

# TRIBUNALE DI NAPOLI

(N.R.G. 21437/2017)

CAUSA

TRA

SIG. RA [REDACTED] ..... ATTORE PRINCIPALE

CONTRO

SIG. RI [REDACTED] ALTRI..... CONVENUTO PRINCIPALE

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA D'AURIA E SVOLTA  
DALL'ING. WALTER IANNACCONI IN MERITO AI QUESITI POSTI  
NELL'UDIENZA DEL 29/GENNAIO/2020

## *ELABORATO PERITALE*

TRIBUNALE DI NAPOLI – 8° SEZIONE CIVILE

Consulenza Tecnica di Ufficio disposta dall'Ill.ma Dott.ssa Federica D'Auria e svolta dall'Ing. Walter Iannaccone, in merito al procedimento civile iscritto al N.R.G. 21437/2017

TRA

La sig.ra [redacted] (c.f.: [redacted]), rappresentata e difesa, giusto mandato su foglio separato ed allegato in calce all'atto di citazione, dall'avv. [redacted] (c.f.: [redacted]) elett.te dom.to presso lo stud. [redacted] in corso Umberto I n°237 a Napoli

[redacted] TORE -

CONTRO

Le sigg. [redacted] (c.f.: [redacted]), [redacted] (c.f.: [redacted]), [redacted] (c.f.: [redacted]), [redacted] (c.f.: [redacted]), tutti elettivamente domiciliati in Torre del Greco alla via Cesare Battisti n. 47, presso lo studio dagli Avv. [redacted] che li rappresentano e difendono, giusta procura apposta in calce all'atto di comparso di costituzione nuovo difensore;

- CONVENUTI -

La sig.ra [redacted] (c.f.: [redacted]), rapp.ta e difesa giusta procura in calce dell'atto di comparso di costituzione e di risposta dall'avv. [redacted] (c.f.: [redacted]) del Foro di Napoli elettivamente domiciliata presso il suo studio in Portici (NA) alla Via Libertà n.209;

- CONVENUTI -

La sig.ra [redacted] (c.f.: [redacted]) rapp.te e difesa giusta procura in calce all'atto di comparso di costituzione dall'avv. [redacted] (c.f.: [redacted]) ed







riconvenzionale; ne consegue che le restanti parti non hanno titolo per interloquire e/o presentare contestazioni tecniche in merito a tali temi.

## CAPITOLO I – GLI ACCESSI CON LE PARTI.

Mediante pec è stato concordato la data del primo accesso per il 01 febbraio 2021, alle ore 15:00 in piazza Trieste n°4 ad Ercolano (NA). Entro quella data le parti dovevano procedere alla eventuale nomina dei propri consulenti tecnici di parte (C.T.P.). Nell'udienza del 4 gennaio 2021, il Giudice Dott.ssa Federica D'Auria ha fissato il termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per l'inoltro della bozza alle parti in causa, il termine di altri 30 giorni consecutivi all'invio della bozza per l'inoltro delle note di parte ed altri 30 giorni seguenti per l'invio della CTU definitiva alla cancelleria.

### Primo accesso: sopralluogo del 01/02/21 alle ore 15:00 (inizio operazioni peritali)

Il primo accesso si è tenuto in piazza Triste n°4 ad Ercolano (NA). È presente per la parte attrice, il C.T.P. [redacted]. Per la parte convenuta [redacted] è presente il C.T.P. l'ing. [redacted]. Per la parte convenuta [redacted] è presente il C.T.P. arch. [redacted]. Per la parte convenuta [redacted] è presente il C.T.P. ing. [redacted]. Per la parte convenuta [redacted] è presente il C.T.P. arch. [redacted]. Il CTU legge ai presenti i quesiti posti dal Giudicante e la tempistica di inoltro della bozza di perizia e delle note di parte.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 15:25.

## CAPITOLO II – REPLICA ALLE NOTE DI PARTE;

Nei termini fissati dal Giudicante sono giunte le note dall'ingegnere [redacted] quale Ctp della parte [redacted] Sofia, dal Ctp architetto [redacted] per conto della sig.ra [redacted] Giannini dall'ingegnere [redacted] quale Ctp della parte convenuta [redacted] ed infine le note dall'arch. [redacted] quale Ctp dei germani [redacted] e [redacted] Tali note costituiscono l'Allegato IV del presente elaborato.

Il CTU effettua la seguente premessa:

Lo scrivente in merito ai due immobili siti ad Ercolano (NA) in via IV Novembre 69, e di via Tironi di Moccia n. 34 precisa che li ha valutati come autorimesse in conformità alle risultanze catastali. Considerato il riscontro, nel corso dell'espletamento dell'incarico ricevuto e perfezionatosi in sede di integrazione della CtU, di una condivisione delle parti nel ritenere che gli immobili citati non hanno i requisiti per essere considerati autorimesse/box, di conseguenza lo scrivente CTU si è attenuto alla destinazione effettiva ovvero come deposito. Di seguito si riportano i risultati della valutazione dei due immobili, considerandoli come depositi e, di conseguenza si è proceduto alla rideterminazione per gli stessi dei canoni locatizi virtuali.

### Relativamente al locale sito ad Ercolano in via Tironi di Moccia n°34:

La superficie commerciale calcolata nella precedente CTU è pari a 265 mq.

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare in esame. Nella valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni del mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Ercolano. Si è fatto riferimento alle indicazioni che vengono fornite dall'Agenzia del Territorio, sezione Osservatorio Immobiliare.

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita utilizzando due metodi di stima:

- METODO DIRETTO (A)

• **METODO INDIRETTO (B)**

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

**METODO DIRETTO (A):**

Nel caso specifico della presente relazione di stima, per la determinazione del valore di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo il valore finale ricercato ed in riferimento alla specifica tipologia di immobile urbano all'interno di fabbricato multipiano:

- ubicazione (zona OMI) = B4;
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI) = secondo semestre 2018
- **tipologia = magazzino**
- Età e stato manutentivo dello stabile;

Detto ciò, attenendoci alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 abbiamo:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA 4 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	740	L	1,2	2,5	L
Negozi	NORMALE	1160	2300	L	4,3	8,6	L

che il prezzo ricavabile dalla Banca OMI per un magazzino nel quartiere Ercolano oscilla tra 370,00 euro/mq di superficie commerciale e 740,00 euro/mq di sup. commerciale e considerando un prezzo medio avremo un valore di  $(370,00 + 740,00) / 2 = 555,00$  euro/mq

Firmato dal: IANNAACONE WALTER Emesso dal: NEECEBT EIDMA C/ALIBICATA 2 Cap.80123 - 4004004



di sup. commerciale. Tale valore medio di mercato deve essere moltiplicato per dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame e permettono di ottenere così un valore di mercato più realistico. I coefficienti di differenziazione che vengono presi in esame sono i seguenti:

- età e stato manutentivo dell'intero stabile;
- posizione ed accessibilità del locale.

Nelle tabelle che seguono sono riportati I coefficienti di differenziazione:

**Principali coefficienti di differenziazione che vengono presi in considerazione:**

Edificio	Coefficienti di differenziazione legati allo stato manutentivo dell'intero immobile		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	0%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Nel nostro caso, essendo edificio avente un'età oltre 40 anni e stando in uno stato manutentivo normale, il coefficiente di differenziazione è pari a 0%;

\*\*\*\*\*

Posizione	
Posizione ed accessibilità con carraio	+10%
Posizioni ed accessibilità da carraio	0%
Posizioni ed accessibile solo da scale	-10%

Nel nostro caso essendo il locale all'interno di un'area centrale con accesso da carraio, il coefficiente di differenziazione è pari a +10%;

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto del prezzo medio di mercato 555,00 euro/mq di sup. commerciale x i complementari dei coefficienti di differenziazione x la superficie commerciale dell'unità = 555,00 euro/mq di sup. commerciale x (1 legato all'età e stato dell'intero fabbricato x 1,1 legato alla posizione) x 265 mq commerciali del locale in esame = 555,00 euro/ mq di sup. commerciale x 1,1 x 265 mq di sup. commerciale = **162.000,00 euro**, con arrotondamento.

#### **METODO INDIRETTO (B):**

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito, è servito per avere un ulteriore criterio di calcolo che si aggiunga al primo e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che attualizzata per una durata perpetua consente di risalire al suo valore. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un immobile (**Vm**) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (**Rn**) ed il tasso, o saggio di capitalizzazione (**r**) in base alla seguente formula:

$$Vm = Rn/r$$

Con questo procedimento il problema estimativo si basa, quindi sulla determinazione di **Rn** e di **r**. Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuari, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 20% ed il 25% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare. Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese al 25% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio di interesse, ma trasformato in capitale. In questo metodo si assume un valore del saggio di capitalizzazione al 2,6%. Dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 in zona Ercolano i valori di locazione oscillano tra 1,2 euro/(mq x mese) e 2,5 euro/(mq x mese) per cui si ritiene più congruo, per il bene in esame, il valore medio di 1,85 euro/(mq x mese). Considerando la superficie lorda di 265 mq e considerando 12 mesi avremo  $RI = 1,85 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 265 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 5.883,00$  euro

$$\text{Spese} = 25\% \text{ di } RI = 0,25 \times 5.883,00 \text{ euro} = 1.470,75 \text{ euro}$$

$$Rn = RI - \text{Spese} = 5.883,00 \text{ euro} - 1.470,75 \text{ euro} = 4.412,25 \text{ euro}$$

$$Vm = Rn / r = 4.412,25 \text{ euro} / 2,6\% = 4.412,25 \text{ euro} \times (100/2,6) = \mathbf{169.700,00 \text{ euro}}$$

arrotondato.

#### **Conclusione:**

I valori ottenuti con i differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro. La loro media ci porterà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Avremo quindi:

Valore dell'immobile stimato con il metodo diretto (A) è = 162.000,00 euro

Valore dell'immobile stimato con il metodo indiretto (B) è = 169.700,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica arrotondata dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione, ovvero:

$$(\text{Metodo A} + \text{Metodo B})/2 = (162.000,00 \text{ euro} + 169.700,00 \text{ euro})/2 = \mathbf{166.000,00 \text{ euro}}$$

**Relativamente al locale sito ad Ercolano in via IV Novembre n°69:**

La superficie commerciale è ricavata nella precedente CTU depositata pari a 479 mq.

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare in esame. Nella valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni del mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Ercolano. Si è fatto riferimento alle indicazioni che vengono fornite dall'Agenzia del Territorio, sezione Osservatorio Immobiliare.

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita utilizzando due metodi di stima:

- **METODO DIRETTO (A)**
- **METODO INDIRETTO (B)**

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione.

**METODO DIRETTO (A):**

Nel caso specifico della presente relazione di stima, per la determinazione del valore di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo il valore finale ricercato ed in riferimento alla specifica tipologia di immobile urbano all'interno di fabbricato multipiano:

- ubicazione (zona OMI) = B4;
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI) = secondo semestre 2018

- **tipologia = magazzino;**
- Età e stato manutentivo dell'intero stabile;

Detto ciò, attenendoci alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 abbiamo:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO/ VIA 4 NOVEMBRE, CORSO ITALIA, TRATTO CENTRALE CORSO RESINA, VIA VENUTI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	740	L	1,2	2,5	L
Negozi	NORMALE	1150	2300	L	4,3	8,6	L

che il prezzo ricavabile dalla Banca OMI per un negozio nel quartiere Ercolano oscilla tra 370,00 euro/mq di superficie commerciale e 740,00 euro/mq di sup. commerciale e considerando un prezzo medio avremo un valore di  $(370,00 + 740,00)/2 = 555,00$  euro/mq di sup. commerciale. Tale valore medio di mercato deve essere moltiplicato per dei coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame e permettono di ottenere così un valore di mercato più realistico. I coefficienti di differenziazione che vengono presi in esame sono i seguenti:

- età e stato manutentivo dello stabile;
- posizione ed accessibilità del locale.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i coefficienti di differenziazione:

**Principali coefficienti di differenziazione che vengono presi in considerazione:**

Edificio	Coefficienti di differenziazione legati allo stato manutentivo dell'intero immobile		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	0%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Nel nostro caso, essendo edificio avente un'età oltre 40 anni e stando in uno stato manutentivo normale, il coefficiente di differenziazione è pari a 0%;

\*\*\*\*\*

Posizione	
Posizione ed accessibilità con carroia	+10%
Posizioni ed accessibilità da carroia	0%
Posizioni ed accessibile solo da scale	-10%

Nel nostro caso essendo il locale all'interno di un'area centrale con accesso da carroia, il coefficiente di differenziazione è pari a +10%;

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato dell'immobile in esame è dato dal prodotto del prezzo medio di mercato 555,00 euro/mq di sup. commerciale x i complementari dei coefficienti di differenziazione x la superficie commerciale dell'unità = 555,00 euro/mq di sup. commerciale x (1 legato all'età e stato dell'intero fabbricato x 1,1 legato alla posizione) x

479 mq commerciali del locale in esame = 555,00 euro/ mq di sup. commerciale x 1,1 x 479  
mq di sup. commerciale = **292.430,00 euro**, con arrotondamento.

### **METODO INDIRETTO (B):**

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito, è servito per avere un ulteriore criterio di calcolo che si aggiunga al primo e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che attualizzata per una durata perpetua consente di risalire al suo valore. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un immobile (**V<sub>m</sub>**) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (**R<sub>n</sub>**) ed il tasso, o saggio di capitalizzazione (**r**) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Con questo procedimento il problema estimativo si basa, quindi sulla determinazione di **R<sub>n</sub>** e di **r**. Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuari, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 20% ed il 25% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare. Nella presente valutazione si fisserà mediamente il coacervo di tali spese al 25% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio di interesse, ma trasformato in capitale. In questo metodo si assume un valore del saggio di capitalizzazione al 2,6%. Dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e dell'OMI relativo al secondo semestre del 2018 in zona Ercolano i valori di locazione oscillano tra 1,2 euro/(mq x mese) e 2,5 euro/(mq x mese) per cui si ritiene più congruo, per il bene in esame, il valore medio di 1,85 euro/(mq x mese). Considerando la superficie lorda di 479 mq e considerando 12 mesi avremo  $RI = 1,85 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 479 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 10.633,80$  euro

$Spese = 25\% \text{ di } RI = 0,25 \times 10.633,80 \text{ euro} = 2.658,45 \text{ euro}$

$Rn = RI - Spese = 10.633,80 \text{ euro} - 2.658,45 \text{ euro} = 7.975,35 \text{ euro}$

$Vm = Rn / r = 7.975,35 \text{ euro} / 2,6\% = 17.244,00 \text{ euro} \times (100/2,6) = 306.750,00 \text{ euro}$ , arrotondato.

**Conclusione:** I valori ottenuti con i differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro. La loro media ci porterà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Avremo quindi: Valore dell'immobile stimato con il metodo diretto (A) è = 292.430,00 euro

Valore dell'immobile stimato con il metodo indiretto (B) è = 306.750,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene verrà ricavato dal calcolo della media aritmetica arrotondata dei risultati ottenuti con i due metodi di valutazione, ovvero:

$(\text{Metodo A} + \text{Metodo B})/2 = (292.430,00 \text{ euro} + 306.750,00 \text{ euro})/2 = 300.000,00 \text{ euro}$ .



Considerando le valutazioni effettuate degli altri immobili decurtando delle spese valutate nella perizia precedente depositata, avremo:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ANNO 2019			
	Unità Immobiliare ad Ercolano (NA)	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato (euro)
A	Appartamento in piazza Trieste n°4	130,7	258.632,60
B	Negoziò Via Panoramica n°56-58	217	466.895,72
C	Negoziò in via IV Novembre n°55	46	92.790,13
D	Locale in via Tironi Moccia n°34	265	159.090,12
E	Locale in via IV Novembre n°69	479	284.214,40
Tot. (euro)			1.261.622,97

In merito alla osservazione del Ctp ing. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

In sostanza ritiene che gli immobili di via IV Novembre 69, e di via Tironi di Moccia n. 34, sono stimati in eccesso, rispetto alla reale destinazione d'uso (deposito-magazzino) ed agli attuali prezzi di mercato. In vero detti immobili oltre a non prestarsi alla destinazione d'uso di autorimessa, non sono adeguabili alle vigenti normative antincendio e di sicurezza, per tale destinazione d'uso e ne possono essere considerati come box. Il CTU replica, come in premessa, che effettua la valutazione di detti immobili considerandoli come depositi. Il CTP in riferimento alla bozza di consulenza depositata afferma in sostanza che alcuna ipotesi di comoda divisione, solo in via ipotetica, appare

possibile effettuare, attesa la possibile violazione delle disposizioni di cui agli artt. 720, 727 e 729 del c.c.. **Il CTU** prende atto delle motivazioni espresse dal CTP e condividendole, apporgerà la seguente modifica specificando "che non è possibile una comoda divisione visto che l'attribuzione diretta dei beni è non praticabile per la previsione del versamento di conguagli in danaro di notevole entità".

**In merito alla osservazione del Ctp architetto** [REDACTED]

L'arch. [REDACTED] invita il CTU ad effettuare una rivalutazione degli immobili stimati ed effettua delle sue considerazioni che riducono il prezzo dei vari immobili. Il CTU effettua una diversa valutazione solo degli immobili siti ad Ercolano (NA) in via IV Novembre 69, e di via Tironi di Moccia n. 34 considerandoli come depositi mentre conferma le stime svolte per gli altri immobili. **Inoltre il C.T.P, contesta** l'assentibilità del progetto di divisione formulato nella bozza della C.T.U. trasmessa il 30 marzo 2021 affermando tra l'altro che sul punto, la Giurisprudenza della Suprema Corte ha più volte e anche recentemente affermato che va esclusa la divisione in natura di un compendio immobiliare se questa determina la corresponsione di elevati conguagli in denaro (per tutte: Cass. n.29714/2018). **Il CTU prende atto** delle motivazioni espresse dal CTP e condividendole, apporgerà la seguente modifica specificando "che non è possibile una comoda divisione visto che l'attribuzione diretta dei beni è non praticabile per la previsione del versamento di conguagli in danaro di notevole entità".

**In merito alla osservazione del Ctp ing.** [REDACTED]

L'ing. Francesco [REDACTED] riferisce che i locali in via Tironi di Moccia e via IV Novembre 69 non possono essere classificati come autorimesse poiché non hanno i requisiti per essere adibiti a tale funzione e di conseguenza non è perseguibile l'ipotesi di dividerli ciascuna in due autorimesse più piccole. Il CTU effettua una diversa valutazione solo degli immobili siti ad Ercolano (NA) in via IV Novembre 69, e di via Tironi di Moccia n. 34 considerandoli come depositi. In merito alla osservazione del CTP inerente il bagno abusivo lo scrivente CTU replica che non risulta dagli atti chi lo ha realizzato e ne il CTP ha fornito documentazione a supporto.

**In merito alla osservazione 1 e 2 del Ctp arch. [REDACTED]**

riferisce che non condivide le valutazioni del CTU inerenti le due autorimesse in via IV Novembre 69, e di via Tironi di Moccia n. 34, la divisibilità delle autorimesse e la valutazione del negozio in via Panoramica n.56. Il CTU effettua una diversa valutazione solo degli immobili siti ad Ercolano (NA) in via IV Novembre 69, e di via Tironi di Moccia n. 34 considerandoli come depositi e riconferma i valori degli altri immobili. In merito all'osservazione n°3 lo scrivente, nel redigere il rendiconto, considera le spese sostenute e trasmesse dal Ctp (vedi note del CTP ARCH. [REDACTED] costituenti l'allegato IV del presente elaborato), in quanto già presentate nei termini, come affermato dall'avv. [REDACTED] dietro specifica richiesta, che ha dichiarato che fanno parte del presente giudizio in quanto precedentemente depositate (vedi **Allegato II** del presente elaborato). Si sottolinea che sono state considerate, unicamente, le spese condominiali per lavori straordinari e relativi agli immobili via Panoramica 56/58 e via Tironi di Moccia n. 34. Le spese per ICI/IMU non sono state considerate, in quanto non risulta la specifica per quali immobili sono state sostenute, riportando il modello di versamento un importo complessivo per un numero complessivo di immobili. Vi erano anche modelli di pagamento intestati ai singoli eredi, ma chiaramente, trattasi di quota di pertinenza esclusiva dell'erede. Lo scrivente precisa che non ha tenuto conto dei contratti di locazione allegati in quanto il quesito del magistrato chiede di valutare il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti, senza null'altro aggiungere.

CAPITOLO III – NON OCCORRE TENER CONTO DELLE DUE DONAZIONI DI DANARO IN FAVORE DI ~~Adem~~ E DI ~~Adem~~, IN QUANTO ENTRAMBE EFFETTUATE A TITOLO DI LEGITTIMA E PER L'ECCEDEZZA A TITOLO DI DISPONIBILE E CON DISPENSA DA COLLAZIONE E NESSUNO DEI COEREDI HA DOMANDATO L'EVENTUALE INEFFICACIA DELLA DISPENSA AI SENSI DELL'ART. 737 COMMA 2 C.C.; NON OCCORRE TENER CONTO DI DONAZIONI INDIRETTE E/O DONAZIONI SIMULATE MANCANDO IN RADICE QUALSIVOGLIA DOMANDA PRINCIPALE O ~~RICONVENZIONALE~~ IN TAL SENSO;

In relazione al quesito conferitomi, si evidenzia che non si è tenuti conto nella relazione definitiva a suo tempo depositata, di alcuna donazione.

CAPITOLO IV – OCCORRE PREDISPORRE DUE DISTINTI PROGETTI DIVISIONALI PER LE DUE MASSE ~~di Adem e Adem~~ SALVO CHE I COEREDI TUTTI INTENDANO DOMANDARE LA RIUNIONE DELLE MASSE PLURIME;

Riguardo al presente quesito, le parti in conformità al quesito del magistrato ad unanimità hanno deciso alla riunione delle masse plurime (vedi Allegato V del presente elaborato).

Di seguito si riportano le tabelle A21 e A22 dell'elaborato già depositato con le nuove valutazioni dei due immobili accatastati come depositi (B ed E). La tabella A.21 riporta il valore dei vari immobili, che lo scrivente ha valutato mentre nella tabella A.22 è riportato il valore dei cespiti attribuiti ai dividendi in base alla quota di proprietà.

Tab. A 21

Descrizione	cat.	ubicazione	Valore	
A	Negozio	C/1	via Panoramica n. 56/58 Ercolano (NA) <i>M - 1882/101</i>	466.895,72
B	Deposito	C/2	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	129.069,84
B1	Deposito	C/2	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	155.144,56
C	Abitazione	A/2	Piazza Trieste n. 4 Ercolano (NA) <i>M - 1460/28</i>	258.632,60
D	Negozio	C/1	via IV Novembre n. 55 Ercolano (NA) <i>M - 1586/10</i>	92.790,13
E	Deposito	C/2	via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	82.287,99
E1	Deposito	C/2	via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	76.802,13
totale			1.261.622,97	

Si riporta il valore dei cespiti attribuiti ai conviventi in base alla quota di proprietà.

Tab. A 22

Descrizione	ubicazione	Colantuono	Eredi Colantuono	Colantuono	Colantuono	Colantuono	Colantuono	Colantuono
		Sofia	Nello	Ciro	Filomena	Giovanna	Vittorio	Maria Luisa
A	Negozio	via Panoramica n. 56/58 Ercolano (NA)	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39	66.699,39
B	Deposito	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	18.438,55	18.438,55	18.438,55	18.438,55	18.438,55	18.438,55
BI	Deposito	via IV Novembre n. 69 Ercolano (NA)	22.163,51	22.163,51	22.163,51	22.163,51	22.163,51	22.163,51
C	Abitazione	Piazza Trieste n. 4 Ercolano (NA)	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51	36.947,51
D	Negozio	via IV Novembre n. 55 Ercolano (NA)	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73	13.255,73
E	Deposito	via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	11.755,43	11.755,43	11.755,43	11.755,43	11.755,43	11.755,43
E1	Deposito	via Tironi di Moccia n. 34 P.T. Ercolano (NA)	10.971,73	10.971,73	10.971,73	10.971,73	10.971,73	10.971,73
	totale		180.231,85	180.231,85	180.231,85	180.231,85	180.231,85	180.231,85

In merito ad un ipotesi divisionale, essendo l'immobile A non divisibile e di importo elevato, lo scrivente CTU ritiene **non possibile una comoda divisione** visto che l'attribuzione diretta dei beni è non praticabile per la previsione del versamento di congruagli in danaro di notevole entità.

**CAPITOLO V – OCCORRE SCINDERE I PROGETTI DIVISIONALI DAI CONTEGGI DI DARE/AVERE TRA COEREDI CHE SONO IMPUTABILI A RENDICONTO, SEPARANDO I DUE RENDICONTI PER LE DUE DISTINTE MASSE, RICORDANDO PERALTRO CHE LE UNICHE PARTI CHE HANNO FATTO ESPRESSA DOMANDA DI RENDICONTO SONO L'ATTRICE ~~GIUSEPPE SERRA~~ E I CONVENUTI ~~GIRO VITTORIO~~ E ~~ROSAMEN~~ ~~GIANNUONO~~ IN RICONVENZIONALE; NE CONSEGUE CHE LE RESTANTI PARTI NON HANNO TITOLO PER INTERLOQUIRE E/O PRESENTARE CONTESTAZIONI TECNICHE IN MERITO A TALI TEMI;**

Si presenta un rendiconto che comprende, esclusivamente, i fitti virtuali provenienti dagli immobili utilizzati, in modo esclusivo, da alcuni eredi. Vengono considerate le spese pertinenti escludendo quelle non di carattere straordinario.

Per dare una migliore delucidazione si riportano i canoni calcolati e relativi al periodo 6.11.2004 – 07.07.2017 (data della citazione) e che ammontano ad € 493.669,57 (vedi **ALLEGATO III**).

**Il valore tiene conto della variazione del valore di alcuni immobili a seguito della loro destinazione come depositi. La rideterminazione dei canoni locatizi virtuali avviene, considerando il valore minimo di € 3,10 e risalente al 2° semestre del 2004. Il valore al mq è stato determinato, in mancanza del dato puntuale, prendendo a riferimento il valore minimo del 1° semestre del 2006 e sottraendo il tasso di inflazione relativo al periodo dal 2° semestre del 2004 al 1° semestre del 2006. In considerazione della durata di un virtuale contratto di locazione commerciale di 6+6, alla data del 30.11.2016 è stata considerata, invece la media tra il valore min. di 1,1 e max di 2,2 per un valore di € 1,65 a metro quadro.**

Segue la tabella che evidenzia i canoni calcolati per il periodo.

Totale canoni calcolati:

	A	B	D	E	TOTALE
<b>totale</b>	203.983,04	169.605,07	29.390,70	90.690,77	493.669,57

Trattandosi di flussi reddituali relativi ad un periodo di 13 anni, per poterli confrontare e sommare, occorre attualizzarli. Di conseguenza, è stato preso quale tasso quello dei BTP decennali asta

30.07.2019 – 31.07.2019 pari al 1,56%. Quindi sono stati riportati alla medesima data, ovvero al 31.07.2019. Segue tabella

DATA DI ATTUALIZZAZIONE 31/07/2019

	A	B	D	E	TOTALE
totale	230.224,95	191.712,47	32.632,95	102.499,66	557.070,05

Il totale va diviso per 7 che rappresenta il numero degli eredi e porta ad un ammontare spettante pro-capite di € 79.581,44. L'indicazione analitica dei canoni attualizzati (entrate finanziarie) è riportato nell'**Allegato III bis** del presente elaborato.

Segue la tabella che evidenzia la composizione degli importi spettanti per i diversi eredi.

ENTRATE

TOTALE DA RICEVERE	A	B	D	E	
[REDACTED]	79.581,44	32.889,28	27.387,50	4.661,85	14.642,81
[REDACTED]	79.581,44	32.889,28	27.387,50	4.661,85	14.642,81
[REDACTED]	79.581,44	32.889,28	27.387,50	4.661,85	14.642,81
[REDACTED]	79.581,44	32.889,28	27.387,50	4.661,85	14.642,81
[REDACTED]	79.581,44	32.889,28	27.387,50	4.661,85	14.642,81
[REDACTED]	79.581,44	32.889,28	27.387,50	4.661,85	14.642,81
[REDACTED]	79.581,44	32.889,28	27.387,50	4.661,85	14.642,81
totale	230.224,95	191.712,47	32.632,95	102.499,66	

Si riporta la tabella che evidenzia le spese che sono state anticipate dagli eredi [REDACTED]. Queste ultime sono state fornite dall'arch. [REDACTED] in occasione della trasmissione allo scrivente delle Note critiche (vedi note del CTP arch. [REDACTED] costituenti l'allegato IV del presente elaborato). Sono state considerate nel presente elaborato in quanto come da dichiarazione dell'avv. [REDACTED] dietro specifica richiesta, fanno parte del presente giudizio in quanto precedentemente depositate (vedi **allegato II** del presente elaborato). Sono state considerate, unicamente, le spese condominiali per lavori straordinari e relativi agli immobili via Panoramica 56/58 e via Tironi di Moccia n. 34. Le spese per ICI/IMU non sono state considerate, in quanto non risulta la specifica per quali immobili sono state sostenute, riportando il modello di versamento un importo complessivo. Vi erano anche modelli di pagamento intestati ai singoli eredi, ma chiaramente, trattasi di quota di pertinenza esclusiva dell'erede.

Relativamente alle spese sostenute in tempi diversi sono state riportate alla data del 31.07.2019 attraverso l'attualizzazione al tasso dell'1,56%, in simmetria con i relativi canoni locatizi.

DATA DI ATTUALIZZAZIONE	31.07.2019	gg	Coefficiente Attualizzazione	Valore	
data	A	E			
11/1/07		147,90	4.584	1,214589848	179,64
11/2/07		147,90	4.553	1,212994072	179,40
11/3/07		147,90	4.525	1,211554528	179,19
11/4/07		147,90	4.494	1,20996274	178,95
11/5/07		147,90	4.464	1,208424291	178,73
11/6/07		147,90	4.433	1,206836615	178,49
11/7/07		147,90	4.403	1,205302141	178,26
11/8/07		147,90	4.372	1,203718568	178,03
11/9/07		147,90	4.341	1,202137075	177,80
20/9/07		19,65	4.332	1,201678321	23,61
11/10/07		147,90	4.311	1,200608576	177,57
16/10/07		19,65	4.306	1,200354016	23,59
4/9/08		106,71	3.982	1,183973029	126,34
4/10/08		106,71	3.952	1,182467625	126,18
4/11/08		106,71	3.921	1,180914053	126,02
4/12/08		106,71	3.891	1,179412539	125,86
15/12/08	210,00		3.880	1,178862462	247,56
15/9/09	1.170,00		3.606	1,165243034	1.363,33
1/10/09	276,00		3.590	1,164452619	321,39
13/11/09	276,00		3.547	1,162331034	320,80
15/12/09	276,00		3.515	1,160754689	320,37
15/1/10	276,00		3.484	1,159229644	319,95
10/2/10	276,00		3.458	1,157952119	319,59
15/3/10	276,00		3.425	1,156332672	319,15
16/3/10	126,60		3.424	1,156283633	146,39
15/4/10	276,00		3.394	1,154813436	318,73
20/4/10	126,60		3.389	1,154568585	146,17
15/5/10	276,00		3.364	1,153345109	318,32
15/6/10	276,00		3.333	1,151829799	317,91
15/7/10	276,00		3.303	1,150365265	317,50
15/8/10	276,00		3.272	1,14885387	317,08
15/8/10	126,60		3.272	1,14885387	145,44
15/9/10	276,00		3.241	1,14734446	316,67
15/9/10	126,60		3.241	1,14734446	145,25
15/10/10	276,00		3.211	1,14588563	316,26
15/11/10	276,00		3.180	1,14438012	315,85
15/12/10	276,00		3.150	1,142925058	315,45
15/1/11	276,00		3.119	1,141423438	315,03
15/2/11	276,00		3.088	1,139923791	314,62



15/3/11	276,00	3.060	1,138570965	314,25
15/4/11	276,00	3.029	1,137075065	313,83
15/5/11	276,00	2.999	1,135629292	313,43
15/5/11	128,00	2.999	1,135629292	145,36
15/6/11	128,00	2.968	1,134137258	145,17
15/6/11	276,00	2.968	1,134137258	313,02
15/7/11	128,00	2.938	1,13269522	144,98
15/7/11	276,00	2.938	1,13269522	312,62
15/8/11	276,00	2.907	1,13120704	312,21
15/9/11	276,00	2.876	1,129720816	311,80
15/10/11	343,00	2.846	1,128284393	387,00
15/11/11	343,00	2.815	1,126802009	386,49
15/12/11	343,00	2.785	1,125369297	386,00
15/1/12	343,00	2.754	1,123890743	385,49
15/2/12	343,00	2.723	1,122414131	384,99
14/3/12	4,00	2.695	1,121082084	4,48
15/3/12	343,00	2.694	1,12103454	384,51
15/4/12	265,70	2.663	1,119561681	297,47
15/5/12	117,75	2.633	1,118138176	131,66
15/6/12	117,75	2.602	1,116669122	131,49
31/1/17		911	1,039391361	0,00
<b>totale</b>	<b>11.457,60</b>	<b>1.945,14</b>		<b>15.442,76</b>

Si riporta la quota di spesa attribuita ai singoli eredi, sottraendo la quota di pertinenza della sig.ra

[REDACTED] non facente parte del presente giudizio.

**TOTALI SPESE**

TOTALE DA CORRISPONDERE	A	B	D	E
[REDACTED]	4.368,36	0,00	0,00	779,22
[REDACTED]	1.248,10	0,00	0,00	222,63
[REDACTED]	1.248,10	0,00	0,00	222,63
[REDACTED]	1.248,10	0,00	0,00	222,63
[REDACTED]	1.248,10	0,00	0,00	222,63
[REDACTED]	1.248,10	0,00	0,00	222,63
[REDACTED]	1.248,10	0,00	0,00	222,63
[REDACTED]	1.248,10	0,00	0,00	222,63
<b>totale</b>	<b>13.105,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.337,65</b>

Si riporta infine il rendiconto al netto delle spese delle quote spettanti ai singoli eredi a prescindere dall'uso esclusivo degli immobili.

PUBBLICAZIONE IN DATA 11/01/2017 AL TRIBUNALE DI NAPOLI

NETTO

Totale da ricevere	TOTALE	A	B	D	E
[REDACTED]	78.110,70	31.641,18	27.387,50	4.661,85	14.420,18
[REDACTED]	78.110,70	31.641,18	27.387,50	4.661,85	14.420,18
[REDACTED]	78.110,70	31.641,18	27.387,50	4.661,85	14.420,18
[REDACTED]	78.110,70	31.641,18	27.387,50	4.661,85	14.420,18
[REDACTED]	78.110,70	31.641,18	27.387,50	4.661,85	14.420,18
[REDACTED]	78.110,70	31.641,18	27.387,50	4.661,85	14.420,18
[REDACTED]	78.110,70	31.641,18	27.387,50	4.661,85	14.420,18
<b>totale</b>	<b>546.774,89</b>	<b>221.488,23</b>	<b>191.712,47</b>	<b>32.632,95</b>	<b>100.941,23</b>

Segue la tabella che evidenzia come si compone la quota spettante per gli eredi di Nello Colantuono.

NETTO	A	B	D	E
[REDACTED]	9.040,59	7.905,23	949,57	4.151,04
[REDACTED]	7.533,52	6.494,08	1.237,43	3.423,04
[REDACTED]	7.533,52	6.494,08	1.237,43	3.423,04
[REDACTED]	7.533,52	6.494,08	1.237,43	3.423,04
<b>Totale</b>	<b>31.641,16</b>	<b>27.387,49</b>	<b>4.661,85</b>	<b>14.420,17</b>

In presenza di un uso esclusivo da parte di alcuni condividenti, si precisa: per quelli che hanno usufruito in maniera esclusiva degli immobili ed hanno diritto ad 1/7 del totale, occorre sottrarre i 6/7 del totale dei canoni relativi agli immobili di uso esclusivo, ovvero gli eredi [REDACTED] percepiranno € 46.061,33 (1/7 del totale canoni degli immobili A ed E che l'uso esclusivo è avvenuto da altri eredi) e devono corrispondere i 6/7 del totale dei canoni degli immobili B e D (dove è avvenuto l'uso esclusivo) ovvero € 192.296,08 per una differenza da corrispondere di € 146.234,73. A questa occorre aggiungere la quota dei canoni di B, D, A ed E che spettano agli eredi di [REDACTED] (coniuge e figlia) che non hanno avuto l'uso esclusivo di alcun immobile, ovvero € 22.046,44 per [REDACTED] ed alla figlia [REDACTED] per € 18.688,08, di conseguenza la somma da dover corrispondere da parte degli eredi di [REDACTED] ovvero [REDACTED] salirebbe ad € 186.969,26.

Segue la tabella che evidenzia il dare/avere da parte di alcuni eredi di Nello Colantuono, ovvero i sig.ri [redacted].

da ricevere	46.061,33
da corrispondere ai parenti [redacted] per A-B-D-E	40.734,51
da corrispondere agli altri eredi	192.296,08
<b>totale da corrispondere</b>	<b>186.969,26</b>

Altro discorso per [redacted] che a testa hanno diritto a percepire 1/7 del totale canoni dei locali B e D, ovvero cadauno € 32.049,35 e devono corrispondere i 5/7 (gli eredi in questa circostanza sono due con quota di 1/7) del totale canoni degli immobili A ed E (da loro utilizzati in modo esclusivo), ovvero € 230.306,75, di conseguenza si avrà la differenza da corrispondere, ovvero € 230.306,75 meno € 32.049,35 X 2 = € 166.208,05 che rappresenta cadauno una quota di € 83.104,03.

Eredi Colantuono Nello	
RICEVERE	46.061,35
CORRISPONDERE	192.296,08
DIFFERENZA	-146.234,73
[redacted]	
RICEVERE	32.049,35
CORRISPONDERE	115.153,38
DIFFERENZA	-83.104,03
[redacted]	
RICEVERE	32.049,35
CORRISPONDERE	115.153,38
DIFFERENZA	-83.104,03

Si riporta la successiva tabella di Rendiconto con la distribuzione delle somme spettanti e da corrispondere in relazione all'uso degli immobili.

Totale da ricevere	
[REDACTED]	78.110,70
[REDACTED]	83.104,02
[REDACTED]	78.110,70
[REDACTED]	78.110,70
[REDACTED]	-83.104,02
[REDACTED]	78.110,70
[REDACTED]	22.046,44
[REDACTED]	18.688,08
[REDACTED]	-186.969,26

Napoli, 28 maggio 2021

IL C.T.U.

Dott. Ing. Walter Iannaccone