



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

I Sezione Civile



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



GIUDICE ISTRUTTORE

DOTT. ALESSANDRA TABARRO



Procedimento

n°9500/2019



Parte ATTRICE:

Passaro Maddalena + 3



AVV. ALESSANDRA BENAZZI



Parte CONVENUTA

Passaro Francesco + 2



contumaci



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Ing. **Salvatore Buonavolontà**, nato a Napoli il 09/06/1973,
ed:

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, dal 04/11/1997, con n° di iscrizione 13019;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici, del Tribunale di Napoli Nord Categoria Ingegneri, con n° di iscrizione 1613;
- iscritto all'Albo dei Periti, del Tribunale di Napoli Nord Categoria Ingegneri, con n° di iscrizione 94;
- specializzato in INGEGNERIA FORENSE a seguito del conseguimento del MASTER di II Livello in Ingegneria Forense, Edizione 2014/15;
- iscritto all'Associazione Italiana di Ingegneria Forense in qualità di Socio Ordinario Senior con n° di iscrizione 108;
- con Studio Tecnico in Frattamaggiore alla Via 31 Maggio, n°29;
- C.F. BNV SVT 73H09 F839U;
- P.I. 03432221210;

in data 20 aprile 2022, a mezzo PEC riceveva notifica (dalla I Sezione della Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, ai sensi del D.L. 179/2012) di nomina di Consulente Tecnico di Ufficio nel Giudizio in oggetto, ai sensi dell'art.191 cpc.

Nel provvedimento di nomina, verbale di udienza del 19/04/2022, veniva stabilito il conferimento di incarico per il 07/06/2022, ed in particolare in quella sede l'Ausiliario dopo aver ricevuto il conferimento di incarico, ai sensi dell'art. 193 del cpc, stabiliva per il giorno 24 giugno 2022 alle ore 15.30 presso i luoghi di causa l'inizio delle operazioni peritali.

I quesiti posti dall'Ill.mo Giudice sono i seguenti:

- 1) esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e catastali, individui partitamente il ctu i beni immobili rientranti nell'asse ereditario del de cuius Passaro Giuseppe deceduto 18.5.2004 e della de cuius Galantuomo Luisa deceduta 29.3.2009 ; ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota (1/7 ciascuno) dei condividenti ed il relativo titolo di acquisto;**
- 2) descriva il ctu dettagliatamente i beni immobili e ne fornisca rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata da opportune didascalie esplicative, determini il valore all'attualità;**
- 3) predisponga il ctu, ove possibile un progetto di comoda divisione in natura dei beni con eventuali conguagli in danaro ove necessario;**
- 4) ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il ctu adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini, come già detto, il loro valore di mercato all'attualità, chiarendo i concreti**

elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

5) rilevi, ancora, il ctu se gli immobili in oggetto abbiano o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica (certif.destin.urban.) e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/1985 e success.modif, anche tenuto conto dell'indirizzo della Suprema Corte (sent. SS. UU. 25021/2019) in ordine alla eventuale possibilità di sanatoria degli abusi edilizi - indicando procedure e costi, ovvero indicando eventuali immobili da escludersi dalla divisione in caso di impossibilità giuridica di sanatoria;

6) proceda, ancora, il ctu a predisporre - con riguardo ai beni immobili oggetto di divisione - attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto attualmente dall'art. 29 co.1 bis L. 52/1985, introdotto dal D.L. 78/2010 conv. In L. 122/2010 e succ. modif., attestando anche la relativa classe energetica.

7) nel caso in cui taluna delle parti chieda l'attribuzione di uno o più cespiti, ne determini il ctu il valore indicando eventuali conguagli in relazione alle quote a formarsi;

8) fornisca, infine, il ctu ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione;

9) si adoperi il ctu concretamente al fine di addivenire ad una composizione bonaria della lite, anche indicando se sussista



l'interesse di taluna delle parti ad ottenere l'attribuzione di taluno degli immobili con eventuali congruagli in danaro."

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio sarà articolata nei seguenti capitoli:

1. Descrizione delle operazioni peritali.

2. Risposta dei quesiti.

3. Risposta alle note di parte.

4. Conclusioni.



Cap. 1: Descrizione delle operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, ai sensi degli artt. 194, 195 cpc, il sottoscritto, nella data del conferimento del presente incarico, il 7 giugno 2022, stabiliva per il giorno 24 giugno 2022, alle ore 15.30, presso i luoghi di causa, in Marano, presso la Via XXIV Maggio n°14, l'inizio delle operazioni peritali.

Al primo accesso, erano presenti alle ore 15.30 presso i luoghi di causa:

Il CTU, Ing. Salvatore Buonavolontà.

per la parte attrice, la Sig.ra Passaro Maddalena e la Sig.ra Passaro Antonietta, regolarmente costituite.

per la parte convenuta, i Sigg.ri: Passaro Alfredo, Passaro Francesco, Passaro Biagio, contumaci nel giudizio.

Il CTU alle parti dava lettura dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Il CTU chiedeva alle stesse l'eventuale attribuzione degli immobili oggetto del progetto di divisione, in particolare: il Sig. Passaro Francesco, dichiarava di essere interessato all'immobile subalterno 5, il Sig. Passaro Biagio, dichiarava di essere interessato agli immobili subalterno 2,7, il Sig. Passaro Alfredo, dichiarava di essere interessato agli immobili subalterno 3,4.

La parte attrice cose stabilito dall'Ill.mo Giudice versavano l'acconto a mezzo di moneta contante.

Il CTU esperiva sopralluogo redigendo rilievo grafico e fotografico degli immobili.

Il CTU dichiarava chiuse le operazioni peritali, a meno che non avesse ritenuto opportuno convocare ulteriori accessi con le parti, qualora necessario.

Alle ore 16.30 si chiudevano le operazioni peritali.

In data 24/10/2022 lo scrivente trasmetteva Bozza di CTU alla sola parte costituita.

In data 25/10/2022, il Legale di parte attrice trasmetteva comunicazione in base alla quale non venivano trasmesse note di parte.

Visti:

- i documenti presenti agli atti di causa (fascicoli produzioni);*
- l'accesso con le parti;*
- il rilievo;*
- il rilievo fotografico;*
- i documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio;*
- La Bozza di CTU trasmessa alla parte attrice il 24/10/2022;*



- *La comunicazione del legale di parte attrice del 25/10/2022*

il sottoscritto è in condizione di redigere Consulenza Tecnica di Ufficio, ai sensi degli artt. 194, 195 cpc.



Cap. 2: Risposta dei quesiti

QUESITO 1

Esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e catastali, individui partitamente il ctu i beni immobili rientranti nell'asse ereditario del de cuius Passaro Giuseppe deceduto 18.5.2004 e della de cuius Galantuomo Luisa deceduta 29.3.2009; ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota (1/7 ciascuno) dei condividenti ed il relativo titolo di acquisto.

Allo stato attuale, dai documenti agli atti e dalle verifiche eseguite, si evidenzia che i beni da considerare, con le opportune considerazioni che poi seguiranno sono i seguenti:

- a) *Locale commerciale sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano terra, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 2, categoria C1, superficie catastale 41 mq; (vedi visura catastale e planimetria catastale),*
- b) *Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano terra, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 3; categoria A3, superficie catastale, 26 mq. (vedi visura catastale e planimetria catastale);*

- c) *Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano terra, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 4; categoria A3, superficie catastale, 30 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale);*
- d) *Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano primo, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 5; categoria A3. superficie catastale, 49 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale);*
- e) *Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano primo, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 6; categoria A3. superficie catastale, 62 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale);*
- f) *Locale Deposito, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano primo, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 7; categoria C2, superficie catastale, 52 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale);*

Allo stato attuale le visure dei subalterni 2,3,4,5,6, sono correttamente intestate per 1/7 ai germani Passaro.

Per il subalterno 7, deve essere perfezionata la voltura catastale in quanto allo stato attuale l'immobile è intestato per 2/3 alla deceduta Galantuomo Luisa e per 1/21 ai 7 germani Passaro.



In merito alla titolarità dei beni i germani Passaro sono diventati proprietari dei beni per successione di entrambi i genitori, ed in particolare, il padre, Passaro Giuseppe, nato a Marano il 01/02/1924, ivi deceduto il 18/05/2004, la cui successione è stata registrata a Napoli 2 il 12/01/2015, al n°33, vol. 9990/15 e trascritta a Napoli 2 il 22/01/2015 ai nn. 2457/2024.

Con questa successione i beni che in origine erano per 1/2 ciascuno dei coniugi Passaro Giuseppe e Galantuomo Luisa, attribuivano la quota di 2/3 a Galantuomo Luisa e per 1/21 ai germani Passaro.

Dopo la morte della madre, Sig.ra Galantuomo Luisa, nata Napoli il 01/07/1926, deceduta il 29/03/2009, la cui successione è stata registrata a Napoli 2 il 21/04/2015, al n°699, vol. 9990/15 e trascritta a Napoli 2 il 25/05/2015 ai nn. 18033/14351.

Con questa successione i beni sono stati attribuiti per 1/7 a ciascun coerede.



QUESITO 2

Descriva il ctu dettagliatamente i beni immobili e ne fornisca rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata da opportune didascalie esplicative, determini il valore all'attualità.

Il fabbricato oggetto di divisione è sito in Marano di Napoli alla Via XXIV Aprile n°14, è caratterizzato da due piani fuori terra, in particolare al piano terra sono presenti un locale commerciale prospiciente la strada (subalterno 2) e due mini appartamenti ad esso retrostanti che accedono dalla pubblica via a mezzo di un vialetto interno, (subalterni 3, 4), al primo piano al quale si accede da una scala posta in fondo al vialetto sono presenti due piccole abitazioni (subalterni 5, 6) ed un locale interrato, a destinazione deposito, (subalterno 7).

Il fabbricato nella sua interezza si presenta completamente indipendente, pertanto, non sono presenti oneri condominiali.

In termini di caratteristiche costruttive il fabbricato è realizzato con struttura portante in tufo giallo, mentre i solai sono in laterizio e putrelle in ferro.

I paramenti si presentano entrambi intonacati grossolanamente ed in parte tinteggiati, il livello delle finiture esterne è mediocre e si evince l'assenza di lavori di manutenzione da diversi anni.



I cinque immobili, presentano un livello di finiture scadente, come si evince dal rilievo fotografico allegato, il piano terra è in pessime condizioni, soprattutto con riguardo alle 2 abitazioni retrostanti il locale commerciale mentre il primo piano è in condizioni discrete per l'appartamento retrostante la pubblica via, mentre sono scadenti per l'appartamento prospiciente la pubblica via.



Il locale seminterrato è di difficile raggiungibilità, a causa della scala particolarmente tortuosa per raggiungerlo.

Gli infissi sono in legno, con movimento a battente sia esterni che interni, mentre gli oscuranti sono le tapparelle in materiale plastico.

Gli impianti tecnologici sono di vecchia e pessima fattura. Non sono presenti corpi radianti, né caldaie murali. Nelle abitazioni sono presenti lo scaldino per l'erogazione dell'acqua calda.

Il livello delle finiture è scadente come si può verificare dall'allegato rilievo fotografico.

Gli infissi sono in legno, con movimento a battente quelli interni, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato. Gli oscuranti sono le tapparelle in materiale plastico.

L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica via, in particolare il locale commerciale ha l'accesso diretto, mentre le altre unità devono accedere dal

violetto laterale, mentre l'accesso ai piani interrato e primo avviene a mezzo della scala a doppia rampa parallela con senso invertito di salita.

Durante l'accesso lo scrivente ha riscontrato i rilievi grafici agli atti, che si allegano, ed ha eseguito rilievi fotografici che vengono riproposti parzialmente in perizia, per ciascun bene individuato, per i rilievi fotografici complessivi sarà allegato CD contenente tutte le fotografie.

RILIEVI FOTOGRAFICI

RILIEVI ESTERNI AL FABBRICATO



Vista Frontale lato accesso Via XXIV Aprile



Vista esterna dall'ingresso del piano terra verso il vialetto interno



Vista esterna del piano terra, dalla scala verso l'accesso



N° 2 Viste esterne al I piano

RILIEVI INTERNI AL FABBRICATO

- a) *Locale commerciale sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano terra, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 2, categoria C1, superficie catastale 41 mq; (vedi visura catastale e planimetria catastale),*



Camera principale



Bagno

- b) *Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano terra, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 3;*

categoria A3, superficie catastale, 26 mq. (vedi visura catastale e planimetria catastale);



Camera principale

Bagno

c) Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano terra, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 4; categoria A3, superficie catastale, 30 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale);



Camera principale

camera piccola (wc sui grafici)

d) Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano primo, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 5;

categoria A3. superficie catastale, 49 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale);



Camera da letto



Cucina



Bagno



Altra vista cucina

e) *Appartamento, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano primo, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 6; categoria A3. superficie catastale, 62 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale);*



Cucina



Camera da letto



Bagno esterno



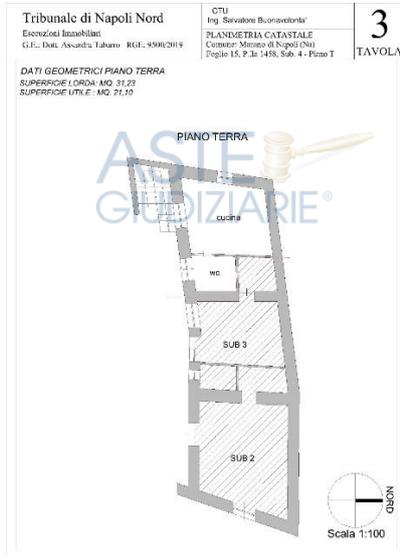
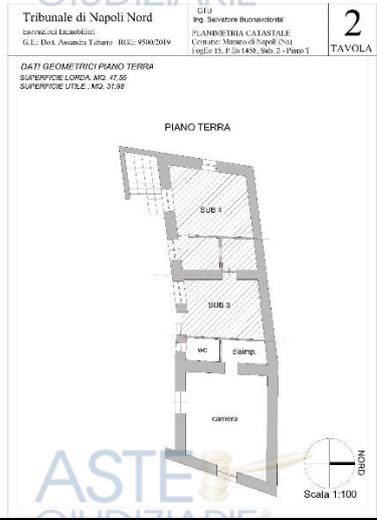
Terrazzino e Bagno



f) *Locale Deposito, sito in Marano di Napoli (NA) alla Via XXIV Maggio 14, piano primo, individuato in NCEU al Foglio 15, P.Illa 1458, sub. 7; categoria C2, superficie catastale, 52 mq (vedi visura catastale e planimetria catastale).*

Di seguito si allegano i rilievi planimetrici dei tre livelli costituenti l'immobile oggetto di divisione ereditaria.





DETERMINAZIONE VALORE DELLA MASSA ALL'ATTUALITA'

Per poter individuare il prezzo di mercato della massa ereditaria, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice, è necessario innanzitutto definire il criterio di stima da adottare.

Prima di entrare nel merito della stima dell'immobile è opportuno individuare il procedimento di stima che maggiormente si addice al caso di specie, in particolare, la Stima per valori tipici, o per **"punti di merito"**.

Tale approccio indaga sulle specifiche caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato di un immobile, valutando l'incidenza percentuale di ciascuna di esse sulla base della comparazione di un bene per il quale si è verificato il maggiore prezzo di compravendita, nello stesso mercato e nello stesso periodo di riferimento.

Una delle assunzioni su cui si basa detto procedimento è che il bene che presenta il maggior prezzo di compravendita sia caratterizzato da caratteristiche immobiliari di grado ottimo.

In termini analitici, detta relazione può così essere sintetizzata:

$$V = P_{max} * \sum (K_i),$$

dove:

P max è il prezzo di compravendita del bene che presenta il grado ottimo di tutte le caratteristiche immobiliari, pertanto, il prezzo più elevato del mercato.

K_i rappresenta la caratteristica immobiliare su cui si basa la comparazione, mentre la somma dei K_i è un numero inferiore o uguale a 1.

Le caratteristiche K_i considerate, incideranno in maniera diversa sulla formazione del prezzo di mercato.

In genere le caratteristiche immobiliari che di norma influiscono sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere suddivise in 4 macrocategorie:

- **Caratteristiche posizionali esterne:** definite tali in quanto non qualificano specificamente l'immobile bensì l'ambito urbano in cui esso ricade, sono dunque relative alle condizioni esterne, come ad esempio: prossimità ad uffici e strutture pubbliche, centri commerciali, salubrità della zona (presenza di parchi e assenza di impianti di tipo inquinante), efficienza dei servizi e della viabilità, densità edilizia.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche:** condizioni specifiche che qualificano l'immobile, quali panoramicità, l'orientamento prevalente, la luminosità, la prospicienza su vie e piazze principali, il soleggiamento, il livello di piano.
- **Caratteristiche tecnologiche:** ovvero il grado di finitura degli immobili, le dotazioni impiantistiche, lo stato d'uso e manutenzione, particolari materiali di pregio utilizzati.
- **Caratteristiche produttive:** influenti sulla redditività dell'immobile, come la situazione locativa, eventuali vincoli, esenzioni fiscali.

Di seguito si riporta la tabella con le relative incidenze:

	K_{max}	K_{min}	Differenze
Caratteristiche posizionali esterne	0.35	0.10	0.25
Caratteristiche posizionali intrinseche	0.25	0.05	0.20
Caratteristiche tecnologiche	0.30	0.10	0.20
Caratteristiche produttive	0.10	0.05	0.05
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta = 0.4,50$

La seguente valutazione dei suddetti immobili costituenti la massa ereditaria, si basa prendendo in considerazione i dati OMI del primo semestre 2022 e riscontrati agenzie immobiliari del Comune di Marano di Napoli, in entrambi i casi i riscontri sono stati analoghi.

I dati OMI sono:

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia
Superficie

Stato conservativo

Valore Mercato

(L/N)

(€/mq)

Min - Max

Abitazioni economiche
Lorda

NORMALE

760 1150

Destinazione: Commerciale

Tipologia
Superficie

Stato conservativo

Valore Mercato

(L/N)

(€/mq)

Min - Max

Negozi
Lorda

NORMALE

980 2000

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Marano di Napoli e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto, il valore massimo individuato Pmax è pari ad €1.150,00 €/mq, per la destinazione residenziale, ed €2.000,00 €/mq, per la destinazione commerciale .

Ai fini della determinazione delle superfici degli immobili è opportuno individuare un criterio per la determinazione delle superfici ragguagliate

In genere lo scrivente utilizzava la norma UNI 10750, per detto calcolo, la quale non è più applicabile, pertanto in letteratura, si riferisce al testo "Estimo e Valutazione economica dei progetti", del Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice, il quale propone la seguente tabella:

Utilizzazioni	Rapporti di costo
<i>Superficie abitativa</i>	<i>1.00</i>
<i>Spazi scoperti residenziali (terrazze, balconi, ecc)</i>	<i>0.20</i>
<i>Cantine, soffitte, depositi</i>	<i>0.45</i>
<i>Box, garage e posti auto coperti</i>	<i>0.55</i>
<i>Superfici esterne non residenziali</i>	<i>0.05</i>

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determina il valore dell'immobile.

immobile	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale (subalterno 2)	31,98 mq	47,55 mq	1,00	47,55 mq	3.60 m	T
2 Abitazioni, piano terra (subalterni 3,4)	36.65 mq	56.73 mq	1.00	56.73 mq	3.45 m	T
2 Abitazioni, piano primo (subalterni 5,6)	72.30 mq	107.18 mq	1.00	107.18 mq	3.45 m	P1
Balconi piano primo	14.12 mq	13.97 mq	0.20	2,79 mq	3.70 m	P1
Locale interrato (subalterno 7)	36.43 mq	52.50 mq	0.45	23.63 mq	3.00 m	S1
Totale superficie convenzionale residenziale:				191,42 mq		
Totale superficie convenzionale commerciale:				47,55 mq		

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determina il valore della massa ereditaria.

Dati immobile	S. R.	Pmax	Kcle	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
Residenziale	191,42	1.150,00	0.325	0,20	0.125	0.10	0.75	165.102,30
Commerciale	47,55	2.000,00	0.325	0,20	0.15	0.10	0.775	73.702,50

Valore complessivo della massa ereditaria è: €238.804,80.

In particolare, se distinguiamo per subalterni i relativi valori sono:

subalterno 2: €73.702,50

subalterno 3: €21.993,75

subalterno 4: €26.935,88

subalterno 5: €45.603,83

subalterno 6: €50.192,33

subalterno 7: €20.376,56

QUESITO 3

Predisponga il ctu, ove possibile un progetto di comoda divisione in natura dei beni con eventuali conguagli in danaro ove necessario.

Principi Generali:

Il principio cardine che regola il modo di procedere alla divisione è quello che le porzioni si formano comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e quantità.

Il modo più sicuro per ottenere porzioni del tutto omogenee è quello di dividere ogni bene in tante porzioni quante sono le quote, qualora fattibile.

Così, per esempio, se la comunione è formata da due quote di 1/2 ciascuna e se nella massa vi sono due fondi rustici di valore uguale, si può ritenere congruo suddividere ciascun fondo in due parti ed assegnarne una ciascuna ai condomini.

La divisione in natura di ciascun cespite, spesso però si presenta irrazionale, sia perché potrebbe derivarne un eccessivo frazionamento di beni sia, diseconomico, perché potrebbe rendere necessarie spese rilevanti.

Per questo è preferibile percorrere la strada per la quale l'unica esigenza irrinunciabile di ogni divisione è quella di assicurare a ciascun comproprietario una omogenea quantità di beni mobili ed immobili.

Se della comunione fanno parte più beni immobili che consentano da soli o insieme con altri cespiti di comporre la quota di un convivente in modo che le porzioni dell'altro possano formarsi con i restanti beni, non deve nemmeno accertarsi se ciascun bene sia suscettibile di essere diviso in proporzione alle quote astratte.

In questa ottica il principio di omogeneità delle porzioni prevale sul principio della divisione di ciascun bene in natura.

La regola dell'omogeneità delle porzioni deve fare i conti con la possibilità che il bene sia comodamente divisibile.

Per "comoda divisibilità" si intende non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Uno dei modi per ottenere l'eguaglianza delle porzioni è il ricorso al conguaglio in denaro, infatti, l'ineguaglianza in natura nelle porzioni si corregge imponendo il pagamento di una somma di denaro nella misura necessaria a correggere la sproporzione.

Il ricorso al conguaglio può giustificarsi in due ipotesi:

- a) nel caso di bene indivisibile attribuito per intero ad una sola porzione;*
- b) nel caso di porzioni che, ancorché omogenee, non risultino di valore esattamente uguale.*

Normalmente si deve escludere il ricorso al conguaglio quando questo costituisca una frazione della quota di entità superiore al 20% del valore della quota stessa.

Ove esistano quote uguali, e quindi nell'ipotesi in cui il diritto di ciascun dividendo sia identico a quello degli altri (tre figli tutti eredi per un terzo), e salvo diverso accordo, si fa luogo all'assegnazione per estrazione a sorte.

La stima per la formazione delle porzioni va operata al momento della divisione, e non già al momento della apertura della successione.

Essa deve avvenire secondo il valore venale dei singoli oggetti. Il che significa con riferimento al prezzo di mercato, ossia al prezzo che si realizzerebbe vendendo il bene.

Allorché, successivamente alla stima si sia verificato un mutamento del valore di mercato si rende a rigore necessaria una revisione del progetto di

divisione, sempre che l'apprezzamento o il deprezzamento non siano stati uniformi per tutti i beni.

Eseguita la stima, si procede alla formazione di tante porzioni quanti sono gli eredi o le stirpi dei conviventi in proporzione delle quote.

Nel caso in specie, se ragioniamo in termini numerici, siamo di fronte a 5 unità immobiliari principali (il locale commerciale ed i 4 appartamenti), ed una pertinenziale (il locale seminterrato) i due appartamenti, indipendenti, e poi vi sono le pertinenze, quali il garage, il lastrico solare e il piano seminterrato.

Le parti da soddisfare sono ben 7, in particolare 3 di queste all'accesso hanno manifestato volontà specifica di assegnazione.

In particolare lo scrivente formulerà due progetti, uno generale e l'altro in funzione delle richieste delle parti, al quesito 7.

Nel caso di specie tenuto conto del valore generale della massa, pari ad €238.804,80, per ciascun coerede è previsto un valore di assegnazione della quota pari ad 1/7, ovvero €34.114,98.

La parte attrice non ha manifestato volontà in merito all'assegnazione di una parte specifica degli immobili.

Lo scrivente formula le seguenti ipotesi:

IPOTESI 1

Ipotizzando la formazione di 5 quote immobiliari, per i cinque immobili ed il locale interrato in comune a tutti si otterrebbe:

Quota 1 = subalterno 2: €73.702,50 + (1/5) subalterno 7: €4.075,31 = €77.777,81 conguaglio a dare di € 43.662,83

Quota 2 = subalterno 3: €21.993,75+ (1/5) subalterno 7: €4.075,31 = €26.069,06 conguaglio a ricevere di € 8.045,92

Quota 3 = subalterno 4: €26.935,88+ (1/5) subalterno 7: €4.075,31 = €31.011,19 conguaglio a ricevere di € 3.103,79

Quota 4 = subalterno 5: €45.603,83+ (1/5) subalterno 7: €4.075,31 = €49.679,14 conguaglio a dare di € 15.564,16

Quota 5 = subalterno 6: €50.192,33+ (1/5) subalterno 7: €4.075,31 = €54.267,64 conguaglio a dare di € 20.152,66

Quota 6 = conguaglio in denaro di €34.114,98.

Quota 7 = conguaglio in denaro di €34.114,98.

IPOTESI 2

Ipotizzando la formazione di 4 quote immobiliari, per i cinque immobili ed il locale interrato in comune a tutti si otterrebbe:

Quota 1 = subalterno 2: €73.702,50 + (1/4) subalterno 7: €5.094,14 = €78.796,64 conguaglio a dare di € 44.681,66

Quota 2 = subalterno 3: €21.993,75 + subalterno 4: €26.935,88 (1/5) subalterno 7: €5.094,14 = €54.023,77 conguaglio a dare di € 19.908,79

Quota 3 = subalterno 5: €45.603,83+ (1/4) subalterno 7: €5.094,14 = €50.697,97 conguaglio a dare di € 16.582,99

Quota 4 = subalterno 6: €50.192,33+ (1/5) subalterno 7: €5.094,14 = €55.286,47 conguaglio a dare di € 21.171,49

Quota 5 = conguaglio in denaro di €34.114,98.

Quota 6 = conguaglio in denaro di €34.114,98.

Quota 7 = conguaglio in denaro di €34.114,98.

QUESITO 4

Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il ctu adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini, come già detto, il loro valore di mercato all'attualità, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Con riferimento alla divisibilità dei cespiti, nella redazione della presente Consulenza lo scrivente ha tenuto in considerazione lo stato attuale dei luoghi, in particolare, questo è costituito da 5 unità immobiliari distinte, pertanto, non concede spazio ad un'ulteriore divisibilità, anzi, dalla visione delle stesse planimetrie, i due subalterni 3, 4, posti al piano terra, costituiscono due monolocali, e per questi, vi è stata richiesta di assegnazione da parte di un unico coerede.

QUESITO 5

Rilevi, ancora, il ctu se gli immobili in oggetto abbiano o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica (certif.destin.urban.) e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/1985 e success.modif, anche tenuto conto dell'indirizzo della Suprema Corte (sent. SS. UU. 25021/2019) in ordine alla eventuale possibilità di sanatoria degli abusi edilizi - indicando procedure e costi, ovvero indicando eventuali immobili da escludersi dalla divisione in caso di impossibilità giuridica di sanatoria;

Per estrinsecare il presente quesito lo scrivente ha visionato la documentazione agli atti e si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano, dove hanno confermato la bontà dei documenti agli atti, ovvero che il fabbricato è stato costruito in epoca tra il 1920 ed il 1950.

In ogni caso allo stato attuale non vi sono altri documenti di natura urbanistica relativa a tutti gli immobili oggetto della presente divisione giudiziaria.

Vista la situazione attuale gli immobili sono commerciabili ai sensi della Legge 47/85 smi.

QUESITO 6

Proceda, ancora, il ctu a predisporre - con riguardo ai beni immobili oggetto di divisione - attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto attualmente dall'art. 29 co.1 bis L. 52/1985, introdotto dal D.L. 78/2010 conv. In L. 122/2010 e succ. modif., attestando anche la relativa classe energetica.

Lo scrivente Ausiliario ha acquisito le visure e le planimetrie catastali dei cespiti, in particolare sono presenti le planimetrie dei subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, le quali sono tutte conformi allo stato dei luoghi.

Per il subalterno 7, deve essere perfezionata la voltura catastale in quanto allo stato attuale l'immobile è intestato per 2/3 alla deceduta Galantuomo Luisa e per 1/21 ai 7 germani Passaro.

Con riferimento alla classe energetica, atteso che l'impianto di riscaldamento non è presente in nessun immobile, viste le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari residenziali, subalterni 3, 4, 5, 6, le medesime hanno classe energetica G.

QUESITO 7

Nel caso in cui taluna delle parti chieda l'attribuzione di uno o più cespiti, ne determini il ctu il valore indicando eventuali conguagli in relazione alle quote a formarsi.

Con riferimento all'attribuzione di eventuali cespiti, al primo accesso, le parti non costituite ma presenti alle operazioni hanno dichiarato quanto segue:

- a) il Sig. Passaro Francesco dichiarava di essere interessato all'immobile subalterno 5, (immobile presente al primo piano retrostante quello prospiciente la strada);*
- b) il Sig. Passaro Biagio dichiarava di essere interessato agli immobili subalterno 2,7, (locale commerciale al piano terra e locale deposito al piano interrato)*
- c) il Sig. Passaro Alfredo dichiarava di essere interessato agli immobili subalterno 3,4 (abitazioni al piano terra, retrostanti l'immobile di cui al punto b).*

Valore quota Passaro Francesco: €45.603,83, conguaglio a dare di € 11.488,85

Valore quota Passaro Biagio: €94.079,06, conguaglio a dare di € 59.964,08

Valore quota Passaro Alfredo: €48.929,63, conguaglio a dare di € 20.608,19



QUESITO 8

Fornisca, infine, il ctu ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione.



Allo stato attuale non si ravvisano ancora elementi tali da poter sottoporre all'Ill.mo Giudice, ulteriori considerazioni.



QUESITO 9

Si adoperi il ctu concretamente al fine di addivenire ad una composizione bonaria della lite, anche indicando se sussista l'interesse di taluna delle parti ad ottenere l'attribuzione di taluno degli immobili con eventuali conguagli in danaro."



Durante i due accessi lo scrivente si è adoperato per la risoluzione bonaria della vicenda, ma non è stato possibile, atteso che la parte convenuta è contumace, tuttavia, lo scrivente tenuto conto delle richieste di parte convenuta ha formulato varie ipotesi di percorribilità per pervenire allo scioglimento della comunione ereditaria.



Cap. 3: Risposte alle note di parte

In data 25/10/2022, l'Ausiliario riceveva comunicazione a mezzo PEC dal legale di parte attrice in funzione della quale non presentava alcuna osservazione.

Cap. 4: Conclusioni

Visti:

- *l'accesso espletato, presso i luoghi di causa, in Marano di Napoli alla Via XXIV Aprile n°14;*
- *i documenti presenti all'interno dei fascicoli di produzione,*
- *i rilievi fotografici eseguiti durante gli accessi,*
- *i rilievi grafici agli atti riscontrati ed elaborati ai fini del progetto divisionale;*
- *i documenti reperiti presso l'UTC del comune di Marano di Napoli;*
- *i documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio;*
- *la Bozza di CTU trasmessa alla parte costituita il 24/10/2022;*
- *la comunicazione di parte attrice del 25/10/2022;*

il sottoscritto conclude che:

- E' stata individuata la massa ereditaria da dividere, avente un valore economico all'attualità, pari ad €238.804,80, pertanto ciascuna quota ereditaria sarà pari ad €34.114,98.***
- Tutti i beni della massa sono indivisibili, attese le loro piccole dimensioni, in ogni caso siamo al cospetto di 5 unità immobiliari principali, di cui una commerciale e 4 residenziali, oltre un locale interrato pertinenziale.***

c) ***I beni presentano i requisiti della commerciabilità ai sensi della Legge 47/85 smi.***

d) ***Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale, per il solo subalterno 7 è necessario provvedere alla voltura catastale, mentre gli immobili residenziali, subalterni, 3, 4, 5, 6, hanno Classe energetica G.***

e) ***Durante gli accessi non è stato possibile addivenire alla composizione bonaria del giudizio, atteso che i convenuti sono contumaci.***

f) ***E' stato approntato un progetto divisionale che tiene conto delle richieste di assegnazione di alcuni coeredi (la parte convenuta contumace).***

Allegati

Allegato 1: verbali di accesso.

Allegato 2: visure catastali (6 files).

Allegato 3: planimetrie catastali immobili (6 files).

Allegato 4: mappa catastale immobile.

Allegato 5: rilievi stato attuale immobile (6 files).

Allegato 6: Pubblicazione OMI (2 files).

Allegato 7: Bozza di CTU.

Allegato 8: comunicazione di trasmissione bozza del 24/10/2022 (8 files).

Allegato 9: comunicazione attore del 25/10/2022.

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Salvatore Buonavolontà