

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Ginevra ANNUNZIATA

Via Tuostolo n° 2 c.a.p. 84087 Sarno (SA)

Cell. 3393573954 Tel.081945654

mail: gin.an@libero.it



## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

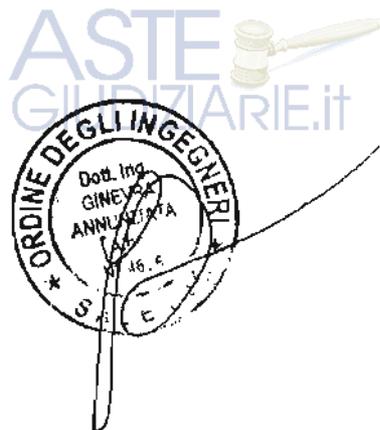
Prima sezione civile



Oggetto:

*n. ruolo generale 3339/09*

Giudice dott. Salvatore Di Lonardo



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE**  
**Prima sezione civile**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**PREMESSA:**

Col fine di disporre di elementi tecnici, specificamente riferiti alla controversia in oggetto, con ordinanza del 10/02/2011, l'Ill.mo Giudice Dott. Salvatore Di Lonardo conferiva a me sottoscritto Ing. Ginevra Annunziata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4636, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Accettato l'incarico e reso giuramento secondo la formula di rito il giudice Dott. Salvatore Di Lonardo assegnava al sottoscritto CTU i quesiti disposti nel provvedimento reso in data 11 marzo 2010.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INTRODUZIONE ALLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di stilare la presente relazione, procedevo ai formali sopralluoghi presso i luoghi oggetti di causa. In data 10-03-2011 la sottoscritta ing. Ginevra Annunziata in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, si recava insieme al suo collaboratore architetto Vincenzo Mancuso, alla via Gramsci n. 6 in San Marzano Sul Sarno.

In tale occasione non erano presenti né la parte attrice né la parte convenuta, pertanto il CTU fissava un secondo sopralluogo il 24-03-2011 alle ore 15:30 alla via Gramsci n. 6 in San Marzano Sul Sarno, avvisando le parti mediante posta raccomandata.

La scrivente effettuava rilievi fotografici relativi agli immobili siti in via Gramsci n. 6, in via Cesare Battisti e in via Vittorio Veneto.

Per permettere ad entrambe le parti di essere presenti ai rilievi fotografici dell'appezzamento di terreno in località Orto e Pugliano si procedeva, previa convocazione, ad altro sopralluogo al quale presenziavano solo i

Per rispondere ai quesiti del giudice in maniera esaustiva il CTU fissava un ulteriore sopralluogo in data 6/05/2011 ore 19:30 per effettuare i rilievi metrici degli immobili in via Gramsci, in via Vittorio Veneto e in via Cesare Battisti.

Con questo sopralluogo si chiudevano le operazioni peritali.

QUESITI  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. Descriva il CTU i beni oggetto della domanda di divisione e ne indichi il valore venale attuale precisando altresì quando vi siano compresi edifici, o loro parti, se la loro costruzione risalga a data anteriore al 1967 ed, in caso negativo, se siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti indicando altresì gli estremi della concessione edilizia o della concessione in sanatoria.



~~\_\_\_\_\_~~ la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dei beni. Il patrimonio immobiliare si identifica in:

- I.  $\frac{1}{2}$  del fabbricato per civile abitazione sito nel comune di San Marzano sul Sarno alla via Cesare Battisti n. 81 (ex 89).
- II.  $\frac{1}{2}$  del fabbricato per civile abitazione sito nel comune di San Marzano sul Sarno (SA) alla via Vittorio Veneto.
- III.  $\frac{1}{2}$  del fabbricato per civile abitazione in via Gramsci in San Marzano sul Sarno.
- IV.  $\frac{1}{2}$  dell'appezzamento di terreno in via Orto Pugliano in San Marzano sul Sarno.

**Cespite in via Cesare Battisti n. 81**

**Identificazione.** L'immobile alla via Cesare Battisti n. 81 è riportato in Catasto Urbano del comune di San Marzano sul Sarno al foglio 4, Particelle 512 sub 2 e 544 sub 2, Categoria A/5, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 174,30.



**Ubicazione.** L'unità immobiliare è costituito da due vani ad uso abitativo realizzati al piano terra che confinano a nord con la proprietà di [REDACTED] a sud con [REDACTED] ad est con cortile condominiale e scala comune, ad ovest con proprietà [REDACTED]. Tramite la scala comune si accede al piano primo che confina a nord con la proprietà di [REDACTED], a sud con proprietà di [REDACTED], ad est con terrazza comune e ad ovest con la proprietà [REDACTED].

L'immobile, non facilmente raggiungibile, è situato nel centro storico del Comune di San Marzano Sul Sarno.

**Caratteristiche costruttive.** Il fabbricato in via Cesare Battisti si sviluppa su due livelli, vedi foto n 1.

Al piano terra troviamo due vani, con due ingressi differenti, uno ad ovest del cortile comune l'altro a nord di quest'ultimo. Il locale ad ovest munito di due piccole finestre a lume ingrediente viene utilizzato sia come cucina foto n. 2 che come camera da letto foto n.3. Nell'altro vano adiacente, è presente il bagno foto n. 4 munito di una piccola finestra con grata in ferro

che affaccia nel cortile comune. I due locali sono privi di impianto termico e di un impianto elettrico a norma.

Le mura perimetrali interne intonacate e tinteggiate di colore bianco presentano grosse macchie di umidità foto n. 5.

Al locale al piano primo si accede da una scala comune esterna foto n. 6 posta a destra dei locali del piano terra. Tale scala porta ad un ballatoio comune e da quest'ultimo, tramite una porta in alluminio anodizzato di colore bianco, si accede all' appartamento. Formato da una camera da letto, cucina e piccolo bagno. L'appartamento ha una pavimentazione in gres ceramico, è privo di impianto termico mentre l' impianto elettrico non è a norma.

L'immobile come si evince dagli atti risale all'anno 1939; ha una struttura in muratura portante in pietra di tufo, con solaio a volta al piano terra e solaio in travi di ferro e tavelloni al piano primo. Le pareti esterne del fabbricato sia quelle del piano terra che del piano primo si presentano in condizioni manutentive pessime (foto n. 7).

Si osserva che lo stato reale dei luoghi risulta essere diverso da quello riportato nella scheda catastale relativa al suddetto immobile.



Cespite in via Vittorio Veneto

Identificazione. La porzione  $\frac{1}{2}$  del fabbricato per civile abitazione sito nel comune di san Marzano Sul Sarno (SA) alla via Vittorio Veneto è riportato in Catasto Urbano del comune di San Marzano Sul Sarno al foglio 4, Particella 199, Sub 2, Categoria A/5, Consistenza vani 2, Rendita catastale € 56,81.

Ubicazione. L'immobile alla via Vittorio Veneto è costituito da un piccolo appartamento realizzato su due livelli (vedi foto 8) confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con ballatoio comune e cortile condominiale ad est con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED]. L'immobile è posizionato nel centro storico del comune di San Marzano Sul Sarno e si sviluppa all'interno di un cortile condominiale; ad esso si accede tramite scala esterna di piperno non coperta.

Caratteristiche costruttive. L'immobile in descrizione, cui è stata redatta documentazione fotografica ha una struttura in muratura portante in pietra di tufo con solaio in travi di ferro e tavelloni in laterizio non praticabile.

L'appartamento si sviluppa su due livelli che comunicano internamente tramite una scala a chiocciola in ferro (foto n. 9). Al piano primo si trova il vano cucina all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno al quale si accede tramite una porta a soffietto in plastica. Il piano secondo è adibito a zona notte con affaccio sul cortile tramite un piccolo balcone in alluminio di colore bianco anodizzato (foto n. 10). La pavimentazione e il rivestimento in cucina, camera da letto e in bagno è in piastrelle di grès.

Le mura perimetrali interne, sia pure intonacate e tinteggiate, si mostrano in condizioni mediocri di manutenzione con la presenza di grosse macchie di umidità (foto n 11).

Altrettanto può dirsi dell'intonaco e tinteggiatura della parte esterna del fabbricato.

Cespite in via Gramsci n.6

Identificazione. La porzione di 1/2 dei fabbricati ubicati nel comune di San Marzano Sul Sarno (SA) alla via Antonio Gramsci n. 6 riportati rispettivamente in Catasto Urbano del Comune di San Marzano Sul Sarno al foglio 5, Particella 323, Sub 2, Categoria C/6, Consistenza 134 mq, Rendita catastale € 138,41 e Foglio 5, Particella 323, Sub 3, Categoria A/2, Consistenza 6 vani, Rendita catastale € 325,37.

Ubicazione. L'unità immobiliare, occupata dal signor ██████████, è posizionata in una delle stradi principali che collega il paese di San Marzano Sul Sarno agli altri paesi limitrofi.

L'immobile confina a nord con proprietà ██████████, a sud e ad ovest con proprietà ██████████ e ad est con via Gramsci.

Caratteristiche costruttive. L'edificio costruito nei primi mesi dell'anno 1967 (Foto n. 12), ha una struttura in cemento armato con solai latero-cementizi. Si compone da un garage e due piccoli depositi al piano terra e un appartamento al piano primo.



Al garage si accede da via Gramsci, tramite l'accesso carrabile e dall'androne del fabbricato attraverso una porta in legno di colore grigio posizionata sul lato sinistro del portone.

Nella parte posteriore del garage vi è un vano-deposito foto n.13 all'interno del quale è posizionato un autoclave. Le pareti interne sia del garage che del deposito si mostrano in scarse condizioni manutentive con la presenza di grosse macchie di umidità; la pavimentazione è di solo cemento.

Sempre al piano terra di fronte al portone di ingresso ritroviamo un altro piccolo deposito utilizzato come sedimento di bottiglie vuote (foto n. 14).

Al piano primo si accede mediante scala rivestita di marmo bianco venato (foto n. 15 posizionata nell'androne del palazzo alla destra del portone di ingresso.

Le pareti dell'androne e della scala sono rifinite con pittura lavabile di colore bianco.

L'appartamento è formato da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere da letto, 2 bagni, ripostiglio, 2 disimpegni e 2 balconi.



Le tramezzature sono in muratura con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.

La pavimentazione non è omogenea. Ritroviamo infatti marmo bianco nella zona giorno, in una della tre camere da letto e nei disimpegni; parquet nelle altre due camere da letto e gres ceramico in cucina e bagni.

La pavimentazione dei balconi è in gres ceramico antiscivolo di colore grigio.

Gli infissi interni sono in legno e vetro di colore scuro di mediocre fattura (foto n. 16).

Solo per le due camere da letto con affaccio in via Gramsci gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane alla veneziana.

La parte esterna del fabbricato è intonacata e tinteggiata e si mostra in buone condizioni.

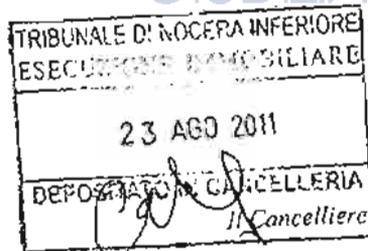


Terreno in San Marzano Sul Sarno in località Orto Pugliano.

Il terreno in via Orto Pugliano sito nel comune di San Marzano Sul Sarno è riportato in Catasto Terreni al foglio 3, Classe seminativa irrigua, presenta una superficie di 3.862 mq.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistico risalente all'anno 1999 presente agli atti l' appezzamento di terreno ricade in "Zona Agricola E".

Al tempo del sopralluogo il terreno si presenta arato pronto per la semina vedi foto n.17.



• Determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti immobiliari.



Cespiti in via Cesare Battisti.

Procedendo al calcolo della superficie commerciale, considerando per intero la lunghezza dei muri esterni e la metà dei muri a confine, essa risulta pari a:

Via Cesare Battisti

Locale C. Battisti	Superficie Commerciale	½ Superficie Commerciale
Piano terra	35,38 mq	17,69 mq
Piano primo	44,56 mq	22,28 mq
	79,94 mq	39,97 mq

Ai fini della valutazione dell'immobile si farà riferimento a due tipi di stima: quella analitica e quella sintetica.



a. Procedura analitica

La stima analitica basa la sua teoria sulla capitalizzazione dei redditi.

Attraverso questa procedura si è giunti ad individuare per il bene oggetto di stima un saggio di capitalizzazione pari al 2,8%.

Utilizzando la formula di capitalizzazione:

$$V = Bf/r$$

dove :

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amm. + Serv. + Sf/Inesig. + Int.)$$

- R.l.t. = reddito lordo totale
- $Q + Tr + Amm. + Serv. + Sf/Inesig. + Int.$  = circa 35% del Rlt
- r = saggio di capitalizzazione

$$Bf = (140 * 12) - (0,35 * 1560) = € 1.014,00$$

$$V = 1.014 / 0,028 = € 36.214,00$$

Poiché la quota di proprietà dell'immobile è pari a  $\frac{1}{2}$ , risulta:

$$V/2 = (36.214/2) € = € 18.107,00$$

Procedura sintetico-comparativa

La stima sintetico-comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile facendo riferimento a immobili simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali e presso operatori del settore si è accertato un prezzo di mercato variabile tra i 600 ed i 1000 €/metro commerciale. Valutando il valore dell'immobile a € 700 al mq e detraendolo del 30% per la vetustà dell' immobile stesso, si avrà:

$$V = 700 * 79,94 * (1 - 0,30) = € 39.170$$

il valore venale di mercato della quota di ½ del cespite nelle condizioni attuali è:

$$V/2 = (39.170/2) = € 19.585,00$$

Località in Via Vittorio Veneto



Procedendo al calcolo della superficie commerciale, considerando per intero la lunghezza dei muri esterni, la metà dei muri a confine, al 50% la superficie del balcone e al 25% quella del ballatoio, risulta pari a:

Locale V. Veneto	Superficie Commerciale	½ Superficie Commerciale
Piano terra	15,84 mq	7,92 mq
Piano primo	15,84 mq	7,92 mq
	31,68 mq	15,84 mq

Ai fini della valutazione dell'immobile si farà riferimento a due tipi di stima: quella analitica e quella sintetica.



a) Procedura analitica.

La stima analitica basa la sua teoria sulla capitalizzazione dei redditi.

Attraverso questa procedura si è giunti ad individuare per il bene oggetto

di stima un saggio di capitalizzazione pari al 2,8%.

La formula di capitalizzazione:

$$V = Bf/r$$

si assume Bf pari al 35% del Rlt

$$Bf = (70 * 12) - (0,35 * 840) = € 546,00$$

Pertanto:

$$V = 546/0,028 = € 19.500$$

si assume quale valore venale di mercato della quota di  $\frac{1}{2}$  del cespite, nelle condizioni attuali:

$$V/2 = 19500/2 = € 9.750$$

b) Procedura sintetico-comparativa

La stima sintetico-comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile facendo riferimento a immobili simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali e presso operatori del settore si è accertato un prezzo di mercato variabile tra i 600 e i 1000 €/metro commerciale. Assunto come valore € 850 al mq, considerando opportunamente i coefficienti di riduzione pari a 30% per la vetustà, si avrà:

$$V = 900 * 31,68 * (1 - 0,30) = € 19.958,00$$

si assume quale probabile valore venale di mercato della quota di ½ del cespite, nelle condizioni attuali:

$$V/2 = 19.958/2 = € 9.979$$

Cespiti in via Gramsci n.6.

La Superficie Commerciale (garage e depositi) calcolata al lordo dei muri esterni ed alla metà dei muri a confine, risulta essere:

Locale	Superficie Commerciale	½ Superficie Commerciale
Garage	117,7 mq	58,85 mq
Deposito n.1	32,38 mq	16,19 mq
Deposito n.2	7,03 mq	3,515 mq
	155,11mq	78,55 mq

La Superficie Commerciale (appartamento) calcolata al lordo dei muri esterni, della metà dei muri a confine, e dei balconi considerati al 50% della superficie abitativa, risulta essere:

Locale	S.C.	½ S.C
piano primo	157,4 mq	78,7 mq
Balcone	2,42 mq	1,21 mq
	159,82 mq	79,91 mq

Al fini della valutazione dell'immobile ,ovviamente comprensiva anche del valore del terreno, si farà riferimento a due tipi di stima: quella analitica e quella sintetica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

a. *Procedura analitica.* (garage + depositi)

La stima analitica basa la sua teoria sulla capitalizzazione dei redditi.

Attraverso questa procedura si è giunti ad individuare per il bene oggetto di stima un saggio di capitalizzazione pari al 2,8%.

La formula di capitalizzazione:

$$V = Bf/r$$

$$Bf = (170 * 12) - (0,35 * 2040) = € 1.326$$

Pertanto:

$$V = 1.326 / 0,028 = € 47.357,00$$

$$V/2 = € 47.357/2 = € 23.678,00$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



b) Procedura sintetico- comparativa (garage e depositi)

La stima sintetico-comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile facendo riferimento a immobili simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali e presso operatori del settore si è accertato un prezzo di mercato variabile tra i 400 e i 500 €/metro commerciale. Posto il valore dell'immobile relativo al garage a € 400 al mq, considerando opportunamente i coefficienti di riduzione pari a 30% per la vetustà, si avrà:

$$V_{\text{garage}} = 400 * 155,11 * (1-0,30) = \text{€}49.014,00$$

si assume quale probabile valore venale di mercato della quota di 1/2 del cespite, nelle condizioni attuali:

$$V/2_{\text{garage}} = \text{€}49.014,00/2 = \text{€}24.507$$

Procedura analitica. (Piano primo appartamento)

La formula di capitalizzazione:

$$V = Bf/r \quad (\text{piano primo})$$

$$r = 2,80\%$$

$$Bf = (430 * 12) - (0,35 * 5160) = € 3.354$$

Pertanto:

$$V = 3.354 / 0,028 = € 119.785,00$$



$$V/2 = 119.785 / 2 = € 59.892,00$$

b) Procedura sintetico- comparativa (appartamento)

La stima sintetico-comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile facendo riferimento a immobili simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali e presso operatori del settore si è accertato un prezzo di mercato variabile tra i 600 e i 1100 €/metro commerciale. Posto il valore dell'immobile a € 1100 al mq considerando opportunamente i

coefficienti di riduzione pari a 30% per la vetustà e norme sismiche, si

avrà.

$$V_{\text{appartamento}} = 1100 * 159,82 * (1 - 0,30) = \text{€ } 123.061,00$$

valore venale di mercato della quota di 1/2 dell'appartamento è:

$$V/2 = 123061/2 = \text{€ } 61.530,00$$

### Terreno Orto Pugliano

Si è proceduto ad effettuare una stima anche della proprietà terriera.

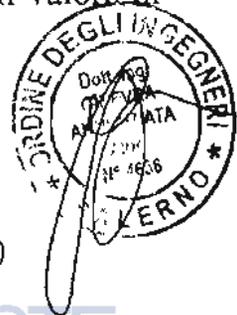
Per fare ciò si è provveduto al reperimento degli indici dei valori agricoli medi della provincia (desunti da fonte indiretta, in particolare dall' Agenzia del Territorio). Per quanto riguarda la zona agraria in esame, il valore di mercato stimato è di circa 11,00 €/mq.

Quindi:

$$\text{Valore venale del terreno } (3862 \text{ mq} * 11,00) = \text{€ } 42.482,00$$

Pertanto il valore venale di mercato della quota di 1/2 dell'appezzamento di terreno è:

$$V/2 = 42.482/2 = \text{€ } 21.241,00$$



Dalla documentazione reperita (vedi allegati) si evince che la data di costruzione degli immobili sin qui descritti è antecedente al 1967.

• Studio e risultanze relative al "comodo progetto di divisione"

Il patrimonio oggetto di divisione risulta essere pari 1/2 di 3 appartamenti e 1/2 di un appezzamento di terreno:

Cespite via C Battisti	€ 19.585,00
Cespite via V. Veneto	€ 9.979,00
Cespite in via Gramsci	€ 86.037,00
Terreno Orto Pugliano	€ 21.241,00
	<b>€136.842,00</b>

Lo stato patrimoniale netto è di €136.842,00.

Divisione de iure

Le quote di diritto sono:

[REDACTED]	1/4	€ 34.210,50

Divisione de facto

La massa oggetto di divisione è composta dalla quota di 1/2 di n. 3 appartamenti, più 1/2 di un appezzamento di terreno.

In base a quanto finora descritto e a quanto riportato in allegati cartografici non è possibile, a parere tecnico, procedere alla realizzazione delle quote di fatto né per gli appartamenti né per il terreno perché una ulteriore suddivisione degli immobili andrebbe ad intaccare notevolmente il valore originario. Inoltre recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene venendo meno l'art. 720 del codice civile.

### Taglio delle quote

Se non è possibile effettuare un comodo progetto di divisione de facto, soluzioni opportune possono essere varie:

- 1^ Ipotesi – vendita all'asta delle quote e ripartizione in parti uguali del ricavato.
- 2^ Ipotesi – acquisto delle quote da parte di uno o più coeredi con corresponsione agli altri avente diritto delle somme in danaro così come quantificate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONCLUSIONI

In virtù dell'incarico ricevuto, la scrivente ha vagliato tutte le ipotesi atte a soddisfare i quesiti posti. Come già ampiamente esposto i beni non risultano facilmente frazionabili, né ciò sarebbe opportuno. Infatti una ulteriore suddivisione degli immobili comporterebbe una loro totale perdita di valore. Gli stessi, sviliti nella loro utilità e funzione, difficilmente potrebbero essere apprezzabili in termini economici.

Per tanto a parere della scrivente l'unica soluzione è quella esposta nelle ipotesi 1 e 2 del capo intitolato "conguaglio delle quote".

Ritenendo di aver svolto il suo mandato e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, la scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Sarno

Il CTU

Dott. Ing. Ginevra Annunziata



ente relazione che si compone di n 30 pagine dattiloscritte, n. 9 di allegati e  
CD, viene depositata in cancelleria in data odierna.

Inferiore  2011

Il CTU  
Ing. Ginevra Annunziata



Allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali;
4. Planimetrie catastali;
5. Rilievo planimetrico;
6. Rilievo planimetrico con difformità riscontrata al piano primo in via Cesare Battista tra la planimetrica catastale e lo stato attuale;
7. Stralcio aereofotogrammetrico;
8. Copia dei titoli di proprietà;
9. Riscontro alla nota dell'avv. Bianco del 14/07/2011;
10. CD relazione.