



Ottobre, 2023



CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE II



R.G.N. 4186/2022

Dr.ssa Rosaria PAPA – Presidente Rel.
Dr. Sergio GALLO - Consigliere
Dr.ssa Maria Teresa ONORATO – Consigliere

CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO



c/



Testo



Consulente Tecnico d'Ufficio

Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice



01. MANDATO

Con Ordinanza emessa in data 12.4.2023, l'Ecc.ma Corte di Appello ha conferito al sottoscritto CTU il seguente incarico:

“[...] accerti la reale consistenza dei beni componenti la comunione tra i coniugi [REDACTED] verificando i titoli di provenienza versati in atti e espletando le dovute indagini presso i Pubblici Registri Immobiliari; perché previa stima degli stessi e conferma della loro commerciabilità per la regolarità urbanistica, predisponga un progetto di comoda divisione di essi con la formazione di due lotti di pari valore e calcolo degli eventuali conguagli [...]”.

Con successivo Provvedimento in data 20.7.2023, a seguito di comunicazione con la quale lo scrivente rappresentava l'impossibilità di accedere ai luoghi di perizia, la Corte ha autorizzato il sottoscritto a svolgere il mandato in base alle planimetrie catastali degli immobili oggetto di divisione.

02. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 12.7.2023 presso lo studio del sottoscritto, in Napoli via Manzoni 63; presenti il collaboratore autorizzato del ctu Ing. Pierfrancesco De Paola, ed il Procuratore costituito del Fallimento Montor Service S.D.F. (contumace parte convenuta).

Le operazioni sono proseguite in data 17.7.2023 sui luoghi di causa, in Montoro (AV) loc. Torchiati, alla presenza dei medesimi suddetti collaboratore e Procuratore del Fallimento. In occasione di tale sopralluogo si è appurato che gli immobili da periziare sono inoccupati e (contumace parte convenuta) anche inaccessibili. Dall'esame visivo dei luoghi e tenuto conto della conformazione del fabbricato in cui gli immobili sono ubicati, si è constatato che l'ingombro planimetrico degli stessi corrisponde alla loro rappresentazione riportata nei grafici catastali previamente acquisiti dal sottoscritto. In ragione di ciò, considerate anche la tipologia e l'epoca costruttiva del fabbricato, si

è dedotto che detti cespiti non dovrebbero aver subito “variazioni essenziali” tali da inibirne la commerciabilità (né, tantomeno, in grado di influire sulla loro rendita catastale, trattandosi di eventuali variazioni tutte “interne” al perimetro degli immobili stessi).

Per questo motivo, stante la inaccessibilità delle unità oggetto di disamina, si è chiesto ed ottenuto dalla Ecc.ma Corte di poterne effettuare la valutazione sulla base delle relative planimetrie catastali.

Non ritenendo di dover svolgere ulteriori operazioni sui luoghi e/o alla presenza delle Parti, lo scrivente ha quindi dichiarato concluse le operazioni peritali in data 17.7.2023. Ha, successivamente, svolto tutte le indagini possibili e necessarie e, all’esito delle varie attività, ha redatto la presente relazione, trasmessa in bozza alle Parti, come da mandato, senza tuttavia ricevere osservazioni.

I verbali di accesso e le documentazioni prodotte dalle Parti nel corso delle operazioni peritali (se non già in atti), sono allegati alla relazione definitiva di C.T.U.

03. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA, COMMERCIALIZZABILITÀ E REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI IMMOBILIARI COMPONENTI LA COMUNIONE TRA I CONIUGI [REDACTED]

Dalla certificazione notarile in atti, si evince che i beni immobili ricadenti nella comunione tra i coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] sono:

- ❖ unità immobiliare alla Via Cortile Casa Pellecchia, piano 2, scala 13, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Montoro (AV) Sezione di Montoro Superiore (B), in ditta concordante, al foglio 13 p.lla 196 sub 9, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 131 mq., rendita € 436,41.

- ❖ unità immobiliare alla Via Cortile Casa Pellecchia, piano S1, scala 13, individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Montoro (AV) Sezione di Montoro Superiore (B), in ditta concordante, al foglio 13 p.lla 196 sub 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie catastale 25 mq., rendita € 47,77.

La superficie commerciale di tali unità desunta dalle planimetrie catastali è:

mq 136,26 ca., per l'abitazione (N.C.E.U. Montoro, Sez. B, foglio 13, p.la n. 196, sub 9;

mq 26,10, per il box auto (N.C.E.U. Montoro, Sez. B, foglio 13, p.la n. 196, sub 17.

Ai fini della legittimità di detti immobili, considerata la tipologia del fabbricato in cui essi ricadono, può affermarsi che la relativa costruzione risalgia verosimilmente ad epoca precedente all'anno 1967. In merito alla loro "commerciabilità", si ripete che, tenuto conto della conformazione del fabbricato in cui gli immobili sono ubicati, e considerato che l'ingombro planimetrico degli stessi corrisponde alla loro rappresentazione riportata nei grafici catastali, può affermarsi che detti cespiti non dovrebbero aver subito "variazioni essenziali" tali da inibirne la commerciabilità (né, tantomeno, in grado di influire sulla loro rendita catastale, trattandosi di eventuali variazioni tutte "interne" al perimetro degli immobili stessi).

Maggiori dettagli descrittivi sulle caratteristiche dei beni esaminati, possono ricavarsi dal repertorio fotografico che segue.



04. TITOLI DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI DEI BENI IMMOBILIARI COMPONENTI LA COMUNIONE TRA I

Dalla Certificazione redatta dal Notaio Dr Pesiri di Avellino (in atti), concernente i titoli di provenienza dei beni esaminati e le trascrizioni per essi avvenute nell'ultimo ventennio sino alla data del 15.12.2021, si evince:

- ❖ Alla data del 15.12.2021, entrambi gli immobili si appartengono ai coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], in comunione dei beni, per l'intero della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, ricevuto dal Notaio Vincenzo Giordano il 29.5.1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 23.6.1986 ai nn. 7394/6433, da [REDACTED], nata a [REDACTED] (AV) il [REDACTED].
- ❖ Sulla quota di 1/2 della piena proprietà della consistenza immobiliare di che trattasi, in data 22.2.1989 ai nn. 2636/2250 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, il pignoramento a favore della [REDACTED] con sede in Avellino, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], nato a Montoro Inferiore (AV) il 17.7.1954, codice fiscale [REDACTED]. Si evince, altresì, la trascrizione in rinnovazione eseguita in data 21.6.2010 ai nn. 11626/8537 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED].
- ❖ Sulla quota di 1/2 della piena proprietà della consistenza immobiliare in esame, in data 14.2.2001 ai nn. 2236/1943 è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, la sentenza dichiarativa di fallimento (Rep. n. 106/1999 - Tribunale di Avellino) a favore della [REDACTED] nonché dei soci [REDACTED].

██████████ e ██████████, con sede in Avellino, codice fiscale ██████████, contro ██████████, nata a Montoro Superiore (AV) il 9.11.1956, codice fiscale ██████████.

- ❖ Sulla quota di 1/2 della piena proprietà della consistenza immobiliare di interesse, in data 1.4.2008 ai nn. 6835/1100 è stata iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, l'ipoteca legale a favore di ██████████ con sede in Avellino, codice fiscale ██████████, contro ██████████, nato a Montoro Inferiore (AV) il 17.7.1954, codice fiscale ██████████.
- ❖ In data 18.9.2019 ai nn. 14156/11610 è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, la sentenza dichiarativa di fallimento (Rep. 1505/1999 - Tribunale di Avellino) a favore della ██████████ di ██████████, ██████████ e ██████████, ██████████ e ██████████ con sede in Montoro Inferiore (AV), codice fiscale ██████████, contro ██████████, sopra generalizzata e ██████████, nato a Tramonti (SA) il 21.2.1960, codice fiscale ██████████, senza indicazione degli immobili.

05. PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI CON FORMAZIONE DI DUE LOTTI E CALCOLO DEI CONGUAGLI MONETARI

La Ecc.ma Corte d'Appello ha chiesto di predisporre un progetto di comoda divisione dei beni immobili esaminati con la formazione di due lotti di pari valore e calcolo degli eventuali conguagli monetari. In via preliminare occorre dunque svolgere la stima dei beni esaminati.

In base ai canoni della disciplina estimativa, l'aspetto economico o criterio di stima determinato dallo scopo o ragion pratica della presente valutazione, coincide con il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati stimato all'attualità.

La stima del "più probabile valore di mercato" per detti beni può essere svolta con procedimento diretto (stima sintetica) o con procedimento indiretto (stima analitica). In base al numero dei parametri di confronto (parametri tecnici e parametri economici), i procedimenti diretti possono distinguersi in "monoparametrici" e "pluriparametrici".

Per connotati edilizi e caratteristiche di mercato, gli immobili in questione assecondano le condizioni di applicabilità del procedimento diretto "monoparametrico".

All'uopo, le fonti informative consultate sono l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento I Semestre 2023) e gli Osservatori dei motori di ricerca specializzati (www.immobiliare.it e www.idealista.it).

I parametri di valore indicati dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla superficie lorda, per unità immobiliari "usate" in normale stato di conservazione (Zona Semicentrale di Montoro, comprendente via Municipio,) variano da €/mq 720 a €/mq 880 per le abitazioni civili, e da €/mq 510 a €/mq 750 per i box auto.

A loro volta, gli analoghi parametri desunti dai motori di ricerca citati, www.immobiliare.it e www.idealista.it, indicano prezzi medi di vendita per l'intero segmento del mercato residenziale di Montoro pari (all'attualità) rispettivamente a €/mq 960,00 ca. e €/mq 909,00 ca.

I valori unitari per le unità esaminate tenuto conto delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono congruamente fissarsi pari a €/mq 720 per l'abitazione e in €/mq 510 per il box auto.

Pertanto, l'ordinario valore di mercato delle unità esaminate può stimarsi:

per l'Abitazione: $[\text{€}/\text{mq } 720,00 \cdot \text{mq } 136,26] = \text{€ } 98.107,20$

per il Box-Auto: $[\text{€}/\text{mq } 510,00 \cdot \text{mq } 26,10] = \text{€ } 13.311,00$

Trattandosi di due beni distinti, a ciascuno dei due lotti da formare afferirà uno dei due beni, con necessità di corrispondenti conguagli monetari (dare/avere):

Lotto 1:

- ❖ unità residenziale sita in Montoro alla Via Cortile Casa Pellecchia individuata nel N.C.E.U. del Comune di Montoro (AV), Sezione di Montoro Superiore (B), al foglio 13 p.lla 196 sub 9 (Categoria: A/2, Superficie Catastale: mq 131, R.C.: € 436,41):

Valore Lotto: € 98.107,20

Conguaglio (DARE a Lotto 2): - € 42.398,10

Lotto 2:

- ❖ unità immobiliare con destinazione box-auto sita alla Via Cortile Casa Pellecchia individuata nel N.C.E.U. del Comune di Montoro (AV), Sezione di Montoro Superiore (B), al foglio 13 p.lla 196 sub 17 (Categoria: C/6, Superficie Catastale: mq 25, R.C.: € 47,77):

Valore Lotto: € 13.311,00;

Conguaglio (AVERE da Lotto 1): + € 42.398,10.

Tanto doveva.

Napoli, data del deposito telematico.

Il C.T.U.

Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice



CORTE D'APPELLO DI NAPOLI – SEZ. CIVILE II – R.G. n. 4186/2022
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

- ❖ Verbali operazioni peritali
- ❖ Planimetrie Catastali

