

R.G.: 72496/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

II SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.I. Dott. Roberto Notaro

CONSULENZA TECNICA

DI UFFICIO

CAUSA: [REDACTED] c/ [REDACTED] + ALTRI

- Relazione
- Verbali di sopralluogo (Allegato "A")
- Comunicazioni alle Parti (Allegato "B")
- Documentazione catastale (Allegato "C")
- Valori unitari medi forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Allegato "D")
- Copia pratiche di Condono Edilizio relative agli immobili oggetto di causa (Allegato "E")
- Certificato di Destinazione Urbanistica del Terreno su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto di causa (Allegato "F")
- Copia Dichiarazione di Successione n. 549, Vol. 9990 del 19.11.10 (Allegato "G")
- Allegati grafici (Allegato "H")
- Offerte di vendita riportate dal sito www.immobiliare.it (Allegato "I")
- Scheda di calcolo canone di locazione, Accordo Territoriale per il Comune di Pozzuoli (NA) ai sensi dell'art. 2, comma 3°, Legge 09.12.98 n. 431 (Allegato "L")
- Rilievi fotografici (Allegato "M")
- Note Tecniche di Parte (Allegato "N")

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giulio Mari - Via Vincenzo Scala 28 - 80128 Napoli
C.F. MRA GLL 72T02 F839K - Part. IVA 04460591219
E-Mail: ing.giuliomari@libero.it - PEC: giulio.mari@ordingna.it
Tel/Fax 081681309 - Cell. 3288460241

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE DI NAPOLI

II Sezione Civile – G.I. Dott. Roberto Notaro

PERIZIA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Dott. Ing. GIULIO MARI, nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, relaziona all'Ill.mo Dott. Roberto Notaro, Giudice Istruttore nella causa [REDACTED] c/ [REDACTED] + altri (R.G. 72496/2012).

1.- PREMESSA

Nell'udienza del 16.02.2016, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giulio Mari, nato a Napoli il 02.12.1972 ove domicilia alla Via Vincenzo Scala n. 28 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 14791, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa [REDACTED] c/ [REDACTED] + altri. In tale occasione, il sottoscritto si dichiarava disposto ad accettare l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, raccoglieva i quesiti posti dal Giudice Istruttore.

2.- QUESITI POSTI DALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA

Nell'udienza del 16.02.2016, il Giudice Istruttore ha posto al sottoscritto i seguenti quesiti:

“1) Descrivere gli immobili facenti parte della massa ereditaria; 2) accertare gli esatti confini e i dati catastali aggiornati, nonché la sussistenza di tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità; 3) determini il valore di mercato di ciascun bene, individuando i criteri utilizzati per la stima; 4) accerti chi sia l'attuale detentore di ciascun bene, quantificando il valore locativo dell'immobile; 5) predisponga uno o più progetti di divisione in base alle quote, con eventuali conguagli; 6) ove non divisibili indichi il valore di mercato ai fini della vendita”.



La S.V.I. concesse al C.T.U. il termine di giorni 90 decorrente dal primo accesso per trasmettere la bozza della relazione alle parti, che queste ultime entro i successivi 15 giorni inviassero al sottoscritto eventuali note contro deduttive al proprio elaborato. Infine il G.I. dispose il deposito in cancelleria della relazione con brevi risposte ai detti rilievi di parte entro i successivi 15 giorni, rinviando la causa per il proseguimento al 28 ottobre 2016.

3.- ESAME DEGLI ATTI

Dall'esame degli atti prodotti dai Procuratori Legali delle parti, risulta:

- che in data [redacted] è deceduto in Pozzuoli (NA) il Sig. [redacted], nato a Napoli il [redacted], coniugato con la Sig.ra [redacted] nata a Napoli il [redacted];
- che con la morte del dante causa Sig. [redacted], venivano chiamati a succedergli gli eredi legittimi e più precisamente [redacted] nata a Napoli il [redacted] moglie, [redacted] nato a Napoli il [redacted] figlio, [redacted] nata a Napoli il [redacted] figlia, [redacted] nata a Napoli il [redacted] figlia, [redacted] nato a Napoli il [redacted] figlio, [redacted] nata a Napoli il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] nipoti;
- che l'erede Sig.ra [redacted] è soggetta all'amministrazione di sostegno, e con provvedimento del giudice tutelare di Pozzuoli - Napoli (R.G. 502/2011) è stata nominata amministratrice della stessa la madre [redacted];
- che le minori [redacted] e [redacted], figlie del Sig. [redacted], figlio premorto del dante causa, nato a Napoli il [redacted] ed ivi deceduto in data [redacted], hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità del nonno [redacted] con atto trascritto in data 02.12.2010 ai nn. 52397/35479 e sono rappresentate nella presente vertenza dalla madre [redacted].

- che in data 19.11.2010 è stata denunciata dalla Sig.ra [redacted], all'Ufficio Territoriale di Pozzuoli (NA) dell'Agenzia delle Entrate, dichiarazione di successione del fu [redacted] annotata al n. 549 del volume 9990;

- che il Sig. [redacted] al momento della morte risultava proprietario, in quota e nella misura del 50% su bene in comunione indivisa con la moglie [redacted], dei beni immobili siti in Pozzuoli (NA) alla Via Reginelle n. 8 caduti poi in successione e più precisamente di una Villa censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, sup. catastale 305 mq, Rendita € 2.401,52; di un garage censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 107 mq, Rendita € 425,51; di un deposito censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 80 mq, Rendita € 371,85; di due villette rispettivamente censite nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 101 e sub 107, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 166 mq e 170 mq, Rendita € 1.038,08. I suddetti beni sono stati costruiti dal dante causa sul terreno identificato al catasto al foglio 2 p.Illa 107 di are 22,90, acquistato dal de cuius, in comunione legale dei beni con la moglie [redacted], con atto del Notaio Pratico del 06.10.1982 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 27677/23625;

- che il Sig. [redacted] lamenta che i beni sopra descritti caduti in successione sarebbero utilizzati e detenuti dagli altri coeredi e che lo stesso sarebbe impossibilitato ad usufruire dei cespiti e/o a percepirne i frutti;

- che tutti i tentavi promossi dal Sig. [redacted] volti allo scioglimento della comunione ereditaria esistente al fine di utilizzare o alienare gli immobili in comunione e/o percepirne i frutti sarebbero stati vani;

- che il Sig. [redacted] ha provveduto, con atto stragiudiziale di proposta di alienazione, notificato alla madre [redacted] in data 03.03.2011, ad offrire agli altri coeredi l'acquisto della sua quota ereditaria indivisa sui beni immobili per il prezzo di € 65.000,00, ma tale richiesta è risultata vana;
- che il Sig. [redacted] ha proposto domanda di mediazione, finalizzata ad un bonario componimento della vertenza, ma la stessa non è andata a buon fine in quanto le parti, ad eccezione della Sig. [redacted] genitrice delle minori [redacted] e [redacted] hanno ritenuto di non parteciparvi;
- che il Sig. [redacted] volendo ottenere lo scioglimento della comunione ereditaria e la divisione dei beni ha citato nel presente giudizio la Sig.ra [redacted] in qualità di erede e di amministratore di sostegno di [redacted], il Sig. [redacted], la Sig.ra [redacted], la Sig.ra [redacted] quale genitore esercente la potestà genitoriale sulle minori [redacted] e [redacted] nipoti del dante causa, chiedendo al G.I di dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria degli immobili sopra riportati, di determinare le parti corrispondenti alle quote spettanti a ciascun partecipante qualora l'unità immobiliare risulti comodamente divisibile, determinando eventuali conguagli secondo un progetto di divisione predisposto dal G.I. o da altro professionista incaricato; laddove il bene o la massa ereditaria non sia divisibile di adottare i provvedimenti di cui all'rt. 1116 c.c. e 720 c.c.; di nominare un C.T.U. che determini le quote risultanti dell'intera massa ereditaria da dividersi o il valore dei beni in comunione ai fini della loro messa in vendita; di ordinare all'Ufficio del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, competente la trascrizione della emananda pronuncia; di accertare i crediti ad oggi vantati dal Sig. [redacted] nei confronti degli altri coeredi, per occupazione della sua quota indivisa di proprietà sui beni immobili caduti in successione, che ne ha impedito l'utilizzo diretto

o lo sfruttamento economico, nella misura pari al valore di mercato a prezzi di locazione correnti per immobili della stessa tipologia presenti in zona, con incremento del 20% rispetto ai canoni normalmente applicati in zona, e comunque in misura non inferiore a € 800,00 al mese per gli immobili p.lla 107 sub 101 e sub 102, e non inferiore ad € 1.600,00 per l'immobile costituito dalla p.lla 107 sub 1 e sub 2 a partire dalla data di occupazione a quella di effettivo pagamento, e di condannare i convenuti, solidamente tra loro al pagamento di tale somma, da determinarsi anche a seguito di C.T.U., a favore del Sig. [REDACTED], il tutto con interessi e rivalutazione monetaria dalla data di maturazione a quella di effettivo pagamento; infine di condannare i convenuti al pagamento delle spese e competenze di giudizio.

4.- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Le operazioni di ricognizione e rilievo, così come comunicato alle parti nel corso dell'udienza del 16.02.2016, hanno avuto inizio il 01 marzo 2016 con l'accesso sui luoghi di causa siti in Pozzuoli (NA) alla Via Reginelle n. 8.

Al primo accesso hanno partecipato i signori: [REDACTED] quale parte attrice, Perito Edile Lucio De Simone quale consulente tecnico di parte attrice, Avv. Margherita Simeoli in qualità di procuratrice delle minori [REDACTED] e [REDACTED] e del rappresentante legale delle bambine Sig.ra [REDACTED] vedova del Sig. [REDACTED], Geom. Ciro De Pasquale quale consulente tecnico di parte dei signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per se e come tutrice della signora [REDACTED]. L'Avv. Margherita Simeoli ha nominato quale proprio consulente tecnico di parte l'Arch. Dora Zotti.

Il Perito Edile Lucio De Simone, il Geom. Ciro De Pasquale e l'Avv. Margherita Simeoli per l'Arch. Dora Zotti hanno comunicato gli indirizzi di posta elettronica per la



ASTE GIUDIZIARIE.it

trasmissione della bozza e di eventuali altre comunicazioni, che sono rispettivamente: lucio.desimone@pec.eppi.it, geom.cirodepasquale@postecert.it, dora.zotti@archiworldpec.it. Il C.T.U. avendo preso atto dell'impossibilità di un bonario componimento della vertenza ha dichiarato aperte le operazioni peritali.

Le parti hanno autorizzato il C.T.U. ad acquisire documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di causa nonché quella relativa ad eventuali condoni edilizi.

In tale occasione il C.T.U. ha richiesto alle parti entro l'accesso successivo tutta la documentazione in loro possesso relativa sia al catasto che ad eventuali condoni edilizi degli immobili oggetto di lite.

Al **secondo** accesso del giorno 15 marzo 2016 così come comunicato alle parti presenti nel corso del precedente incontro, hanno partecipato i signori: [redacted], Perito Edile Lucio De Simone, Geom. Ciro De Pasquale, Avv. Simeoli Margherita, Arch. Dora Zotti ognuno nelle sopra riportate qualità.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Alla continua presenza dei costituiti si è proceduto al rilievo metrico e fotografico di tutti gli immobili oggetto di causa. In tale occasione il C.T.U. ha informato le parti che gli è stata trasmessa a mezzo mail dal Geom. De Pasquale la documentazione relativa alle pratiche di condono degli immobili oggetto di causa che mette a disposizione di tutte le parti per l'eventuale consultazione delle stesse. Tutte le parti in causa prendono atto che gli immobili identificati catastalmente nel NCEU di Pozzuoli (NA) con il foglio 2, particella 107 sub 1 e sub 2 sono attualmente condotti dai signori [redacted] a [redacted] e [redacted]; che l'immobile identificato catastalmente nel NCEU di Pozzuoli (NA) con il foglio 2, particella 107 sub 3 è attualmente condotto dai signori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] con gli eredi [redacted] e [redacted] a figlie del defunto [redacted]; che l'immobile identificato catastalmente nel NCEU di Pozzuoli (NA) con il foglio 2, particella 107 sub 101 è



ASTE GIUDIZIARIE.it

attualmente condotto dalla signora [redacted] con gli eredi [redacted] e [redacted] figlie del defunto [redacted] che l'immobile identificato catastalmente nel NCEU di Pozzuoli (NA) con il foglio 2, particella 107 sub 102 è attualmente condotto dalla signora [redacted]. Infine il C.T.U. ha informato le parti che procederà a richiedere copia conforme delle pratiche di condono edilizio relative agli immobili oggetto di causa presso l'Ufficio condono del comune di Pozzuoli (NA).

Al **terzo accesso** del giorno 11 aprile 2016 così come comunicato alle parti presenti nel corso del precedente incontro, hanno partecipato i signori [redacted], Perito Edile Lucio De Simone, Geom. Ciro De Pasquale, Arch. Dora Zotti ognuno nelle sopra riportate qualità.

In tale occasione il Sig. [redacted] ha consegnato al C.T.U. tutta la documentazione in suo possesso relativa alle pratiche di condono edilizio degli immobili oggetto di causa.

Alla continua presenza dei costituiti si è proceduto ad effettuare ulteriori verifiche metriche degli immobili oggetto di causa.

Quindi, ritenendo di aver rilevato tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.I. sono state dichiarate chiuse le operazioni di ricognizione e rilievo.

Dei sopralluoghi effettuati sono stati redatti i verbali relativi che si allegano alla presente relazione sotto la lettera "A".

Entro i termini concessi il sottoscritto ha trasmesso alle parti la bozza di Relazione (cfr. allegato "B").

Il Geom. Ciro De Pasquale per i Sigg. [redacted] e [redacted] a [redacted], ed il Perito Edile Lucio De Simone per il Sig. [redacted] entro i termini concessi, hanno fatto pervenire le proprie note tecniche al C.T.U. che si allegano alla presente perizia sotto la lettera "N".

5.- ATTIVITÀ ESPERITA PRESSO UFFICI FINANZIARI ED AMMINISTRATIVI

Il giorno **10 marzo 2016** al fine di accertare le risultanze catastali degli immobili oggetto di causa si è proceduto a richiedere n. 5 visure e n. 5 planimetrie on line presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali del comune di Pozzuoli (NA) (cfr. allegato "C").

Il giorno **08 aprile 2016** al fine di acquisire i dati puntuali della banca dati OMI riferiti ad immobili ubicati nei pressi dell'appartamento oggetto di causa alla data del 29.07.2010, si è proceduto ad acquisire i suddetti dati on line presso il sito dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare (cfr. allegato "D").

Il giorno **24 marzo 2016** si è proceduto ad acquisire copia delle pratiche di condono edilizio relative agli immobili oggetto di causa presso l'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli (NA) (cfr. allegato "E").

Il giorno **26 aprile 2016** al fine di accertare le risultanze catastali del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di causa si è proceduto a richiedere n. 1 visura e n. 1 Vax on line presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali del comune di Pozzuoli (NA) (cfr. allegato "C").

Il giorno **19 maggio 2016** si è proceduto ad acquisire in via ufficiosa il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto di causa presso il Comune di Pozzuoli (NA), Direzione 5, Ufficio Urbanistica - Governo del Territorio, Gestione e Pianificazione del Territorio (cfr. allegato "F").

6.- RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.I.

6.1.- Descrizione degli immobili facenti parte della massa ereditaria

Il primo quesito posto recita "Descrivere gli immobili facenti parte della massa ereditaria".



Così come riportato nella dichiarazione di successione annotata al n. 549 del volume 9990, del fu [redacted], presentata in data 19.11.2010 dalla Sig.ra [redacted], all'Ufficio Territoriale di Pozzuoli (NA) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato "G"), il Sig. [redacted] al momento della morte risultava proprietario, in quota e nella misura del 50% su bene in comunione indivisa con la moglie [redacted], dei beni immobili siti in Pozzuoli (NA) alla Via Reginelle n. 8 caduti poi in successione e più precisamente di una Villa censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, sup. catastale 305 mq, Rendita € 2.401,52; di un garage censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 107 mq, Rendita € 425,51; di un deposito censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 80 mq, Rendita € 371,85; di due villette rispettivamente censite nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 101 e sub 107, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 166 mq e 170 mq, Rendita € 1.038,08.

I beni oggetto di causa sono stati costruiti dal dante causa Sig. [redacted] sul terreno identificato al catasto terreni del Comune di Pozzuoli (NA) al foglio 2 p.Illa 107 di are 22,90, acquistato dal de cuius, in comunione legale dei beni con la moglie [redacted], con atto del Notaio Pratico del 06.10.1982 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 27677/23625.

L'accesso principale (cfr. allegato "H" grafici nn. 1 e 2) è dalla Via Reginelle civico n. 8 per mezzo di un varco carraio munito di cancello automatico in ferro e di un accesso pedonale per mezzo di un cancelletto in ferro (cfr. foto n. 1).

Appena si accede allo spazio comune sulla sinistra è ubicato l'immobile denominato "Villa" costituito da n. 3 livelli e dotato di accessi su due lati (cfr. foto n. 2). Al piano seminterrato della "Villa", raggiungibile con una ampia rampa posta alle spalle



dell'edificio, si trova il locale denominato "Garage" (cfr. foto n. 3), munito anche di una scala a chiocciola che collega direttamente lo stesso alla "Villa" attraverso una botola che si apre nel solaio di calpestio del piano rialzato di quest'ultima. Di fronte alla Villa a circa m 24,00 verso Ovest è ubicato l'edificio costituito dalle 2 "Villette" realizzato su 2 livelli con un terrazzino antistante, il cui accesso avviene attraverso 2 cancelletti pedonali (cfr. foto n. 4). Alle spalle delle "Villette" è ubicato il "Deposito" (cfr. foto n. 5) di cui 2 ambienti hanno accesso diretto dal passetto comune e 1 ambiente con accesso da una zona di terreno incolta delimitata da una recinzione in ferro.

Gli immobili oggetto di consulenza, come detto in precedenza, sono ubicati nel comune di Pozzuoli (NA) alla Via Reginelle n. 8 nella fascia suburbana zona Monterusciello. Nel raggio di circa 1,5 km si possono trovare luoghi di culto, trasporti, scuole, attività sportive e ricreative nonché un notevole numero di attività commerciali primarie e secondarie. Infatti a circa 1500 metri si trova la Parrocchia di San Paolo Apostolo, a circa 400 metri si trova la Parrocchia di Santa Maria degli Angeli e S. Chiara di Assisi, a circa 500 metri vi è lo svincolo della Tangenziale di Quarto, a circa 200 metri vi è la fermata "Grotta del sole" della stazione ferroviaria della Circumflegrea, a circa 400 metri è ubicata la Caserma dei VV.F., a circa 400 metri si trova il Palazzetto dello sport di Pozzuoli, a circa 1200 metri si trova l'Azienda Sanitaria Locale NA 2 Nord, a circa 400 metri vi è il Campo di calcio Malaparte, a circa 1200 metri si trova l'Ufficio Postale sito alla Via Capuana di Monterusciello, infine nel raggio di 1 km circa ci sono pizzerie, pasticcerie, scuole dell'infanzia nonché l'Istituto Alberghiero di Stato. A circa 30 metri dal confine del terreno su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di lite vi è un traliccio dell'alta tensione (cfr. foto n. 6).

6.1.1.- Villa censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 1

All'immobile denominato "Villa" (cfr. foto n. 2) si giunge poggiando sulla sinistra entrando dal cancello principale al cortile comune. L'edificio, che complessivamente si sviluppa su 4 livelli di cui il piano seminterrato denominato "Garage" viene considerato bene caduto in successione indipendente dalla Villa, ha struttura portante con travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato, ed orizzontamenti a solaio latero-cementizi. Pertanto la Villa si compone di n. 3 piani fuori terra adibiti a civile abitazione.

L'appartamento in oggetto, (cfr. allegato "H" grafici nn. 3÷5) completamente indipendente, a pianta quadrata e con affaccio per tutti e quattro i lati sul cortile comune è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 305 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 297 mq, rendita € 2.401,52 intestato catastalmente a [REDACTED] (66/1000 in regime di separazione di beni), [REDACTED] a (67/1000), [REDACTED] (33/1000), [REDACTED] (33/1000), [REDACTED] (67/1000), [REDACTED] (67/1000), [REDACTED] (667/1000) (cfr. allegato "C"). L'immobile ha una superficie coperta lorda di 328,45 mq circa che si sviluppa su 3 livelli, il piano rialzato ed il primo piano con altezza di circa m 2,90 di superficie rispettivamente di circa mq 120,20 e 120,45 ed il sottotetto con altezza al colmo di circa m 2,60 ed in gronda misurata sulla parete orientata a Nord di circa m 0,35 e quella misurata sulla parete orientata a Sud di circa m 2,00 di superficie circa mq 87,80, costituita da 6 ambienti al piano rialzato, 7 al primo piano e 2 nel sottotetto, oltre un balcone al piano rialzato di circa mq 14,35, due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa 5,65 e 5,55 mq ed un balcone di superficie circa mq 2,00 al piano sottotetto. Al piano rialzato, la Villa è dotata di doppio accesso per mezzo di numero 2 scale realizzate sui lati del fabbricato orientati ad Est passando per il balcone collegato al soggiorno ed al salone (cfr. foto n. 7) e, ad Ovest



con accesso diretto alla cucina superando un dislivello di circa 1,05 m (cfr. foto n. 2). L'ambiente "Cucina" ha superficie di circa mq 17,75 (cfr. foto n. 8), dotato di una finestra orientata a Sud, attraverso un ampio arco dalla cucina si accede all'ambiente "Soggiorno" di superficie circa mq 16,85 munito di balcone denominato "Balcone 1" orientato ad Est di superficie circa mq 14,35 (cfr. foto n. 9) che funge anche da accesso all'immobile per mezzo delle scale precedentemente descritte.

La cucina è anche collegata ad un piccolo ambiente denominato "Disimpegno 1" di superficie circa mq 4,90 (cfr. foto n. 10) dal quale si accede dalla prima porta a sinistra di chi entra dalla cucina all'ambiente "Lavanderia" di superficie circa mq 4,40 (cfr. foto n. 11) munito di finestra orientata ad Ovest. e sul calpestio di detto ambiente si apre la botola di collegamento che per mezzo di una scala a chiocciola in acciaio porta direttamente al locale denominato "Garage" ubicato al piano seminterrato. Dalla seconda porta posta a sinistra di chi accede al disimpegno dalla cucina si entra nell'ambiente "WC1" di superficie circa 8,35 mq (cfr. foto n. 12) munito di finestra orientata ad Ovest. Dall'unica porta posta a destra di chi accede al disimpegno dalla cucina si entra in un ampio "Salone" di superficie circa 49,55 mq (cfr. foto n. 13) munito di una finestra orientata ad Ovest, mentre ad Est il salone è dotato di una finestra ed è collegato al Balcone 1 che funge anche da accesso all'immobile per mezzo delle scale precedentemente descritte. Il salone è collegato direttamente anche con il soggiorno per mezzo di una porta posta a destra di chi accede al salone dal disimpegno. Infine nel salone sulla parete posta di fronte a chi accede dalla cucina è ubicata una scala in legno e acciaio che collega il piano rialzato col primo piano (cfr. foto n. 14). L'altezza interna del piano rialzato è di circa m 2,90 ad eccezione della zona del salone in prossimità della finestra orientata a Est che è di circa m 2,85.

La zona notte della Villa è posta al secondo piano, dove si accede con la scala in legno sopra descritta che smonta nell'ampio "Disimpegno 2" di superficie circa mq 21,20 (cfr. foto n. 15). Quest'ultimo è dotato del "Balcone 2" di superficie circa mq 5,65 (cfr. foto n. 16) orientato ad Est. Dalla prima porta a destra di chi arriva al disimpegno dalla scala si accede alla camera da letto matrimoniale "Letto 1" di superficie circa mq 17,30 (cfr. foto n. 17) dotata di finestra orientata ad Ovest, dalla seconda porta a destra si accede al bagno patronale "WC2" di superficie circa mq 8,35 (cfr. foto n. 18) dotato di finestra orientata ad Ovest, dalla terza porta a destra si accede ad un terzo bagno "WC3" di superficie circa mq 4,95 (cfr. foto n. 19) dotato di finestra orientata ad Ovest, dalla porta posta di fronte a destra di chi arriva al disimpegno dalla scala si accede alla camera da letto "Letto 2" di superficie circa mq 17,30 (cfr. foto n. 20) dotata di finestra orientata ad Ovest, dalla porta posta di fronte a sinistra di chi arriva al disimpegno dalla scala si accede alla camera da letto "Letto 3" di superficie circa mq 16,85 (cfr. foto n. 21) dotata del "Balcone 3" orientato ad Est di superficie circa mq 5,55. Dalla prima porta a sinistra di chi arriva al disimpegno dalla scala si accede alla camera da letto "Letto 4" di superficie circa mq 12,90 (cfr. foto n. 22). quest'ultima è collegata all'ambiente "Disimpegno 3" di superficie circa mq 3,30 (cfr. foto n. 23). Il "Disimpegno 3" è munito di una finestra orientata ad Est e di due porte che collegano lo stesso al "Balcone 2" ed al "Balcone 3" sopra descritti.

L'altezza interna del piano primo è di circa m 2,95 ad eccezione degli ambienti "Letto 2" e "Letto 3" che hanno la copertura inclinata e più precisamente misura al colmo circa m 3,80 ed in gronda circa m 2,70.

Al piano sottotetto si accede a mezzo di una scala detrattile (cfr. foto n. 23) con una botola che si apre a soffitto nell'ambiente "Disimpegno 3" del primo piano. L'ampio ambiente "Sottotetto" di superficie circa mq 71,85 (cfr. foto nn. 24 e 25) è dotato di tre

finestre di cui due orientate a Sud ed una ad Est e di un piccolo balcone di circa mq 2,00 orientato ad Ovest. Infine vi è un piccolo bagno "WC 4" di superficie circa mq 2,55 (cfr. foto n. 26) dotato di una finestra orientata a Sud. Il sottotetto ha una copertura inclinata con al centro una altezza al colmo di circa m 2,60 ed in gronda misurata sulla parete orientata a Nord di circa m 0,35 e quella misurata sulla parete orientata a Sud di circa m 2,00.

Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia. La villa è dotata di impianto termico autonomo alimentato a gasolio con radiatori in ghisa. I pavimenti, così come i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in maiolica smaltata. Gli infissi interni sono in legno e vetri, quelli esterni sono in alluminio anodizzato dorato. Le pareti di tutti gli ambienti dell'appartamento sono attintate con pittura di tipo lavabile a buccia d'arancia. Tutti i soffitti sono stati attintati con pittura di tipo lavabile. Nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è ottimo. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è (17,75 + 16,85 + 4,90 + 49,55 + 4,40 + 8,35 + 14,35 + 21,20 + 5,65 + 17,30 + 8,35 + 4,95 + 17,30 + 16,85 + 12,90 + 3,30 + 5,55 + 71,85 + 2,55 + 2,00) di 305,90 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile ed è condotto dai signori **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi.

6.1.2.- Garage censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 2

All'immobile denominato "Garage" si giunge poggiando sulla sinistra entrando dal cancello principale al cortile comune, dopo aver superato l'accesso alla Villa. L'ingresso è posto al piede della rampa carrabile attestata alla facciata orientata a Sud della stessa Villa (cfr. foto n. 3). Tale locale, che si trova al piano seminterrato della Villa precedentemente descritta, ha struttura portante con travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato, ed orizzontamenti a solaio latero-cementizi ed è collegato al piano



rialzato della Villa stessa per mezzo di una scala a chiocciola in ferro attraverso una botola che si apre nel solaio di copertura del garage (cfr. foto n. 27).

L'immobile in oggetto adibito a garage e deposito (cfr. allegato "H" grafico n. 6), completamente indipendente, a pianta quadrata e dotato di aperture su tutti e quattro i lati prospicienti il cortile comune è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 107 mq, superficie catastale totale 123 mq, rendita € 425,01 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] a (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000) (cfr. allegato "C"). L'immobile ha una superficie coperta lorda di 120,00 mq costituito da 2 ambienti. L'accesso al locale garage avviene attraverso una ampio vano protetto da un cancello in ferro (cfr. foto n. 3) ubicato al piede della rampa carrabile attestata alla parete orientata a Sud ad una quota di circa m - 2,20 dal piano di campagna. L'ambiente "Garage" ha una superficie di circa mq 86,40 (cfr. foto nn. 28 e 29), dotato di finestroni alti ubicati sulle quattro pareti di confine. Al centro di tale ambiente è ubicata una scala a chiocciola in ferro che attraverso una botola che si apre a soffitto collega il piano seminterrato al piano rialzato (cfr. foto n. 27). L'ambiente principale è collegato, attraverso una porta posta sulla parete di fronte a chi entra al garage dal vano di accesso principale, all'ambiente "Deposito" di superficie utile di circa mq 16,70 (cfr. foto n. 30), munito di finestroni alti ubicati sulle pareti orientate a Nord ed a Ovest. Il piano seminterrato ha altezza utile di circa m 2,55.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. Il locale non è dotato di impianto termico. I pavimenti sono in gres. Gli infissi esterni sono in ferro e vetri. Le pareti ed il soffitto del locale sono attintate con pittura a calce. Nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è mediocre.



La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è (86,40 + 16,70) di 103,10 mq; attualmente è adibito a garage e deposito ed è condotto dai signori [redacted] e [redacted] così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi.

6.1.3.- Deposito censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIIa 107, sub 3

L'immobile denominato "Deposito" (cfr. foto n. 5) si trova al confine Ovest del terreno, di proprietà [redacted] su cui sono stati costruiti tutti gli immobili caduti in successione, prospiciente lo svincolo di Quarto della tangenziale, proprio di fronte al cancello di accesso principale.

L'immobile in oggetto adibito prevalentemente a deposito, (cfr. allegato "H" grafico n. 7), a pianta rettangolare allungata è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 80 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita € 371,85 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000) (cfr. allegato "C"). L'immobile ha una superficie coperta lorda di 78,35 mq costituito da tre locali in linea, ubicato proprio alle spalle delle "Villette" che descriveremo ai punti successivi, con struttura portante in muratura e copertura parziale in pannelli sandwich coibentati. Esso confina ad Est con il passetto comune, ad Ovest con lo svincolo di Quarto della Tangenziale SS686 (cfr. foto n. 31), a Nord ed a Sud con terreno di proprietà aliena.

Il "Locale 1" adibito a deposito ha accesso diretto dal passetto comune, con altezza utile di circa m 2,05 misurata dal calpestio all'intradosso della copertura realizzata con pannelli sandwich ed ha superficie utile di circa mq.17,55 (cfr. foto n. 32). Esso è dotato di due accessi orientati a Est prospicienti il passetto comune e di un vano di collegamento alla strada SS686.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il "Locale 2" adibito a deposito ha accesso diretto dal passetto comune, con altezza utile di circa m 1,80 misurata dal calpestio all'intradosso della copertura realizza anch'essa con pannelli sandwich coibentati ed ha superficie utile di circa mq 16,60 (cfr. foto n. 33). Esso è dotato di un accesso e di una finestra orientati a Est prospicienti il passetto comune.

Il "Locale 3" adibito a riparo per animali ha accesso da una zona di terreno incolta delimitata da una recinzione in acciaio. Tale locale per i primi m 3,90 ha altezza utile di circa m 1,80 misurata dal calpestio all'intradosso della copertura realizza anch'essa con pannelli sandwich, mentre per i restanti m 9,70 la copertura è stata realizzata con una tettoia sempre con pannelli sandwich ma con struttura portante in ferro di altezza circa m 2,90 dal terreno (cfr. foto n. 34). Tale locale dall'altezza di m 1,80 da terra si presenta aperto su tutti i lati. Il "Locale 3" ha superficie utile di circa mq 28,05.

Il "Deposito" è privo di qualsiasi tipologia di impianti, di infissi, ed il calpestio non è munito di pavimentazione, ed all'interno degli ambienti è visibile la crescita di vegetazione spontanea direttamente sul terreno riportato.

Le pareti dei locali sono attintate con pittura a calce tipo bugnatura grossolana. Nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è pessimo.

La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è (17,55 + 16,60 + 28,05) di 62,20 mq; attualmente è adibito a deposito ed a riparo di animali ed è condotto dai signori [redacted] con le figlie [redacted] così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi.

6.1.4.- Villetta censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.lla 107, sub 101

L'immobile denominato "Villetta" è ubicato sul confine Ovest del terreno di proprietà del dante causa. L'edificio a pianta quadrata, recintato con un parapetto ed una rete metallica superiore e chiusa con due cancelletti pedonali in acciaio, ha struttura portante

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



con travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato, si sviluppa su 2 livelli ed è costituito da due villette realizzate simmetricamente. Il sub 101 è la villetta posta a destra di chi osserva il fabbricato provenendo dal cancello carrabile principale (cfr. foto n. 4).

L'immobile adibito a civile abitazione (cfr. allegato "H" grafici nn. 8 e 9), confinante a Sud con la villetta sub 102, ad Ovest col passetto comune, ad Est col cortile comune ed a Nord con il terreno incolto collegato al deposito descritto al punto 6.1.3., è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 101, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000) [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000) (cfr. allegato "C"). L'immobile ha complessivamente una superficie coperta lorda di 124,70 mq circa che si sviluppa su 2 livelli con altezza di circa m 2,95, collegati con una scala interna in muratura. L'appartamento è costituito da 3 ambienti al piano terra e 4 al primo piano, oltre un balcone di superficie circa mq 5,70 ed un terrazzino di superficie circa mq 20,20 al piano terra e due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa mq 5,85 e 4,30.

Al piano terra dell'appartamento sub 101 si accede direttamente dal terrazzino di superficie circa mq 20,20 (cfr. foto n. 35) che si raggiunge salendo tre scalini ubicati sul lato destro dello stesso e posto a quota + 0,45 m dal piano di campagna. Dal terrazzino si accede all'ampio ambiente "Soggiorno-Cucina" di superficie circa mq 46,55 (cfr. foto n. 36), munito di ulteriori due vani di passaggio rispettivamente orientati ad Est quello collegato al suddetto terrazzino e, ad Ovest quello collegato al "Balcone 1" di superficie circa mq 5,70 con affaccio sul passetto comune e sulla SS686.





Dalla porta posta sulla parete a destra di entra nel soggiorno-cucina dal terrazzino si accede al "WC1" di superficie circa mq 7,10 (cfr. foto n. 37) munito di due finestri orientati rispettivamente a Nord con affaccio sul terreno incolto di collegamento al deposito descritto in precedenza ed a Ovest prospiciente il "Balcone 1" con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Il "WC1" è collegato, da una porta ubicata sulla parete a destra di chi accede al bagno dal "Soggiorno-Cucina", all'ambiente "Lavanderia" di superficie circa mq 3,10 (cfr. foto n. 38) dotata di finestri orientato a Nord. Dal "Soggiorno-Cucina" con una scala in muratura (cfr. foto n. 39), dotata di tre finestri di cui due orientati a Nord ed uno a Est, si sale al primo piano con accesso all'ambiente "Disimpegno" di superficie circa mq 3,55 munito di finestra orientata a Nord. Dalla porta posta sulla parete di fronte a destra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede al "WC2" di superficie circa mq 5,50 (cfr. foto n. 40) munito di due finestre orientate rispettivamente a Nord con affaccio sul terreno incolto antistante il deposito descritto in precedenza ed a Ovest prospiciente il "Balcone 2" di superficie circa mq 5,85 (cfr. foto n. 41) con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Dalla porta posta sulla parete di fronte a sinistra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all'ambiente "Letto 2" di superficie circa mq 21,55 (cfr. foto n. 42) dotato di balcone denominato "Balcone 2" orientato ad Ovest con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Sul lato destro del "Balcone 2" è stata installata una scala a chiocciola che smonta sulla copertura piana del fabbricato di tipo non praticabile (cfr. foto n. 43). Dalla porta posta subito a sinistra sulla parete di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all'ambiente "Letto 1" di superficie circa mq 21,65 (cfr. foto n. 44) dotato di balcone denominato "Balcone 3" di superficie circa mq 4,30 (cfr. foto n. 45) orientato ad Est con affaccio sul cortile comune. L'altezza interna del piano terra e del primo piano è di circa m 2,95.





Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo alimentato a gasolio con radiatori in alluminio. L'ambiente "Soggiorno-Cucina" è munito di split per l'aria condizionata. I pavimenti, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e dei bagni sono in gres. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato bianco e doppio vetro. Le pareti di tutti gli ambienti dell'appartamento sono attintate con pittura di tipo lavabile ad eccezione della parete del soggiorno che è di tipo spennellato lucido.

Tutti i soffitti sono stati attintati con pittura di tipo lavabile. Nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è ottimo. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è (20,20 + 46,55 + 5,70 + 7,10 + 3,10 + 3,55 + 5,50 + 21,55 + 5,85 + 21,65 + 4,30) di 145,05 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile ed è condotto dai signori Vitolo Maria con le figlie Scala Luisa e Scala Francesca così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi.

6.1.5.- Villetta censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.lla 107, sub 102

L'immobile denominato "Villetta" è ubicato sul confine Ovest del terreno di proprietà del dante causa. L'edificio a pianta quadrata, recintato con un parapetto ed una rete metallica superiore e chiusa con due cancelletti pedonali in acciaio, ha struttura portante con travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato, si sviluppa su 2 livelli ed è costituito da due villette realizzate simmetricamente. Il sub 102 è la villetta posta a sinistra di chi osserva il fabbricato provenendo dal cancello carrabile principale (cfr. foto n. 4).

L'immobile adibito a civile abitazione (cfr. allegato "H" grafici nn. 8 e 9), confinante a Nord con la Villetta sub 101, ad Ovest col passetto comune, a Sud con il passetto comune ed ad Est col cortile comune, è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 102, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale



totale 170 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000) (cfr. allegato "C").

L'immobile ha complessivamente una superficie coperta lorda di 120,75 mq circa che si sviluppa su 2 livelli con altezza di circa m 2,95, collegati con una scala interna in muratura. L'appartamento è costituito da 3 ambienti al piano terra e 4 al primo piano, oltre un balcone di superficie circa mq 5,55 ed un terrazzino di superficie circa mq 20,20 al piano terra e due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa 5,70 e 4,25.

Al piano terra dell'appartamento sub 102 si accede direttamente dal terrazzino di superficie circa mq 20,20 (cfr. foto n. 46) che si raggiunge salendo tre scalini ubicati sul lato sinistro dello stesso e posto a quota + 0,45 m dal piano di campagna. Dal terrazzino si accede all'ampio ambiente "Soggiorno-Cucina" di superficie circa mq 44,65 (cfr. foto n. 47), munito di ulteriori due vani di passaggio rispettivamente orientati ad Est quello collegato al suddetto terrazzino e, ad Ovest quello collegato al "Balcone 1" di superficie circa mq 5,55 (cfr. foto n. 48) con affaccio sul passetto comune e sulla SS686.

Dalla porta posta sulla parete a sinistra di entra nel soggiorno-cucina dal terrazzino si accede al "WC1" di superficie circa mq 7,10 (cfr. foto n. 49) munito di due finestri orientati rispettivamente a Sud con affaccio sul passetto comune ed a Ovest prospiciente il "Balcone 1" con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Il "WC1" è collegato, da una porta ubicata sulla parete a sinistra di chi accede al bagno dal "Soggiorno-Cucina", all'ambiente "Lavanderia" di superficie circa mq 3,10 (cfr. foto n. 50) dotata di finestri orientato a Sud. Dal "Soggiorno-Cucina" con una scala in muratura (cfr. foto n. 51), dotata di tre finestri di cui due orientati a Sud ed uno a Est, si sale al primo

piano con accesso all'ambiente "Disimpegno" di superficie circa mq 3,55 munito di finestra orientata a Sud. Dalla porta posta sulla parete di fronte a sinistra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede al "WC2" di superficie circa mq 5,50 (cfr. foto n. 52) munito di due finestre orientate rispettivamente a Sud con affaccio sul passetto comune ed a Ovest prospiciente il "Balcone 2" di superficie circa mq 5,70 (cfr. foto n. 53) con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Dalla porta posta sulla parete di fronte a destra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all'ambiente "Letto 2" di superficie circa mq 20,60 (cfr. foto n. 54) dotato di balcone denominato "Balcone 2" orientato ad Ovest con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Sul lato sinistro del "Balcone 2" è stata installata una scala a chiocciola che smonta sulla copertura piana del fabbricato di tipo non praticabile (cfr. foto n. 55). Dalla porta posta subito a destra sulla parete di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all'ambiente "Letto 1" di superficie circa mq 20,75 (cfr. foto n. 56) dotato di balcone denominato "Balcone 3" di superficie circa mq 4,25 (cfr. foto n. 57) orientato ad Est con affaccio sul cortile comune. L'altezza interna del piano terra e del primo piano è di circa m 2,95.

Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo alimentato a gasolio con radiatori in alluminio. I pavimenti, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e dei bagni sono in gres. Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetri, quelli esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato bianco e doppio vetro. Le pareti di tutti gli ambienti dell'appartamento sono attintate con pittura di tipo lavabile ad eccezione della parete del soggiorno che è di tipo spennellato lucido.

Tutti i soffitti sono stati attintati con pittura di tipo lavabile. Nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è ottimo. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è

(20,20 + 44,65 + 5,55 + 7,10 + 3,10 + 3,55 + 5,50 + 20,60 + 5,70 + 20,75 + 4,25) di 140,95 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile ed è condotto dalla signora Scala Anna così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi.

6.2.- Verifica confini, dati catastali, legittimità urbanistica e commerciabilità degli immobili facenti parte della massa ereditaria

Il secondo quesito posto recita “accertare gli esatti confini e i dati catastali aggiornati, nonché la sussistenza di tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità”.

I beni oggetto di causa sono stati costruiti dal dante causa Sig. [REDACTED] sul terreno identificato al catasto terreni del Comune di Pozzuoli (NA) al foglio 2 p.lla 107 di are 22,90, acquistato dal de cuius, in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED], con atto del Notaio Pratico del 06.10.1982 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 27677/23625.

L'accesso principale è dalla Via Reginelle civico n. 8 per mezzo di un varco carraio munito di cancello automatico in ferro e di un accesso pedonale per mezzo di un cancelletto in ferro.

Appena si accede allo spazio comune sulla sinistra è ubicato l'immobile denominato “Villa” costituito da n. 3 livelli e dotato di accessi su due lati. Al piano seminterrato della “Villa”, raggiungibile con una ampia rampa posta alle spalle dell'edificio, si trova il locale denominato “Garage”, munito anche di una scala a chiocciola che collega direttamente lo stesso alla “Villa” attraverso una botola che si apre nel solaio di calpestio del piano rialzato di quest'ultima. Di fronte alla Villa a circa m 24,00 verso Ovest è ubicato l'edificio costituito dalle 2 “Villette” realizzato su 2 livelli con un terrazzino antistante, il cui accesso avviene attraverso 2 cancelletti pedonali. Alle spalle delle “Villette” è ubicato il “Deposito” di cui 2 ambienti hanno accesso diretto dal



passetto comune e 1 ambiente con accesso da una zona di terreno incolta delimitata da una recinzione in ferro.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. allegato "F") rilasciato dal Comune di Pozzuoli (NA) si evince che la Villa (foglio 2 particella 107, sub 1) ed il Garage (foglio 2 particella 107, sub 2) ricadono in zona "B4" del PRG di Pozzuoli, "Zona residenziale satura recente. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi". In tali aree è consentita la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo (solo per gli immobili di particolare interesse architettonico e ambientale) e ristrutturazione edilizia. Pertanto in tale zona non è concesso realizzare nuove costruzioni.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pozzuoli (NA) si evince che il Deposito (foglio 2 particella 107, sub 3) e le due Villette (foglio 2 particella 107, sub 101 e sub 102) ricadono in zona "E_T" del PRG di Pozzuoli, "Zona agricola a tutela". In tali aree è consentita la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, valorizzazione dell'edilizia rurale mediante interventi di recupero e riqualificazione funzionale degli edifici esistenti. Pertanto in tale zona non è concesso realizzare nuove costruzioni.

È importante però precisare che sulla planimetria allegata al PRG approvata nel 1995 ed effettuata con levata del 93-94, gli immobili oggetto di causa sono tutti presenti ad eccezione del locale denominato "Deposito" (foglio , particella 107, sub 3) (cfr. allegato "F").

6.2.1.- Villa censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 1

L'immobile in cui è ubicata la "Villa" si sviluppa su 4 livelli di cui il piano seminterrato denominato "Garage" viene considerato indipendente dalla "Villa" stessa. Pertanto la "Villa" si compone di n. 3 piani fuori terra adibiti a civile abitazione.



L'immobile in oggetto, completamente indipendente a pianta quadrata, confina su tutti e quattro i lati col cortile comune (cfr. allegato "H" grafici nn. 3÷5).

Esso è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 305 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 297 mq, rendita € 2.401,52 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000) (cfr. allegato "C").

Così come descritto al punto 6.1.1. e riportato nella documentazione acquisita all'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, nella documentazione consegnata dalle parti nel corso dei sopralluoghi, nonché nella Perizia Tecnica, a firma del Geom. Gerardo Russo datata 20.02.2013 presente agli atti di causa, l'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '80 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] il 03.04.1986 prot. n. 18251, quest'ultima in data 21.04.1998 con prot. n. 18412 è stata diniegata in quanto le opere abusive non rientravano nei termini temporali di cui alla L. 47/85 art. 31, comma 1 (cfr. allegato "E"). ***Pertanto tale immobile non presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità.***

Per la pratica suddetta in cui sono state considerate complessivamente sia la Villa (foglio 2 particella 107, sub 1), sia il Garage (foglio 2 particella 107, sub 2) che il "Deposito" (foglio 2 particella 107, sub 3) risultano pagati £ 11.394.000 di oblazione. Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria occorrerebbe procedere al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale.

6.2.2.- Garage censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 2

Il "Garage", che si trova al piano seminterrato dell'edificio in cui è ubicata la "Villa" precedentemente descritta, è collegato al piano rialzato della stessa con una scala a chiocciola in ferro per mezzo di una botola che si apre nel solaio di copertura del garage.

L'immobile in oggetto, completamente indipendente, a pianta quadrata confina su tutti e quattro i lati con il cortile comune (cfr. allegato "H" grafico n. 6).

Esso è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 107 mq, superficie catastale totale 123 mq, rendita € 425,01 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000) [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000) (cfr. allegato "C").

Così come descritto al punto 6.1.2. e riportato nella documentazione acquisita all'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, nella documentazione consegnata dalle parti nel corso dei sopralluoghi, nonché nella Perizia Tecnica, a firma del Geom. Gerardo Russo datata 20.02.2013 presente agli atti di causa, l'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '80 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] il 03.04.1986 prot. n. 18251, quest'ultima in data 21.04.1998 con prot. n. 18412 è stata diniegata in quanto le opere abusive non rientravano nei termini temporali di cui alla L. 47/85 art. 31, comma 1 (cfr. allegato "E"). ***Pertanto tale immobile non presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità.***

Per la pratica suddetta in cui sono state considerate complessivamente sia la Villa (foglio 2 particella 107, sub 1), sia il Garage (foglio 2 particella 107, sub 2) che il

“Deposito” (foglio 2 particella 107, sub 3) risultano pagati £ 11.394.000 di oblazione. Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell’istanza in sanatoria occorrerebbe procedere al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale.

6.2.3.- Deposito censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIa 107, sub 3

Il “Deposito” a pianta rettangolare allungata confina ad Est con il passetto comune, ad Ovest con lo svincolo di Quarto della Tangenziale SS686, a Nord ed a Sud con terreno di proprietà aliena (cfr. allegato “H” grafico n. 7). L’immobile è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 80 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita € 371,85 intestato catastalmente a [redacted] [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000) [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000) (cfr. allegato “C”).

Così come riportato nella documentazione acquisita all’Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, dalla documentazione consegnata dalle parti nel corso dei sopralluoghi, nonché nella Perizia Tecnica, a firma del Geom. Gerardo Russo datata 20.02.2013 presente agli atti di causa, l’immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '80 in assenza di titolo edilizio. Anche se nella Perizia Tecnica si riporta che tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] il 03.04.1986 prot. n. 18251, non sono presenti i grafici di tale immobile e nulla è riportato nella suddetta pratica che possa far riferimento al “Deposito”. Comunque l’istanza di condono suddetta in data 21.04.1998 con prot. n. 18412 è stata diniegata in quanto le opere abusive non rientravano nei termini temporali di cui alla L. 47/85 art. 31, comma 1 (cfr. allegato “E”). **Pertanto anche nel caso in cui tale immobile rientrasse nell’istanza di condono edilizio**

suddetta, lo stesso non ha i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità.

Per la pratica suddetta in cui sono state considerate complessivamente sia la Villa (foglio 2 particella 107, sub 1), sia il Garage (foglio 2 particella 107, sub 2) che il "Deposito" (foglio 2 particella 107, sub 3) risultano pagati £ 11.394.000 di oblazione. Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria occorrerebbe procedere al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale.

6.2.4.- Villetta censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 101

L'edificio costituito dalle due "Villette" è a pianta quadrata, recintato con un parapetto ed una rete metallica superiore e chiusa con due cancelletti pedonali in acciaio. Il sub 101 è la villetta posta a destra di chi osserva il fabbricato proveniente dal cancello carrabile principale e confina a Sud con la Villetta sub 102 ad Ovest col passetto comune, ad Est col cortile comune ed a Nord con terreno incolto collegato al deposito descritto in precedenza (cfr. allegato "H" grafici nn. 8 e 9).

L'immobile in oggetto è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 101, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [REDACTED] (66/1000 in regime di separazione di beni), [REDACTED] (67/1000), [REDACTED] (33/1000), [REDACTED] (33/1000), [REDACTED] (67/1000) [REDACTED] (67/1000), [REDACTED] (667/1000) (cfr. allegato "C").

Così come riportato nella documentazione acquisita all'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, nella documentazione consegnata dalle parti nel corso dei sopralluoghi, e nella Perizia Tecnica, a firma del Geom. Gerardo Russo datata 20.02.2013 presente agli atti di causa, l'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in assenza di titolo

ASTE GIUDIZIARIE.IT

edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [REDACTED] pratica n. 1464, per quest'ultima risultano pagati £ 5.400.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad € 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad € 3.739,91 per complessivi € 9.342,78 ancora da pagare (cfr. allegato "E"). *Per quanto sopra riportato l'immobile può ritenersi commerciabile ai sensi dell'art. 40, comma 2 della Legge 47/85. Con la definizione della pratica di condono e l'ottenimento della concessione in sanatoria, l'immobile può ottenere la regolarità urbanistica.*

6.2.5.- Villetta censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.III 107, sub 102

L'edificio costituito dalle due "Villette" è a pianta quadrata, recintato con un parapetto ed una rete metallica superiore e chiusa con due cancelletti pedonali in acciaio. Il sub 102 è la villetta posta a sinistra di chi osserva il fabbricato proveniente dal cancello carrabile principale e confina a Nord con la Villetta sub 101 ad Ovest col passetto comune, a Sud con terreno di proprietà aliena ed ad Est col cortile comune (cfr. allegato "H" grafici nn. 8 e 9).

L'immobile in oggetto è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 102, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [REDACTED] (66/1000 in regime di separazione di beni), [REDACTED] (67/1000), [REDACTED] (33/1000), [REDACTED] (33/1000), [REDACTED] (67/1000), [REDACTED] (67/1000), [REDACTED] (667/1000) (cfr. allegato "C").

Così come riportato nella documentazione acquisita all'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, nella documentazione consegnata dalle parti nel corso dei sopralluoghi, e nella Perizia Tecnica, a firma del Geom. Gerardo Russo datata 20.02.2013 presente agli

atti di causa, l'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [REDACTED] pratica n. 1466, per quest'ultima risultano pagati £ 5.784.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad € 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad € 3.739,91 per complessivi € 9.342,78 ancora da pagare (cfr. allegato "E"). ***Per quanto sopra riportato l'immobile può ritenersi commerciabile ai sensi dell'art. 40, comma 2 della Legge 47/85. Con la definizione della pratica di condono e l'ottenimento della concessione in sanatoria, l'immobile può ottenere la regolarità urbanistica.***

6.3.- Valore di mercato degli immobili oggetto di causa

Il terzo quesito posto recita "determini il valore di mercato di ciascun bene, individuando i criteri utilizzati per la stima".

Per la valutazione degli immobili oggetto di causa si è applicato il procedimento di stima sintetico comparativo. Questo metodo è applicabile in quanto è possibile formare una "scala" di prezzi noti di beni analoghi attraverso dati elementari omogenei dai quali può direttamente determinarsi il valore incognito. Quando i dati elementari sono costituiti da prezzi di beni analoghi o sono espressi da valori unitari (euro/ettaro, euro/mq, euro/mc, euro/vano), può inserirsi direttamente il bene da stimare tra i vari "gradini della scala" a cui corrisponde il prezzo del bene che presenta maggiore analogia con quello da stimare.

Nel nostro caso, dovendo stimare immobili urbani, si è tenuto conto di tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci, che influenzano, in modo rilevante, il risultato della stima ed in particolare si è tenuto conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della tipologia

edilizia, dell'ubicazione, dello stato d'uso e di manutenzione, della produttività e della regolarità urbanistica.

Infine, a seguito di un accurato studio condotto presso vari Uffici, ivi compreso l'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, nonché di indagine esperita in loco e presso alcuni mediatori della zona interessata, si è ritenuto equo assumere, quale più probabile valore venale di mercato, dei beni oggetto della presente stima, riferito all'attualità, quelli riportati nei paragrafi che seguono.

Nella valutazione dei beni indichiamo con:

Sc = Superficie utile commerciabile

Vm = Valore venale di mercato

6.3.1.- Indagine di mercato

A seguito di una accurata indagine condotta presso vari Uffici, ivi compreso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i siti www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it, nonché di indagine di mercato esperita in loco presso alcuni operatori immobiliari della zona, è emerso quanto riportato in appresso.

6.3.1.1.- Indagine di mercato relativa agli appartamenti in Pozzuoli, Napoli

a) La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli, il Comune di Pozzuoli, Il Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello, (codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, ha rilevato un valore minimo di euro/mq 1.150,00 ed un valore massimo di euro/mq 1.750,00 (cfr. allegato "D").

b) Gli operatori immobiliari della zona, vista la ubicazione, la consistenza dell'immobile e le condizioni di uso e di manutenzione, la tipologia edilizia e la regolarità urbanistica, hanno stimato il suo valore in euro/mq $1.000,00 \div 1.500,00$.

c) Il sito www.immobiliare.it riporta per immobili di consistenza simile a quella da stimare e ubicati nelle vicinanze, in buone condizioni di uso e manutenzione, offerte di vendita al prezzo unitario medio €/mq $1.700,00 [(2.200,00 + 1.500,00 + 2.300,00 + 800,00) / 4]$ (cfr. allegato "I").

6.3.1.2.- Indagine di mercato relativa ai box in Pozzuoli, Napoli

a) La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli, il Comune di Pozzuoli, II Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello, (codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione box con stato conservativo normale, ha rilevato un valore minimo di euro/mq $610,00$ ed un valore massimo di euro/mq $920,00$ (cfr. allegato "D").

b) Gli operatori immobiliari della zona, vista la ubicazione, la consistenza dell'immobile e le condizioni di uso e di manutenzione, la tipologia edilizia e la regolarità urbanistica, hanno stimato il suo valore in euro/mq $400,00 \div 900,00$.

6.3.1.3.- Indagine di mercato relativa ai magazzini in Pozzuoli, Napoli

a) La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli, il Comune di Pozzuoli, II Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello, (codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione magazzini con stato conservativo normale,

ha rilevato un valore minimo di euro/mq 275,00 ed un valore massimo di euro/mq 550,00 (cfr. allegato "D").

b) Gli operatori immobiliari della zona, vista la ubicazione, la consistenza del dell'immobile e le condizioni di uso e di manutenzione, la tipologia edilizia e la regolarità urbanistica, hanno stimato il suo valore in euro/mq 200,00 ÷ 500,00.

6.3.1.4.- Indagine di mercato relativa ai terreni in Pozzuoli, Napoli

a) La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, Valori agricoli medi con riferimento all'anno 2011, per la Provincia di Napoli, Regione agraria n. 2, Colline litoranee di Napoli, Comune di Pozzuoli, Terreno agricolo qualità frutteto, ha rilevato un valore minimo di euro/ha 53.500,00 (cfr. allegato "D").

6.3.2.- Allineamento dei valori con i beni oggetto di causa

I dati rilevati con l'indagine sopra riportata potranno utilizzarsi per la nostra valutazione solo allineandoli, dal punto di vista della ubicazione, della consistenza, delle condizioni di uso e di manutenzione, della regolarità urbanistica, della tipologia edilizia, a quelli dell'immobile da stimare. E' importante precisare che nell'allineamento consideriamo la "Villa", il "Garage" ed il "Deposito" sanabili con la riapertura dei termini per la definizione della pratica di condono edilizio diniegata.

6.3.2.1.- Allineamento dei valori riportati al punto 6.3.1.1. con la "Villa" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 1

a) Per quanto attiene alla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione ottime, si prenderà il valore massimo di € 1.750,00 ridotto del 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della





stessa zona di riferimento, ridotto ancora del 20% per la notevole consistenza. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:

$$\text{euro/mq } 1.750,00 \times 0,60 = \text{euro/mq } 1.050,00$$

b) Per quanto attiene ai valori di euro/mq 1.000,00 ÷ 1.500,00 stimati dagli operatori immobiliari della zona si assume la media aritmetica di questi ultimi. Per questo motivo l'allineamento comporta:

$$\text{euro/mq } (1.000,00 + 1.500,00)/2 = \text{euro/mq } 1.250,00$$

c) Per quanto attiene alle offerte di vendita riportate sul sito www.immobiliare.it immobiliare Tecnocasa, afferenti ad immobili di consistenza simile a quella da stimare ed ubicati nelle vicinanze, in condizioni di uso e manutenzione buone, tenendo conto che in fase di contrattazione il prezzo di vendita si contrae del 20% del valore unitario di € 1.700,00. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:

$$\text{euro/mq } 1.700,00 \times 0,80 = \text{euro/mq } 1.360,00$$

6.3.2.2.- Allineamento dei valori riportati al punto 6.3.1.2. con il "Garage" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 2

a) Per quanto attiene alla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione mediocri, si prenderà il valore minimo di € 610,00 ridotto prima del 10% e poi di un ulteriore 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:

$$\text{euro/mq } 610,00 \times 0,70 = \text{euro/mq } 427,00$$



- b) Per quanto attiene ai valori di euro/mq 400,00 ÷ 900,00 stimati dagli operatori immobiliari della zona si assume la media aritmetica di questi ultimi. Per questo motivo l'allineamento comporta:

$$\text{euro/mq } (400,00 + 900,00)/2 = \text{euro/mq } 650,00$$

6.3.2.3.- Allineamento dei valori riportati al punto 6.3.1.3. con il "Deposito" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 3

- a) Per quanto attiene alla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione pessimi, si prenderà il valore minimo di € 275,00 ridotto prima del 20% e poi di un ulteriore 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:

$$\text{euro/mq } 275,00 \times 0,60 = \text{euro/mq } 165,00$$

- b) Per quanto attiene ai valori di euro/mq 200,00 ÷ 500,00 stimati dagli operatori immobiliari della zona si assume la media aritmetica di questi ultimi. Per questo motivo l'allineamento comporta:

$$\text{euro/mq } (200,00 + 500,00)/2 = \text{euro/mq } 350,00$$

6.3.2.4.- Allineamento dei valori riportati al punto 6.3.1.4. con la "Villetta" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 101

- a) Per quanto attiene alla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione ottime, si prenderà il valore massimo di € 1.750,00 ridotto del 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:

$$\text{euro/mq } 1.750,00 \times 0,80 = \text{euro/mq } 1.400,00$$

- b) Per quanto attiene ai valori di euro/mq 1.000,00 ÷ 1.500,00 stimati dagli operatori immobiliari della zona si assume la media aritmetica di questi ultimi. Per questo motivo l'allineamento comporta:



$$\text{euro/mq } (1.000,00 + 1.500,00)/2 = \text{euro/mq } 1.250,00$$

- c) Per quanto attiene alle offerte di vendita riportate sul sito www.immobiliare.it afferenti ad immobili di consistenza simile a quella da stimare ed ubicati nelle vicinanze, in condizioni di uso e manutenzione buone, tenendo conto che in fase di contrattazione il prezzo di vendita si contrae del 20 % del valore unitario di € 1.700,00. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:

$$\text{euro/mq } 1.700,00 \times 0,80 = \text{euro/mq } 1.360,00$$

6.3.2.5.- Allineamento dei valori riportati al punto 6.3.1.5. con la "Villetta" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 102

- a) Per quanto attiene alla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione ottime, si prenderà il valore massimo di € 1.750,00 ridotto del 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:

$$\text{euro/mq } 1.750,00 \times 0,80 = \text{euro/mq } 1.400,00$$

- b) Per quanto attiene ai valori di euro/mq 1.000,00 ÷ 1.500,00 stimati dagli operatori immobiliari della zona si assume la media aritmetica di questi ultimi. Per questo motivo l'allineamento comporta:



$$\text{euro/mq } (1.000,00 + 1.500,00)/2 = \text{euro/mq } 1.250,00$$





c) Per quanto attiene alle offerte di vendita riportate sul sito www.immobiliare.it, afferenti ad immobili di consistenza simile a quella da stimare ed ubicati nelle vicinanze, in condizioni di uso e manutenzione buone, tenendo conto che in fase di contrattazione il prezzo di vendita si contrae del 20 % del valore unitario di € 1.700,00.

Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario dell'appartamento di:



$$\text{euro/mq } 1.700,00 \times 0,80 = \text{euro/mq } 1.360,00$$

6.3.3.- Valore unitario

Il valore unitario degli immobili in oggetto sarà dato dalla media aritmetica dei valori unitari allineati con le caratteristiche degli immobili da stimare.

6.3.3.1.- Valore unitario della "Villa" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 1

Giusto quanto riportato al precedente punto 6.3.2.1. il valore unitario dell'immobile da stimare è:

$$\text{euro/mq } (1.050,00 + 1.250,00 + 1.360,00) / 3 = \text{euro/mq } 1.220,00$$

6.3.3.2.- Valore unitario del "Garage" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 2

Giusto quanto riportato al precedente punto 6.3.2.2. il valore unitario dell'immobile da stimare è:

$$\text{euro/mq } (427,00 + 650,00) / 2 = \text{euro/mq } 538,50$$

6.3.3.3.- Valore unitario del "Deposito" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 3

Giusto quanto riportato al precedente punto 6.3.2.3. il valore unitario dell'immobile da stimare è:

$$\text{euro/mq } (165,00 + 350,00) / 2 = \text{euro/mq } 257,50$$





6.3.3.4.- Valore unitario della "Villetta" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 101

Giusto quanto riportato al precedente punto 6.3.2.4. il valore unitario dell'immobile da stimare è:

$$\text{euro/mq} (1.400,00 + 1250,00 + 1.360,00) / 3 = \text{euro/mq} 1.336,67$$

6.3.3.5.- Valore unitario della "Villetta" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 102

Giusto quanto riportato al precedente punto 6.3.2.5. il valore unitario dell'immobile da stimare è:

$$\text{euro/mq} (1.1400,00 + 1250,00 + 1.360,00) / 3 = \text{euro/mq} 1.336,67$$

6.3.4.- Consistenza

Per il computo della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima, così come riportato dalla Norme UNI 10750/2005, UNI EN 15733/2011 e successive modifiche ed integrazioni, effettueremo la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi se condivisi al 50%, ed applicheremo sulla superficie scoperta il coefficiente di riduzione dello 0,30 per balconi e terrazzi scoperti e dello 0,35 per il sottotetto non abitabile:

6.3.3.1.- Consistenza della "Villa" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 1

Ambienti	Sel	Coeff.	Sc
Cucina	21,05 mq	1	21,05 mq
Soggiorno	20,45 mq	1	20,45 mq
Disimpegno 1	5,40 mq	1	5,40 mq
Salone	57,90 mq	1	57,90 mq



Lavanderia	5,40 mq	1	5,40 mq
WC 1	10,00 mq	1	10,00 mq
Disimpegno 2	23,50 mq	1	23,50 mq
Letto 1	21,35 mq	1	21,35 mq
WC 2	9,70 mq	1	9,70 mq
WC 3	6,20 mq	1	6,20 mq
Letto 2	21,35 mq	1	21,35 mq
Letto 3	20,15 mq	1	20,15 mq
Letto 4	14,50 mq	1	14,50 mq
Disimpegno 3	3,70 mq	1	3,70 mq
Sottotetto	83,70 mq	0,35	29,30 mq
WC 4	4,10 mq	0,35	1,45 mq
Ambienti	Ss	Coeff.	Sc
Balcone 1	14,35 mq	0,30	4,30 mq
Balcone 2	5,65 mq	0,30	1,70 mq
Balcone 3	5,55 mq	0,30	1,65 mq
Balcone 4	2,00 mq	0,30	0,60 mq
Totale	356,00 mq		279,65 mq

Nel calcolo della superficie commerciale indichiamo con:

Sc1 = Superficie coperta calpestabile al lordo delle pareti interne e perimetrali

Sc = Superficie commerciale

Ss = Superficie scoperta



Pertanto la superficie commerciale della "Villa" nel caso sia sanabile è pari a mq 279,65.

Nel caso in cui non sia sanabile consideriamo la superficie di terreno dell'area di sedime su cui sorge l'immobile che è pari a mq 139,70

6.3.3.2.- Consistenza del "Garage" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 2

Ambienti	Scl	Coeff.	Sc
Garage	99,10 mq	1	99,10 mq
Deposito	20,90 mq	1	20,90 mq
Totale	120,00 mq		120,00 mq

Nel calcolo della superficie commerciale indichiamo con:

Scl = Superficie coperta calpestabile al lordo delle pareti interne e perimetrali

Sc = Superficie commerciale

Ss = Superficie scoperta

Pertanto la superficie commerciale del "Garage" nel caso sia sanabile è pari a mq 120,00.

Nel caso in cui non sia sanabile consideriamo la superficie di terreno dell'area di sedime su cui sorge l'immobile che è pari a mq 120,00.





6.3.3.3.- Consistenza del “Deposito” censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 3

Ambienti	ScI	Coeff.	Sc
Locale 1	21,80 mq	1	21,80 mq
Locale 2	21,00 mq	1	21,00 mq
Locale 3	35,55 mq	1	35,55 mq
Totale	78,35 mq		78,35 mq

Nel calcolo della superficie commerciale indichiamo con:

ScI = Superficie coperta calpestabile al lordo delle pareti interne e perimetrali

Sc = Superficie commerciale

Ss = Superficie scoperta

Pertanto la superficie commerciale del “Deposito” nel caso sia sanabile è pari a mq 78,35.

Nel caso in cui non sia sanabile consideriamo la superficie di terreno dell’area di sedime su cui sorge l’immobile che è pari a mq 78,35.

6.3.3.4.- Consistenza della “Villetta” censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 101

Ambienti	ScI	Coeff.	Sc
Soggiorno-Cucina	51,15 mq	1	51,15 mq
WC 1	9,80 mq	1	9,80 mq
Lavanderia	4,70 mq	1	4,70 mq



Disimpegno	3,95 mq	1	3,95 mq
WC 2	7,70 mq	1	7,70 mq
Letto 2	23,65 mq	1	23,65 mq
Letto 1	23,75 mq	1	23,75 mq
Ambienti	Ss	Coeff.	Sc
Terrazzino	22,50 mq	0,30	6,75 mq
Balcone 1	6,95 mq	0,30	2,10 mq
Balcone 2	7,15 mq	0,30	2,15 mq
Balcone 3	5,30 mq	0,30	1,60 mq
Totale	166,60 mq		137,30 mq

Nel calcolo della superficie commerciale indichiamo con:

Scl = Superficie coperta calpestabile al lordo delle pareti interne e perimetrali

Sc = Superficie commerciale

Ss = Superficie scoperta

6.3.3.5.- Consistenza della "Villetta" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 102

Ambienti	Scl	Coeff.	Sc
Soggiorno-Cucina	49,15 mq	1	49,15 mq
WC 1	9,80 mq	1	9,80 mq
Lavanderia	4,70 mq	1	4,70 mq
Disimpegno	3,95 mq	1	3,95 mq
WC 2	7,70 mq	1	7,70 mq

Letto 2	22,65 mq	1	22,65 mq
Letto 1	22,80 mq	1	22,80 mq
Ambienti	Ss	Coeff.	Sc
Terrazzino	22,50 mq	0,30	6,75 mq
Balcone 1	6,70 mq	0,30	2,00 mq
Balcone 2	6,90 mq	0,30	2,05 mq
Balcone 3	5,20 mq	0,30	1,55 mq
Totale	162,05 mq		133,10 mq

Nel calcolo della superficie commerciale indichiamo con:

Sc1 = Superficie coperta calpestabile al lordo delle pareti interne e perimetrali

Sc = Superficie commerciale

Ss = Superficie scoperta

6.3.4.- Valore venale di mercato

Il valore venale di mercato dei beni da stimare oggetto della presente Consulenza Tecnica si ottiene moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale.

6.3.4.1.- "Villa" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 1

Nel caso in cui si considera l'immobile realizzato senza licenza edilizia e sanabile con la riapertura dei termini del condono si ha:

$$V_m = 1.220,00 \text{ €/mq} \times 279,65 \text{ mq} = \text{€ } 341.173,00.$$

Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria, all'importo sopra riportato si dovrà detrarre la somma necessaria al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale, che da quanto sommariamente calcolato dal



personale dell'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli ammontano complessivamente a circa € 25.000,00, e quindi si ha:

$$V_m = € 341.173,00 - € 25.000,00 = € 316.173,00.$$

Valore venale di mercato in cifra tonda nel caso in cui sia sanabile = € 316.200,00

Nel caso in cui l'immobile in oggetto non sia sanabile consideriamo unicamente il valore agricolo della superficie di terreno dell'area di sedime su cui sorge l'immobile stesso. Il terreno da stimare non essendo edificabile si considererà qualità frutteto come era precedentemente prima di diventare ente urbano, così come riportato nella visura storica Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli foglio 2, particella 107 (cfr. allegato "C"). Quindi si ha:

$$V_m = 5,35 \text{ €/mq} \times 139,70 \text{ mq} = € 747,40.$$

Valore venale di mercato in cifra tonda nel caso in cui non sia sanabile = € 750,00

6.3.4.2.- "Garage" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 2

Nel caso in cui si considera l'immobile realizzato senza licenza edilizia sanabile con la riapertura dei termini del condono si ha:

$$V_m = 538,50 \text{ €/mq} \times 120,00 \text{ mq} = € 64.620,00.$$

Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria, all'importo sopra riportato si dovrà detrarre la somma necessaria al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale, che da quanto dichiarato dal personale dell'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli ammontano complessivamente a circa € 6.000,00, e quindi si ha:

$$V_m = € 64.620,00 - € 6.000,00 = € 58.620,00.$$





Valore venale di mercato in cifra tonda nel caso in cui sia sanabile = € 58.600,00

Nel caso in cui l'immobile in oggetto non sia sanabile consideriamo unicamente il valore agricolo della superficie di terreno dell'area di sedime su cui sorge l'immobile stesso. Il terreno da stimare non essendo edificabile si considererà qualità frutteto come era precedentemente prima di diventare ente urbano, così come riportato nella visura storica Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli foglio 2, particella 107 (cfr. allegato "C"). Quindi si ha:

$$Vm = 5,35 \text{ €/mq} \times 120,00 \text{ mq} = \text{€ } 642,00.$$

Valore venale di mercato in cifra tonda nel caso in cui non sia sanabile = € 650,00

6.3.4.3.- "Deposito" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 3

Nel caso in cui si considera l'immobile realizzato senza licenza edilizia sanabile con la riapertura dei termini del condono si ha:

$$Vm = 257,50 \text{ €/mq} \times 78,35 \text{ mq} = \text{€ } 20.175,13.$$

Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria, all'importo sopra riportato si dovrà detrarre la somma necessaria al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale, che da quanto dichiarato dal personale dell'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli ammontano complessivamente a circa € 3.000,00, e quindi si ha:

$$Vm = \text{€ } 20.175,13 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 17.151,13.$$

Valore venale di mercato in cifra tonda nel caso in cui sia sanabile = € 17.100,00

Nel caso in cui l'immobile in oggetto non sia sanabile consideriamo unicamente il valore agricolo della superficie di terreno dell'area di sedime su cui sorge l'immobile stesso. Il terreno da stimare non essendo edificabile si considererà qualità frutteto come era precedentemente prima di diventare ente urbano, così come riportato nella visura



ASTE
GIUDIZIARIE.it

storica Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli foglio 2, particella 107 (cfr. allegato "C"). Quindi si ha:

$$Vm = 5,35 \text{ €/mq} \times 78,35 \text{ mq} = \text{€ } 419,17.$$

Valore venale di mercato in cifra tonda nel caso in cui non sia sanabile = € 400,00

6.3.4.4.- "Villetta" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 101

$$Vm = 1.336,67 \text{ €/mq} \times 137,30 \text{ mq} = \text{€ } 183.524,79.$$

A tale importo si dovrà detrarre la somma necessaria per completare i pagamenti degli oneri concessori (€ 5.602,87) e degli interessi legali maturati da marzo 1995 (€ 3.739,91) al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, che complessivamente ammonta a circa € 9.342,78 e quindi si ha:

$$Vm = \text{€ } 183.524,79 - \text{€ } 9.342,78 = \text{€ } 174.182,01.$$

Valore venale di mercato in cifra tonda = € 174.200,00

6.3.4.5.- "Villetta" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 102

$$Vm = 1.336,67 \text{ €/mq} \times 133,10 \text{ mq} = \text{€ } 177.910,78.$$

A tale importo si dovrà detrarre la somma necessaria per completare i pagamenti degli oneri concessori (€ 5.602,87) e degli interessi legali maturati da marzo 1995 (€ 3.739,91) al fine dell'ottenimento della concessione in sanatoria, che complessivamente ammonta a circa € 9.342,78 e quindi si ha:

$$Vm = \text{€ } 177.910,78 - \text{€ } 9.342,78 = \text{€ } 168.568,00.$$

Valore venale di mercato in cifra tonda = € 168.600,00

6.4.- Verifica del detentore e quantificazione del valore locativo degli immobili oggetto di causa

Il quarto quesito posto recita "accerti chi sia l'attuale detentore di ciascun bene, quantificando il valore locativo dell'immobile".

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

6.4.1.- "Villa" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 1

L'immobile in oggetto attualmente adibito ad abitazione civile, così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi (cfr. allegato "A"), è condotto dai signori [REDACTED]

La superficie utile netta calpestabile dell'immobile per il calcolo del canone locativo è [(17,75 + 16,85 + 4,90 + 49,55 + 4,40 + 8,35 + (14,35x0,25) + 21,20 + (5,65 x0,25) + 17,30 + 8,35 + 4,95 + 17,30 + 16,85 + 12,90 +3,30 + (5,55 x0,25) + (71,85 x0,35) + 2,55 + (2,00 x0,25)] di 238,55 mq.

Per quanto attiene al valore unitario locativo dell'immobile in oggetto, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli, il Comune di Pozzuoli, II Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello, (codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, ha rilevato un valore minimo di euro/mq x mese 2,9 ed un valore massimo di euro/mq x mese 4,4 (cfr. allegato "D").

Tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione ottime, si prenderà il valore massimo di €/mq x mese 4,4 ridotto del 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento, ridotto ancora del 20% per la notevole consistenza. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario locativo dell'appartamento di euro/mq x mese 4,4 x 0,60 = euro/mq x mese 2,64.

Il valore locativo mensile del bene oggetto della presente Consulenza Tecnica si ottiene moltiplicando il valore locativo unitario mensile per la superficie utile netta e quindi si ha:



$V1 = \text{€/mq} \times \text{mese} \times 2,64 \times 238,55 \text{ mq} = \text{€/mese} \ 629,77.$

Valore locativo mensile in cifra tonda = €/mese 630,00

Sulla scorta di quanto riportato nelle Note Tecniche del Perito Edile Lucio De Simone, non avendo alcun riferimento probante a rettifica di quanto riportato nella bozza di relazione, anche se non si tratta di edifici civili, si effettua il calcolo del valore locativo, anche ai sensi dell'Art. 2, comma 3 e art. 5 comma 1-2-3 Legge 09/12/98 n° 431 e D.M. 30.12.2002 Convenzione Territoriale stipulata il 27.05.2005 depositata presso il Comune di Pozzuoli il 03.08.2005, che per l'immobile denominato "Villa" (sub 1) in cifra tonda è pari ad €/mese 1.000,00 (cfr. allegato L).

Pertanto, volendo prendere in considerazione sia il valore locativo calcolato con la Convenzione Territoriale del Comune di Pozzuoli sia il valore locativo calcolato con i valori assegnati dai dati OMI allineati agli immobili oggetto di causa, il valore locativo medio mensile dell'immobile denominato "Villa" (sub 1) si calcola:

$V1 = \text{€/m} \ (1.000,00 + 630,00) / 2 = \text{€/mese} \ 815,00.$

Valore locativo mensile in cifra tonda = €/mese 815,00.

6.4.2.- "Garage" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 2

L'immobile in oggetto attualmente adibito a garage e deposito, così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi (cfr. allegato "A"), è condotto dai signori [redacted] [redacted] e [redacted].

La superficie utile netta calpestabile dell'immobile per il calcolo del canone locativo è (86,40 + 16,70) di 103,10 mq.

Per quanto attiene al valore unitario locativo dell'immobile in oggetto, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli, il Comune di Pozzuoli, II Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello,

(codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione box con stato conservativo normale, ha rilevato un valore minimo di euro/mq x mese 2,00 ed un valore massimo di euro/mq x mese 3,1 (cfr. allegato "D").

Tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione mediocri, si prenderà il valore minimo di €/mq x mese 2,00 ridotto del 10% e poi di un ulteriore 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario locativo dell'appartamento di euro/mq x mese 2,00 x 0,70 = euro/mq x mese 1,40.

Il valore locativo mensile del bene oggetto della presente Consulenza Tecnica si ottiene moltiplicando il valore locativo unitario mensile per la superficie utile netta e quindi si ha:

$$VI = \text{€/mq x mese } 1,40 \times 103,10 \text{ mq} = \text{€/mese } 144,34.$$

Valore locativo mensile in cifra tonda = €/mese 145,00

6.4.3.- "Deposito" censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 3

L'immobile in oggetto attualmente adibito a deposito e riparo di animali, così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi (cfr. allegato "A"), è condotto dai signori [redacted] con le figlie [redacted] e [redacted].

La superficie utile netta calpestabile dell'immobile per il calcolo del canone locativo è (17,55 + 16,60 + 28,05) di 62,20 mq.

Per quanto attiene al valore unitario locativo dell'immobile in oggetto, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli,

il Comune di Pozzuoli, II Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello, (codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione magazzini con stato conservativo normale, ha rilevato un valore minimo di euro/mq x mese 0,80 ed un valore massimo di euro/mq x mese 1,60 (cfr. allegato "D").

Tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione pessimi, si prenderà il valore minimo di €/mq x mese 0,80 ridotto prima del 20% e poi di un ulteriore 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario locativo dell'appartamento di euro/mq x mese 0,80 x 0,60 = euro/mq x mese 0,48.

Il valore locativo mensile del bene oggetto della presente Consulenza Tecnica si ottiene moltiplicando il valore locativo unitario mensile per la superficie utile netta e quindi si ha:

$$VI = \text{€/mq x mese } 0,48 \times 62,20 \text{ mq} = \text{€/mese } 29,85$$

Valore locativo mensile in cifra tonda = €/mese 30,00

6.4.4.- "Villetta" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 101

L'immobile in oggetto attualmente adibito ad abitazione civile, così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi (cfr. allegato "A"), è condotto dai signori [redacted] con le figlie [redacted] e [redacted]

La superficie utile netta calpestabile dell'immobile per il calcolo del canone locativo è [(20,20x0,25) + 46,55 + (5,70x0,25) + 7,10 + 3,10 + 3,55 + 5,50 + 21,55 + (5,85x0,25) + 21,65 + (4,30x0,25)] di 118,05 mq.

Per quanto attiene al valore unitario locativo dell'immobile in oggetto, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato



Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli, il Comune di Pozzuoli, II Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello, (codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, ha rilevato un valore minimo di euro/mq x mese 2,9 ed un valore massimo di euro/mq x mese 4,4 (cfr. allegato "D").

Tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione ottime, si prenderà il valore massimo di €/mq x mese 4,4 ridotto del 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario locativo dell'appartamento di euro/mq x mese $4,4 \times 0,80 =$ euro/mq x mese 3,52.

Il valore locativo mensile del bene oggetto della presente Consulenza Tecnica si ottiene moltiplicando il valore locativo unitario mensile per la superficie utile netta e quindi si ha:

$$Vl = \text{€/mq} \times \text{mese} \ 3,52 \times 118,05 \text{ mq} = \text{€/mese} \ 415,54.$$

Valore locativo mensile in cifra tonda = €/mese 415,00.

Sulla scorta di quanto riportato nelle Note Tecniche del Perito Edile Lucio De Simone, non avendo alcun riferimento probante a rettifica di quanto riportato nella bozza di relazione, anche se non si tratta di edifici civili, si effettua il calcolo del valore locativo, anche ai sensi dell'Art. 2, comma 3 e art. 5 comma 1-2-3 Legge 09/12/98 n° 431 e D.M. 30.12.2002 Convenzione Territoriale stipulata il 27.05.2005 depositata presso il Comune di Pozzuoli il 03.08.2005, che per l'immobile denominato "Villetta" (sub 101) in cifra tonda è pari ad €/mese 750,00 (cfr. allegato L).

Pertanto, volendo prendere in considerazione sia il valore locativo calcolato con la Convenzione Territoriale del Comune di Pozzuoli sia il valore locativo calcolato con i



valori assegnati dai dati OMI allineati agli immobili oggetto di causa, il valore locativo medio mensile dell'immobile denominato "Villetta" (sub 101) si calcola:

$$VI = \text{€}/m (750,00 + 415,00) / 2 = \text{€}/mese 582,50.$$

Valore locativo mensile in cifra tonda = € / mese 580,00

6.4.5.- "Villetta" censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 102

L'immobile in oggetto attualmente adibito ad abitazione civile, così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi (cfr. allegato "A"), è condotto dalla signora [REDACTED]

La superficie utile netta calpestabile dell'immobile per il calcolo del canone locativo è [(20,20x0,25) + 44,65 + (5,55x0,25) + 7,10 + 3,10 + 3,55 + 5,50 + 20,60 + (5,70x0,25) + 20,75 + (4,25x0,25)] di 114,35 mq.

Per quanto attiene al valore unitario locativo dell'immobile in oggetto, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, con riferimento al secondo semestre del 2015, per la Provincia di Napoli, il Comune di Pozzuoli, Il Tratto Via Reginelle, Fascia Suburbana, Zona Monterusciello, (codice di zona E7), micro zona catastale n. 0, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, ha rilevato un valore minimo di euro/mq x mese 2,9 ed un valore massimo di euro/mq x mese 4,4 (cfr. allegato "D").

Tenendo conto che l'immobile in oggetto è in condizioni d'uso e manutenzione ottime, si prenderà il valore massimo di €/mq x mese 4,4 ridotto del 20% tenuto conto dell'ubicazione molto decentrata dell'immobile anche all'interno della stessa zona di riferimento. Per questo motivo l'allineamento comporta un valore unitario locativo dell'appartamento di euro/mq x mese 4,4 x 0,80 = euro/mq x mese 3,52.





Il valore locativo mensile del bene oggetto della presente Consulenza Tecnica si ottiene moltiplicando il valore locativo unitario mensile per la superficie utile netta e quindi si ha:

$$Vl = \text{€/mq} \times \text{mese} \times 3,52 \times 114,35 \text{ mq} = \text{€/mese} \ 402,50.$$

Valore locativo mensile in cifra tonda = €/mese 400,00.



Sulla scorta di quanto riportato nelle Note Tecniche del Perito Edile Lucio De Simone, non avendo alcun riferimento probante a rettifica di quanto riportato nella bozza di relazione, anche se non si tratta di edifici civili, si effettua il calcolo del valore locativo anche ai sensi dell'Art. 2, comma 3 e art. 5 comma 1-2-3 Legge 09/12/98 n° 431 e D.M. 30.12.2002 Convenzione Territoriale stipulata il 27.05.2005 depositata presso il Comune di Pozzuoli il 03.08.2005 che per l'immobile denominato "Villetta" (sub 102) in cifra tonda è pari ad €/mese 730,00 (cfr. allegato L).

Pertanto, volendo prendere in considerazione sia il valore locativo calcolato con la Convenzione Territoriale del Comune di Pozzuoli sia il valore locativo calcolato con i valori assegnati dai dati OMI allineati agli immobili oggetto di causa, il valore locativo medio mensile dell'immobile denominato "Villetta" (sub 101) si calcola:

$$Vl = \text{€/m} \ (730,00 + 400,00) / 2 = \text{€/mese} \ 565,00.$$

Valore locativo mensile in cifra tonda = €/mese 565,00.

6.5.- Progetto di divisione dei beni oggetto di causa

Il quinto quesito posto recita "predisponga uno o più progetti di divisione in base alle quote, con eventuali conguagli".

Così come riportato nella dichiarazione di successione annotata al n. 549 del volume 9990, del fu [redacted] presentata in data 19.11.2010 dalla Sig.ra [redacted],

all'Ufficio Territoriale di Pozzuoli (NA) dell'Agenzia delle Entrate, il Sig. [redacted]

[redacted] al momento della morte risultava proprietario, in quota e nella misura del 50%



in comunione indivisa con la moglie [redacted] dei beni immobili siti in Pozzuoli (NA) alla Via Reginelle n. 8 caduti poi in successione e più precisamente di una Villa censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIIa 107, sub 1; di un garage censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIIa 107, sub 2; di un deposito censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIIa 107, sub 3; di due villette rispettivamente censite nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIIa 107, sub 101 e sub 102.

Con la morte del Sig. [redacted] venivano chiamati a succedergli, relativamente ai beni caduti in successione in quota e nella misura del 50% su bene in comunione indivisa con la moglie [redacted], gli eredi legittimi e più precisamente [redacted] (quota 5/15) nata a Napoli il [redacted] moglie, [redacted] (quota 2/15) nato a Napoli il [redacted] figlio, [redacted] (quota 2/15) nata a Napoli [redacted] figlia, [redacted] (quota 2/15) nata a Napoli il [redacted] figlia, [redacted] (quota 2/15) nato a Napoli [redacted] figlio, [redacted] (quota 1/15) nata a Napoli il [redacted] e [redacted] (quota 1/15) nata a Napoli il [redacted] nipoti. L'erede Sig.ra [redacted] è soggetta all'amministrazione di sostegno, e con provvedimento del giudice tutelare di Pozzuoli - Napoli (R.G. 502/2011) è stata nominata amministratrice della stessa la madre [redacted]. Le minori [redacted] e [redacted], figlie del Sig. [redacted], figlio premorto del dante causa, nato a Napoli il [redacted] ed ivi deceduto in data [redacted] hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità del nonno [redacted] con atto trascritto in data 02.12.2010 ai nn. 52397/35479 e sono rappresentate nella presente vertenza dalla madre [redacted].

Per procedere al progetto di divisione è necessario stimare l'asse ereditario del dante causa sig. [redacted] caduto in successione.

6.5.1.- Stima dell'asse ereditario dei beni caduti in successione

Sulla scorta di quanto riportato al punto 6.3. la stima dell'asse ereditario **nel caso in cui tutti gli immobili siano sanabili** risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1 (€ 316.200,00 x 0,50)	€ 158.100,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2 (€ 58.600,00 x 0,50)	€ 29.300,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3 (€ 17.100,00 x 0,50)	€ 8.550,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50)	<u>€ 84.300,00</u>
Totale	€ 367.350,00

Sulla scorta di quanto riportato al punto 6.3. la stima dell'asse ereditario **nel caso in cui la Villa, il Garage ed il Deposito non siano sanabili** risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1 (€ 750,00 x 0,50)	€ 375,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2 (€ 650,00 x 0,50)	€ 325,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3 (€ 400,00 x 0,50)	€ 200,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50)	<u>€ 84.300,00</u>
Totale	€ 172.300,00

6.5.2.- Quote dei conviventi

Nel caso in cui tutti i beni siano sanabili l'importo dei beni caduti in successione con la morte del dante causa, pari al 50% su bene in comunione indivisa con la moglie [REDACTED], ammonta ad € 367.350,00 così diviso tra gli eredi:

- [REDACTED] (quota 5/15) (€ 367.350,00 x 5 / 15)	€ 122.450,00
- [REDACTED] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15)	€ 48.980,00
- [REDACTED] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15)	€ 48.980,00
- [REDACTED] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15)	€ 48.980,00

- [redacted] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15)	€ 48.980,00
- [redacted] (quota 1/15) (€ 367.350,00 / 15)	€ 24.490,00
- [redacted] (quota 1/15) (€ 367.350,00 / 15)	€ 24.490,00
Totale	€ 367.350,00

Nel caso in cui la Villa, il Garage ed il Deposito non siano sanabili l'importo dei beni caduti in successione con la morte del dante causa pari al 50% su bene in comunione indivisa con la moglie [redacted] ammonta ad € 172.300,00 così diviso tra gli eredi:

- [redacted] (quota 5/15) (€ 172.300,00 x 5 / 15)	€ 57.433,34
- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15)	€ 22.973,33
- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15)	€ 22.973,33
- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15)	€ 22.973,33
- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15)	€ 22.973,33
- [redacted] (quota 1/15) (€ 172.300,00 / 15)	€ 11.486,67
- [redacted] (quota 1/15) (€ 172.300,00 / 15)	€ 11.486,67
Totale	€ 172.300,00

Per quanto attiene al progetto di divisione potrebbe essere necessario un eventuale frazionamento dei beni oggetto di causa.

Anche se gli immobili, per la loro consistenza, caratteristiche geometriche e strutturali potrebbero materialmente essere divisibili, ciò è vietato per legge, infatti essendo immobili allo stato privi di legittimità urbanistica su di essi non può essere eseguito alcun tipo di lavoro edile ivi compreso un frazionamento delle unità immobiliari con la realizzazione di nuove tramezzature e nuovi accessi esterni con modifica delle facciate. Pertanto non avendo ad oggi nessuno degli immobili caduti in successione la legittimità urbanistica, non è possibile eseguire su di essi alcun tipo di frazionamento e quindi i beni dovranno obbligatoriamente restare nella consistenza e nelle condizioni attuali.



Inoltre anche se in futuro dovessero ottenere le eventuali autorizzazioni di legge per procedere al frazionamento le opere edili da eseguire avrebbero dei costi ingenti e provocherebbero anche una diminuzione del valore degli stessi immobili.

Infine le quote di proprietà spettanti ai singoli eredi hanno un valore modesto rispetto al valore dei singoli immobili.

Per tutto quanto sopra riportato si ritiene che non è possibile redigere un progetto di divisione dei beni caduti in successione.

6.6.- Beni indivisibili

Il sesto quesito posto recita "ove non divisibili indichi il valore di mercato ai fini della vendita".

Come già riportato al punto 6.5.1. la stima del valore di mercato dei beni caduti in successione **nel caso in cui tutti gli immobili siano sanabili** risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1 (€ 316.200,00 x 0,50)	€ 158.100,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2 (€ 58.600,00 x 0,50)	€ 29.300,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3 (€ 17.100,00 x 0,50)	€ 8.550,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50)	€ 84.300,00
Totale	€ 367.350,00

Come già riportato al punto 6.5.1. la stima del valore di mercato dei beni caduti in successione **nel caso in cui la Villa, il Garage ed il Deposito non siano sanabili** risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1 (€ 750,00 x 0,50)	€ 375,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2 (€ 650,00 x 0,50)	€ 325,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3 (€ 400,00 x 0,50)	€ 200,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00



- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50) € 84.300,00
Totale € 172.300,00

7.- RISPOSTA AI CONSULENTI TECNICI DI PARTE

Le risposte ai Consulenti Tecnici di Parte sono implicitamente contenute nelle risposte ai quesiti posti dal G.I.

Relativamente alle note tecniche di parte convenuta redatte dal Geom. Ciro De Pasquale per i Sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in cui si asserisce che "Allo stato attuale, senza poter fare nessuna ipotesi legale di un condono futuro, ai sensi dell'art. 7 della Legge 47/85 modificato dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 gli immobili di cui sopra dovranno essere acquisiti, a titolo gratuito, al patrimonio comunale e demoliti con spese a carico dei responsabili dell'abuso." si fa notare che il sottoscritto nella propria relazione ha considerato, nella stima dell'asse ereditario, sia il caso in cui gli immobili, sub 1, sub 2 e sub 3, siano sanabili con la riapertura dei termini per la presentazione dell'istanza di condono, sia il caso in cui essi non lo siano stimando unicamente il valore agricolo della superficie di terreno dell'area di sedime su cui essi sorgono, ritenendo che le spese per la demolizione dell'immobile si equivalgono all'incirca con il ricavato che si può ottenere dalla vendita dei materiali recuperati nell'abbattimento. Infine si è rinviata al Giudice la scelta di quale delle due ipotesi ritenere più valida giuridicamente.

Per quanto attiene alle villette sub 101 e 102, in cui il Geom. De Pasquale asserisce "... che occorre valutare la somma necessaria per il pagamento degli oneri concessori, danno ambientale e diritti di segreteria da versare al Comune di Pozzuoli all'atto dell'approvazione e del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria." si precisa che il sottoscritto nella propria relazione, nella stima del valore di mercato dei suddetti



immobili ne ha già tenuto conto, andando a detrarre dall'importo del valore di mercato stimato quello da versare, calcolato dal personale dell'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli, per la definizione della pratica.

Relativamente alle note tecniche di parte attorea redatte dal Perito Edile Lucio De Simone per il Sig. [redacted] in cui si asserisce che "... alla pag. 10 vengono messe in evidenza le caratteristiche dell'ubicazione degli immobili rispetto alle infrastrutture, servizi pubblici e privati esistenti nella zona, rilevandone il pregio e l'alta comunicazione coi mezzi trasporto ...", si precisa che nelle valutazioni degli stessi immobili tali pregi non vengono considerati anche se indicati nella descrizione generale" si precisa che si è tenuto conto che gli immobili oggetto di causa sono ubicati ai margini della zona OMI ai confine coi Comuni Giugliano in Campania e Quarto e che la presenza di tali infrastrutture ha fatto sì che la riduzione del valore unitario fosse solo del 20% e non maggiore.

Per quanto attiene alla doppia intestazione [redacted] in cui il Perito Edile De Simone asserisce "... viene ripetuta per tutti gli immobili, erroneamente, la doppia intestazione catastale a [redacted] anziché [redacted] ..." si precisa che il sottoscritto si è limitato a trascrivere quanto è riportato nelle visure catastali infatti è stato ben specificato che è unicamente una intestazione catastale e pertanto trattandosi di un errore dovrà essere certamente rettificata al catasto.

Per quanto attiene alle minori [redacted] in cui nelle note tecniche di parte attorea si asserisce "... non è stato precisato che [redacted] nata a Napoli il [redacted] e [redacted] nata a Napoli il [redacted] nipoti, sono eredi del fu [redacted] padre, nato a Napoli il [redacted] e deceduto il [redacted] ..." Si precisa che il sottoscritto nella propria bozza di relazione ha più volte riportato quanto sopra asserito.



Per quanto attiene alla divisione delle Villette sub 101 e sub 102 in cui il C.T.P. attorea asserisce "... Tale divisione si può realizzare dividendo il piano rialzato dal primo piano, semplicemente creando un varco esterno che da accesso indipendente alla scala creando due unità abitative indipendenti per ciascuna delle due villette subb 101 e 102 della particella 107". Il sottoscritto si riporta a quanto assunto nella propria relazione al punto 6.5. ed in particolare che anche se gli immobili oggetto di causa, per la loro consistenza, caratteristiche geometriche e strutturali potrebbero materialmente essere divisibili, ciò è vietato per legge, infatti essendo immobili allo stato privi di legittimità urbanistica su di essi non può essere eseguito alcun tipo di lavoro edile ivi compreso un frazionamento delle unità immobiliari con la realizzazione di nuove tramezzature e nuovi accessi esterni con modifica delle facciate.

Per quanto attiene alla divisione della Villa prospettata dal Perito Edile De Simone chiudendo a chiave le porte di divisione ed installando dei pannelli oscuranti, occorre precisare che trascurando comunque la tipologia strutturale della divisione non offre garanzie dal punto di vista della sicurezza, il Tecnico di Parte attorea ipotizza nella divisione che la Sig.ra [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] convivino nella stessa abitazione e tale ipotesi non è un "progetto di comoda divisione" così come richiesto dal G.I. a meno che non vi sia un'accordo tra le parti che allo stato attuale pare non sia possibile.

Per quanto attiene al calcolo del valore locativo degli immobili oggetto di causa il De Simone asserisce che "... risulta troppo esiguo il calcolo economico della locazione eseguito dal C.T.U. Ing. Giulio Mari dove si descrivono villette ad uso abitazione". Su tale punto per gli immobili adibiti a civile abitazione, non avendo alcun riferimento probante, a rettifica di quanto riportato nella bozza di relazione il sottoscritto, anche se non si tratta di edifici civili, effettua il calcolo del valore locativo, anche ai sensi

dell'Art. 2, comma 3 e art. 5 comma 1-2-3 Legge 09/12/98 n° 431 e D.M. 30.12.2002
Convenzione Territoriale stipulata il 27.05.2005 depositata presso il Comune di
Pozzuoli il 03.08.2005, che per l'immobile denominato "Villa" (sub 1) in cifra tonda è
pari ad €/mese 1.000,00, per l'immobile denominato "Villetta" (sub 101) in cifra tonda
è pari ad €/mese 750,00, per l'immobile denominato "Villetta" (sub 102) in cifra tonda
è pari ad €/mese 730,00 (cfr. allegato L).

Pertanto, volendo prendere in considerazione sia il valore locativo calcolato con la
Convenzione Territoriale del Comune di Pozzuoli sia il valore locativo calcolato con i
valori assegnati dai dati OMI allineati agli immobili oggetto di causa, si ottengono i
seguenti valori locativi mensili medi:

- il valore locativo mensile dell'immobile denominato "Villa" (sub 1) in cifra tonda è
pari ad €/mese 815,00 $[(1.000,00+630,00)/2]$;
- il valore locativo mensile dell'immobile denominato "Villetta" (sub 101) in cifra
tonda è pari ad €/mese 580,00 $[(750,00+415,00)/2]$;
- il valore locativo mensile dell'immobile denominato "Villetta" (sub 102) in cifra
tonda è pari ad €/mese 565,00 $[(730,00+400,00)/2]$.

Per quanto attiene alla consistenza delle Villette nel calcolo del valore di mercato degli
immobili in cui il C.T.P. attoreo asserisce "... essendo classificate le villette con
categoria catastale A/7 si ritiene che la consistenza dovrebbe risultare ampia e quindi
nella normalità, altrimenti ci troveremo al cospetto di categorie inferiori e quindi A/2 a
scendere" si ritiene che la riduzione del prezzo unitario del 20% dei valori assegnati dai
dati OMI, utilizzato unicamente per la Villa sub 1, sia congrua in quanto si fa
riferimento ad abitazioni civili a destinazione residenziale e non a ville e villette con
l'anomalia di non avere a disposizione spazio esterno anche a verde di uso esclusivo.

Infine per quanto attiene al fatto che " il Sig. [redacted] ritiene che le proprietà lasciate in successione dal padre [redacted] non vadano vendute per un valore affettivo ... " è parere del sottoscritto che l'unico modo per evitare la vendita sia il raggiungimento di un accordo tra le parti prima della sentenza.

8.- CONCLUSIONI

I quesiti posti dal G.I., di cui all'udienza del 16.02.2016, sono stati analizzati nell'ordine col quale vennero formulati e, per ciascuno di esso è stato espresso il parere richiesto. A conclusione del lavoro svolto, si reputa necessario riassumere, qui di seguito, il complessivo giudizio in merito ai quesiti formulati.

8.1.- Descrizione degli immobili facenti parte della massa ereditaria

Gli immobili oggetto di consulenza sono ubicati nel comune di Pozzuoli (NA) alla Via Reginelle n. 8 e consistono in:

- L'immobile denominato "Villa", censito nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 1, completamente indipendente, a pianta quadrata e con affaccio per tutti e quattro i lati sul cortile comune ha una superficie coperta lorda di 328,45 mq circa che si sviluppa su 3 livelli, il piano rialzato ed il primo piano con altezza di circa m 2,90 di superficie rispettivamente di circa mq 120,20 e 120,45 ed il sottotetto, con altezza al colmo di circa m 2,60 ed in gronda misurata sulla parete orientata a Nord di circa m 0,35 e quella misurata sulla parete orientata a Sud di circa m 2,00, di superficie di circa mq 87,80, costituita da 6 ambienti al piano rialzato, 7 al primo piano e 2 nel sottotetto, oltre un balcone al piano rialzato di circa mq 14,35, due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa 5,65 e 5,55 mq ed un balcone di superficie circa mq 2,00 al piano sottotetto. La superficie utile netta



calpestabile dell'immobile è di 305,90 mq, attualmente è adibito ad abitazione civile, nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è ottimo.

- L'immobile denominato "Garage", censito nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA) al foglio 2, particella 107, sub 2, completamente indipendente, a pianta quadrata e dotato di aperture su tutti e quattro i lati prospicienti il cortile comune ha una superficie coperta lorda di 120,00 mq costituito da 2 ambienti, è collegato al piano rialzato della Villa stessa per mezzo di una scala a chiocciola in ferro attraverso una botola che si apre nel solaio di copertura del garage. L'accesso al locale garage avviene attraverso una ampio vano protetto da un cancello in ferro ubicato al piede della rampa carrabile attestata alla parete orientata a Sud ad una quota di circa m - 2,20 dal piano di campagna. Il piano seminterrato ha altezza utile di circa m 2,55. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è di 103,10 mq; attualmente è adibito a garage e deposito, nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è mediocre.
- L'immobile denominato "Deposito", censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 3, a pianta rettangolare allungata ha una superficie coperta lorda di 78,35 mq costituito da tre locali in linea. Il "Locale 1" adibito a deposito ha accesso diretto dal passetto comune, con altezza utile di circa m 2,05 misurata dal calpestio all'intradosso della copertura realizzata con pannelli sandwich ed ha superficie utile di circa mq 17,55. Il "Locale 2" adibito a deposito ha accesso diretto dal passetto comune, con altezza utile di circa m 1,80 misurata dal calpestio all'intradosso della copertura realizza anch'essa con pannelli sandwich coibentati ed ha superficie utile di circa mq 16,60. Il "Locale 3" ha superficie utile di circa mq 28,05, adibito a riparo per animali ha accesso da una zona di terreno incolta delimitata da una recinzione in acciaio. Tale locale, per i primi m 3,90 ha altezza utile di circa m 1,80 misurata dal calpestio all'intradosso della copertura realizzata anch'essa con pannelli sandwich,

mentre per i restanti m 9,70 la copertura è stata realizzata con una tettoia sempre con pannelli sandwich ma con struttura portante in ferro di altezza circa m 2,90 dal terreno. Tale locale dall'altezza di m 1,80 da terra si presenta aperto su tutti i lati. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è di 62,20 mq; attualmente è adibito a deposito ed a riparo di animali e nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è pessimo.

- L'immobile denominato "Villetta", censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 101 a pianta quadrata, recintato con un parapetto ed una rete metallica superiore e chiusa con due cancelletti pedonali in acciaio, si sviluppa su 2 livelli ed è costituito da due villette realizzate simmetricamente. Il sub 101 è la villetta posta a destra di chi osserva il fabbricato provenendo dal cancello carrabile principale. L'immobile ha complessivamente una superficie coperta lorda di 124,70 mq circa che si sviluppa su 2 livelli con altezza di circa m 2,95, collegati con una scala interna in muratura. L'appartamento è costituito da 3 ambienti al piano terra e 4 al primo piano, oltre un balcone di superficie circa mq 5,70 ed un terrazzino di superficie circa mq 20,20 al piano terra e due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa mq 5,85 e 4,30. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è di 145,05 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile e nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è ottimo.
- L'immobile denominato "Villetta", censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 102 a pianta quadrata, recintato con un parapetto ed una rete metallica superiore e chiusa con due cancelletti pedonali in acciaio, si sviluppa su 2 livelli ed è costituito da due villette realizzate simmetricamente. Il sub 102 è la villetta posta a sinistra di chi osserva il fabbricato provenendo dal cancello carrabile principale. L'immobile ha complessivamente una superficie coperta lorda di 120,75

mq circa che si sviluppa su 2 livelli con altezza di circa m 2,95, collegati con una scala interna in muratura. L'appartamento è costituito da 3 ambienti al piano terra e 4 al primo piano, oltre un balcone di superficie circa mq 5,55 ed un terrazzino di superficie circa mq 20,20 al piano terra e due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa mq 5,70 e 4,25. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è di 140,95 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile e nel complesso lo stato d'uso e di manutenzione è ottimo.

8.2.- Verifica confini, dati catastali, legittimità urbanistica e commerciabilità degli immobili facenti parte della massa ereditaria

I beni oggetto di causa sono stati costruiti dal dante causa Sig. [redacted] sul terreno identificato al catasto terreni del Comune di Pozzuoli (NA) al foglio 2 p.lla 107 di are 22,90, acquistato dal de cuius, in comunione legale dei beni con la moglie [redacted] con atto del Notaio Pratico del 06.10.1982 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 27677/23625.

- L'immobile denominato "Villa" confinante su tutti e quattro i lati col cortile comune è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 305 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 297 mq, rendita € 2.401,52 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000). L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '80 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] il 03.04.1986 prot. n. 18251, quest'ultima in data 21.04.1998 con prot. n. 18412 è stata diniegata in quanto le opere abusive non rientravano nei termini temporali di cui alla

L. 47/85 art. 31, comma 1. **Pertanto tale immobile non presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità.** Per la pratica suddetta in cui sono state considerate complessivamente sia la Villa (foglio 2 particella 107, sub 1), sia il Garage (foglio 2 particella 107, sub 2) che il "Deposito" (foglio 2 particella 107, sub 3) risultano pagati £ 11.394.000 di oblazione. Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria occorrerebbe procedere al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale.

- L'immobile denominato "Garage" confinante su tutti e quattro i lati con il cortile comune è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 107 mq, superficie catastale totale 123 mq, rendita € 425,01 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000). L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '80 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] il 03.04.1986 prot. n. 18251, quest'ultima in data 21.04.1998 con prot. n. 18412 è stata diniegata in quanto le opere abusive non rientravano nei termini temporali di cui alla L. 47/85 art. 31, comma 1. **Pertanto tale immobile non presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità.** Per la pratica suddetta in cui sono state considerate complessivamente sia la Villa (foglio 2 particella 107, sub 1), sia il Garage (foglio 2 particella 107, sub 2) che il "Deposito" (foglio 2 particella 107, sub 3) risultano pagati £ 11.394.000 di oblazione. Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria occorrerebbe procedere al pagamento

degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale.

- L'immobile denominato "Deposito" confinante ad Est con il passetto comune, ad Ovest con lo svincolo di Quarto della Tangenziale SS686, a Nord ed a Sud con terreno di proprietà aliena è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 80 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita € 371,85 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000) [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000). L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '80 in assenza di titolo edilizio. Anche se nella Perizia Tecnica si riporta che tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] il 03.04.1986 prot. n. 18251, non sono presenti i grafici di tale immobile e nulla è riportato nella suddetta pratica che possa far riferimento al "Deposito". Comunque l'istanza di condono suddetta in data 21.04.1998 con prot. n. 18412 è stata diniegata in quanto le opere abusive non rientravano nei termini temporali di cui alla L. 47/85 art. 31, comma 1. ***Pertanto anche nel caso in cui tale immobile rientrasse nell'istanza di condono edilizio suddetta, lo stesso non ha i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità.*** Per la pratica suddetta in cui sono state considerate complessivamente sia la Villa (foglio 2 particella 107, sub 1), sia il Garage (foglio 2 particella 107, sub 2) che il "Deposito" (foglio 2 particella 107, sub 3) risultano pagati £ 11.394.000 di oblazione. Nel caso in cui ci fosse la possibilità di riaprire i termini per la presentazione dell'istanza in sanatoria occorrerebbe procedere al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, del costo di costruzione e del danno ambientale.

- L'immobile denominato "Villetta" confinante a Sud con la Villetta sub 102 ad Ovest col passetto comune, ad Est col cortile comune ed a Nord con terreno incolto collegato al deposito descritto in precedenza è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 101, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000). L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] pratica n. 1464, per quest'ultima risultano pagati € 5.400.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad € 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad € 3.739,91 per complessivi € 9.342,78 ancora da pagare. *Per quanto sopra riportato l'immobile può ritenersi commerciabile ai sensi dell'art. 40, comma 2 della Legge 47/85. Con la definizione della pratica di condono e l'ottenimento della concessione in sanatoria, l'immobile può ottenere la regolarità urbanistica.*

- L'immobile denominato "Villetta" confinante a Nord con la Villetta sub 101 ad Ovest col passetto comune, a Sud con terreno di proprietà aliena ed ad Est col cortile comune è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 102, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000)

[redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000). L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] pratica n. 1466, per quest'ultima risultano pagati £ 5.784.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad € 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad € 3.739,91 per complessivi € 9.342,78 ancora da pagare. *Per quanto sopra riportato l'immobile può ritenersi commerciabile ai sensi dell'art. 40, comma 2 della Legge 47/85. Con la definizione della pratica di condono e l'ottenimento della concessione in sanatoria, l'immobile può ottenere la regolarità urbanistica.*

8.3.- Valore di mercato degli immobili oggetto di causa

La stima del valore di mercato dei beni oggetto di causa nel caso in cui tutti gli immobili siano sanabili risulta:

- "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1	€ 316.200,00
- "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2	€ 58.600,00
- "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3	€ 17.100,00
- "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101	€ 174.200,00
- "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102	€ 168.600,00

La stima del valore di mercato dei beni caduti in successione nel caso in cui la Villa, il Garage ed il Deposito non siano sanabili risulta:

- "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1	€ 750,00
- "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2	€ 650,00
- "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3	€ 400,00
- "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101	€ 174.200,00
- "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102	€ 168.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.4.- Verifica del detentore e quantificazione del valore locativo degli immobili oggetto di causa

- L'immobile denominato "Villa" (sub 1) è condotto dai signori [redacted] e [redacted]. A rettifica di quanto riportato nella Bozza di Relazione, sulla scorta di quanto asserito nelle Note Tecniche dal Perito Edile Lucio De Simone, il valore locativo mensile del bene, in cifra tonda è pari ad €/mese 815,00.
- L'immobile denominato "Garage" (sub 2) è condotto dai signori [redacted] e [redacted]. Il valore locativo mensile del bene in cifra tonda è pari ad €/mese 145,00.
- L'immobile denominato "Deposito" (sub 3) è condotto dai signori [redacted] e [redacted] con le figlie [redacted] e [redacted]. Il valore locativo mensile del bene in cifra tonda è pari ad €/mese 30,00.
- L'immobile denominato "Villetta" (sub 101) è condotto dai signori [redacted] con le figlie [redacted] e [redacted]. A rettifica di quanto riportato nella Bozza di Relazione, sulla scorta di quanto asserito nelle Note Tecniche dal Perito Edile Lucio De Simone, il valore locativo mensile del bene in cifra tonda è pari ad €/mese 580,00.
- L'immobile denominato "Villetta" (sub 102) è condotto dalla signora [redacted]. A rettifica di quanto riportato nella Bozza di Relazione, sulla scorta di quanto asserito nelle Note Tecniche dal Perito Edile Lucio De Simone, il valore locativo mensile del bene in cifra tonda è pari ad €/mese 565,00.

8.5.- Progetto di divisione dei beni oggetto di causa

Il Sig. [redacted] al momento della morte risultava proprietario, in quota e nella misura del 50% in comunione indivisa con la moglie [redacted], dei beni immobili siti in Pozzuoli (NA) alla Via Reginelle n. 8 caduti poi in successione e più precisamente di una Villa censita nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIa 107, sub 1; di un garage censito nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.IIa 107, sub 2; di un deposito censito

ASTE
GIUDIZIARIE.it



nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 3; di due villette rispettivamente censite nel NCEU di Pozzuoli (NA) al foglio 2, P.Illa 107, sub 101 e sub 102.

Con la morte del Sig. [redacted] venivano chiamati a succedergli, relativamente ai beni caduti in successione in quota e nella misura del 50% su bene in comunione indivisa con la moglie [redacted], gli eredi legittimi e più precisamente [redacted] (quota 5/15) nata a Napoli il [redacted] moglie, [redacted] (quota 2/15) nato a Napoli il 10.05.1969 figlio, [redacted] (quota 2/15) nata a Napoli [redacted] figlia, [redacted] a (quota 2/15) nata a Napoli [redacted] figlia, [redacted] (quota 2/15) nato a Napoli il [redacted] figlio, [redacted] (quota 1/15) nata a Napoli il [redacted] 2001 e [redacted] (quota 1/15) nata a [redacted] 3 nipoti. Per procedere al progetto di divisione è necessario stimare l'asse ereditario del dante causa sig. [redacted] [redacted] caduto in successione.

La stima dell'asse ereditario nel caso in cui tutti gli immobili siano sanabili risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.Illa 107, sub 1 (€ 316.200,00 x 0,50)	€ 158.100,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.Illa 107, sub 2 (€ 58.600,00 x 0,50)	€ 29.300,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.Illa 107, sub 3 (€ 17.100,00 x 0,50)	€ 8.550,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.Illa 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.Illa 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50)	€ 84.300,00
Totale	€ 367.350,00

La stima dell'asse ereditario nel caso in cui la Villa, il Garage ed il Deposito non siano sanabili risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.Illa 107, sub 1 (€ 750,00 x 0,50)	€ 375,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.Illa 107, sub 2 (€ 650,00 x 0,50)	€ 325,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.Illa 107, sub 3 (€ 400,00 x 0,50)	€ 200,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.Illa 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50) € 84.300,00

Totale € 172.300,00

Nel caso in cui tutti i beni siano sanabili l'importo dei beni caduti in successione con la morte del dante causa, pari al 50% su bene in comunione indivisa con la moglie

[redacted], ammonta ad € 367.350,00 così diviso tra gli eredi:

- [redacted] (quota 5/15) (€ 367.350,00 x 5 / 15) € 122.450,00

- [redacted] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15) € 48.980,00

- [redacted] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15) € 48.980,00

- [redacted] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15) € 48.980,00

- [redacted] (quota 2/15) (€ 367.350,00 x 2 / 15) € 48.980,00

- [redacted] (quota 1/15) (€ 367.350,00 / 15) € 24.490,00

- [redacted] (quota 1/15) (€ 367.350,00 / 15) € 24.490,00

Totale € 367.350,00

Nel caso in cui la Villa, il Garage ed il Deposito non siano sanabili l'importo dei beni caduti in successione con la morte del dante causa pari al 50% su bene in comunione indivisa con la moglie [redacted] ammonta ad € 172.300,00 così diviso tra gli eredi:

- [redacted] (quota 5/15) (€ 172.300,00 x 5 / 15) € 57.433,34

- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15) € 22.973,33

- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15) € 22.973,33

- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15) € 22.973,33

- [redacted] (quota 2/15) (€ 172.300,00 x 2 / 15) € 22.973,33

- [redacted] (quota 1/15) (€ 172.300,00 / 15) € 11.486,67

- [redacted] (quota 1/15) (€ 172.300,00 / 15) € 11.486,67

Totale € 172.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Non avendo ad oggi nessuno degli immobili caduti in successione la legittimità urbanistica, non è possibile eseguire su di essi alcun tipo di frazionamento e quindi i beni dovranno obbligatoriamente restare nella consistenza e nelle condizioni attuali.

Inoltre anche se in futuro dovessero ottenere le eventuali autorizzazioni di legge per procedere al frazionamento le opere edili da eseguire avrebbero dei costi ingenti e provocherebbero anche una diminuzione del valore degli stessi immobili.

Infine le quote di proprietà spettanti ai singoli eredi hanno un valore modesto rispetto al valore dei singoli immobili.

Per tutto quanto sopra riportato si ritiene che non è possibile redigere un progetto di divisione dei beni caduti in successione.

8.6.- Beni indivisibili

La stima del valore di mercato dei beni caduti in successione **nel caso in cui tutti gli immobili siano sanabili** risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1 (€ 316.200,00 x 0,50)	€ 158.100,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2 (€ 58.600,00 x 0,50)	€ 29.300,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3 (€ 17.100,00 x 0,50)	€ 8.550,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50)	€ 84.300,00
Totale	€ 367.350,00

La stima del valore di mercato dei beni caduti in successione **nel caso in cui la Villa, il Garage ed il Deposito non siano sanabili** risulta:

- 50% "Villa" foglio 2, p.lla 107, sub 1 (€ 750,00 x 0,50)	€ 375,00
- 50% "Garage" foglio 2, p.lla 107, sub 2 (€ 650,00 x 0,50)	€ 325,00
- 50% "Deposito" foglio 2, p.lla 107, sub 3 (€ 400,00 x 0,50)	€ 200,00
- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 101 (€ 174.200,00 x 0,50)	€ 87.100,00

Giulio Mari
Ingegnere

Tribunale di Napoli II Sezione Civile G.I. Dott. Roberto Notaro
Relazione C.T.U. causa [REDACTED] + altri (R.G. 72496/2012)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 50% "Villetta" foglio 2, p.lla 107, sub 102 (€ 168.600,00 x 0,50) € 84.300,00

Totale € 172.300,00

Tanto dovevo in osservanza del mandato conferitomi che in fede ho espletato.

Napoli 20.06.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Il Consulente Tecnico d'Ufficio)

Giulio Mari
CIRCOLO PROFESSIONALE
INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
MARI GIULIO
Dott. Ing. Giulio Mari
ALL'ALBO PROFESSIONALE
COL. N. 14791
* 170444

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

74

Via Vincenzo Scala, 28 80128 Napoli Tel./Fax: 081681309 Cell. 3288460241 - P.I. 04460591219
E-mail: ing.giuliomari@libero.it - PEC: giulio.mari@ordingna.it

INDICE

1.- Premessa	pag. 1
2.- Quesiti posti dall'Autorità Giudiziaria	pag. 1
3.- Esame degli atti	pag. 2
4.- Svolgimento delle operazioni di sopralluogo	pag. 5
5.- Attività esperita presso uffici finanziari ed amministrativi	pag. 8
6.- Risposte ai quesiti posti dal G.I.	pag. 8
7.- Risposta ai Consulenti Tecnici di Parte	pag. 58
8.- Conclusioni	pag. 62

ALLEGATI

- A.- Verbali di sopralluogo
- B.- Comunicazioni alle Parti
- C.- Documentazione catastale
- D.- Valori unitari medi forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio della provincia di Napoli
- E.- Copia pratiche di Condono Edilizio relative agli immobili oggetto di causa
- F.- Certificato di Destinazione Urbanistica del Terreno su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto di causa
- G.- Copia Dichiarazione di Successione n. 459, Vol. 9990 del 19.11.10
- H.- Allegati grafici
- I.- Offerte di vendita riportate dal sito www.immobiliare.it
- L.- Scheda di calcolo canone di locazione ai sensi dell'Art. 2, comma 3 e Art. 5 comma 1-2-3 Legge 09.12.98 n. 431 e D.M. 30.12.2002 Convenzione Territoriale del 27.05.2005 depositata presso il Comune di Pozzuoli (NA) il 03.08.2005;
- M.- Rilievi fotografici;
- N.- Note Tecniche di Parte

