

TRIBUNALE DI NAPOLI VIII SEZIONE CIVILE

Giudice: dott.ssa Francesca Console

Procedimento N.R.G. 7676/2023

rappresentata e difesa dall'Avv. NUCIFERO



PARTE ATTRICE

rappresentati e difesi dall'Avv.ti PERNA – PERNICE

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

CONVENUTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Monica Angelone

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**



INDICE

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO
2. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO
4. INDICAZIONE DEL CRITERIO DI MISURAZIONE
5. INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA
6. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

- 1.1 Beni oggetto della massa da dividere
- 1.2 Accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari
- 1.3 Attuale appartenenza alle parti in causa

QUESITO 2

- 2.1 Accesso ai beni
- 2.2 Descrizione dei beni
- 2.3 Stima del Valore dei singoli beni

QUESITO 3

- 3.1 Progetto di comoda divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro

QUESITO 4

- 4.1 Adeguata spiegazione di eventuale indivisibilità dei beni
- 4.2 Calcolo del Valore attuale di mercato
- 4.3 Indicazione del Criterio di stima

QUESITO 5

- 5.1 Verifica requisiti ai fini della legittimità urbanistica e commerciabilità
- 5.2 Esistenza di eventuali non conformità

QUESITO 6

- 6.1 Determinazione corrispettivo del godimento degli immobili

7. CONTRODEDUZIONI ALLE NOTE DI PARTE

8. CONCLUSIONI

9. ELENCO ALLEGATI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

1. CONFERIMENTO DELL' INCARICO

Con ordinanza del 06/05/2024 la sottoscritta arch. Monica Angelone, con studio in Napoli alla via Alessandro Scarlatti126, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Napoli e Provincia, Sezione A al n. 11217, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n.12801, veniva nominata C.T.U. dal Giudice dott.ssa Francesca Console per il Procedimento N.R.G. 7676/2023di cui all'epigrafe.

Con tale provvedimento e successivo giuramento telematico alla sottoscritta veniva conferito il seguente incarico:

(cfr. **Allegato n.1** conferimento incarico)

- 1) **Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
- 2) **Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; Stimi il valore dei singoli beni;**
- 3) **Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;**
- 4) **Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**
- 5) **Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. nonché ne verifichi la conformità catastale;**
- 6) **determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore.**

Il Giudice fissava inoltre i seguenti punti:

- termine di giorni 125 (di cui gg. 70 per redigere l'elaborato, gg. 25 per eventuali note a chiarimento dei Ctp, i restanti gg. 30 per repliche alle note dei Ctp) per il deposito dell'elaborato scritto dall'inizio delle operazioni;

- acconto di € 1.500,00 posto provvisoriamente a carico di parte attrice;

- autorizzazione per le parti a nominare propri Ctp fino al giorno ed all'ora di inizio operazioni peritali con dichiarazione resa in cancelleria ex art. 201 cpe.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

2. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Il compendio immobiliare della massa da dividere è costituito da due immobili:

- Appartamento distinto dall' int. 160, posto al V piano della scala N del fabbricato F del Complesso delle Case Popolari, denominato Rione Garibaldi, sito in Napoli alla Calata Capodichino 201, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. SCA - Foglio 13 - Particella 22 - Sub. 89.
- 1/30 dei 148 mq del Locale cantinato indiviso posto al piano seminterrato del fabbricato, sito in Napoli alla Calata Capodichino 201; individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: SCA Foglio 13 Particella 22 Sub. 74.

N.B. la quota di 1/30 dei 148 mq della cantina, pur essendo individuata autonomamente in catasto, di fatto non ha una sua autonomia funzionale, pertanto nella stima degli immobili è stata considerata come pertinenza dell'appartamento.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Dopo la verifica della documentazione in atti, al fine di accertare l'identificazione e l'ubicazione degli immobili oggetto della presente, ed acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio, la sottoscritta ha effettuato:

- Ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio delle province di Napoli;
- Accesso e rilievo presso l'unità immobiliare;
- Restituzione grafica dei rilievi metrici e fotografici eseguiti;
- Verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari delle province di Napoli;
- Ricerche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli (NA).

4. INDICAZIONE DEL CRITERIO DI MISURAZIONE

Il calcolo della **Superficie Utile (o calpestabile)** e della **Superficie Commerciale**, è stato restituito in forma tabellare con indicazione delle superfici coperte e scoperte, pareti divisorie interne, pareti portanti interne e perimetrali.

I criteri di misurazione sono quelli definiti dalla norma UNI 10750

"Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di seguito riportati:

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un unico criterio

Publicazione
ripubblicazione o ripro

il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide.

Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Il criterio adoperato per il calcolo della consistenza è quindi il seguente:

La Superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione:

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali - (considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie o servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze e similari va computata come di seguito:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

La Superficie utile si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone)

5. INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto si sono utilizzati due procedimenti di stima: la Stima sintetico comparativa e la Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Al fine di avere quanti più elementi di confronto, per ciascun bene è stata svolta un'indagine sulla situazione dell'attuale mercato immobiliare specifica della microarea in esame, al fine di reperire dati riguardanti immobili di analoga tipologia. Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

- I Valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- I Valori del Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line

• **La Stima sintetico comparativa:**

Consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante il confronto di immobili similari aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe.

• **La Stima analitica per capitalizzazione dei redditi**

Consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri tenendo conto di un idoneo tasso di capitalizzazione.

Il valore di mercato di un immobile è definito dalla formula:

$$Vm = (R - S) / r \text{ dove:}$$

R = reddito medio annuo;

S = spese medie annue; (*** Nota 1**)

r = saggio (o tasso) di capitalizzazione. (*** Nota 2**)

Il reddito lordo annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla sua locazione, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione.

Il reddito netto annuo fornito da un immobile è dato dalla differenza tra il canone annuo lordo ordinario e le spese medie annue (S), da detrarre al reddito lordo su base annua, facenti carico al proprietario (manutenzione, servizi ed amministrazione, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, imposte e tasse).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Dalla media aritmetica dei valori ricavati con i due metodi Sintetico e Analitico, si ottiene dunque il valore di mercato del bene immobile (V).

$$V = \frac{Vm1 + Vm2}{2}$$

(* Nota 1)

Spese medie annue (S): si ritiene congruo adottare il valore medio desunto dalle tabelle riportate nei principali manuali di estimo:

(Forte, De Rossi)	(Realfonzo)	(Michieli)
20%-25%	24%	34,5%

(Principi di economia ed estimo di C. Forte, B. de' Rossi - ETAS, Milano 1979)

(Teoria e metodo dell'Estimo urbano di A. Realfonzo - NIS Roma 1994)

(Trattato di estimo di M. Michieli, G.B. Cipolotti - Edagricole 2018)

Partendo dal valore medio di locazione (€/mq x mese) cui poi riferire il reddito annuo lordo, nell' applicare la formula del calcolo del valore di mercato di un immobile per capitalizzazione dei redditi :

$Vm = (R - S) / r$ si sceglierà il Saggio di capitalizzazione (r) più opportuno

(* Nota 2)

Saggio di capitalizzazione (r): si determina a partire da un saggio medio di mercato, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo proposto da Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

Dimensione centro abitato	min.	max.
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00%

Al saggio medio di capitalizzazione, scelto in ragione della localizzazione e del segmento, si apportano gli opportuni aggiustamenti in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima:

Incrementi e Detrazioni al saggio medio (Orefice)		
Caratteristiche Posizionali intrinseche	Centralità e livello di collegamento d dei servizi di trasporto	± 0,22 %
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche Posizionali estrinseche	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Caratteristiche intrinseche	Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
	Età dell'edificio	± 0,10 %
Caratteristiche estrinseche	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Per una migliore lettura della tabella, si evidenzia che essendo il valore di mercato inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r), le caratteristiche negative lo fanno aumentare mentre quelle positive, lo diminuiscono.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

N.B. la quota di 1/30 dei 148 mq della cantina, inutilizzabile allo stato attuale per il motivo di cui sopra, pur essendo individuata autonomamente in catasto, di fatto non ha una sua autonomia funzionale, pertanto, nella stima della massa da dividere, è stata considerata come pertinenza dell'appartamento.

(cfr. Allegato n.2 documentazione catastale)



1.2 Accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari

Sono state eseguite le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli al fine di verificare la presenza di eventuali iscrizioni pregiudizievoli.

(cfr. Allegato n.3 ispezioni ipotecarie)

Immobile: SCA Foglio 13 , Particella 22, Subalterno 89

Non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli.

Dall'ispezione ipotecaria risultano solo le note di trascrizione relative all'atto di compravendita ed alla successione:

• NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentazione n.121 del 04/05/2006 Registro Generale 18838 – Registro Particolare 8433
Relativo ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 20/04/2006 -
Notaio TRIMARCHI GIUSEPPE ANTONIO MICHELE Codice fiscale TRM GPP 64P07 B429 P
Sede GRAGNANO (NA) Repertorio 3402/706

• NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentazione n.43 del 30/09/2021 Registro Generale 29115 – Registro Particolare 21021
Relativo ad ATTO AMMINISTRATIVO del 29/09/2021 -
Pubblico ufficiale NAPOLI II ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 409720/88888/21

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

1.3 Provenienza ed attuale appartenenza alle parti in causa

Circa la provenienza dei beni in oggetto che costituiscono la massa da dividere (appartamento con 1/30 del locale cantina, identificati al precedente punto 1.1), dalle verifiche effettuate si rileva quanto segue:

- 1) Dalla documentazione catastale storica dell'immobile la situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 indica che l' ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI sede in NAPOLI (NA) era proprietario per la quota di 1000/1000
- 2) Con l' atto di compravendita del 20/04/2006 a rogito del Dott. TRIMARCHI GIUSEPPE ANTONIO, Notaio in Gragnano (NA) (Rep. n. 8433 Race. n. 706) *** acquistava l'appartamento oggetto della presente e la quota di 1/30 di piena proprietà del locale cantinato (Sub 74) dello stesso fabbricato.
- 3) In data 16/02/2021, veniva a mancare ***. A seguito di SUCCESSIONE EX LEGE di *** del 29/09/21 Numero di repertorio 409720-88888/21, Sede NAPOLI (NA), registrata in data 30/09/2021 - Trascrizione n. 29115/21021, i 3 figli ***, ***, *** diventavano proprietari, ciascuno per 1/3, dell'appartamento e ciascuno per 2/180 della cantina

Di seguito si riportano gli identificativi catastali con la situazione degli intestati attuali.

Appartamento

a)	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
	SCA	13	22	89	A/4 (Abitazione di tipo popolare)
Indirizzo catastale: CALATA CAPODICHINO n. 201 Piano 5					
INTESTATI: (situazione dal 16/02/2021)					
***				***	Proprietà per 1/3
***				***	Proprietà per 1/3
***				***	Proprietà per 1/3

1/30 Locale cantinato

b)	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
	SCA	13	22	74	C/2
Indirizzo catastale: CALATA CAPODICHINO n. 201					
INTESTATI: (situazione dal 16/02/2021)					
***				***	Proprietà per 2/180
***				***	Proprietà per 2/180
***				***	Proprietà per 2/180

QUESITO 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; stimi il valore dei singoli beni

2.1 Accesso ai beni

In data 22/05/2024 come concordato con le parti a mezzo pec, la sottoscritta si recava in sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente, siti in Napoli alla Calata Capodichino n° 201.

L'inquilina dell'appartamento, sig.ra Narciso consentiva l'accesso.

Alla presenza degli intervenuti si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'appartamento (Sub.89) sito al quinto piano (locato a *** e ***) al fine di documentare e valutare lo stato dell'immobile e verificarne la conformità dello stato dei luoghi a quello riportato nella planimetria catastale reperita.

Non è stato possibile accedere al locale cantinato per i motivi illustrati al punto **1.1**

Per l'individuazione dei beni si allegano il rilievo metrico e fotografico.

(cfr. **Allegato n.5** rilievo metrico e **Allegato n.6** rilievo fotografico)

2.2 Descrizione dei beni

L'appartamento in oggetto, distinto dall'int. 160, si trova al V° piano della scala N del fabbricato F del Complesso delle Case Popolari, con accessi dal civ. 1 di via Leonardo Leo e da via Francesco Provenzale, entrambe ortogonali alla Calata Capodichino.

Detto fabbricato, distinto con la lettera "F", è realizzato con strutture portanti in cemento armato; è composto da un piano seminterrato (adibito a locale cantinato indiviso) e da cinque piani fuori terra; è servito da 2 scale la M e la N al cui V° piano è sito l'immobile oggetto della presente.

Il fabbricato F, posto a confine con le strade Calata Capodichino e via Leonardo Leo, ha gli ingressi delle scale (M ed N) lungo il viale (parallelo a Calata Capodichino) che collega i 2 ingressi carrabili del Complesso delle Case Popolari: quello di via Leonardo Leo e quello di via Francesco Provenzale.

Il cancello (di alluminio e vetro) d'ingresso alla scala N si trova ad una decina di metri dall'accesso al Complesso delle Case Popolari ed è posto sulla sinistra per chi entra dal civico n. 1 della Via Leonardo Leo. La zona in cui è ubicato l'edificio, è zona semiperiferica, caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati di tipo civile e dotata dei servizi essenziali, adiacente alla Via Calata Capodichino.

L'edificio è privo di ascensore e di servizio di portierato; lo stato di conservazione e manutenzione, all'interno è in discrete condizioni ma all'esterno, sulle facciate ed in particolar modo sui balconi, presenta uno stato mediocre.

All'appartamento in oggetto si accede tramite la terza porta (contando in senso antiorario) a sinistra per chi arriva sul pianerottolo del al V° ed ultimo piano salendo la scala N del fabbricato innanzi descritto.

Esso, nel suo insieme, confina:

a nord: con via Leonardo Leo; ad est: con Calata Capodichino; a sud: vano scale ed appartamento int. 159; ad ovest: viale interno del Complesso di Case Popolari.

L'appartamento è dotato di duplice esposizione ed ha una distribuzione degli spazi interni così articolata: entrando dall'ingresso, ci si trova in un disimpegno da cui si accede, sulla sinistra, al bagno ed alla cucina entrambi esposti ad ovest e muniti di finestra, procedendo in senso orario si trovano nell'ordine la camera da letto, esposta ad ovest avente finestra con affaccio sul viale su cui è ubicato il cancello d'ingresso al fabbricato ed infine il soggiorno, esposto ad est, munito di finestra, con affaccio su Calata Capodichino.

L'appartamento con una superficie utile di circa 45 mq, ha un'altezza di 3,55 m.

Le finiture interne sono discrete, caratterizzate da piastrelle di diverse tipologie per i pavimenti e pittura lavabile alle pareti ed ai soffitti. La cucina ed il bagno hanno le pareti interamente rivestite di piastrelle in ceramica a tutta altezza. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni sono in legno di mogano con pannelli superiori vetrati, la porta d'ingresso ad un battente, è blindata ed è rivestita con una pannellatura in mogano. L'appartamento è munito di impianti idraulico ed elettrico, non vi sono impianti di riscaldamento e condizionamento, non c'è collegamento al gas di città (per il gas dei fornelli vi è una bombola). Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

Dal raffronto della planimetria dello stato attuale con la planimetria catastale d'impianto (risalente al 1951), se ne rileva sostanzialmente la conformità.

Per quanto riguarda il trentesimo del locale cantinato del fabbricato, al quale non è stato possibile accedere per i motivi innanzi illustrati, tenuto conto delle dimensioni minime (1/30 di 148 mq = 4,93 mq) non si è ritenuto né opportuno né necessario procedere ad una stima autonoma ma si è considerata tale superficie come una pertinenza non collegata direttamente all'appartamento.

Di seguito si riporta il calcolo delle Superfici:

Ambienti	Superfici(mq)	Coefficiente di ponderazione	Superfici ponderate(mq)
Superfici coperte			
ingresso-disimpegno	3,68	1	3,68
cucina	5,50	1	5,57
camera	13,40	1	13,48
bagno	3,19	1	3,27
soggiorno	19,43	1	19,82
locale cantina 1/30 di 148 mq	4,93	0,15	0,74
Totale Superficie Utile (o calpestabile):			46,56
Superfici occupate dai muri interni e perimetrali			
muri interni / tramezzi	3,07	1	3,07
muri perimetrali	8,63	1	8,63
muri perimetrali in comunione	1,35	0,50	0,675
incidenza muri int e perimetrali della cantina			0,42
Totale Superficie Commerciale			37,35

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Arrotondate le superfici al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98) avremo:

Superficie Utile (o calpestabile) = 47 mq; Superficie Commerciale = 59 mq

2.3 Stima del Valore dei singoli beni

Le Superfici precedentemente calcolate saranno utilizzate per determinare il più probabile valore di mercato dei beni utilizzando i due diversi procedimenti di stima:

- La Stima sintetica comparativa
- La Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Il Calcolo del Valore attuale di mercato sarà esplicitato nella risposta al Quesito 4

QUESITO 3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

3.1 Progetto di comoda divisione dei beni

Considerati i principi di comoda divisibilità che prevedono la necessità di realizzare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento in funzione del numero dei dividendi, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile e pertanto non si procede alla determinazione di un progetto di divisione. Pur tenendo conto della dimensione minima di un appartamento, abbassata recentemente dal decreto "SALVACASA" da 28 a 20 mq, la dimensione (45 mq utili) dell'immobile oggetto della presente CTU è tale che si potrebbero ottenere solo 2 appartamenti. La cosa avrebbe una validità solo geometrica e normativa ma sarebbe certamente antieconomica in quanto il costo dei lavori necessari per la divisione e la realizzazione degli impianti sarebbe uguale se non superiore al valore dell'immobile in oggetto, tenuto conto della sua posizione e del suo valore.

QUESITO 4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

4.1 Indivisibilità dei beni

Richiamando quanto esposto nel quesito precedente, non è stata individuata la comoda divisibilità dei beni, pertanto si procede con la stima del bene per determinarne l'attuale valore di mercato.

4.2 Calcolo del Valore attuale di mercato

Come indicato al Capitolo 5 "Indicazione del Criterio di stima" per poter determinare il più probabile

Publicazione
ripubblicazione o ripro

valore di mercato dei beni in oggetto verranno utilizzati due diversi procedimenti di stima: **la Stima sintetica comparativa e la Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.**

Alla base delle valutazioni per il bene oggetto della presente si sono presi a riferimento i valori relativi ad immobili appartenenti alla stessa tipologia e situati in zone limitrofe.

(cfr. Allegato 7_ indagini di mercato)

Appartamento

Appartamento interno 160, sito al V° piano, scala N del fabbricato F di Calata Capodichino n° 201.

DATI	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale Tot
CATASTALI	SCA 13	22	89	A/4	3	2,5 vani	61 mq
Tipologia	Abitazione di tipo popolare						
Ubicazione	Comune di NAPOLI – Calata Capodichino 201						
Piano	Quinto						
Pertinenze	1/30 cantina condominiale						
Posizione	(codice zona OMI D24) Fascia/zona: Periferica: Calata Capodichino, Doganella, Via Masoni						
Stato	Discreto						
Superfici	Superficie Utile = 46 mq			Superficie Commerciale = 59 mq			

▪ **Metodo di Stima sintetica comparativa:**

Al fine di avere quanti più elementi di confronto, si è analizzato quanto segue:

- Dall'indagine diretta dell'attuale mercato immobiliare si ricava un valore medio di 1.205,18 €/mq
- Dalla rilevazione di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) per le abitazioni di tipo economico si ricava un valore medio di 1.325,00 €/mq
- Dalle quotazioni immobiliari di Zona del Borsino immobiliare Network si ricava un valore medio di 1.513,85 €/mq

Dalla media dei valori desunti si ottiene il Valore medio di mercato:

$Vm = (1.205,18 + 1.325,00 + 1.513,85) €/mq / 3 = 4.044,03 €/mq / 3 = 1.348,01 €/mq$
in cifra tonda 1.348,00 €/mq

Moltiplicando tale Valore medio per la Superficie Commerciale dell'appartamento sub 89, precedentemente calcolata, si avrà il **valore di mercato dell'immobile secondo la stima sintetica comparativa (Vm1)**

$Vm1 = 59 mq * 1.348,00 €/mq = € 79.532,00$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

▪ **Metodo di Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:**

Al fine di avere quanti più elementi di confronto, si è analizzato quanto segue:

- Dall'indagine diretta dell'attuale mercato immobiliare si ricava un valore medio di locazione di 10,03 €/mq x mese
- Dalla rilevazione di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferita al secondo semestre 2023 si considera il valore medio per le abitazioni economiche di 4,2€/mq x mese
- Dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare si considera il valore medio di 6,54 €/mq x mese
- Dall'attuale contratto di locazione dell'immobile (che prevede un canone di locazione di € 3.600,00 annui, da pagarsi in rate mensili di € 300,00) si ricava il valore di 6,52 €/mq x mese

Dalla media dei valori desunti si ottiene il Valore medio di locazione:

$$Vl = (10,03 + 4,2 + 6,54 + 6,52) \text{ €/mq x mese } / 4 = 27,29 \text{ €/mq x mese } / 4 = 6,82 \text{ €/mq x mese}$$

Il reddito netto capitalizzabile su base annua si calcola sottraendo al reddito lordo la somma delle spese medie annue (S), facenti carico al proprietario (manutenzione, servizi ed amministrazione, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, imposte e tasse) che si aggirano mediamente intorno al 26 %.

Partendo dal valore medio di locazione di 6,82 €/mq x mese cui poi riferire il reddito annuo lordo, applicando la formula del calcolo del valore di mercato di un immobile per capitalizzazione dei redditi, e considerando un Saggio di capitalizzazione (r)= 0,035 (in funzione della dimensione del centro abitato e della densità abitativa del Comune di Napoli)

Riprendendo la formula: $Vm = (R - S) / r$ avremo:

$$R = \text{reddito medio annuo} = 6,82 \text{ €/mq x mese} * 12 = 81,84 \text{ €/mq x anno}$$

$$S = \text{spese medie annue} = 81,84 \text{ €/mq x anno} * 0,26 = 21,28 \text{ €/mq x anno}$$

$$r = \text{saggio di capitalizzazione} = 0,04$$

$$Vm = (R - S) / r = (81,84 - 21,28) / 0,04 = 60,56 \text{ €/mq x anno} / 0,04 = 1.730,29 \text{ €/mq}$$

in cifra tonda 1.730,00 €/mq

Moltiplicando tale Valore medio di mercato per la Superficie Utile dell'appartamento, precedentemente calcolata, si avrà il **valore di mercato dell'immobile secondo la stima per capitalizzazione dei redditi (Vm2)**

$$Vm2 = 46 \text{ mq} * 1.730,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.580,00$$

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

▪ **Valore attuale di mercato**

Dalla media dei valori ricavati con i due metodi sintetico e analitico, si ottiene il Valore di mercato dell'immobile V

$$V = \frac{V_{m1} + V_{m2}}{2}$$

$$V = € (79.532,00 + 79.580,00) / 2 = € 159.112,00 / 2 = € 79.556,00$$

4.3 Opportune correzioni sul prezzo di stima

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il prezzo di stima precedentemente calcolato deve essere assunto come punto di partenza a cui apportare aumenti o riduzioni applicando il Valore ricavato dai coefficienti correttivi scelti dalla tabella di seguito riportata:

Coefficienti correttivi : CESPITE	Coefficienti correttivi : FABBRICATO
Unità Immobiliare	Senza ascensore
<u>Libero 1,00</u>	<u>piano terra 1,10</u>
occupato di fatto 0,90	primo piano 1,00
occupato 0,80	piano secondo 0,90
Esposizione	piani superiori 0,85
panoramico 1,15	Portierato
luminoso 1,00	con custode 1,10
<u>poco luminoso 0,95</u>	<u>senza custode 0,97</u>
Manutenzione	Ubicazione
ottima 1,15	<u>collegamenti 1,10</u>
buona 1,00	vicino collegamenti 1,00
<u>discreta 0,97</u>	no collegamenti 0,95
da rinnovare 0,95	Rifiniture
Piano	di pregio 1,10
intermedio 1,10	buone 1,00
ultimo 1,00	<u>discrete 0,95</u>
primo 0,97	mediocri 0,85
<u>terra rialzato 0,95</u>	Vetustà
Riscaldamento	meno di 10 anni 1,20
autonomo 1,10	tra 10 e 40 anni 1,00
centralizzato 1,00	<u>oltre 40 anni 0,95</u>
<u>senza 0,95</u>	Servizi esterni
Balconi e terrazzi	giardino 1,10
doppi e più 1,10	senza giardino 1,00
<u>unico 1,05</u>	<u>cortile-porticato 1,05</u>
nessuno 0,90	senza cortile 0,95

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Dai prodotti dei coefficienti individuati si ottiene un unico coefficiente correttivo pari a:

$$1 * (0,90 * 1 * 1 * 1,05 * 1 * 0,95 * 0,90 * 0,85 * 1,1 * 0,95 * 0,85 * 0,95 * 1) = 0,55$$

che deve essere applicato al Valore medio di mercato (Vm) precedentemente individuato:

$$V(\text{Sub } 89) = € 79.556,00 * 0,55 = € 43.755,8 =$$

Pertanto il **più probabile Valore di mercato**, attribuibile al bene in oggetto, è in cifra tonda € 44.000,00

QUESITO 5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

5.1 Verifica requisiti ai fini della legittimità urbanistica e commerciabilità

Dalla documentazione agli atti e dalla planimetria catastale d'impianto, datata 23/agosto/1951, si evince che la costruzione del fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto della presente CTU è stata realizzata dall'IACP di Napoli prima del 1967.

5.2 Esistenza di eventuali non conformità

Come già detto in precedenza per l'immobile è stata accertata la conformità tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto, a meno dello spostamento di pochi centimetri di un piccolo tratto del tramezzo che divide il bagno dalla cucina, probabilmente già realizzato in fase di costruzione e non riportato in planimetria catastale.

QUESITO 6) Eventualmente ove chiesto nei rispettivi atti introduttivi determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore;

6.1 Determinazione corrispettivo del godimento degli immobili

N.B. il valore è stato ricalcolato a seguito delle note di parte ed il paragrafo 6.1. presente nella bozza interamente sostituito da quanto segue

L'immobile è locato dai soli germani *** e *** dal settembre 2021 ai *** e *** per un canone di € 3.600,00 annui, ovvero 12 mensilità da 300 €. (cfr. Contratto di locazione in atti).

Gli eredi *** sono 3 (perché oltre ai locatori *** e *** c'è anche la germana ***) e dunque il canone mensile per ciascuno è di 100 €.

Le mensilità percepite per l'appartamento, considerando la locazione dalla decorrenza contrattuale del 01/10/2021 a tutto il mese di ottobre 2024, (coincidente con la presentazione della presente perizia) sono 37 mensilità da € 300,00 per un totale incassato di € 11.100,00.

Circa le eventuali spese documentate e sostenute risulta che il sig. *** ha sostenuto le seguenti spese:

SPESE SOSTENUTE				
DESCRIZIONE SPESE	IMPORTI		IMPORTI	
	DICHIARATI	TOTALI	ACCERTATI	TOTALI
SPESE FUNEBRI	€ 2.900,00		€ 2.900,00	
COSTI ARCICONFRATERNITA	€ 150,00		€ 150,00	
FOTO LAPIDE	€ 100,00		////	
PULIZIA LOCULO	€ 100,00		////	
		€ 3.250,00		€ 3.050,00
UTENZE DOMESTICHE: ENEL	€ 204,99		€ 204,99	
" " : ABC	€ 188,95		€ 188,95	
" " : ENI GAS	€ 148,81		€ 120,37	
		€ 542,75		€ 514,23
ONERI CONDOM. : Feb – Sett 2021	€ 289,60		€ 179,40	
" " : saldo cop tetto	€ 34,60		////	
		€ 324,20		€ 179,40
COSTI x LIBERAZIONE IMMOBILE LOCATO DELLA DE CUIS (int. 159)	€ 600,00		€ 600,00	
LAVORI SU LASTRICO SOLARE Dic 2022	€ 400,00		€ 400,00	
TARI Anno 2020	€ 43,00		€ 43,00	
		€ 1.043,00		€ 1.043,00
SPESE DI SUCC.: ONERI ADE	€ 605,99		€ 605,99	
" " : ONORARIO TECNICO	€ 500,00		€ 500,00	
		€ 1.106,99		€ 1.105,99
ATTESTATO RISPOND. Del SUNIA	€ 50,00		////	
		€ 50,00		////
TOTALI IMPORTI DICHIARATI PER SPESE SOSTENUTE		€ 6.316,94		
TOTALI IMPORTI ACCERTATI PER SPESE SOSTENUTE				€ 5.892,62

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



Riepilogo

Mensilità incassate dal 01/01/2021 al 31/10/2024 = 3 anni e 1 mese = 37 mensilità da 300,00 € =
€ 300,00 x 37 = € 11.100,00

Totale fitti incassato = € 11.100,00

Totale spese sostenute da * = € 5.892,62**

Differenza tot. fitti – spese * = € 11.100,00 – 5.892,62 = € 5.207,38**

(da ripartire in parti uguali fra i 3 germani) – € 5.207,38 : 3 = € 1.735,79

N.B. La germana *** avendo già percepito € 300,00 deve avere € 1.735,79 – 300,00 = € 1.435,79 e tale quota già percepita dalla signora *** va suddivisa in due quote da € 150,00 da aggiungere alla quota dei 2 fratelli = € 1.735,79 + 150,00 = 1.885,79

RESTITUZIONE SPESE ANTICIPATE ANTONIO	€ 5.892,62
QUOTA ***	€ 1.885,79
QUOTA ***	€ 1.885,79
QUOTA ***	€ 1.435,79
	€ 11.099,99

N.B. LA DIFFERENZA DI UN CENTESIMO E' DOVUTA AGLI ARROTONDAMENTI PER LA DIVISIONE DELLE QUOTE IN 3 PARTI UGUALI

7. CONTRODEDUZIONI ALLE NOTE DI PARTE

A seguito della trasmissione della bozza sono pervenute le note di parte degli avv.ti Perna e Pemicce di parte convenuta che si allegano integralmente alla presente relazione

9.1 Risposta alle note degli avv.ti procuratori di parte convenuta

Sostanzialmente gli avv.ti di parte convenuta fanno presente alla sottoscritta C.T.U.:

- a) che c'è stato un errore di calcolo nella bozza inviata relativamente alla "determinazione corrispettivo del godimento degli immobili" (pagg. 17 e segg)
- b) Che nel computo delle spese sostenute e rendicontate dal ***, erano stati omessi i costi (rendicontati e documentati):
- c) che l'acconto fissato per il CTU di € 1500, era a carico di tutte le parti, e veniva assolto dai convenuti in riconvenzionale con il versamento di quota doppia pari ad € 1000,00.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Risposta del C.T.U alla nota a)

Si dà atto agli avv.ti Perna e Pernice che è stato commesso un errore di calcolo nel considerare le mensilità percepite per l'appartamento, l'importo è stato ricalcolato considerando la locazione dalla decorrenza contrattuale del 01/10/2021 a tutto il mese di ottobre 2024, (coincidente con la presentazione della presente perizia) considerando pertanto 37 mensilità da € 300,00 per un totale incassato di € 11.100,00. (cfr. paragrafo 6.1)

Risposta del C.T.U alla nota b)

Per quanto riguarda le spese sostenute dal sig. *** la sottoscritta, con riferimento al rendiconto agli atti e reiterato nelle note dagli avvocati, le ha riscontrate singolarmente e ne ha redatto un apposito elenco (di seguito riportato) in cui sono state riportate tutte le spese evidenziando quelle di cui è stato ritrovato un valido titolo di spesa ricevute o bonifici.

(cfr. paragrafo 6.1)

Risposta del C.T.U alla nota c)

Si dà altresì atto che l'acconto fissato per il CTU di € 1.500, è stato assolto da tutte le parti.

8. CONCLUSIONI

La massa ereditaria è formata da un unico bene: appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Calata Capodichino n. 201 così riportato al NCEU : Sez. Urb.: SCA Foglio: 13 Particella: 22 Sub.: 89

Intestati:

***	***	Proprietà per 1/3
***	***	Proprietà per 1/3
***	***	Proprietà per 1/3

Per l'immobile in oggetto si hanno i seguenti valori:

- **Valore di mercato: in cifra tonda €44.000,00**
- **Corrispettivo del godimento (per affitto immobile): €11.100,00** (a cui sottrarre le spese già sostenute dal fratello *** = € 5.892,62)

La sottoscritta, con l'auspicio di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto, rassegna alla S.V.I. la presente relazione tecnica di stima completa di allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

Napoli, 02/10/2024 il C.T.U.

Arch. Monica Angelone

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1_ conferimento incarico;
- Allegato n.2_ documentazione catastale;
- Allegato n. 3_ ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.4_ documentazione notarile;
- Allegato n.5_ rilievo metrico;
- Allegato n.6_ rilievo fotografico;
- Allegato n.7_ indagini di mercato;
- Allegato n.8_ note di parte.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione