

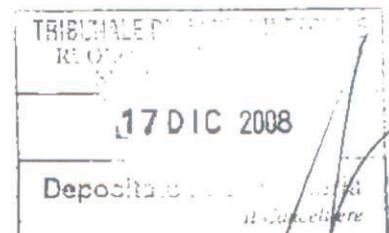
**Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore**  
Prima Sezione Civile

Procedura esecutiva n. 3144/2007: Unicredit Banca S.p.A. c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il G.O.T. dott.ssa Riccietti del Tribunale di Nocera Inferiore, Prima Sezione Civile, nell'udienza del 25.09.2008 ha conferito al sottoscritto Ing. Andrea Cavaliere l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1. Esaminati gli atti e sentite le parti, descriva il C.T.U. i beni oggetto della domanda di divisione e ne indichi il valore venale attuale precisando altresì quando vi siano compresi edifici, o loro parti, se la loro costruzione risalgia a data anteriore al 1967 ed, in caso negativo, se siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti indicando altresì gli estremi della concessione edilizia o della concessione edilizia in sanatoria;
2. Predisponga il C.T.U., previa verifica della comoda o meno divisibilità dei beni comuni, un progetto di divisione procedendo alla formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti e secondo le quote di diritto ciascuno;
3. determini gli eventuali conguagli in danaro necessari ai fini della formazione delle quote da assegnarsi a ciascuno dei condividenti.



## **Indice**

---

1. Premessa
2. Risposta ai quesiti
3. Conclusioni

## **Verbali Operazioni Peritali**

---

## **Allegati**

---

- A) Planimetrie
- B) Rilievo fotografico
- C) Visura catastale
- D) Concessione edilizia

## 1. Premessa

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il primo ed unico sopralluogo agli immobili oggetto del procedimento il giorno 06.10.2008 alle ore 16.00, previa formale comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti in causa.

Erano presenti durante il sopralluogo, oltre al sottoscritto, la sig.ra \_\_\_\_\_ ed il sig. \_\_\_\_\_ proprietari, ognuno per la metà, degli immobili oggetto di causa.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha preso visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi.

## 2. Risposta ai quesiti

Premesso quanto esposto nel paragrafo precedente, si procede a rispondere ai quesiti formulati dal Giudice.

1. **“Esaminati gli atti e sentite le parti, descriva il C.T.U. i beni oggetto della domanda di divisione e ne indichi il valore venale attuale precisando altresì quando vi siano compresi edifici, o loro parti, se la loro costruzione risalga a data anteriore al 1967 ed, in caso negativo, se siano conformi alle prescrizione urbanistiche e paesaggistiche vigenti indicando altresì gli estremi della concessione edilizia o della concessione edilizia in sanatoria”.**

Gli immobili oggetto della consulenza sono costituiti da un appartamento al piano rialzato e da un box – garage al piano interrato, di un fabbricato condominiale per civile abitazione sito nel comune di Scafati alla via Roma n. 79. Dai rilievi effettuati risulta che il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, (denominato con la lettera “D” e non “B” così come indicato nell’atto di citazione), fa parte del complesso edilizio “Parco Vittoria”, costituito da cinque corpi di fabbrica.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con solai latero-cementizi, il tetto è a falde, i rompagni sono in blocchi ed i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di conservazione è da ritenersi normale.

L'appartamento, individuato dall'interno n. 1, confina a nord con altra proprietà, a sud con cortile condominiale, ad ovest con area di distacco dal fabbricato C e ad est con vano scala ed ascensore. Esso è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni ed una zona disimpegno. Ha una superficie di circa 135 mq, a cui vanno aggiunti due terrazzi (superficie non residenziale) con una superficie di circa 80 mq, per una complessiva residenziale di circa 155 mq.

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2.80. Le rifiniture sono di tipo commerciale: gli infissi interni ed esterni sono in legno; la pavimentazione ed i rivestimenti in gres ceramico; le pareti tinteggiate. L'immobile è provvisto di impianto idrico, elettrico ed igienico sanitario.

Lo stato di conservazione è da ritenersi cattivo.

Il garage, invece, ubicato al piano interrato ed individuato con l'interno n. 23, ha una superficie di circa 17 mq e confina con area per manovra, terrapieno, box-garage di altra proprietà e viale comune.

Il tutto è rilevabile dalle planimetrie e dal rilievo fotografico allegati (**Allegati A e B**).

La zona dove sono ubicati gli immobili è posta nel tessuto urbano subito a ridosso del centro cittadino, ed è provvista di tutti i servizi urbani.

I dati catastali degli immobili (**Allegato C**) sono:

- Immobile in Scafati alla via Roma piano T interno 1; foglio 22, particella 1562, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita € 503.55;
- Immobile in Scafati alla Via Roma piano S1 interno 23; foglio 22, particella 1562, sub 24, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 15, rendita € 27.89.

Per una valutazione attendibile del valore venale degli immobili in questione, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, effettuando cioè indagini di mercato finalizzate al reperimento di prezzi con cui sono stati compravenduti, negli ultimi anni, fabbricati con caratteristiche simili.

Sono state consultate, oltre la banca dati personale, alcune agenzie immobiliari della zona.

Il parametro con cui è consuetudine valutare questo tipo di beni è il metro quadrato ragguagliato, che si ottiene aggiungendo alla superficie utile abitabile un quarto della superficie non residenziale.

I fattori che influenzano il valore unitario, espresso in €/mq, sono nello specifico:

l'ubicazione nel tessuto urbano; la tipologia; lo stato di conservazione e manutenzione; la vetustà fisica; il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi.

Dalle indagini effettuate è risultato che per immobili simili a quelli in questione si può assumere come valore più attendibile quello di € 1.300,00 al mq per l'appartamento e di € 1.100,00 al mq per il box-garage.

Sulla scorta di quanto affermato il valore venale dell'appartamento e del box-garage è il seguente:

***Valore appartamento = 1300,00 €/mq x 155 mq = € 201.500,00;***

***Valore box-garage = 1100,00 €/mq x 17 mq = € 18.700,00.***

In definitiva, quindi, il valore complessivo degli immobili è:

***Valore complessivo lotto = € 201.500,00 + € 18.700,00 = € 220.200,00.***

Il fabbricato è stato costruito in virtù di concessione edilizia (**Allegato D**) n. 159 del 19.11.1979 rilasciata dal Comune di Scafati, dalla quale risulta che il fabbricato è per civili abitazioni ed è conforme alla destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, che è nello specifico la zona "B1 - urbanizzata satura".

2. **“Predisponga il C.T.U., previa verifica della comoda o meno divisibilità dei beni comuni, un progetto di divisione procedendo alla formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti e secondo le quote di diritto ciascuno”.**

Gli immobili in questione si prestano ad un progetto di comoda divisione mediante l'assegnazione a ciascuno dei due intestatari di una delle due unità sopra precisate, con addebito dell'eccedenza di valore a carico di colui a cui verrà assegnato l'appartamento.

Tanto perché due sono gli immobili in comunione e due sono i condividenti, ciascuno con uguale diritto sui beni in comproprietà.

Il sottoscritto tiene a precisare che non è possibile dividere i singoli beni oggetto di comunione in parti corrispondenti alle quote degli aventi diritto in quanto, pur essendo ipotizzabile un frazionamento di ciascun immobile in due distinte porzioni, la divisione inciderebbe sull'originaria destinazione dei singoli beni e comporterebbe un sensibile deprezzamento di ciascuna porzione rispetto al valore dell'intero.

3. **“Determini gli eventuali conguagli in danaro necessari ai fini della formazione delle quote da assegnarsi a ciascuno dei condividenti”.**

Secondo quanto stabilito nei paragrafi precedenti, l'assegnatario dell'appartamento dovrà versare all'assegnatario del box-garage un conguaglio in danaro pari a € 91.400,00.

### 3. Conclusioni

In base alle scrupolose analisi condotte si è giunti alle seguenti conclusioni:

Gli immobili oggetto della consulenza risultano costituiti da un appartamento e da un box-garage, entrambi siti in Scafati alla via Roma n. 79.

L'appartamento, la cui superficie residenziale è di circa 155 mq, confina a nord con altra proprietà, a sud con cortile condominiale, ad ovest con area di distacco dal fabbricato C e ad est con vano scala ed ascensore. Il box-garage, la cui superficie è di circa 17 mq, confina con area per manovra, terrapieno, box-garage di altra proprietà e viale comune.

Il valore di mercato degli immobili oggetto di divisione, definito con il criterio di stima sintetico – comparativo, è il seguente:

*Valore appartamento = 1300,00 €/mq x 155 mq = € 201.500,00;*

*Valore box-garage = 1100,00 €/mq x 17 mq = € 18.700,00.*

Gli immobili sono riportati al N.C.E.U.:

- Immobile in Scafati alla Roma piano T interno 1: foglio 22, particella 1562, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita € 503,55;
- Immobile in Scafati alla Via Roma piano S1 interno 23: foglio 22, particella 1562, sub 24, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 15, rendita € 27,89.

A parere dello scrivente il progetto di comoda divisione degli immobili sarebbe quello di assegnare a ciascuno dei due intestatari **una delle due unità con addebito dell'eccedenza di valore a carico di colui a cui verrà assegnato l'appartamento. Tale eccedenza in base al valore assegnato ai singoli immobili è pari a € 91.400,00 (euro novantunomilaquattrocento/00).**

Il C.T.U. ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitigli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nocera Inferiore, li 15.12.2008

