLA QUOTA INDIVISA

Trattasi di un locale terraneo con ingresso fronte strada sul c.so Umberto I, adibito ad esercizio commerciale per l'attività di pompe funebri. L'immobile è ricompreso in un fabbricato di 2 piani, oltre un piano rialzato, in muratura di tufo e solai laterocementizi. Planimetricamente trattasi un unico vano adibito a locale di rappresentanza, intonacato e pavimentato con piastrelle di ceramica. L'ingresso al locale, dalla strada, avviene attraverso un infisso metallico.

Sul fondo del vano c'è un altro infisso metallico, di collegamento al vano retrostante, di cui al seguito.

Al N.C.E.U. del Comune di Marano è registrato con categoria C1, classe 8, consistenza 24 mq e rendita catastale 718,91 €

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la superficie commerciale calcolata dall'arch. Camerino, pari a **17,52 mq**





superficie commerciale già calcolata, pari a **310 mq** per le stalle e **130 mq** per il porticato.

#### TERRANEO

Nella CTU dell'arch. Camerino, il terraneo presentava porte in ferro ed era adibito a ricovero dei mezzi funebri, mentre all'attualità l'utilizzo e le finiture sono radicalmente mutati, essendo stato ristrutturato come locale di rappresentanza a servizio della -

È stata inoltre aggiunta una tettoia insistente sulla particella 107, pavimentando nel contempo l'area con piastrelle in ceramica, ma detta "espansione" non è ricompresa nel computo dell'asse ereditario.

È stata altresì installata una scala metallica, insistente sulla particella 108, per rendere l'accesso al terrazzo di copertura indipendente dal fabbricato retrostante, comprendente l'appartamento al primo piano di cui il terrazzo è al servizio, anch'essa fuori dalle opere dell'asse ereditario.

Le finiture sono di buon livello, benché economiche: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e verniciate, infissi con telaio in alluminio.

Si precisa che, dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la superficie commerciale già calcolata, pari a **110 mq**, mutandone solo la destinazione d'uso al fine della corretta vendita.





STALLA, PORTICATO ED EX-RICOVERO MEZZI FUNEBRI SITO IN VIA LUIGI STURZO 12,  
LOCALITÀ SAN PIETRO – FOGLIO 1, PARTICELLA 107, SUB 2 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

Il sub 2 si compone di un terraneo adibito a stalle con antistante porticato utilizzato come parcheggio vetture ed un altro terraneo che nella precedente CTU era identificato come ricovero mezzi funebri, mentre all'attualità è stato trasformato in locale di rappresentanza a servizio dell'ufficio dell'Impresa di pompe funebri, sormontato da un terrazzo a servizio di una civile abitazione.



#### STALLE ED ANTISTANTE PORTICATO

Fanno parte di una palazzina in calcestruzzo composta da piano terra, comprendente appunto le stalle ed il porticato, oltre un primo piano ove sono ubicati due appartamenti (subb 3 e 4) residenziali con accesso da un vano scala posto all'estremità ovest del corpo di fabbrica. Le stalle, con accesso dal lato est, occupano la parte retrostante del piano terra dell'edificio. La pavimentazione è in calcestruzzo, le porte e gli infissi in ferro; le pareti sono intonacate e si è potuto riscontrare un buono stato di conservazione, probabilmente dovuto ad una ristrutturazione abbastanza recente. Il porticato presenta le stesse finiture delle stalle e valgono le medesime considerazioni appena enunciate.

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la

TERRENO SITO IN VIA LUIGI STURZO, LOCALITÀ SAN PIETRO – FOGLIO 1, PARTICELLA 398 -  
100% DELLA QUOTA INDIVISA

Il terreno, utilizzato come viale privato con accesso dalla via Luigi Sturzo, è gravato da una servitù di passaggio di 5,60 m, per consentire l'accesso ai corpi di fabbrica che insistono sulla particella 107 (che ora ricomprende anche la 285), costituita per Atto del 1 agosto 1974 del Notaio Giuseppe Bilanzone in Napoli, registrato il 6 agosto 1974 al numero 7281.

Al N.C.T. del Comune di Calvizzano il cespite è registrato con Qualità frutteto, classe 1, consistenza 3.17 ettari, reddito dominicale 9,82 €, reddito agrario 4,58 €.

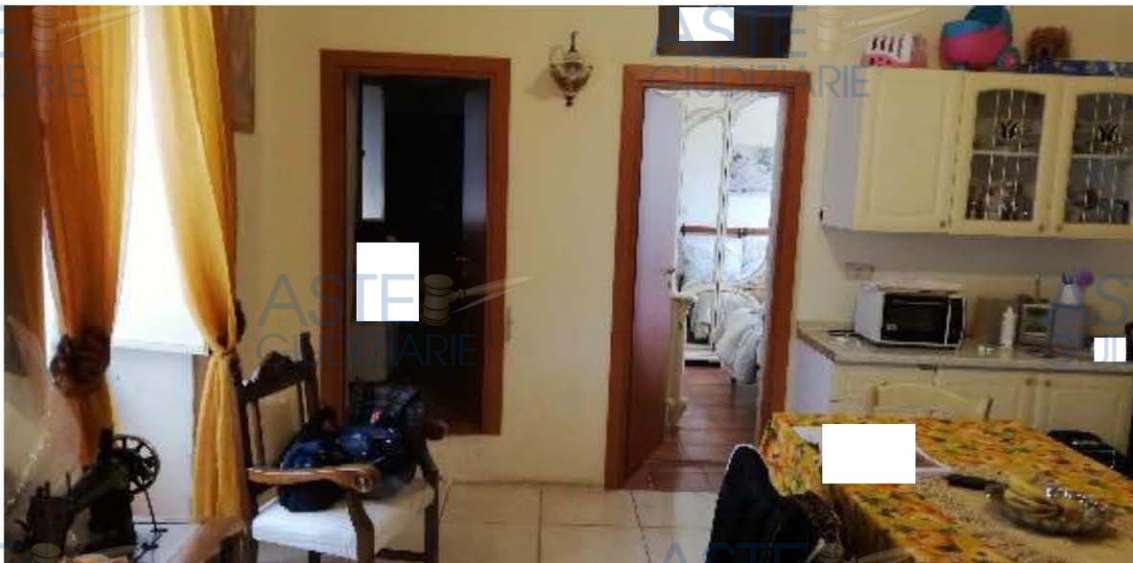


Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, il terreno non ha subito modifiche, conservando il suo uso di "viale privato". Considerando la servitù di passaggio, si valuterà un terreno agricolo di **3,17 ettari**, senza portare in conto il basso indice di edificabilità, perché difficilmente utilizzabile.



ABITAZIONE DI DUE VANI SITA IN VIA RISPOLI 36 – FOGLIO 8, PARTICELLA 40, SUB. 17 -  
100% DELLA QUOTA INDIVISA

L'edificio che comprende il cespite in questione è un fabbricato di 3 piani in muratura di tufo e solai laterocementizi, in mediocre stato di conservazione. Per raggiungere l'unità immobiliare, dal portone d'ingresso si percorre l'androne condominiale sino alle scale poste sul fondo. Al secondo piano si oltrepassa un passetto pensile raggiungendo la porta di fronte, da cui si accede. L'appartamento è composto da un vano dedicato a soggiorno con cucina living ed uno adibito a camera da letto. Dal soggiorno si accede anche al bagno, sopraelevato di circa 20 cm rispetto al calpestio dei vani.



L'appartamento appare ristrutturato di recente al suo interno. Rispetto alla precedente CTU, infatti, la disposizione planimetrica degli ambienti è stata variata, eliminando la cameretta e spostando la cucina nel soggiorno. Le finiture sono di tipo economico, con pavimento in ceramica e pareti intonacate. La porta esterna, come quelle interne, sono in legno, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato. Lo stato manutentivo è scadente, con tracce di umidità e muffa, in particolare localizzate nella zona bagno ed al soffitto della camera da letto.

Al N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia è registrato con categoria A5, classe 3, consistenza 2 vani e rendita catastale 75,40 €.

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni volumetriche, mentre quelle planimetriche non sono rilevanti al fine del calcolo delle superfici. Si valuterà pertanto un'abitazione di tipo ultrapopolare di superficie commerciale pari a **40,30 mq** dotato di energia elettrica ed acqua potabile, ma non di ACS né di riscaldamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE

LOCALE TERRANEO AL C.SO UMBERTO I, 61 – FOGLIO 15, PARTICELLA 485, SUB. 5 -  
50% DELLA QUOTA INDIVISA

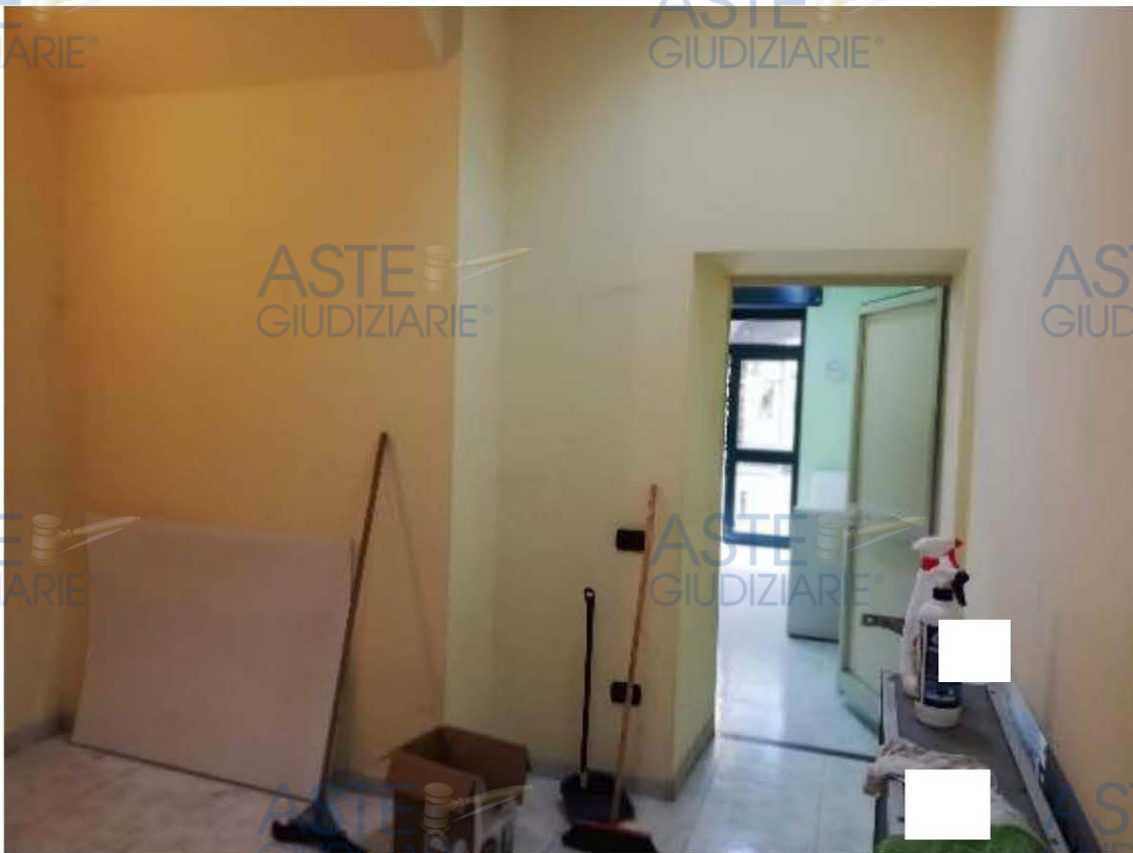
ASTE  
GIUDIZIARIE

Trattasi di un locale terraneo con ingresso dall'androne condominiale del civico 61 e collegato al precedente immobile da un varco nella muratura provvisto di infisso in alluminio. È dotato di piccolo bagno e ripostiglio. L'immobile, adibito a retrobottega dell'ufficio di rappresentanza dell'impresa funebre, è ricompreso nel medesimo fabbricato di 2 piani, oltre un piano rialzato, in muratura di tufo e solai laterocementizi.

Le finiture sono le medesime del sub 7, di cui è funzionalmente parte integrante.

Al N.C.E.U. del Comune di Marano è registrato con categoria C2, classe 1, consistenza 26 mq e rendita catastale 75,20 €. La planimetria catastale, inclusa nel precedente immobile, non è prelevabile separatamente.

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, gli immobili non hanno subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la superficie commerciale calcolata dall'arch. Camerino, pari a **16,15 mq.**

Essendo l'immobile funzionale al precedente, si valuterà un unico locale commerciale dotato di magazzino.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

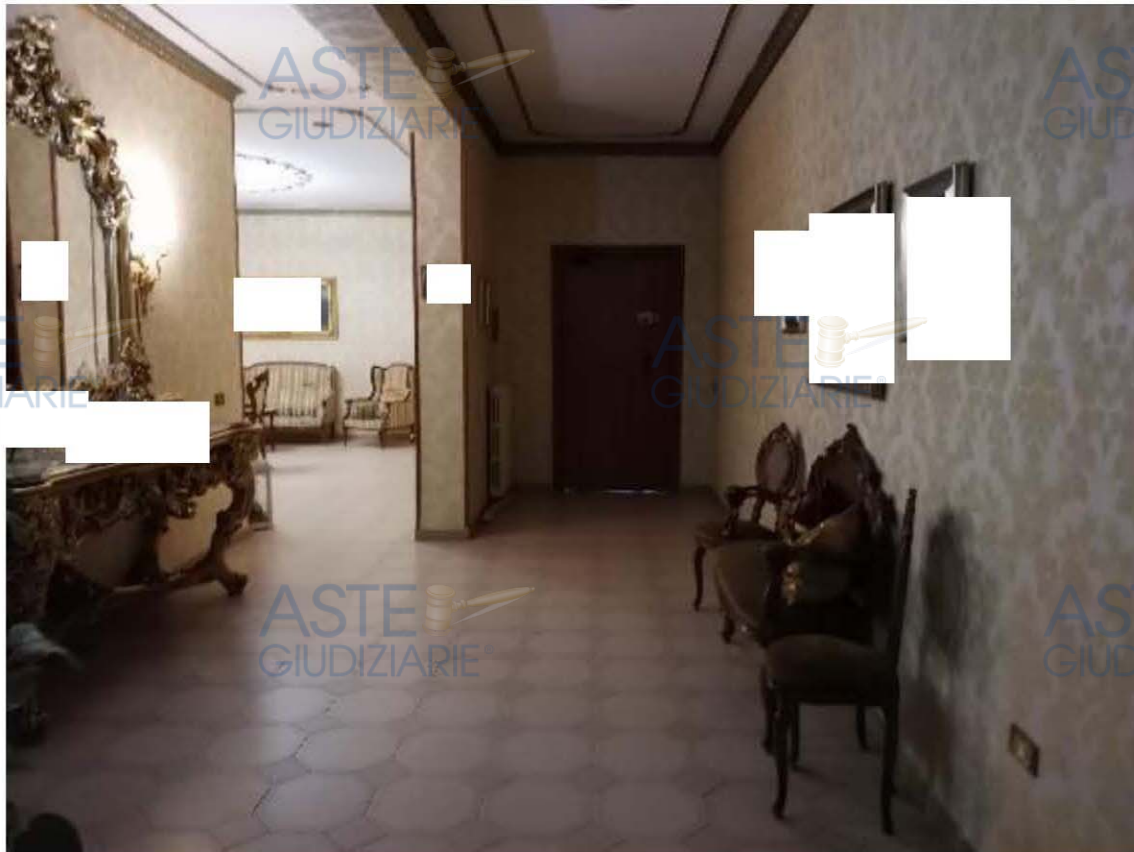
ASTE  
GIUDIZIARIE



APPARTAMENTO AL 1° PIANO SITO IN VIA LUIGI STURZO 12, LOCALITÀ SAN PIETRO –  
FOGLIO 1, PARTICELLA 107, SUB 3 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

L'appartamento è posto al 1° piano della palazzina in calcestruzzo precedentemente descritta, comprendente appunto anche le stalle ed il porticato, con accesso da un vano scala posto all'estremità ovest del corpo di fabbrica, entrando dalla porta a destra, salite le 2 rampe di scale e contraddistinto dall'interno n° 1.

L'immobile è di 7,5 vani ed accessori: dall'ingresso si accede ad un saloncino e ad un disimpegno/corridoio che conduce alle 3 camere da letto, al tinello/cucina, al ripostiglio ed ai 2 bagni. A meno di un bagno ed una camera da letto, tutti i locali posti a sud sono serviti da una lunga balconata profonda 1,5 mt circa, mentre dal tinello si può accedere ad un ampio terrazzo a livello, dotato di tettoia in legno lamellare (non per l'intera estensione). L'appartamento è ben rifinito e mantenuto, servito da tutte le utenze e riscaldamento centralizzato, oltreché citofono e videosorveglianza. La porta d'ingresso è blindata, mentre le porte interne sono in legno, come gli infissi esterni e come le napoletane a completamento di questi ultimi.



Al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano è registrato con categoria A2, classe 3, consistenza 7,5 vani e rendita catastale 581,01 €.

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TERRENO SITO IN VIA LUIGI STURZO, LOCALITÀ SAN PIETRO – FOGLIO 1, PARTICELLA 285 -  
50% DELLA QUOTA INDIVISA

La particella di terreno, di estensione 11,12 are, è stata soppressa e ricompresa nella  
107, su cui ora insiste il sub 5, per cui verrà valutata come immobile.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE

APPARTAMENTO AL 1° PIANO SITO IN VIA LUIGI STURZO 12, LOCALITÀ SAN PIETRO –  
FOGLIO 1, PARTICELLA 107, SUB 4 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

L'appartamento è posto al 1° piano della palazzina in calcestruzzo precedentemente descritta, comprendente appunto anche le stalle ed il porticato, con accesso da un vano scala posto all'estremità ovest del corpo di fabbrica, entrando dalla porta a sinistra, salite le 2 rampe di scale e contraddistinto dall'interno n° 2.

L'immobile è di 5 vani ed accessori: dall'ingresso un lungo corridoio conduce al soggiorno, alle 2 camere da letto, al bagno, al ripostiglio ed alla cucina, tutti esposti a nord. La cucina è servita da un piccolo balconcino.



L'appartamento è mantenuto e con buone rifiniture, seppur desuete, servito da tutte le utenze e riscaldamento centralizzato, oltreché citofono. La porta d'ingresso è blindata, mentre le porte interne sono in legno, come gli infissi esterni e come le napoletane a completamento di questi ultimi.

Al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano è registrato con categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani e rendita catastale 387,34 €.

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la superficie commerciale calcolata dall'arch. Camerino, pari a 120 mq di superficie coperta, 2 mq di balcone (computato al 25%), per un totale di  $120 + 0.5 = 120.5$  mq

superficie commerciale calcolata dall'arch. Camerino, pari a 230 mq di superficie coperta, 25 mq di balconi (computati al 25%) e 125 mq di terrazzo (i primi 25mq computati al 35%, gli eccedenti al 10%), per un totale di  $230 + 6.25 + 8.75 + 10 = \mathbf{255\text{ mq.}}$



MARANO DI NAPOLI

LOCALE TERRANEO AL C.SO UMBERTO I, 63 – FOGLIO 15, PARTICELLA 479, SUB. 7 -  
50% DELLA QUOTA INDIVISA

Trattasi di un locale terraneo con ingresso fronte strada sul c.so Umberto I, adibito ad esercizio commerciale per l'attività di pompe funebri. L'immobile è ricompreso in un fabbricato di 2 piani, oltre un piano rialzato, in muratura di tufo e solai laterocementizi. Planimetricamente trattasi un unico vano adibito a locale di rappresentanza, intonacato e pavimentato con piastrelle di ceramica. L'ingresso al locale, dalla strada, avviene attraverso un infisso metallico.

Sul fondo del vano c'è un altro infisso metallico, di collegamento al vano retrostante, di cui al seguito.

Al N.C.E.U. del Comune di Marano è registrato con categoria C1, classe 8, consistenza 24 mq e rendita catastale 718,91 €

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la superficie commerciale calcolata dall'arch. Camerino, pari a **17,52 mq**





CAPANNONE E TETTOIA SITI IN VIA LUIGI STURZO 12, LOCALITÀ SAN PIETRO – FOGLIO 1,  
PARTICELLA 107, SUB 5 – EX PARTICELLA 285 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

La particella 285, come anticipato, di estensione pari a 11,12 are (pari a circa 1100 mq) è stata soppressa e ricompresa nella 107, assumendo il sub 5 nel momento in cui è stato edificato il capannone di ricovero dei mezzi storici della Ditta -, alcuni dei quali possono vantare il macabro primato di aver condotto nell'ultimo viaggio personaggi celebri, ognuno per il proprio settore, come il -  
in arte Totò nel 1967 e più recentemente il boss sinti Vittorio Casamonica nel 2015.

La struttura portante è in profili metallici con tamponature perimetrali in muratura intonacata. La copertura è realizzata con capriate di 25 mt di estensione ricoperte da lamiera grecata, per un'altezza media da terra di 13.5 mt. La parte superiore, prima della copertura, è costituita da una finestratura continua.



Addossata al capannone ed al muro adiacente alle stalle si riscontra poi una tettoia aperta adibita a magazzino, in pessimo stato di conservazione.

Al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano è registrato con categoria D8 e rendita catastale 3963,75 €.

Dal confronto fotografico con la precedente CTU e dalla verifica in loco durante gli accessi, l'immobile non ha subito alterazioni plano-volumetriche, per cui si conferma la superficie commerciale già calcolata, pari a **730 mq** per il capannone e **270 mq** per la tettoia.

*“[...] Proceda il CTU, previo esame degli atti e della precedente CTU già espletata, alla nuova ed aggiornata stima dei beni oggetto del compendio da dividere, nonché alla predisposizione di comoda divisione degli stessi, ricomprendendo in tale progetto anche i beni privi di legittimità urbanistica e di commerciabilità inter vivos, tenendo conto di quando recentemente affermato dalla Cassazione con la sent. 25021/2019; in caso di indivisibilità ne specifichi le ragioni; [...]”*

Per quanto sinora esposto e verificata la correttezza dell'analisi sulla condonabilità dei beni privi di licenza edilizia della precedente CTU, si può procedere alla determinazione del valore di mercato, inteso come l'“*importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti*”, cioè:

**Valore di mercato = Superficie commerciale x Coefficienti merito x Quotazione al mq**

Per la valutazione dei cespiti si sono adottati i principali coefficienti di merito individuati dalla Borsa Immobiliare di Napoli, scelti e riportati nelle singole tabelle di stima e si è fatto riferimento alle quotazioni al mq desunte dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, collegato alla Federazione Italiana Mediatori della Provincia di Napoli, nonché ad annunci immobiliari di cespiti equivalenti, ove disponibili. Si sono cioè seguite le linee guida del “Codice delle Valutazioni immobiliari - Italian Property Valuation Standard” edito da Tecnoborsa, che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso ed al quale si rimanda per il confronto di tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Si riportano anche le statistiche dell'andamento immobiliare rilevate dalla Borsa Immobiliare di Napoli, per i comuni in cui sono ubicati gli immobili.

Si ricorda infine che le 5 pratiche di condono presentate all'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Calvizzano non sono state rintracciate perché rubate prima del 2007 e devono pertanto essere ricostruite da zero a cura del titolare dello specifico immobile, a valle della divisione.

Andamento Quotazioni Residenziali +1.91% annuo 1.256 €/M²

Andamento Vendite Residenziali +21.16% annuo 349 unità

Andamento Vendite Non Residenziali +34.65% annuo 69 unità

Dinamicità Mercato Medio Basso

Numero Edifici 5561 - 83% ad uso Residenziale

Numero Abitazioni 20868 - 57% di proprietà

Numero Abitanti 59862

Livello Redditi Medio Basso

LOCALE TERRANEO AL C.SO UMBERTO I, 63 – FOGLIO 15, PARTICELLA 479, SUB. 7 -  
50% DELLA QUOTA INDIVISA

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	1.100,00 €	2.250,00 €
annunci similiari	-	-
borsino immobiliare	891,00 €	1.476,00 €
<b>valore medio</b>	<b>1.429,25 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	50%	714,63 €
<b>valore commerciale</b>	<b>2.143,88 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
mq	17,52	
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>37.560,69 €</b>	
<b>quota ereditaria</b>	50%	18.780,35 €



LOCALE TERRANEO AL C.SO UMBERTO I, 61 – FOGLIO 15, PARTICELLA 485, SUB. 5 -  
50% DELLA QUOTA INDIVISA

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	295,00 €	590,00 €
annunci similiari	-	-
borsino immobiliare	208,00 €	554,00 €
<b>valore medio</b>	<b>411,75 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	50%	205,88 €
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	5%	20,59 €
<b>valore commerciale</b>		<b>638,21 €</b>
	<b>superficie commerciale</b>	
	mq	
		16,15
	<b>valore di mercato</b>	
		<b>10.307,13 €</b>
<b>quota ereditaria</b>	50%	5.153,57 €

Andamento Quotazioni Residenziali -0.2% annuo 1.897 €/M²

Andamento Vendite Residenziali +0.62% annuo 421 unità

Andamento Vendite Non Residenziali +19.52% anno 99 unità

Dinamicità Mercato Medio Bassa

Numero Edifici 5287 - 77% ad uso Residenziale

Numero Abitazioni 23818 - 78% di proprietà

Numero Abitanti 65922

Livello Redditi - Nella Media

ABITAZIONE DI DUE VANI SITA IN VIA RISPOLI 36 – FOGLIO 8, PARTICELLA 40, SUB. 17 -  
100% DELLA QUOTA INDIVISA

	quotazione al mq	
	min	max
agenzia del territorio	2.100,00 €	3.200,00 €
annunci simili	1.000,00 €	4.000,00 €
borsino immobiliare	1.376,00 €	2.099,00 €
valore medio	2.295,83 €	
	coefficienti di merito	
Piano 2° senza ascensore	-5%	- 114,79 €
Riscaldamento assente	-5%	- 114,79 €
Abitazioni senza balconi, a partire dal primo piano	-5%	- 114,79 €
valore commerciale	1.951,46 €	
	superficie commerciale	
mq	40,30	
	valore di mercato	
	78.643,77 €	
quota ereditaria	50%	39.321,89 €

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALVIZZANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Andamento Quotazioni Residenziali 0% annuo 1.134 €/M²  
Andamento Vendite Residenziali -32.43% annuo 41 unità  
Andamento Vendite Non Residenziali -65.45% anno 7 unità  
Dinamicità Mercato Bassa  
Numero Edifici 1488 - 84% ad uso Residenziale.  
Numero Abitazioni 4538 - 80% di proprietà  
Numero Abitanti 12182  
Livello Redditi - Medio Basso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TERRENO SITO IN VIA LUIGI STURZO, LOCALITÀ SAN PIETRO – FOGLIO 1, PARTICELLA 398 -  
100% DELLA QUOTA INDIVISA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	5,78 €	5,78 €
annunci simili	-	-
borsino immobiliare	-	-
<b>valore medio</b>	<b>5,78 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
-	-	-
<b>valore commerciale</b>	<b>5,78 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
mq	317,00	
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>1.832,26 €</b>	
<b>quota ereditaria</b>	100%	1.832,26 €

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per i cespiti che seguono, privi di licenza edilizia, va detratta una percentuale variabile, al decrescere del valore di vendita, dal 10 al 30%, che tenga conto delle spese necessarie per la ricostruzione e regolarizzazione delle pratiche di condono già individuate nella precedente CTU, per le parcelle tecniche e legali necessarie, per gli oneri di Concessione (oneri di Costruzione + oneri di Urbanizzazione) necessari e tasse.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STALLA, PORTICATO ED EX-RICOVERO MEZZI FUNEBRI SITO IN VIA LUIGI STURZO 12,  
 LOCALITÀ SAN PIETRO – FOGLIO 1, PARTICELLA 107, SUB 2 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

Stalla

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	240,00 €	480,00 €
annunci similiari	-	-
borsino immobiliare	220,00 €	700,00 €
<b>valore medio</b>	<b>410,00 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
Regolarità Urbanistica	-20%	82,00 €
<b>valore commerciale</b>	<b>328,00 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
	<b>mq</b>	<b>valore</b>
	310,00	
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
		101.680,00 €
<b>quota ereditaria</b>	50%	50.840,00 €

Porticato

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	-	-
annunci similiari	-	-
borsino immobiliare	215,00 €	276,00 €
<b>valore medio</b>	<b>245,50 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
Regolarità Urbanistica	-30%	73,65 €
<b>valore commerciale</b>	<b>171,85 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
	<b>mq</b>	<b>valore</b>
	130,00	
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
		22.340,50 €
<b>quota ereditaria</b>	50%	11.170,25 €

Locale di rappresentanza dell'Impresa funebre

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	820,00 €	1.650,00 €
annunci simili	-	-
borsino immobiliare	810,00 €	1.340,00 €
<b>valore medio</b>	<b>1.155,00 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
Regolarità Urbanistica	-20%	- 231,00 €
<b>valore commerciale</b>	<b>924,00 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
mq	110,00	
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>101.640,00 €</b>	
<b>quota ereditaria</b>	50%	50.820,00 €

APPARTAMENTO AL 1° PIANO SITO IN VIA LUIGI STURZO 12, LOCALITÀ SAN PIETRO –  
 FOGLIO 1, PARTICELLA 107, SUB 3 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	980,00 €	1.500,00 €
annunci simili	1.000,00 €	1.000,00 €
borsino immobiliare	1.000,00 €	1.660,00 €
<b>valore medio</b>	<b>1.190,00 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
Luminoso	5%	59,50 €
Immobili di edilizia economica- popolare	-20%	- 238,00 €
Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità)	5%	59,50 €
Ristrutturato	5%	59,50 €
Vista esterna panoramica	10%	119,00 €
Regolarità Urbanistica	-10%	- 119,00 €
<b>valore commerciale</b>	<b>1.130,50 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
mq		255,00
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>288.277,50 €</b>	
<b>quota ereditaria</b>	50%	144.138,75 €



APPARTAMENTO AL 1° PIANO SITO IN VIA LUIGI STURZO 12, LOCALITÀ SAN PIETRO –  
FOGLIO 1, PARTICELLA 107, SUB 4 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	980,00 €	1.500,00 €
annunci simili	1.000,00 €	1.000,00 €
borsino immobiliare	1.000,00 €	1.660,00 €
<b>valore medio</b>	<b>1.190,00 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
Luminoso	5%	59,50 €
Immobili di edilizia economica- popolare	-20%	- 238,00 €
Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità)	5%	59,50 €
Esposizione nord	-5%	- 59,50 €
Vista esterna panoramica	10%	119,00 €
Abitazioni senza doppio servizio, con un minimo di 4 locali	-5%	- 59,50 €
Regolarità Urbanistica	-20%	- 238,00 €
<b>valore commerciale</b>	<b>833,00 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
mq	120,50	
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>100.376,50 €</b>	
<b>quota ereditaria</b>	50%	50.188,25 €

CAPANNONE E TETTOIA SITI IN VIA LUIGI STURZO 12, LOCALITÀ SAN PIETRO – FOGLIO 1,  
PARTICELLA 107, SUB 5 – EX PARTICELLA 285 - 50% DELLA QUOTA INDIVISA

Capannone

	<b>quotazione al mq</b>	
	<b>min</b>	<b>max</b>
agenzia del territorio	400,00 €	800,00 €
annunci simili	-	-
borsino immobiliare	220,00 €	700,00 €
<b>valore medio</b>	<b>530,00 €</b>	
	<b>coefficienti di merito</b>	
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	5%	26,50 €
Regolarità Urbanistica	-10%	- 53,00 €
<b>valore commerciale</b>	<b>503,50 €</b>	
	<b>superficie commerciale</b>	
mq	730,00	
	<b>valore di mercato</b>	
	<b>367.555,00 €</b>	
<b>quota ereditaria</b>	50%	183.777,50 €



	quotazione al mq	
	min	max
agenzia del territorio	-	-
annunci simili	-	-
borsino immobiliare	215,00 €	276,00 €
valore medio	245,50 €	
	coefficienti di merito	
Regolarità Urbanistica	-30%	- 73,65 €
Da ristrutturare	-10%	- 24,55 €
Senza accesso autoarticolati	-10%	- 24,55 €
valore commerciale	122,75 €	
	superficie commerciale	
mq	270,00	
	valore di mercato	
	33.142,50 €	
quota ereditaria	50%	16.571,25 €





DIVISIONE EREDITARIA

Riassumendo:

Cespiti						
ID	Città	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub
1	Marano di Napoli	C.so Umberto I 63	Fabbricati	15	479	7
2	Marano di Napoli	C.so Umberto I 61	Fabbricati	15	485	5
3	Castellammare di Stabia	Via Rispoli 35	Fabbricati	8	40	17
4	Calvizzano	San Pietro	Terreni	1	398	
5	Calvizzano	San Pietro 12	Fabbricati	1	107	2
6	Calvizzano	San Pietro 12	Fabbricati	1	107	3
7	Calvizzano	San Pietro 12	Fabbricati	1	107	4
8	Calvizzano	San Pietro 12	Fabbricati	1	107	5

Eredità						
ID	Quota indivisa	Valori di mercato			TOTALE	Valore di successione
1	50%	37.560,69 €			37.560,69 €	18.780,35 €
2	50%	10.307,13 €			10.307,13 €	5.153,57 €
3	100%	78.643,77 €			78.643,77 €	78.643,77 €
4	100%	1.832,26 €			1.832,26 €	1.832,26 €
5	50%	101.680,00 €	22.340,50 €	101.640,00 €	225.660,50 €	112.830,25 €
6	50%	288.277,50 €			288.277,50 €	144.138,75 €
7	50%	100.376,50 €			100.376,50 €	50.188,25 €
8	50%	367.555,00 €	33.142,50 €		400.697,50 €	200.348,75 €
						611.915,94 €

35

Ing. Claudio Della Morte

C.F. -

Via Aniello Falcone 294 - 80127 NAPOLI - Tel. +39 333 37 30 001 - p.e.c.: [claudio.dellamorte@ordingno.it](mailto:claudio.dellamorte@ordingno.it)

La ripartizione sarà quindi:

EREDI				
ID	Nome	tipologia	millesimi	Valore ereditario
1	-	coniuge	333,33	203.971,98 €
2	-	figlio	166,67	101.985,99 €
3	-	figlia	166,67	101.985,99 €
4	-	figlio	166,67	101.985,99 €
5	-	figlia	166,67	101.985,99 €
			1000	611.915,94 €

In merito alla divisione, si è proceduto cercando di assegnare cespiti distinti ad ognuno degli eredi, secondo i valori delle rispettive quote, in modo che resti da saldare il minor conguaglio possibile. Nel fare ciò si valutata anche la possibilità di frazionare uno stesso sub in più unità, operazione sicuramente meno onerosa del dividere fisicamente uno stesso immobile, dovendo poi detrarre anche i costi dei lavori, delle necessarie autorizzazioni e delle parcelle professionali dei tecnici incaricati, che andrebbero ad erodere ulteriormente l'eredità.

Si ipotizza quindi di assegnare:

- alla vedova - l'intera quota ereditaria del capannone e tettoia siti in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, oggi censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 5 – ex particella 285, unitamente all'intera quota ereditaria del terreno sito in via Luigi Sturzo, località San Pietro, censito al N.C.T. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 398, per un totale monetario di 202.181,01 €, dovendo ricevere ulteriori 1.790,97 € ;
- al figlio - l'intera quota ereditaria della stalla e dell'ex-ricovero mezzi funebri, oggi locale di rappresentanza della Ditta, siti in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 2, per un totale monetario di 101.660,00 €, dovendo ricevere

ulteriori 325,99 €. Si noti che dal sub 2 è stato escluso il porticato, che sarà assegnato ad altro erede;

- alla figlia - l'intera quota ereditaria dei locali terranei di Marano di Napoli, siti al c.so Umberto I, ai civici 61 e 63, censiti al N.C.E.U. del Comune di Marano al Foglio 15, alle particelle 485, sub 5 e 479, sub. 7, oltreché l'abitazione di due vani sita in Castellammare di Stabia, alla Strada Rispoli 36, censita al N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 8, Particella 40, sub. 17, per un totale monetario di 102.577,68 €, dovendo "restituire" agli altri eredi 591,69 €;
- al figlio - l'intera quota ereditaria dell'abitazione di 7,5 vani sita in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 3, per un totale monetario di 144.138,75 € dovendo "restituire" agli altri eredi 42.152,76 €;
- alla figlia - l'intera quota ereditaria dell'abitazione di 5 vani sita in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 4, oltreché del porticato sito in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 2, per un totale monetario di 61.358,50 €, dovendo ricevere, in particolare dal fratello -, ulteriori 40.627,49 €.

Si propone inoltre un'altra ipotesi di divisione che comporta invece lavori di ristrutturazione, proprio in relazione a questi ultimi due cespiti. Siccome il delta tra - anche in relazione agli altri, è molto ampio, il che penalizzerebbe in particolare la figlia - favorendo nel contempo il figlio -, si potrebbero alienare dal sub 3 il ripostiglio, bagno e camera più prossimi al terrazzo a livello, unitamente alla porzione di terrazzo corrispondente, per trasferirli al sub 4, come da grafico allegato. Questa operazione, che riguarda circa 40 mq di superficie coperta e il 45% del terrazzo, calcolato in proporzione alla parete aggettante (6,7 m per il sub 3 ed 8,2 m per il sub 4 su 14,9 m di parete totale), porterebbe ad una nuova misurazione dei due cespiti, che diverrebbero pertanto di 209,38 e 172,38 mq rispettivamente, modificando inoltre l'applicazione dei coefficienti di merito ed arrivando pertanto ad una nuova quotazione di 236.698,44 € e 184.613,63 €, il cui 50 % è 118.349,22 € per il sub 3 e 92.306,81 € per il sub 4. I nuovi conteggi sono riportati nella tabella alla pagina seguente.

Si fa notare che detta divisione, calcolando un costo medio di ristrutturazione di 500 €/mq - comprensivo delle spese tecniche di frazionamento ed accorpamento -



comporterebbe una spesa di circa 20.000,00 €, da detrarsi al 50% tra i due cespiti  
oggetto della modifica. Il bilancio economico, perciò, diverrebbe:

	sub 3	sub 4	lavori	totale
stima senza lavori	144.138,75 €	50.188,25 €	- €	<b>194.327,00 €</b>
stima dopo i lavori	118.349,22 €	92.306,81 €	- 20.000,00 €	<b>190.656,03 €</b>

Con un Δ di -3.670,97 € rispetto alla vendita dei cespiti senza modifica.

sub 3	quotazione al mq		sub 4	quotazione al mq	
	min	max		min	max
agenzia del territorio	980,00 €	1.500,00 €	agenzia del territorio	980,00 €	1.500,00 €
annunci simili	1.000,00 €	1.000,00 €	annunci simili	1.000,00 €	1.000,00 €
borsino immobiliare	1.000,00 €	1.660,00 €	borsino immobiliare	1.000,00 €	1.660,00 €
<b>valore medio</b>	<b>1.190,00 €</b>		<b>valore medio</b>	<b>1.190,00 €</b>	
	coefficienti di merito			coefficienti di merito	
Luminoso	5%	59,50 €	Luminoso	5%	59,50 €
Immobili di edilizia economica-popolare	-20%	- 238,00 €	Immobili di edilizia economica-popolare	-20%	- 238,00 €
Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità)	5%	59,50 €	Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità)	5%	59,50 €
			Esposizione nord	-5%	- 59,50 €
Vista esterna panoramica	10%	119,00 €	Vista esterna panoramica	10%	119,00 €
Ristrutturato	5%	59,50 €	Ristrutturato	5%	59,50 €
Regolarità Urbanistica	-10%	- 119,00 €	Regolarità Urbanistica	-10%	- 119,00 €
<b>valore commerciale</b>	<b>1.130,50 €</b>		<b>valore commerciale</b>	<b>1.071,00 €</b>	
	superficie commerciale			superficie commerciale	
mq	209,38		mq	172,38	
	valore di mercato			valore di mercato	
	<b>236.698,44 €</b>			<b>184.613,63 €</b>	
<b>quota ereditaria</b>	50%	118.349,22 €	<b>quota ereditaria</b>	50%	92.306,81 €

Nel caso di decisione di bilanciamento tra i due sub, l'eredità andrebbe pertanto ricomputata, mantenendo la scelta operata per le altre assegnazioni, portando a questo altro quadro:

EREDI				
ID	Nome	tipologia	millesimi	Valore ereditario
1	-	coniuge	333,33	202.748,32 €
2	-	figlio	166,67	101.374,16 €
3	-	figlia	166,67	101.374,16 €
4	-	figlio	166,67	101.374,16 €
5	-	figlia	166,67	101.374,16 €
			1000	608.244,97 €

- alla vedova - l'intera quota ereditaria del capannone e tettoia siti in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, oggi censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 5 – ex particella 285, unitamente all'intera quota ereditaria del terreno sito in via Luigi Sturzo, località San Pietro, censito al N.C.T. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 398, per un totale monetario di 202.181,01 €, dovendo ricevere ulteriori 567,31 €;
- al figlio - l'intera quota ereditaria della stalla e dell'ex-ricovero mezzi funebri, oggi locale di rappresentanza della Ditta, siti in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 2, per un totale monetario di 101.660,00 €, dovendo "restituire" agli altri eredi 285,84 €. Si noti che dal sub 2 è stato escluso il porticato, assegnato invece ad -
- alla figlia - l'intera quota ereditaria dei locali terranei di Marano di Napoli, siti al c.so Umberto I, ai civici 61 e 63, censiti al N.C.E.U. del Comune di Marano al Foglio 15, alle particelle 485, sub 5 e 479, sub. 7, oltreché l'abitazione di due vani sita in Castellammare di Stabia, alla Strada Rispoli 36, censita al N.C.E.U. del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio 8, Particella 40, sub.





17, per un totale monetario di 102.577,68 €, dovendo "restituire" agli altri eredi 1.203,52 €;

- al figlio - l'intera quota ereditaria dell'abitazione di 7,5 vani sita in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 3, per un totale monetario di 108.349,22 € dovendo "restituire" agli altri eredi 6.975,06 €;
- alla figlia - l'intera quota ereditaria dell'abitazione di 5 vani sita in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 4, oltreché del porticato sito in via Luigi Sturzo 12, località San Pietro, censita al N.C.E.U. del Comune di Calvizzano, Foglio 1, Particella 107, sub 2, per un totale monetario di 93.477,06 €, dovendo ricevere, in particolare dal fratello -, ulteriori 7.897,10 €.



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami e fiducioso di aver risposto esaurientemente al mandato affidatomi, rassegno la presente relazione ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare:

- sono stati verificati gli atti e la precedente C.T.U. e le operazioni effettuate sono state valutate fondate ed aderenti alla realtà, compresa l'analisi della condonabilità degli immobili privi di licenza edilizia. Per tale motivo la presente C.T.U. utilizza come base di partenza i risultati ottenuti nella precedente;
- sono stati verificati i luoghi di causa ed i cespiti facenti parte dell'asse ereditario, confrontandoli anche con la consistenza precedentemente annotata;
- è stata compiuta un'indagine di mercato, integrata anche con articoli di settore riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, anche in riguardo ai risvolti scaturenti dalla pandemia ancora in corso;
- sulla base di quanto anzidetto è stata operata una valutazione del patrimonio ereditario, procedendo successivamente alla divisione dello stesso tra gli eredi secondo due ipotesi:
  - una prima in cui non vi è necessità di lavori edili, cercando di assegnare cespiti distinti ad ognuno degli eredi, secondo i valori delle rispettive quote, in modo che lasciare in residuo il minor congruaglio possibile;
  - una seconda, in cui sono invece previsti lavori di ristrutturazione di due cespiti, che lascia un congruaglio tra gli eredi molto inferiore, ma che erode l'eredità portando una diminuzione di circa 3.700,000 €.

Si fa notare che l'assegnazione "ad personam" operata, in riferimento ai figli del defunto -, è puramente indicativa e può essere invertita secondo le opportunità che essi stessi riterranno più congrue, mentre la scelta dei cespiti da assegnare alla vedova - è l'unica che permette di conseguire il risultato di minor congruaglio che ci si era prefissato.

Napoli, 1 settembre 2020

(Il C.T.U. ing. Claudio Della Morte)



## ELENCO ALLEGATI:



- Allegato 1:** Conferimento incarico e Verbali di sopralluogo
- Allegato 2:** Documentazione Catastale e grafica
- Allegato 3:** Documentazione fotografica
- Allegato 4:** Quotazioni di mercato
- Allegato 5:** (Note di parte e relative osservazioni)

