

Relazione di C.T.U. relativa alla vertenza:



Oggetto: Scioglimento della Comunione

Proc. N° 2068/15 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Napoli Nord

Giudice Istr. Dott.ssa P. ODORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Claudio di Girolamo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) PREMESSA

A.1 Atto di Citazione per scioglimento Comunione Ordinaria del sig.

Il sig.

in data 13/03/2015 citava

in giudizio, innanzi al Tribunale di Napoli Nord, la sig.ra

In citazione si assumeva che:

- con atto per Notaio Germano Benincasa del 29 Dicembre 1994 (*rep. 2516/racc. 800*) registrato all'Ufficio del Registro di Caserta il 09 Gennaio 1995 al n.198, l'attuale istante e la sig.ra coniugati in regime di comunione legale, acquistavano l'immobile sito in via Armando Diaz n.63, Orta di Atella – CE, composto di vano terraneo all'interno di cortile, confinante con proprietà [REDACTED], riportato al catasto alla partita 1000744, Foglio 10, p.lla 452, sub.30;
- in data 02 Aprile 2004, con Sentenza del Tribunale di Napoli n.6367/04 veniva pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- l'immobile in oggetto, dalla data della cessazione degli effetti civili del matrimonio è stato utilizzato solo ed esclusivamente dalla convenuta sig.ra [REDACTED] ove ha convissuto negli anni con le figlie nate dal matrimonio con il sig. [REDACTED] che ad oggi risultano essere coniugate ed indipendenti e non più conviventi con la convenuta;
- l'attore ha diritto, ex art. 1111 cod. civ. a pervenire allo scioglimento della comunione ordinaria di proprietà resistente sul suddescritto immobile, nella sua determinanda consistenza attuale, relativamente alla propria quota ideale ed indivisa della giusta metà, avendo diritto tra l'altro al pagamento del 50% dei canoni per l'utilizzazione dello stesso immobile da parte della sig.ra [REDACTED] a partire dal momento in cui le figlie nate dal matrimonio tra gli ex coniugi sono diventate indipendenti e/o hanno lasciato l'abitazione in oggetto per andare a vivere altrove con il proprio nuovo nucleo familiare;
- con lettera raccomandata A/R la convenuta sig.ra [REDACTED] veniva invitata ad un bonario componimento in merito allo scioglimento della comunione ma, purtroppo, la stessa non sortiva alcun effetto.

Pertanto l'attore adiva il Tribunale al fine di:

- 1) dichiarare la divisione giudiziale dell'immobile in premessa descritto, acquistato dai comunisti con atto per Notaio Germano Benincasa del 29 dicembre 1994, previa determinazione del suo valore attuale, attribuendo ad ognuno dei comproprietari la parte corrispondente alla propria quota ideale, secondo un comodo progetto divisionale;
- 2) in subordine, laddove si dovesse accertare l'indivisibilità del bene, ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 688 c.p.c. e provvedere alla ripartizione della somma ricavata

in proporzione delle rispettive quote;

- 3) condannare parte convenuta al pagamento in favore del sig. _____ dei canoni d'uso dell'abitazione a partire dal momento in cui le figlie nate dal matrimonio tra gli ex coniugi sono divenute indipendenti fino all'attualità e fino alla futura ed effettiva divisione e liquidazione della comunione dello stesso.

A.2 Comparsa di Costituzione e Risposta della sig.ra _____

Nel costituirsi in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta, la sig.ra _____

tramite il proprio difensore, nell'impugnare integralmente il contenuto del libello introduttivo, da rigettare perché infondato in fatto ed in diritto, eccepiva:

- nel merito la fondatezza dell'azione proposta, in quanto i fatti esposti nell'atto di citazione non corrisponderebbero alla realtà; nella fattispecie come:
 - a) la richiesta di parta attrice non possa essere accettata visto che con il provvedimento di assegnazione della casa alla sig.ra _____ per almeno nove anni non si possa assolutamente procedere alla vendita a terzi (come confermato anche in Cassazione con Sentenza n.28229 del 18 dicembre 2013);
 - b) parte attrice dovrebbe fornire prova rigorosa del pagamento del proprio 50% dell'immobile in questione nonché dimostrare il verificarsi del fatto storico e le modalità dedotte nell'atto di citazione.

Pertanto essa resistente chiedeva al Tribunale di:

- in via preliminare, dichiarare la nullità dell'atto di citazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 163 e 164 c.p.c., per i motivi esposti;
- nel merito, rigettare la domanda proposta dall'attore, perché assolutamente infondata in fatto ed in diritto.

B) INCARICO

Con provvedimento del 22/06/2020, il GOP Dott.ssa Maria Laura Mainenti (oggi sostituita dal G.I. Dott.ssa Paola Odorino), ad integrazione del mandato già conferito in data 17/06/2016, dallo stesso scrivente già espletato con deposito telematico dell'elaborato peritale in data 03/03/2017, conferiva nuovo incarico nella vertenza in epigrafe al sottoscritto Arch. Claudio di Girolamo, con studio prof/le in Aversa alla via Magenta n.51/A, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n.2692 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di _____

Napoli Nord al n.674, consistente in:

Chiarire se il bene sia divisibile o meno e, se non lo è, indicare quali sono gli interventi necessari per la commerciabilità dello stesso.

C) INTEGRAZIONE AL MANDATO

Chiarire se il bene sia divisibile o meno e, se non lo è, indicare quali sono gli interventi necessari per la commerciabilità dello stesso.

Preliminarmente alla risposta al richiesto quesito, nel caso in esame occorre svolgere qualche breve considerazione in merito alla comoda divisibilità dei beni.

Noto che tali considerazioni vanno poste a monte delle operazioni di divisione in materia ereditaria, la comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 cod. civ., riferisce:

- a) **sotto il profilo strutturale** che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- b) **sotto il profilo economico-funzionale** che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nella fattispecie va rilevato come l'unità immobiliare, per gran parte degli aspetti di cui tener conto in precedenza espressi, non possa esser ritenuta comodamente divisibile.

Sarebbe infatti concretamente possibile eseguire la divisione dell'immobile in n.2 quote recanti entrambi esclusivo ed autonomo accesso, ma tale soluzione porterebbe non solo ad eccessivi costi per la riorganizzazione degli spazi interni e della divisione dei conseguenti lotti, ma soprattutto la produzione di n.2 unità di assai esigua superficie tali da non poter essere adibite alla medesima destinazione d'uso del bene originario (*civile abitazione*).

A seguito delle necessarie indagini presso i Pubblici Uffici competenti (U.T.C. del Comune di Orta di Atella), **ha accertato come non siano mai stati prodotti Titoli Autorizzativi correlati all'immobile in oggetto.**

Tale circostanza trova pieno riscontro anche nell'Atto di Compravendita, a mezzo del quale gli ex coniugi acquisivano dal sig. la piena proprietà dell'immobile, nel quale in

particolare a pag.3 veniva specificato come trattasi di bene costruito anteriormente alla data del 1° Settembre 1967, per i quali come è noto non era previsto l'obbligo, ai fini della costruzione di immobili, di dover depositare Titolo Abilitativo nonché tavole di progetto.

Ciò premesso, le difformità riguardanti l'immobile in oggetto sono relative alla planimetria catastale, redatta e depositata il 28/12/1994 da tecnico abilitato ai fini della stipula delle parti dell'atto di acquisto dell'immobile.

Pertanto l'immobile può essere ritenuto a tutti gli effetti COMMERCIABILE, in quanto le difformità riguardano esclusivamente gli ambienti interni, laddove invece non si riscontra alcun mutamento della volumetria e neppure della configurazione dei prospetti.

L'immobile de quo quindi può essere regolarmente ripristinato dal punto di vista Urbanistico-Catastale mediante la predisposizione, da parte di tecnico abilitato, di pratica edilizia consistente in S.C.I.A. in Sanatoria (applicazione art. 9 bis DPR 380/01) volta a sanare gli abusi.

Tali abusi, in ogni caso, non incidono sulla commerciabilità del bene.

- **S.C.I.A. in Sanatoria** per diversa distributiva interna (spese tecniche € 1.200,00 circa), in uno a:
 - Sanzione Pecuniaria (€ 516,00);
 - Diritti di Segreteria e Istruttoria (Variano in base al Comune in cui ricade l'immobile);
- **Aggiornamento Planimetria Catastale** (spese tecniche € 400,00 circa);
- **Agibilità** (spese tecniche € 400,00 circa)

Nel ritenere di aver assolto al proprio mandato con scienza e coscienza il sottoscritto resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, risultassero necessari.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Claudio di Girolamo)