



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**GIUDICE  
DOTT.SSA CRISTIANA SATTA**

**R.G. n. 1857 / 2020**

**ATTORE: OMISSIS**

**CONVENUTO: OMISSIS**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**IL C.T.U.  
dott. ing. GIOVANNI SEPE**

**Aversa, 01/09/2021**



# INDICE

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA.....  | 1  |
| 1. OPERAZIONI PERITALI.....  | 2  |
| 2. CONSIDERAZIONI DEL CTU.....   | 3  |
| 2.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 1.....  | 3  |
| 2.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 2.....  | 4  |
| 2.1 RISPOSTA AL QUESITI N.3 E N.4.....   | 15 |
| 2.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 5.....  | 18 |
| 2.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 6.....  | 18 |
| ALLEGATO N. 1 .....  | 24 |
| VERBALI DI SOPRALLUOGO.....  | 24 |
| ALLEGATO N. 2 .....  | 25 |
| RICEVUTA DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA BOZZA ALLE PARTI A MEZZO P.E.C.                                | 25 |
| ALLEGATO N. 3 .....  | 26 |
| RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO DEL BENE OGGETTO DI<br>DIVISIONE .....                   | 26 |
| ALLEGATO N. 4 .....  | 27 |
| VISURE CATASTALI, VISURA PLANIMETRICA ED ELENCO SISNTETICO FORMALITA'<br>.....                     | 27 |
| ALLEGATO N. 5 .....  | 28 |
| CONCESSIONE EDILIZIA N. 32/78 .....  | 28 |
| ALLEGATO N. 6 .....  | 29 |
| FOGLIO DI CALCOLO M.C.A. AI FINI DELLA STIMA DEL BENE .....  | 29 |
| ALLEGATO N. 7 .....  | 30 |
| N.2 ATTI DI COMPRAVENDITA E N. 1 OFFERTA DI VENDITA ACQUISITI AI FINI<br>DELLA STIMA DEL BENE..... | 30 |



## PREMESSA

Il giorno **30/03/2021** lo scrivente ing. Giovanni Sepe, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 20829 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord al n. 1276, veniva nominato C.T.U. nella causa R.G. 1857/2020 OMISSIS c/ OMISSIS ed in data **12/04/2021** accettava l'incarico conferitogli depositando nota telematica contenente l'impegno di cui all'art. 193 c.c.

All'udienza del **10/05/2021** il Giudice dott.ssa Cristiana Satta procedeva al conferimento incarico e concedeva al C.T.U. termine di giorni 120 dall'inizio delle operazioni peritali per la presentazione definitiva della relazione scritta e poneva allo stesso i seguenti quesiti:

- 1. esaminata la documentazione prodotta in giudizio ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto della massa da dividere come indicato nell'atto di citazione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2. ispezionati i luoghi di causa ed espletata ogni altra opportuna indagine, descriva il C.T.U., mediante rilievi planimetrici e fotografici, e con ogni altro mezzo ritenuto utile, l'immobile oggetto di causa;*
- 3. rilevi il c.t.u. se l'immobile presenti o meno, i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica e a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*
- 4. proceda il c.t.u. a predisporre, con riguardo ai beni immobili per cui è causa, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;*
- 5. predisponga il c.t.u., ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 6. fornisca il c.t.u., ove i beni non siano comodamente divisibili, 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;*
- 7. fornisca, infine, il c.t.u., nei limiti dei quesiti posti e delle rispettive deduzioni delle parti, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini della decisione;*



Concedeva, altresì, alle parti termine di giorni 10 per la trasmissione di osservazioni all'elaborato peritale e termine di ulteriori gg 10 al CTU per il deposito in cancelleria della relazione definitiva contenente le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

Il CTU indicava la data del 18/05/2021 alle ore 15:00 per l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi, accesso poi rinviato al **25/05/2021** alle ore 15:00 a mezzo pec inviata alla parte costituita.

## **1. OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di adempire all'incarico conferitomi, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno effettuare n. **1** accesso presso l'immobile oggetto di divisione con la seguente tempistica:

### **I ACCESSO "RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI":**

- Il giorno **25/05/2021** alle ore 15:00 lo scrivente C.T.U. si recava sui luoghi di causa sito in Grumo Nevano (Na) alla via Matteotti, 38 per l'inizio delle operazioni peritali. In quell'occasione erano presenti l'avv. OMISSIS per l'attore e il convenuto sig. OMISSIS il quale consentiva l'accesso all'immobile oggetto di divisione.

Si provvedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed, infine, lo scrivente CTU si riservava di effettuare ulteriori ed eventuali accessi comunicando per le vie brevi con il sig. OMISSIS.

### **VARI ACCESSI presso l'Ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano (Na) :**

- Il giorno **31/05/2021** lo scrivente CTU si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano (Na) per acquisire copia della **Concessione Edilizia n. 32/1978** rilasciata in data **22/05/1978** afferenti al bene oggetto di divisione. La richiesta di acquisizione del suddetto titolo abilitativo veniva effettuata a mezzo pec del 18/05/2021



## **2. CONSIDERAZIONI DEL CTU**

### **2.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

- 1. esaminata la documentazione prodotta in giudizio ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati il c.t.u., con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto della massa da dividere come indicato nell'atto di citazione e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

Il bene oggetto di divisione, indicato nell'atto di citazione dell'avv. OMISSIS ed elencato di seguito, fa parte di un edificio per civili abitazioni ergentesi su tre livelli fuori terra sito nel Comune di **Grumo Nevano (Na)** alla Via Matteotti, 36 realizzato con **Concessione Edilizia n. 32/1978** rilasciata in data **22/05/1978** (cfr allegati).

Da visura catastale effettuata (cfr. allegato n. 4), il bene immobile oggetto di divisione è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Nevano (Na) come segue:

- Appartamento sito al secondo piano, **Foglio 4, Particella 279, Sub 3**, Categoria A2, Classe 4, Vani Catastali 3,5, Rendita Catastale € 177.14, via Giacomo Matteotti, 38, intestato ai sigg.:
  - OMISSIS OMISSIS **proprietà per 500/1000**;
  - OMISSIS OMISSIS **proprietà per 500/1000**.

Da visura ipotecaria effettuata, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2008 - Registro Particolare 20785 Registro Generale 32706  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 296/60 del 06/03/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 03/02/2021 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 5071  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 20546/2020 del 23/07/2020  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Si allegano visura catastale, planimetria catastale e visura ipotecaria (cfr. allegato n. 4)



## 2.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 2

2. *ispezionati i luoghi di causa ed espletata ogni altra opportuna indagine, descriva il C.T.U., mediante rilievi planimetrici e fotografici, e con ogni altro mezzo ritenuto utile, l'immobile oggetto di causa;*

### *Inquadramento Territoriale*

L'appartamento oggetto di divisione fa parte di un edificio per civili abitazioni ergentesi su tre livelli fuori terra, in muratura, ed è ubicato al secondo piano del civico 36 della via Matteotti nel Comune di Grumo Nevano (Na). Caratteri stilistici del fabbricato: economici. Stato di conservazione e manutenzione: mediocre. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'edificio è situato in una zona semi-centrale, distante poco meno di 1 km dal centro cittadino e dai principali servizi, a poco più di 1 km dalla stazione ferroviaria Frattamaggiore - Grumo Nevano e dallo svincolo della ex SS 162 (asse mediano).

L'appartamento è composto da un ingresso/cucina, due camere da letto, un bagno, una superficie di complessivi mq 70,37 suddivisa in n. 2 balconi.

La pianta del fabbricato è pressoché rettangolare : un lato è in aderenza con altro fabbricato, i restanti sono liberi, il lato principale si affaccia su via Matteotti da cui si accede, a mezzo cancello, ad un androne che immette nella corte interna (cfr. Foto n. 1 e Foto n. 2).

L'accesso all'appartamento al secondo piano, oggetto di divisione, si realizza attraverso l'androne, la corte interna ed un vano scala chiuso posizionato sul lato Ovest dell'edificio.

Il ballatoio del vano scala posto al secondo piano, prospiciente l'ingresso dell'appartamento, è stato chiuso creando un volume abusivo (cfr. foto n.4).

La scala, invece, è in cemento armato e rifinita con lastre di marmo e parapetto in ferro a disegni semplici.

La copertura dell'edificio, ad unica falda spiovente verso il lato strada, è sorretta da una struttura costituita da travi in legno in entrambe le direzioni ricoperta da tegole marsigliesi sprovvista da uno strato di impermeabilizzazione.

Al di sotto di tale copertura vi è un vano sottotetto non abitabile (h max = 1,50 m) confinante con l'immobile oggetto di divisione.

Si riportano di seguito le immagini d'inquadramento territoriale del cespite oggetto di consulenza campito in colore giallo.





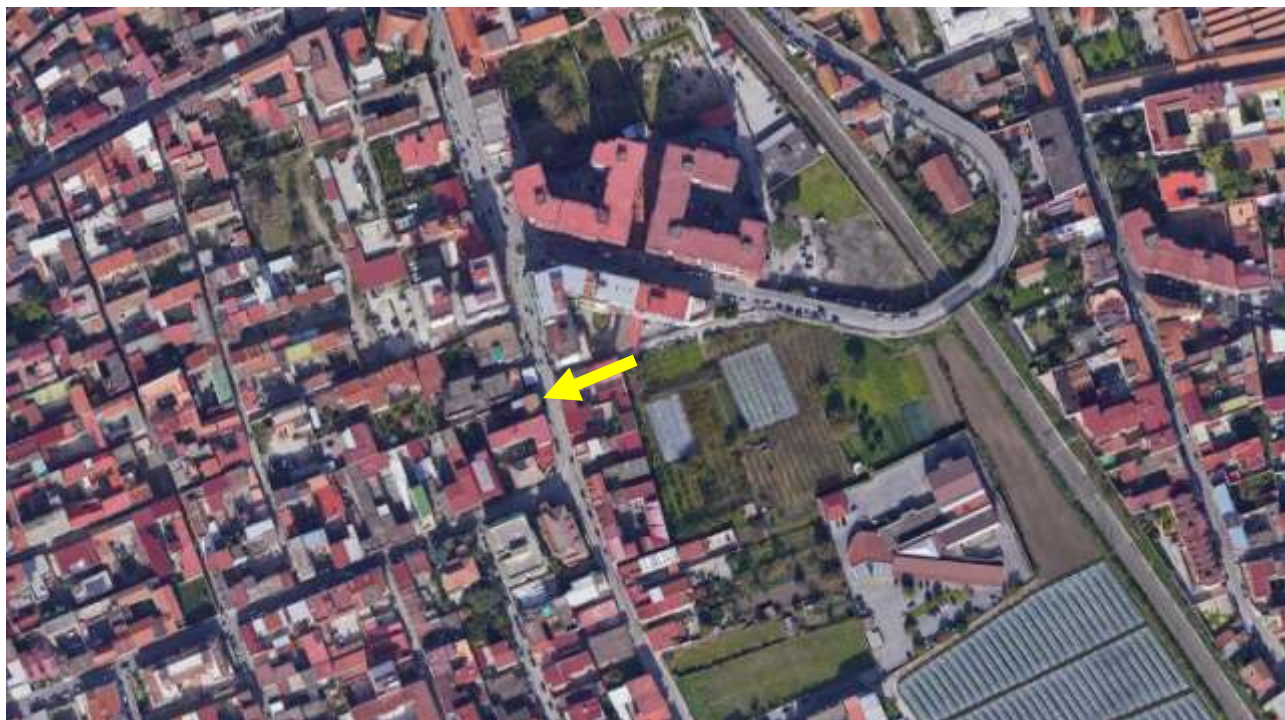


Figura 1 – Inquadramento planimetrico edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di consulenza Via Matteotti, 36 in Grumo Nevano (Na)



Figura 2 - Inquadramento planimetrico edificio di cui fa parte l'edificio oggetto di consulenza Via Matteotti, 36 in Grumo Nevano (Na)







Foto n. 1 - Prospetto principale esterno del fabbricato ingresso su via Matteotti, 36.  
Lato esterno appartamento oggetto di divisione posto al secondo piano (campitura in giallo)



Foto n. 2 – Ingresso androne corte interna







Foto n. 3 – Lato interno appartamento oggetto di divisione posto al secondo piano (campitura in giallo)



Foto n. 4 – Ballatoio del vano scala posto al secondo piano, prospiciente l'ingresso dell'appartamento, chiuso abusivamente





**Foto n. 5 – Ballatoio del vano scala posto al secondo piano, prospiciente l’ingresso dell’appartamento, chiuso abusivamente (vista dal ballatoio)**



**Foto n. 6 – Ballatoio chiuso abusivamente (vista interna)**







**Foto n. 7 – Sottotetto non abitabile e copertura**



**Foto n. 8 - Sottotetto non abitabile e copertura**



### *Inquadramento Urbanistico*

Il fabbricato per civile abitazione in cui è ubicato l'appartamento oggetto di divisione risulta legittimato a seguito del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo in ditta **OMISSIS OMISSIS**:

- Concessione Edilizia n. 32/78 rilasciata il 22/05/1978.

In merito alla suddetta Concessione Edilizia, essa veniva rilasciata al fine di eseguire chiusure a veranda dei due terrazzi esistenti al primo e al secondo piano dell'edificio di Via Matteotti, 36 (cfr. allegato n. 5). Tali chiusure non sono state riscontrate nel corso dell'accesso effettuato suoi luoghi.

### *Descrizione del cespite*

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo sito al piano secondo da cui si accede, attraverso la corte interna del fabbricato, da via Matteotti civico 36, a mezzo cancello.

Esso, di superficie utile netta (al netto di tompagni e tramezzature ) pari a 70,37 mq ed altezza utile interna pari a 3,18 m (fatta eccezione per il bagno la cui altezza è pari a 3,10 m) , si compone dei seguenti ambienti:

- Ingresso/cucina (ambiente unico);
- Camera da letto patronale;
- Camera da letto;
- Bagno.

La cucina e le camere da letto prendono luce da finestre che affacciano su via Matteotti e sul cortile interno del fabbricato. Il bagno, invece, prende luce da un'unica finestra che affaccia su via Matteotti. Non vi è la presenza di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento. L'acqua calda sanitaria è garantita a mezzo di un boiler elettrico presente nel bagno. Le bussole interne sono in legno, mentre gli infissi in alluminio.

In cucina e nel bagno le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica mentre nelle altre stanze sono tinteggiate. I pavimenti sono in graniglia a meno della stanza da bagno che sono in ceramica. Attualmente l'immobile risulta arredato e abitato dal nucleo familiare del sig. OMISSIS.

**Si rappresenta che l'intera superficie del soffitto dell'immobile è interessato da danni dovuti alla presenza di fenomeno infiltrativo causato dall'assenza di impermeabilizzazione nel sottotetto. Di tale circostanza se ne terrà conto nella stima del bene.**



- *Caratteristiche estetiche*: mediocri.
- *Esposizione e luminosità*: buona.
- *Ventilazione ambienti*: mediocre.
- *Funzionalità e distribuzione spazi interni*: mediocre.
- *Stato di conservazione e manutenzione*: mediocre.

**In sintesi lo stato di fatto dell'immobile è di tipo mediocre.**

Dal rilievo metrico effettuato sono state rilevate le seguenti superfici utili (al netto dei tompagni e tramezzi):

| <b>Foglio 4, Particella 279, Sub 3</b>  |              |
|---|--------------|
| <b>AMBIENTI</b>                         | <b>mq</b>    |
| Cucina + sala da pranzo(ambiente unico) | 28.59        |
| Camera da letto padronale               | 24.04        |
| Camera da letto                         | 11.09        |
| Bagno                                   | 4.02         |
| <b>TOT. SUP. UTILE NETTA</b>            | <b>67.74</b> |

A maggior chiarimento di seguito si riportano i rilievi fotografici del sub 3 e la planimetria di rilievo metrico dello stato di fatto (cfr. allegato n. 3).

#### **Rilievo fotografico bene immobile oggetto di divisione**



**Foto n. 9 – Ingresso e cucina**







Foto n. 10 – Sala da pranzo



Foto n. 11 – Sala da pranzo



Foto n. 12 – Bagno



Foto n. 13 – Camera da letto



Foto n. 14 – Ballatoio lato interno



Foto n. 15 – Balcone lato strada





**Foto n. 16 – tracce del fenomeno infiltrativo**



**Foto n. 17 – tracce del fenomeno infiltrativo**



**Foto n. 18 - tracce del fenomeno infiltrativo**



**Foto n. 19 - tracce del fenomeno infiltrativo**



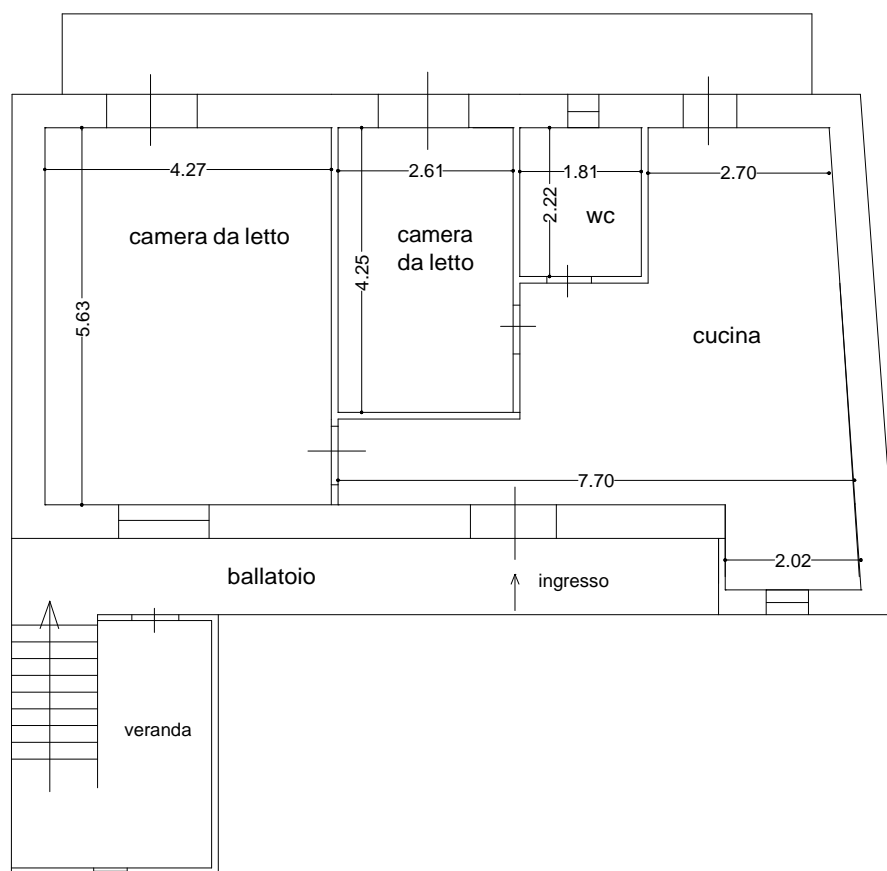


Figura 3 – Rilievo metrico stato di fatto



## 2.1 RISPOSTA AL QUESITI N.3 E N.4

3. *rilevi il c.t.u. se l'immobile presenti o meno, i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica e a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;*

4. *proceda il c.t.u. a predisporre, con riguardo ai beni immobili per cui è causa, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;*

### *Conformità Urbanistica*

L'ultimo titolo abilitativo dell'intero fabbricato sito in Grumo Nevano (Na) alla via Via Matteotti, 38 è la **Concessione Edilizia n. 32 del 1978 rilasciata in data 22/05/1978 dal Comune di Grumo Nevano (Na)** a seguito dell'istanza presentata in data 03/01/1978 dal sig. OMISSIS OMISSIS. In virtù della suddetta Concessione edilizia l'immobile presenta i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica e a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni. Copia della Concessione edilizia e dei relativi grafici, acquisiti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grumo Nevano in data 30/05/2021 vengono allegati incalce alla presente relazione.

### *Conformità Catastale*

In seguito ai sopralluoghi effettuati, lo scrivente CTU ha avuto modo di verificare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria del bene oggetto di divisione:

- Foglio 4, Particella 279, **Sub 3**, Categoria A2, Classe 4, 3,5 vani, Rendita Catastale € 177.14, via Giacomo Matteotti, 38 piano 2.

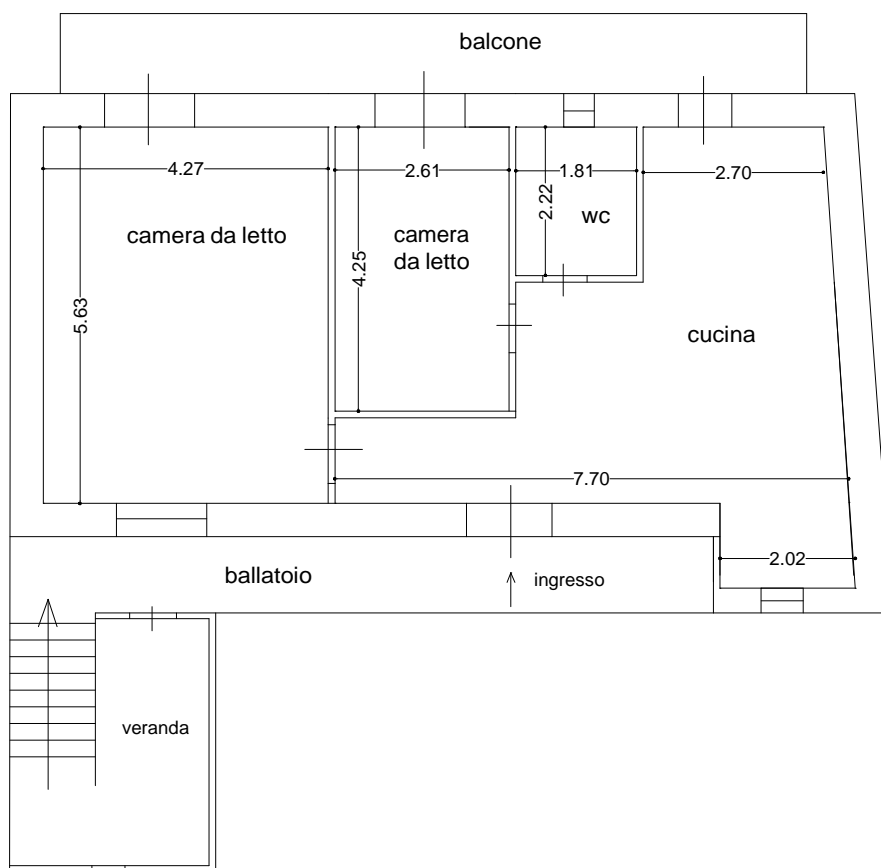
Alla luce delle verifiche effettuate e delle difformità rilevate non verrà redatto l' **attestato di conformità catastale** ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge del 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122 in quanto **non è stata rilevata corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.**



Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- è stata modificata la distribuzione dei tramezzi interni dell'ambiente cucina e bagno;
- il vano finestra nella cucina è stato sostituito da un vano porta-finestra che accede sul balcone lato strada;
- è stata realizzata una veranda abusiva sul ballatoio di ingresso.

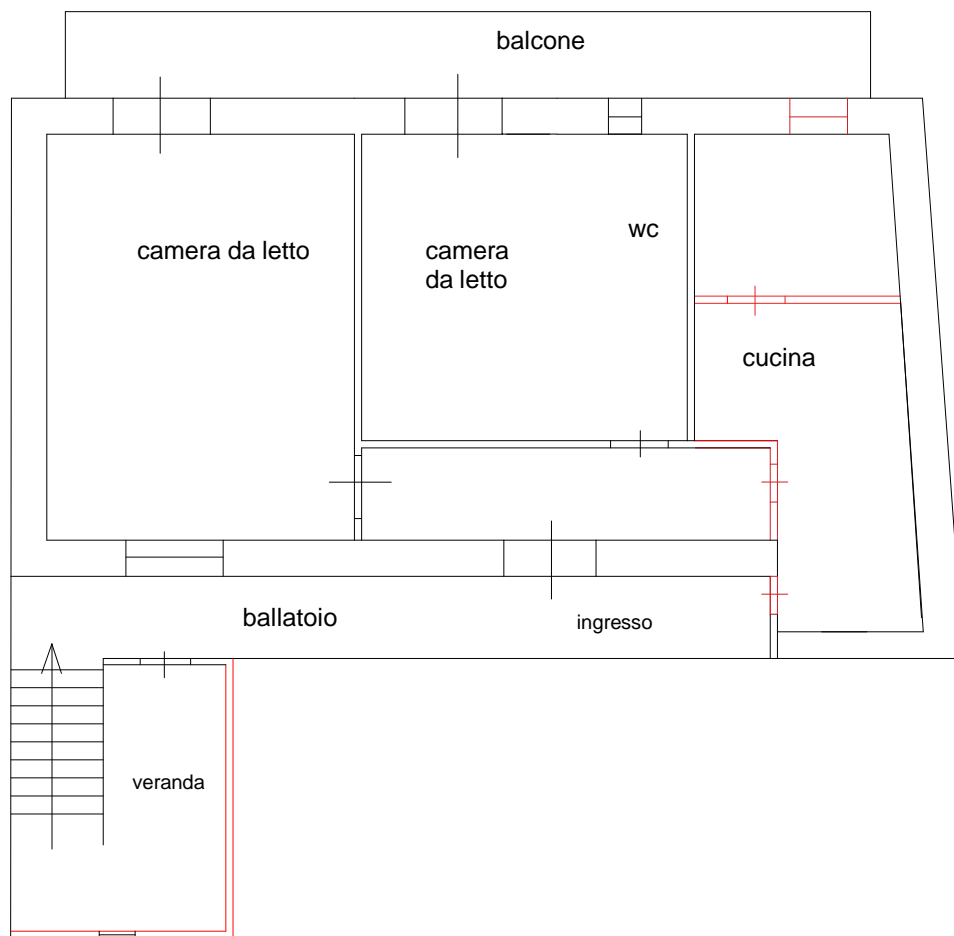
Si riportano, di seguito, la planimetria dello stato di fatto e la planimetria con evidenziazione in rosso delle difformità catastali riscontrate.



Pianta n. 1 - Stato di fatto







Pianta n. 2 – Difformità rilevate

Dunque nel merito delle planimetrie catastali della u.i. suddetta, ai fini di una ipotetica vendita, la parte promissaria venditrice dovrà presentare la planimetria catastale corretta, ovvero conforme allo stato di fatto, correggendo le discrasie rilevate.

In virtù di quanto descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare, il costo stimato è pari a € **1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.



## 2.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

*5. predisponga il c.t.u., ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

Come descritto e documentato, il bene, oggetto di divisione tra i due fratelli OMISSIS, è costituito da un unico appartamento.

Alla luce di quanto riferito e dello stato dei luoghi riscontrato nell'ipotesi di comoda divisione si evince che **non è possibile realizzare una divisione materiale del bene immobile** (un solo appartamento per due fratelli)

**Al fine di realizzare una suddivisione del bene immobile, nell'ipotesi di comoda divisione, il CTU proporrà di seguito un'ipotesi divisionale da completarsi con la corresponsione di un conguaglio in denaro a favore della parte non assegnataria.**

Alla luce dell'esito negativo del tentativo di conciliazione e tenuto conto dell'impossibilità di formare lotti equi tra i 2 fratelli, a parere dello scrivente tale soluzione appare l'unica attuabile.

## 2.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

*6. fornisca il c.t.u., ove i beni non siano comodamente divisibili, 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;*

Alla luce dello stato dei luoghi riscontrato, nell'ipotesi di comoda divisione, il CTU proporrà l'ipotesi divisionale da completarsi, al fine dello scioglimento della comproprietà, con la corresponsione di un conguaglio in denaro a favore della parte non assegnataria in proporzione alla singola quota di proprietà. Si procede con la stima dell'immobile oggetto di divisione.

*Stima dell'immobile sito in Grumo Nevano (Na) alla Via Matteotti, 38 piano secondo*

Si procede con la **stima** del compendio oggetto di divisione.

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione



avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione". Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare procedimenti sintetici: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono: - metodo di confronto diretto (market approach) - metodo finanziario (income approach) - metodo di costo (cost approach) Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (market-comparative approach). Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la metodologia comparativa.



**criterio di stima utilizzato**

Il valore di mercato attuale è stato stimato col metodo del confronto di mercato (MCA) che consiste nella rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo, e si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

**Calcolo della superficie commerciale.**

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie coperta calpestabile, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (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 25 cm);
  - della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
    - superfici esterne scoperte o assimilabili di uso esclusivo. Esse saranno computate al 20% della superficie;
  - della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
    - cantine, soppalchi, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.
- Pertanto, applicando i criteri sopra indicati, si ricava:

| Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR) |              |              |            |                 |
|--|--------------|--------------|------------|-----------------|
| Appartamento sub 3   |              |              |            |                 |
| Destinazione   | SUR (mq)     | SNR (mq)     | K          | Sup. comm. (mq) |
| Cucina/sala da pranzo  | 28.59        | ---          | 1          | 28.59           |
| Balcone lato strada  | ---          | 13.41        | 0.30       | 4.02            |
| Bagno  | 4.02         | ---          | 1          | 4.02            |
| Camera da letto p.   | 24.04        | ---          | 1          | 24.04           |
| Camera da letto  | 11.09        | ---          | 1          | 11.09           |
| Ballatoio lato interno                                       | ---          | 11.96        | 0.2        | 2.39            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>67.74</b> | <b>25.37</b> | <b>---</b> | <b>74.15</b>    |

| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE  |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Fg. 4 p.lla n°279 sub 3</b> | <b>SUP. COMM. (MQ)<br/>74.15</b> |



Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza.

La stima è stata sviluppata sul foglio di calcolo allegato in base ai dati reali di mercato:

-- comparabile n. 1 - atto di vendita in data 08/10/2020 rep. 7352 notaio Bandiermonte Francesco di un appartamento di 3,5 vani piano 1 sito in via Gabriele D'Annunzio, 1 posto nel raggio di 700 m dal subject. Ricade in zona OMI C2;

-- comparabile n. 2 - atto di vendita in data 04/02021 rep. 7686 notaio Bandiermonte Francesco di un appartamento di 5 vani piano 1 sito in via Ulisse Gilioli, 29 posto nel raggio di 300 m dal subject. Ricade in zona OMI C2;

-- comparabile n. 3 - offerta di vendita di appartamento sito in Via Roma, 1 posto nel raggio di 500 m dal subject. Prezzo richiesto 140.000,00 €. Ricade in zona OMI B1;

Col metodo MCA è stato determinato un valore di mercato pari a € 75.000,00.

A tale valore è **necessario detrarre** le seguenti spese:

|  |        |                |
|--|--------|----------------|
| - per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria delle opere difformi e sanabili | Euro   | 2.000,00;      |
| - per la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate                              | Euro   | 1.000,00;      |
| - per l'eliminazione dei danni da infiltrazione  | Euro   | 7.000,00       |
|  |        | <hr/>          |
|  | TOTALE | Euro 10.000,00 |

Così avremo che il valore di mercato dell'immobile oggetto di divisione sarà dato da:

$$\text{Euro } 75.000,00 - \text{Euro } 10.000,00 = \underline{\text{Euro } 65.000,00}$$

In allegato si riportano: foglio di calcolo per stima con metodo MCA (cfr. allegato n.6) e gli atti di compravendita dei comparabili nn. 1 e 2 ed offerta di vendita comparabile n. 3 (cfr. allegato n. 7).

La valutazione è **stata verificata** col procedimento mono parametrico sintetico - comparativo in cui per la determinazione del valore unitario sono state assunte le seguenti quotazioni rilevate nella zona in cui ricade l'immobile. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate





al secondo semestre 2020, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

| tipologia         | Stato   | Valore di mercato |       | Supefici | Valore di |     | Superfici |
|-------------------|---------|-------------------|-------|----------|-----------|-----|-----------|
|                   |         | Min               | Max   |          | Min       | Max |           |
| Abitazioni civili | normale | 910               | 1.400 | L        | 2.8       | 4.3 | L         |

I precedenti valori dell'OMI si riferiscono alla zona OMI B1 (ZONA CENTRALE) di Grumo Nevano dove ricade il bene oggetto di stima.

Inoltre, si riportano i valori restituiti dal sito di settore [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), aggiornate al secondo semestre 2020, calcolati sulla base delle caratteristiche fisiche dell'immobile.

| tipologia               | Stato   | Valore di mercato |          |
|-------------------------|---------|-------------------|----------|
|                         |         | Min               | Max      |
| Abitazioni Fascia media | normale | 808,79            | 1.345,77 |

Considerando le peculiarità dell'immobile è stato determinato un valore unitario di €/mq. 1.000, con cui si perviene alla stima del seguente valore di mercato: (mq. 74 x €/mq. 1.000) = € 74.000,00.

Tale valore conferma la stima effettuata col metodo MCA.

In conclusione:

Valore di mercato dell'immobile oggetto di divisione = **Euro 65.000,00** (Euro sessantacinquemila)



## PROGETTO DI DIVISIONE

Noto il il più probabile valore di mercato del bene e non sussistendo i presupposti di una “comoda divisione” materiale dell’immobile, si prospettano n. 2 soluzioni divisionali entrambe da completarsi con la corresponsione di un conguaglio in denaro a favore della parte non assegnataria:

- 1) Uno dei due fratelli OMISSIS chiede l’attribuzione del bene immobile e liquida all’altro fratello la quota di diritto pari a € 32.500,00 (€ 65.000 / 2);
- 2) Il bene immobile viene alienato a terzi e il ricavato della vendita (€ 65.000) viene diviso tra i due fratelli in quote di diritto uguali pari ciascuna a € 32.500,00 (€ 65.000 / 2);

Si ritiene che tutto quanto suesposto possa risultare esauriente ai fini dell’espletamento del mandato e della comprensione della problematica oggetto di consulenza.

Lo scrivente C.T.U. resta comunque a disposizione dell’Ill.mo Giudicante per qualsiasi altro chiarimento che dovesse rendersi necessario ai fini della comprensione di tale relazione.

Aversa, 01/09/2021

In fede

Il C.T.U.  
ing. Giovanni Sepe



**ALLEGATO N. 1**  
**VERBALI DI SOPRALLUOGO**



**ALLEGATO N. 2**

**RICEVUTA DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA BOZZA ALLE  
PARTI A MEZZO P.E.C.**



## **ALLEGATO N. 3**

# **RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO DEL BENE OGGETTO DI DIVISIONE**





## **ALLEGATO N. 4**

# **VISURE CATASTALI, VISURA PLANIMETRICA ED ELENCO SISNETTICO FORMALITA'**



**ALLEGATO N. 5**  
**CONCESSIONE EDILIZIA N. 32/78**



## **ALLEGATO N. 6**

### **FOGLIO DI CALCOLO M.C.A. AI FINI DELLA STIMA DEL BENE**



## **ALLEGATO N. 7**

### **N.2 ATTI DI COMPRAVENDITA E N. 1 OFFERTA DI VENDITA ACQUISITI AI FINI DELLA STIMA DEL BENE**

