

Al sig. Giudice Istruttore del Tribunale di Napoli

Sezione Stralcio Civile

Giudice Istruttore: Ill. mo Sig. Dott.ssa Nissim

Vertenza: [redacted] ha contr [redacted]

Oggetto: Relazione Tecnica Peritale

Il sottoscritto ing. Malfettone Mariano, domiciliato in via G. D'Annunzio, 49 in Mugnano di Napoli, regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 9698 e successivamente nell'elenco dei Tecnici di Fiducia del Tribunale di Napoli al n° 6121, incaricato quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa promossa da [redacted] contro [redacted],

[redacted] dichiara quanto segue:

premesse

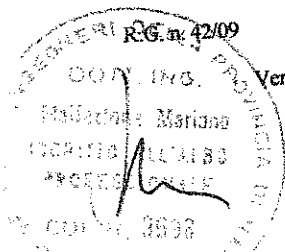
- che, gli è stato notificato l'avviso d'incarico come C. T. U. per la predetta vertenza;
- che, in data 22/05/2014, in sede di udienza, ha prestato giuramento di rito, accettando tale incarico, onde far conoscere la verità al Signor G. I.;
- che, dopo il giuramento di rito è stato posto al C. T. U. il seguente quesito:
  - 1) In base alla documentazione prodotta dalle parti ed alle opportune indagini presso gli Uffici della conservatoria dei RR. II., descriva gli immobili caduti in successione, siti in Casoria NA alla via IV Traversa di via Indipendenza, meglio descritti nell'atto di citazione, fornendone rappresentazione grafica e fotografica;
  - 2) Predisponga un progetto di comoda divisione di detti beni, secondo le quote di comproprietà di cui sono titolari, rispettivamente, gli attori e i convenuti;

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 1 di 31



- 3) In caso di non comoda divisibilità dell'immobile: A) spieghi adeguatamente le ragioni dell'indivisibilità stessa e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; B) valuti l'opportunità di identificare una quota con i relativi conguagli a carico degli eventuali assegnatari;
- 4) Precisi se l'immobile *de quo* sia in possesso, o meno, dei requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni;
- 5) Determini il corrispettivo dell'eventuale godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, nonché dei lavori eventualmente realizzati da taluno degli eredi ed il relativo costo.

- che, il giorno 10/06/2014 si è recato sui luoghi, oggetto della controversia, per lo svolgimento del primo accesso, che già reso noto ai procuratori legali delle parti in sede di udienza;

- che, a seguito al primo accesso sui luoghi, è convenuto in un altri tre successivi, e cioè quelli del 01/07/2014; 22/07/14 e del 16/09/2014;

- che, nel primo sopralluogo ha rilevato la presenza: [REDACTED]

[REDACTED] quali nominavano quale proprio C. T. P. il geom. Sautto Vincenzo; sono stati altresì presenti l'avv. Sabatino Giovanni e l'avv. Carini Antonietta in rappresentanza dei convenuti [REDACTED]

[REDACTED] tutti presenti;

- che, lo svolgimento dei sopralluoghi è avvenuto in modo regolare;

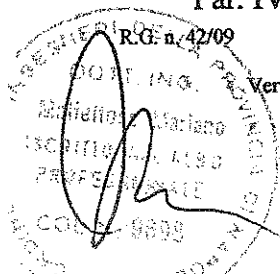
il C. T. U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, avendo sentito le parti, presenta la propria relazione che, per comodità espositiva, ha diviso nei seguenti paragrafi:

Par. I) Risposta al quesito 1.

Par. II) Risposta ai quesiti 2 e 3.

Par. III) Risposta al quesito 4.

Par. IV) Risposta al quesito 5.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Maffettone

Pagina 2 di 31

Par. V) Conclusioni.



Par. I) Risposta al quesito 1.

In base alla documentazione prodotta dalle parti ed alle opportune indagini presso gli Uffici della conservatoria dei RR. II., descriva gli immobili caduti in successione, siti in Casoria NA alla via IV Traversa di via Indipendenza, meglio descritti nell'atto di citazione, fornendone rappresentazione grafica e fotografica.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Spena Angelo, in data 14 marzo 1981, trascritto a Napoli l'01/04 1981 [redacted]

[redacted] acquistarono un appezzamento di terreno agricolo sito nel comune [redacted] all' [redacted] individuato catastalmente con la particella [redacted]

[redacted] Le rispettive quote di proprietà [redacted] relative al predetto bene immobile, erano [redacted]

In data [redacted] senza testamento, per cui, all'apertura della successione legittima, gli eredi della *de cuius* erano [redacted]

Tenuto conto che, in tal caso, la quota di proprietà, caduta in successione, corrisponde ad  $\frac{1}{2}$ , nella seguente Tabella 1 si riportano le aliquote attribuite a ciascun erede:

Tabella 1

Erede		Quota di proprietà
[redacted]	[redacted]	2/3
[redacted]	[redacted]	1/12
[redacted]	[redacted]	1/12
[redacted]	[redacted]	1/12
[redacted]	[redacted]	1/12



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Nella denuncia di successione, in morte de [redacted], registrata a Napoli il giorno 11/04/2007, n. 1206/4673, e trascritta a Napoli 2 il 24/10/2007, nn. 68547/34672, nel Quadro B – Attivo Ereditario, sono annoverate quattro unità abitative, parti di un'unica palazzina sorta sull'originario appezzamento di terreno acquistato dai [redacted] di cui in precedenza, ultimate, poi, in epoche diverse, di cui in seguito, e libere da iscrizioni ipotecarie.

- Caratteri generali del fabbricato.

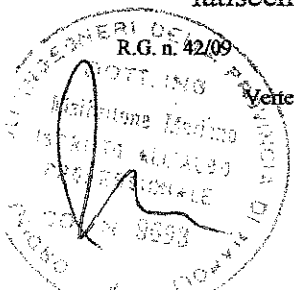
Via Iossa Raffaele, ex IV Traversa via Indipendenza, è localizzata in zona periferica del Comune di Casoria (NA).

In corrispondenza del civico 19 della predetta via, sorge la palazzina di proprietà [redacted] ultima di una serie di fabbricati contigui, distribuiti lungo il ciglio della stradina in parola.

Osservando il prospetto del cespite su via Iossa, si nota: sulla sinistra, a piano rialzato, una terrazzina coperta, chiusa su tre lati, con parapetto, in muratura e ringhiera, a servizio del retrostante appartamento; sulla destra, un cancello in ferro, della larghezza pari a circa 3.00 m, che consente, dal piano stradale, l'accesso al fabbricato. Infatti, superato tale infisso, si procede in un androne coperto, confinante: sulla sinistra, di chi volge le spalle alla predetta via, con il pannello murario che delimita, in tale zona, l'area di sedime del fabbricato; sulla destra, con il muro di cinta sito sul confine con altrui proprietà. La copertura è costituita dall'intradosso del solaio ubicato a un'altezza, pari a circa 4.00 m, misurata dal piano di calpestio dell'androne stesso che, superando l'estensione planimetrica del piano rialzato del cespite, si sviluppa fino alla sommità del pannello murario che materializza il limite con l'aliena proprietà, di cui in precedenza.

In tale "galleria", adiacente la tompagnatura esterna della palazzina, sono localizzati cinque gradini che consentono il raggiungimento di un ballatoio, a quota 0.90 m circa, a servizio dell'ingresso, autonomo e indipendente, dell'unità abitativa allogata al piano rialzato, di cui in seguito.

Le pareti ed il soffitto dell'androne in parola, denotano, per la gran parte della superficie, l'assenza di intonaco; laddove esso è presente, si mostra mediamente fatiscente.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 4 di 31

Il percorso all'interno di codesta "galleria", permette il raggiungimento di un'area scoperta, individuata nella zona retrostante dell'immobile; a forma pressoché rettangolare, essa è delimitata, da altrui proprietà, con muri di cinta.

Adiacente il pannello murario posto sul confine di sinistra, rispetto colui che, all'interno della predetta superficie scoperta, volge le spalle al cespite oggetto della vertenza, trovasi la cassa di scale che consente il seguente collegamento verticale:

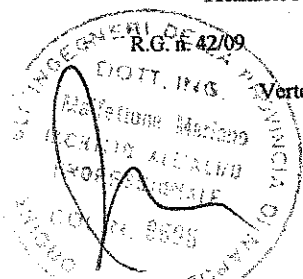
- a) Del piano seminterrato, posto a quota - 3.10 m circa rispetto al piano di calpestio stradale, di estensione pari all'unità abitativa sovrastante, di cui in precedenza;
- b) Del primo ballatoio esterno, a servizio di due serramenti che fungono da secondo ingresso dell'appartamento posto a quota 0.90 m circa, innanzi menzionato;
- c) Del secondo passetto esterno, sovrapposto a quello precedente, la cui lunghezza coincide con quella del prospetto della palazzina sull'area scoperta citata, a quota 4,17 m circa, su cui insistono sei vani di accesso: in successione, i primi tre consentono l'ingresso nell'unità abitativa individuata con Int. A; mentre, i restanti, permettono l'entrata nell'appartamento contrassegnato con Int. B, di cui in seguito;
- d) Con il terrazzo di copertura del tipo non praticabile.

La cassa di scale, i rampanti, i pianerottoli sono allo stato rustico: si nota, inoltre, l'assenza dei parapetti, dei rivestimenti dei gradini, degli intonaci e quant'altro occorrente per una sicura fruibilità della struttura.

La facciata della palazzina esposta sull'area scoperta, di cui prima, per la maggior parte della superficie sia del primo, sia del secondo livello di piano, riscontra l'assenza di intonaco; solo in zone ristrette, localizzate nei pressi dell'appartamento, individuato con Int. A, esso è presente, evidenziando uno stato "normale".

Adiacente il pannello murario posto sul confine della proprietà, dirimpetto colui che, all'interno della predetta superficie scoperta testé menzionata, volge le spalle al fabbricato in parola, e nella parte retrostante la predetta cassa di scale, è identificato un ambiente adibito a cantinola, che costituisce la pertinenza esterna esclusiva dell'appartamento posto al piano rialzato del cespite menzionato, le cui condizioni interne versano in uno stato di fatiscenza.

Il prospetto del fabbricato su via Iossa (ex IV Traversa via Indipendenza), è costituito, al 2° livello, da una balconata che, sormontando sia la terrazzina a piano rialzato, sia il grande cancello d'ingresso, di cui in precedenza, si sviluppa per tutta la



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 5 di 31

lunghezza della facciata. Il grado di rifinitura dell'intonaco si mostra "normale" per quanto concerne le zone interessate al piano rialzato e al secondo livello riguardante l'appartamento denotato con Int. A; mentre, si manifesta alquanto scadente in corrispondenza delle parti relative all'unità abitativa contraddistinta come Int. B.

- Appartamento ubicato al piano rialzato.

L'unità abitativa, in parola, è sita a quota 0.90 m circa del fabbricato che è strutturato con elementi orizzontali e verticali in c. a.; ultimata nel 1981, è così articolata: ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, piccolo corridoio, bagno, due camere, cantinola esterna terrazzo coperto e ballatoio ad uso esclusivo.

La superficie utile è di 111.40 mq circa, e l'altezza misura pressappoco 3.00 m.

Catastalmente, essa è individuata al: Foglio 1, particella 460, SUB 2, cat. A/2 del comune di Casoria (NA).

Le finiture interne possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- *Pavimentazioni*: piastrelle in grès in tutti i locali.
- *Rivestimenti bagno e cucina*: piastrelle in grès.
- *Rivestimenti pareti e soffitti rimanenti locali*: intonaco civile liscio e pitturazione.
- *Serramenti e infissi interni ed esterni*: in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico; mentre è mancante di impianto di riscaldamento.

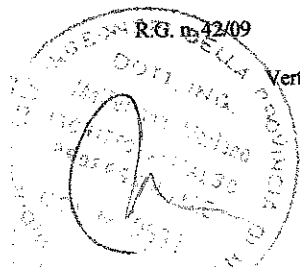
Il grado generale delle finiture è discreto, invece, lo stato di manutenzione e conservazione è insufficiente per quanto concerne gli infissi esterni, serviti dal ballatoio prospiciente l'area scoperta interna del fabbricato.

Lo stato di manutenzione della pertinenza esterna, rappresentata dalla cantinola, è scadente.

L'appartamento in parola costituiva la residenza dei coniugi [redacted] attualmente è occupato dal coniuge superstite [redacted] unitamente alla [redacted]

- Locale seminterrato.

Il locale in parola è ubicato in corrispondenza verticale all'appartamento di cui prima, ad una quota di circa - 3.10 m dal piano stradale.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 6 di 31

La superficie utile misura pressappoco 92.28 mq. Catastalmente è individuato al: Foglio 1, particella 460, SUB 3, cat. C/2 del Comune di Casoria (NA).

Tale ambiente è caratterizzato: dalla mancanza di intonaco sia alle pareti, sia all'intradosso del solaio; dall'assenza di servizi igienico – sanitari, e dalla precarietà dell'impianto elettrico.

La pavimentazione è costituita da massetto di cemento, il cui stato di conservazione raggiunge un livello di mediocrità.

- Appartamento ubicato al I piano individuato come Int. A.

L'unità abitativa, in parola, è sita a quota 4.17 m circa dal piano stradale, e, verticalmente sovrastante, in toto, l'appartamento, denotato SUB 2, trattato in precedenza.

Ultimata, presumibilmente, nel periodo intercorrente tra la fine degli anni '90 ed inizio del 2000, essa si compone di: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, bagno, due camere, passetto esterno servito dalla cassa di scale ed un balcone prospiciente via Iossa. La superficie utile misura 106.41 mq circa, mentre la dimensione dell'altezza è pressappoco 2,90 m. Catastalmente, la predetta abitazione è individuata al Foglio 1, particella 460, Sub 101, cat. A/2.

Le finiture interne possono sintetizzarsi nel modo seguente:

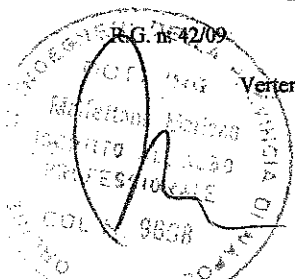
- *Pavimentazioni*: piastrelle in grès porcellanato in tutti i locali.
- *Rivestimenti bagno e cucina*: piastrelle in grès porcellanato.
- *Rivestimenti pareti e soffitti rimanenti locali*: intonaco civile liscio e pitturazione con resine acriliche.
- *infissi interni*: in legno tamburato.
- *Serramenti e infissi esterni*: in alluminio anodizzato.

L'appartamento è dotato di impianti per civile abitazione quali: impianto elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento autonomo.

Il grado delle finiture è buono, anche per quanto concerne i materiali impiegati.

Attualmente, l'abitazione è occupata

- Appartamento ubicato al I piano individuato come Int. B.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim

L'unità abitativa, in parola, è sita a quota 4.17 m circa dal piano stradale; essa è confinante lateralmente con l'appartamento di cui prima, e verticalmente sovrastante l'androne relativo all'ingresso del fabbricato dal piano stradale, di cui in precedenza.


Ultimata, presumibilmente, nel periodo a metà degli anni 2000, è così articolata: soggiorno – pranzo, cucina, doppio bagno, ripostiglio, doppio disimpegno, due camere, passetto servito dalla cassa di scale, prima menzionato, ed un balcone prospiciente via Iossa. La superficie utile è pari a circa 89.02 mq, mentre l'altezza misura all'incirca 2.90 m. Catastalmente, la predetta abitazione è individuata al Foglio 1, particella 460, Sub 102, cat. A/3.

Le finiture interne possono riassumersi nel modo seguente:

- *Pavimentazioni*: piastrelle in grès porcellanato in tutti i locali.
- *Rivestimenti bagno e cucina*: piastrelle in grès porcellanato.
- *Rivestimenti pareti e soffitti rimanenti locali*: intonaco civile liscio, pitturazione con resine acriliche e parati.
- *infissi interni*: in legno tamburato.
- *Serramenti e infissi esterni*: in alluminio anodizzato.

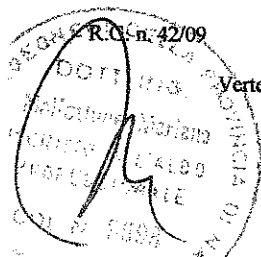
L'appartamento è dotato di impianti per civile abitazione quali: impianto elettrico ed idrico – sanitario; mentre l'impianto di riscaldamento è costituito dalle sole tubazioni per il passaggio dell'acqua; mancante, quindi, della caldaia e dei radiatori.

Il grado delle finiture è buono anche per quanto concerne i materiali impiegati; invece, il livello di manutenzione e conservazione non è del tutto soddisfacente per quanto riguarda lo stato dell'intonaco e della tinteggiatura attinente le zone, delle facciate dello stabile, localizzate, nei pressi dell'unità abitativa in parola, riguardanti quelle prospettiche: sia su via Iossa, sia sull'area interna del cespite.

Attualmente, l'appartamento è occupato 

Par. II) Risposta ai quesiti 2 e 3.

- 6) *Predisponga un progetto di comoda divisione di detti beni, secondo le quote di comproprietà di cui sono titolari, rispettivamente, gli attori e i convenuti;*
- 7) *In caso di non comoda divisibilità dell'immobile: A) spieghi adeguatamente le ragioni dell'indivisibilità stessa e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a*



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

Vertenza 

C.T.U. ing. Mariano Malfettone



sostegno della valutazione effettuata; B) valuti l'opportunità di identificare una quota con i relativi conguagli a carico degli eventuali assegnatari;

- Stima degli immobili costituenti l'asse ereditario.

I cespiti, oggetto della stima, sono ubicati presso Casoria (NA), in via Iossa Raffaele, ex IV Traversa via Indipendenza.

In base alla posizione, alle caratteristiche e allo stato di conservazione degli stessi, descritti nel Par. I), si è svolta una ricerca di mercato al fine di acquisire informazioni utili per l'applicazione del procedimento di stima sintetico – comparativo, tenendo a riferimento il parametro corrispondente al metro quadro.

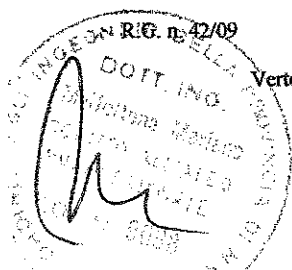
L'Osservatorio quotazioni immobiliari di Casoria (NA), per abitazioni civili alloggiate in zona periferica alla predetta cittadina, ha fornito un valore di mercato, per metro quadro, riferito alla superficie commerciale, compreso nell'intervallo tra €/mq 1750,00 e €/mq 1650,00; mentre, per i locali adibiti a magazzini, il valore, secondo il menzionato Osservatorio, oscilla tra un minimo di €/mq 330,00 e un massimo di €/mq 660,00.

Nell'ambito delle indicazioni emerse dalle indagini, dalle opportune comparazioni con immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, alquanto precario di alcune pertinenze, uno su tutte, la cassa di scale del cespite oggetto di valutazione, si è stabilito, con ragionevolezza, il prezzo a metro quadro delle unità abitative costituenti l'asse ereditario e di seguito riportato nella Tabella 2.

Tabella 2

Immobile		Categoria	€/mq
IV Traversa via Indipendenza Casoria (NA)	Foglio 1, p.la 460, sub 2	A/2	1650,00
IV Traversa via Indipendenza Casoria (NA)	Foglio 1, p.la 460, sub 3	C/2	500,00
IV Traversa via Indipendenza Casoria (NA)	Foglio 1, p.la 460, sub 101	A/2	1650,00
IV Traversa via Indipendenza Casoria (NA)	Foglio 1, p.la 460, sub 102	A/3	1650,00

Dai prezzi a metro quadrato, indicati nella tabella 2, si è tenuto conto di ulteriori differenze tra unità immobiliari simili, stabilendo dei coefficienti moltiplicatori in relazione alle caratteristiche intrinseche delle stesse, ed indicati nella seguente Tabella 3.



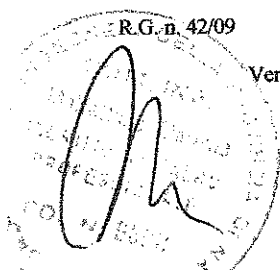
Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Tabella 3

Caratteristiche dell'Immobile			
TAGLIO UNITA'IMMOBILIARI	Piccolo	1.05	
	Medio - Grande	1.03	
	Grande	1	
STATO CONSERVATIVO	Nuove o Ristrutturate	1.05	
	Buono Stato o Agibili	1	
	Da Ristrutturare	0.90	
INGRESSO	Indipendente dal cortile comune	1.02	
	Indipendente dal cortile comune e dalla cassa di scale	1.04	
	Indipendente dalla strada	1.03	
	Indipendenti su entrambi gli ambienti precedenti	1.05	
	Su unico ambiente comune [cassa di scala con accesso dal cortile comune]	1.00	
	Su unico ambiente comune [cassa di scala con accesso dalla strada]	1.01	
ASCENSORE		Si 1.05	
		No 1	
QUALITA' RIFINITURE	Pavimentazione	Nuovo	1.02
		Medio	1
		Da Restaurare	0.90
		Mancante	0.80
	Rivestimenti Servizi Bagni	Nuovo	1.02
		Medio	1
		Da Restaurare	0.90
		Mancante	0.80
	Rivestimenti Servizi Cucina	Nuovo	1.02
		Medio	1
		Da Restaurare	0.90
		Mancante	0.80
	Rivestimenti Pareti e soffitti	Nuovo	1.02
		Medio	1
		Da Restaurare	0.90
		Mancante	0.80
Serramenti e infissi	Nuovo	1.02	
	Medio	1	
	Da Restaurare	0.90	
	Mancante	0.80	
IMPIANTO ELETTRICO	Conforme norme UNI L. 46/90	1.03	
	Efficiente	1	
	Obsoleto	0.90	
	Mancante	0.80	
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	Nuovo	1.02	
	Medio	1	
	Da Restaurare	0.90	
	Mancante	0.80	



R.G.n. 42/09  
 Tribunale di Napoli  
 Sezione Stralcio Civile  
 Vertenza: [REDACTED]  
 C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim

IMPIANTO RISCALDAMENTO	di	Autonomo norme UNI L. 46/90	1.03
		Autonomo ed efficiente	1.01
		Centralizzato	1
		Mancante	0.90

PERTINENZE ACCESSORIE	Parcheggio esclusivo	box	1.05
		Posto auto interno edificio	1.03
		Posto auto esterno edificio	1.02
		Aree esterne di uso esclusivo	1.01
	Parcheggio intorno allo Stabile	Facilità di sosta	1
		Difficoltà di sosta	0.8
	Pertinenze accessorie di ornamento	Balconi	1.01
		Terrazze	1.02
		Verande	1.02
		Patii	1.03
		Portici	1.03
		Tettoie aperte	1.04
		Giardini	1.05
	Locali accessori a servizio indiretto	Cantine	1.03
Soffitte		1.01	
Mansarde		1.03	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE	Livello di Piano	Piano Seminterrato	0.85
		Piano Terra	0.95
		Primo Piano e seguenti	1
		Piano Attico	1.10
	Affaccio e Panoramicità	Affacci su siti di particolare pregio (storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	1.10
		Affacci ordinari	1
		Affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti)	0.90
	Luminosità	Buona Luminosità (quando non vi è necessità a ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti durante le ore diurne.	1.01
		Scarsa luminosità (quando si deve fare uso di illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata.	0.95
	QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	Dimensioni, forma e disposizione dei vani	Buona qualità distributiva e funzionale superiore all'ordinarietà.
Qualità distributiva ordinaria			1
Qualità distributiva e funzionale inferiore all'ordinarietà.			0.95

R.G. n. 42/09

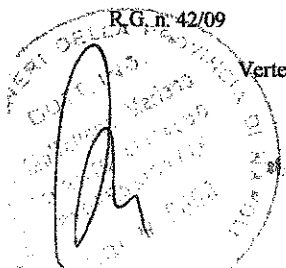
Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

Vertenza: 

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 11 di 31



ELEMENTI COSTRUTTIVI A SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO	Cassa di scale e rampe	Nuova	1.02
		Media	1
		Da restaurare	0.98
		Stato al rustico	0.95
	Facciata concernente l'unità abitativa: lato strada	Nuova	1.02
		Media	1
		Da restaurare	0.98
	Facciata concernente l'unità abitativa: lato cortile	Nuova	1.02
		Media	1
		Da restaurare	0.98
UNITA' ABITATIVA	Libera		1
	Locata		0.80

Tabella 4

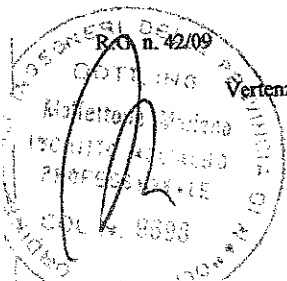
COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
MURI INTERNI O ESTERNI	Per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm
MURI IN COMUNIONE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI	50%, fino a un massimo di 25 cm
PER UNITA' IMMOBILIARI DISPOSTE SU DUE O PIU' PIANI	I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendente dal numero dei piani collegati.
BALCONI, TERRAZZE, SCOPERTE	La superficie si misura fino al contorno esterno e si considera il 25% della totale.
BALCONI, TERRAZZE, COPERTE (Chiusi su tre lati)	La superficie si misura fino al contorno esterno e si considera il 35% della totale.
PATII E PORTICATI	35% della totale
GIARDINI DI APPARTAMENTO O AREE SCOPERTE	Si misura fino al confine della proprietà: se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso; poi si considera il 15% della totale.
VERANDE (Chiusura di balconi e terrazzi a riparo da agenti atmosferici)	60% della totale
CANTINE, SOFFITTE, LOCALI RIPOSTIGLIO, TAVERNE	50% della totale qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori. 25% della totale qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 12 di 31



### Immobile sub 2

Ubicazione		Casoria (NA) – via Iossa Raffaele (ex IV Traversa via Indipendenza 19)						
Destinazione d'uso		Civile abitazione						
Superficie utile		111.40 mq						
Livello piano		Rialzato						
Identificazione catastale		Foglio 1 p.lla 460 sub 2 cat. A/2						
Valore €/mq	Taglio	Stato conservativo	Ingresso	Ascensore	Pavimenti	Rivest. bagni	Rivest. cucina	Rivest. pareti soffitti
1650,00	1.03	1	1.02	1	1	1	1	1
Serramenti e infissi	Imp. elettrico	Imp. sanitario	Imp. riscaldamento	Parcheeggio	Pertinenze	Locali accessori	Livello piano	Affaccio
1	1	1	0.90	1.03	1.02	1.03	0.95	1
Luminosità	Qualità distrib. ambienti	Cassa di scale e rampe	Facciata lato strada	Facciata lato cortile	Unità abitativa	€/mq	Superficie commerciale mq	Valore
1.01	1	0.95	1	0.98	1	1508,11	134.00	€. 202086,74

### Immobile sub 3

Ubicazione		Casoria (NA) – via Iossa Raffaele (ex IV Traversa via Indipendenza 19)						
Destinazione d'uso		Locale Deposito						
Superficie utile		92.28 mq						
Livello piano		Seminterrato						
Identificazione catastale		Foglio 1 p.lla 460 sub 3 cat. C/2						
Valore €/mq	Taglio	Stato conservativo	Ingresso	Ascensore	Pavimenti	Rivest. bagni	Rivest. cucina	Rivest. pareti soffitti
500,00	1	1	1	1	0.90	-	-	0.80
Serramenti e infissi	Imp. elettrico	Imp. sanitario	Imp. riscaldamento	Parcheeggio	Pertinenze	Locali accessori	Livello piano	Affaccio
1	0.90	0.80	-	1.03	-	-	0.85	1
Luminosità	Qualità distrib. ambienti	Cassa di scale e rampe	Facciata lato strada	Facciata lato cortile	Unità abitativa	€/mq	Superficie commerciale mq	Valore
0.95	1	0.95	-	-	1	204,80	115.00	€. 23552,00

### Immobile sub 101

Ubicazione		Casoria (NA) – via Iossa Raffaele (ex IV Traversa via Indipendenza 19) Int. A						
Destinazione d'uso		Civile abitazione						
Superficie utile		106.41 mq						
Livello piano		Primo Piano						
Identificazione catastale		Foglio 1 p.lla 460 sub 101 cat. A/2						
Valore €/mq	Taglio	Stato conservativo	Ingresso	Ascensore	Pavimenti	Rivest. bagni	Rivest. cucina	Rivest. pareti soffitti
1650,00	1	1.05	1	1	1.02	1.02	1.02	1.02
Serramenti e infissi	Imp. elettrico	Imp. sanitario	Imp. riscaldamento	Parcheeggio	Pertinenze	Locali accessori	Livello piano	Affaccio
1.02	1	1.02	1.01	1.03	1.01	-	1	1
Luminosità	Qualità distrib. ambienti	Cassa di scale e rampe	Facciata lato strada	Facciata lato cortile	Unità abitativa	€/mq	Superficie commerciale mq	Valore
0.95	1	0.95	1	1	1	1850,13	133.00	€. 246067,29

B.G. n. 42/09

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

Vertenza

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 13 di 31

**Immobile sub 102**

Ubicazione		Casoria (NA) – via Iossa Raffaele (ex IV Traversa via Indipendenza 19) Int. B						
Destinazione d'uso		Civile abitazione						
Superficie utile		89.02 mq						
Livello piano		Primo Piano						
Identificazione catastale		Foglio 1 p.lla 460 sub 102 cat. A/3						
Valore €/mq	Taglio	Stato conservativo	Ingresso	Ascensore	Pavimenti	Rivest. bagni	Rivest. cucina	Rivest. pareti soffitti
1650,00	1.03	1.05	1	1	1.02	1.02	1.02	1.02
Serramenti e infissi	Imp. elettrico	Imp. sanitario	Imp. riscaldamento	Parcheggio	Pertinenze	Locali accessori	Livello piano	Affaccio
1.02	1	1.02	0.90	1.03	1.01	-	1	1
Luminosità	Qualità distrib. ambienti	Cassa di scale e rampe	Facciata lato strada	Facciata lato cortile	Unità abitativa	€/mq	Superficie commerciale mq	Valore
1.01	1	0.95	0.98	0.98	1	1733,84	111.00	€. 192456,24

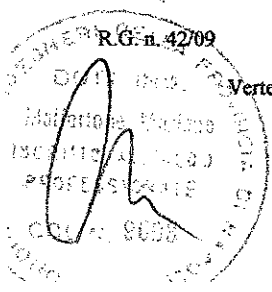
Riassumendo quanto in precedenza, si ha:

Eredi	
[REDACTED]	[REDACTED]

Asse Ereditario	
Immobile	Valore
Appartamento Sub 2	€. 202086,74
Locale Deposito Sub 3	€. 23552,00
Appartamento Sub 101	€. 246067,29
Appartamento Sub 102	€. 192456,24
<b>Valore globale</b>	<b>€. 664162,27</b>

<b>Tipo di successione</b>	<b>Legittima</b>
----------------------------	------------------

Quote di diritto		
Erede	Aliquota	Valore
[REDACTED]	[REDACTED]	€. 442774,85
[REDACTED]	[REDACTED]	€. 55346,85
[REDACTED]	[REDACTED]	€. 55346,85
[REDACTED]	[REDACTED]	€. 55346,85
[REDACTED]	[REDACTED]	€. 55346,85



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

Vertenzani [REDACTED]

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

- Progetto di comoda divisione dei beni.

Il requisito di comoda divisibilità dell'immobile, disciplinato dagli articoli 720 e 1114 c. c., presuppone che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi; e sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate, proporzionalmente, al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

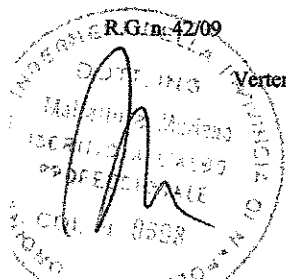
Considerato che:

- a) Le parti da formare, in seguito alla divisione del cespite, proporzionali alle quote di proprietà, nel caso in esame, sono 5 (cinque), di cui una, pari a 2/3 e 4 (quattro), molto più piccole, equivalenti tutte a 1/12. Tale circostanza aumenta notevolmente le difficoltà attuative di partizione dei beni in parola.
- b) L'immobile caduto in successione è composto da quattro quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento (3 appartamenti e un deposito); mentre il numero degli eredi è pari a 5, per cui, soprassedendo il valore singolo di tali beni, l'abbinamento per ciascun erede ad una specifica unità abitativa non risulta fattibile.
- c) La divisione dell'intera sostanza non può compiersi senza il frazionamento di alcuni appartamenti, di cui in precedenza; la procedura richiederebbe interventi complessi e onerosi, in considerazione della geometria degli stessi, senza, per altro, avere la certezza del conseguimento di risultati idonei alla causa.

Tutto ciò premesso, si afferma che gli immobili caduti in successione, per i punti a), b) e c) non sono comodamente divisibili.

Di seguito si formulano due ipotesi di divisione, riassunti nel modo seguente:

- I) Attribuzione dell'intero immobile al coerede, con quota di diritto maggior [redacted] previa corresponsione dei conguagli a favore delle altre parti non assegnatarie.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile  
C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim

Risulta:

Erede	Unità immobiliare	Valore	Quota di fatto	Quota di diritto
[REDACTED]	Appartamento Sub 2	€. 202086,74	€. 664162,27	€. 442774,85
	Locale Deposito Sub 3	€. 23552,00		
	Appartamento Sub 101	€. 246067,29		
	Appartamento Sub 101	€. 192456,24		

Conguagli		
Erede	Dare	Avere
[REDACTED]	€. 221387,40	-
[REDACTED]	-	€. 55346,85
[REDACTED]	-	€. 55346,85
[REDACTED]	-	€. 55346,85
[REDACTED]	-	€. 55346,85

II) Attribuzione [REDACTED] degli appartamenti Sub 2 e Sub 101.

Assegnazione a sorte a uno dei rimanenti coeredi del locale deposito Sub 3 e relativi conguagli.

Vendita dell'appartamento Sub 102 a terzi, con la conseguente distribuzione del ricavato in proporzione alle quote di partecipazione.

Risulta:

Vendita	Valore
Appartamento Sub 102	€. 192456,24

Erede	Unità immobiliare	Valore	Quota di fatto	Quota di diritto
[REDACTED]	Appartamento Sub 2	€. 202086,74	€. 576458,19	€. 442774,85
	Appartamento Sub 101	€. 246067,29		
	2/3 della vendita App. Sub 102	€. 128304,16		
A	Locale Deposito Sub 3	€. 23552,00	€. 39590,02	€. 55346,85
	1/12 della vendita App. Sub 102	€. 16038,02		
B	1/12 della vendita App. Sub 102	€. 16038,02	€. 16038,02	€. 55346,85
C	1/12 della vendita App. Sub 102	€. 16038,02	€. 16038,02	€. 55346,85
D	1/12 della vendita App. Sub 102	€. 16038,02	€. 16038,02	€. 55346,85

R.G. n. 42/09

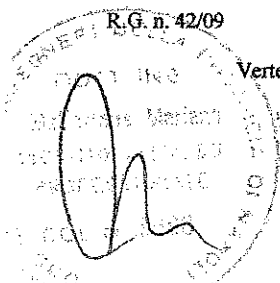
Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

Vertenzani [REDACTED]

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 16 di 31





Conguagli		
Erede	Dare	Avere
[REDACTED]	€. 133683,34	-
A	-	€. 15756,83
B	-	€. 39308,83
C	-	€. 39308,83
D	-	€. 39308,83

Par. III) Risposta al quesito 4.

4) *Precisi se l'immobile de quo sia in possesso, o meno, dei requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni.*

[REDACTED]

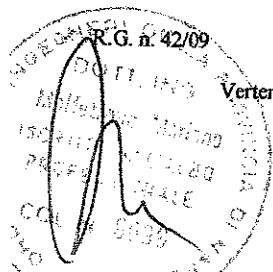
acquistarono, in data 14 marzo 1981, un appezzamento di terreno agricolo di estensione pari a 500 mq, sito in Casoria (NA), alla via IV Traversa di via Indipendenza, sul quale, in assenza di Concessione Edilizia, costruirono, verso la fine dell'anno 1981, l'unità abitativa ubicata a piano rialzato e il locale seminterrato, di cui al Par.I), individuati catastalmente rispettivamente:

Foglio 1 particella 460 Sub 2 cat. A/2

Foglio 1 particella 460 Sub 3 cat. C/2.

Ai sensi della Legge 47/85, [REDACTED] presentò, presso il Comune di Casoria (NA), la domanda, registrata al protocollo speciale al n. 1512 del 29/03/1986, pratica n. 1512, finalizzata ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate abusivamente, di cui prima.

Il Dirigente VIII Settore del Comune di Casoria, rilasciò il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 515 del 05/10/2010 ai proprietari [REDACTED] vista la successione della [REDACTED] per il fabbricato, edificato alla IV Traversa via Indipendenza, 13, composto da un piano seminterrato e un piano rialzato; in Catasto, al Foglio 1, particella 460 Sub 2 e 3.



Vertenza: [REDACTED]

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Alla fine degli anni '90 - inizi 2000, fu ultimata la realizzazione dell'appartamento, sito al primo piano della palazzina in parola, in assenza di Concessione Edilizia, individuato, catastalmente, al Foglio 1, particella 460, Sub 101, interno A, di cui al Par. 1).

Ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724, [redacted] presentò presso il Comune di Casoria (NA), la domanda, registrata al protocollo generale al n. 6694, in data 01/03/1995, pratica n. 7879, finalizzata ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere eseguite abusivamente, di cui prima.

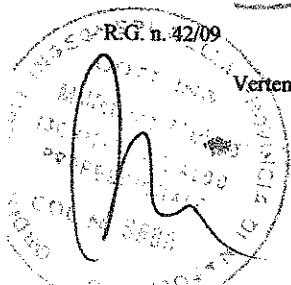
Il Dirigente VIII Settore del Comune di Casoria, rilasciò il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 57 del 20/10/2011 ai proprietari: [redacted] per le opere realizzate alla via IV Traversa di via Indipendenza, n. 13, consistenti in unità abitativa al piano primo - interno A e quota pari a ½ dell'androne a piano terra, individuato, catastalmente, al Foglio 1, particella 460 Sub 101, Interno A.

Presumibilmente a metà degli anni 2000, fu ultimata la realizzazione dell'appartamento sito al primo piano della palazzina in parola, senza Concessione Edilizia, individuato, catastalmente, al Foglio 1, particella 460 Sub 102, Interno B, di cui al Par. 1).

Ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724, [redacted] presentò presso il Comune di Casoria (NA), la domanda, registrata al protocollo generale al n. 6695, in data 01/03/1995; pratica n. 7880, allo scopo ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere eseguite abusivamente, di cui prima.

Il Dirigente VIII Settore del Comune di Casoria, rilasciò il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 56 del 20/10/2011 ai proprietari: [redacted] per le opere realizzate alla via IV Traversa di via Indipendenza, n. 13, consistenti in unità abitativa al piano primo - interno B e quota pari a ½ dell'androne a piano terra, individuato, catastalmente, al Foglio 1, particella 460 Sub 102, Interno B.

Alla luce di quanto emerso, si deduce che gli immobili caduti in successione [Appartamento piano rialzato Sub 2; Seminterrato Sub 3; Appartamento al primo piano Sub 101 int. A; Appartamento al primo piano Sub 102 int. B] posseggono i requisiti che



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 18 di 31

ne garantiscono la legittimità urbanistica consentendo, quindi, la commerciabilità ai sensi della L. 47/85.

Par. IV) Risposta al quesito 5.

5) *Determini il corrispettivo dell'eventuale godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, nonché dei lavori eventualmente realizzati da taluno degli eredi ed il relativo costo.*

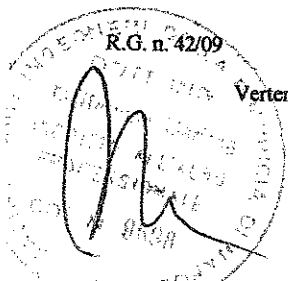
I rendiconti riguardanti i rapporti tra gli eredi, instaurati dopo la successione della *de cuius* [redacted] sono di seguito esaminati:

a) [redacted]  
[redacted] esercita il diritto di godimento dell'abitazione familiare, ossia, della casa in cui viveva [redacted], individuata al piano rialzato della palazzina sita in Casoria (NA), alla via Iossa Raffaele, ex IV Traversa, via Indipendenza, contraddistinta catastalmente al Foglio 1, particella 460, Sub 2, nonché del locale seminterrato, individuato catastalmente al Foglio 1 particella 460 Sub 3 cat. C/2.

b) [redacted]  
[redacted] nell'abitazione familiare, di cui al punto a). Ella ha versato al Comune di Casoria (NA):

- L'oblazione concernente la domanda di sanatoria per un importo pari a €. 2682,31;
- Gli Oneri Concessori per un importo equivalente ad €. 3646,88;
- €. 250,00 per diritti di segreteria;

per un totale di €. 6579,19 al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per l'unità abitativa sita al primo piano del fabbricato in parola, Interno B, individuato catastalmente al Foglio 1, particella 460, Sub 102. Inoltre, la coerede in parola ha saldato la parcella n. 14/08 del 26/07/2008 al geom. Celardo Ferdinando, per un importo di €. 449,20, per prestazione riguardante l'accatastamento dell'appartamento di cui prima.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

[redacted]  
C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 19 di 31

c) [redacted]

[redacted] Di Maria Antonietta [redacted], alloggia nell'appartamento posto al primo piano della palazzina in parola, individuato come Interno A, Sub 101.

L'insediamento attuale dell'abitazione, fu concordato e regolato dalla scrittura privata, datata 30/10/1996, stipulata tra gli eredi [redacted]

[redacted] la quale si formulava il patto seguente: < [redacted] autorizzavano [redacted] ad effettuare, a sue cure e spese, tutti i lavori edili necessari per rendere abitabile l'appartamento posto al primo piano, Interno A, del fabbricato oggetto della vertenza, ancora allo stato rustico, in cambio del possesso dell'unità abitativa che, avrebbe, poi, rappresentato la sua residenza dopo aver convolato a nozze [redacted]

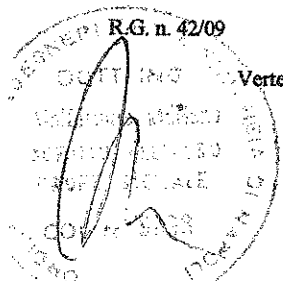
Alla luce di quanto emerso, si ritiene che quest'ultima discendente non debba rendere conto del possesso dell'unità abitativa caduta in successione, di cui prima, poiché, come si evince dalla menzionata scrittura privata, è legittimata, unitamente al coniuge [redacted], nell'esercizio di tale diritto avendo acquisito il consenso dei coeredi.

[redacted] inoltre, ha versato al Comune di Casoria (NA):

- L'oblazione concernente la domanda di sanatoria per un importo pari a €. 2223,89;
- Gli Oneri Concessori per un importo equivalente ad €. 3646,88;
- €. 250,00 per diritti di segreteria;

per un totale di €. 6120,77 al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per l'unità abitativa sita al primo piano del fabbricato in parola, Interno A, individuata catastalmente al Foglio 1, particella 460, Sub 101. Inoltre, la coerede in parola ha saldato la parcella n. 08/07 del 16/04/2007 al geom. Celardo Ferdinando, per un importo di €. 499,20, per prestazione attinente alla redazione della Successione [redacted]

d) [redacted]



Vertenza [redacted]

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim

[redacted] agli inizi degli anni 2000, esegui lavori edili a completamento dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato in parola, Interno B, individuato catastalmente al Foglio 1, particella 460, Sub 102 che, in tale periodo, versava allo stato rustico.

L'importo di tali lavori è attestato da fatture esibite dal predetto coerede, di cui in seguito.

- Fattura datata 29/05/2004 per l'importo di €. 4430,00
- Fattura datata 09/07/2004 per l'importo di €. 1069,68
- Fattura datata 11/01/2005 per l'importo di €. 28800,00

per un totale di €. 34299,68.

Inoltre, il coerede in parola, stipulò un contratto sia per la fornitura di energia elettrica per l'importo di €. 505,78, sia per la somministrazione idrica corrispondente alla cifra di €. 164,62.

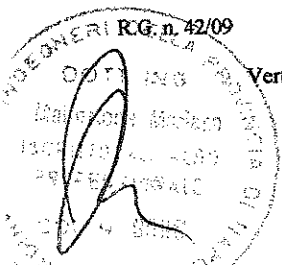
Una volta reso abitabile il predetto appartamento, [redacted] dall'anno 2005, ne prese arbitrariamente possesso, così come emerge dalla Comunicazione presentata al Comando di Polizia Municipale di Casoria (NA), redatta da [redacted]

I frutti che [redacted] deve rendere conto, per il periodo temporale del possesso dell'unità abitativa dall'anno 2005 fino al 2014, sono desunti tenendo presente i canoni di locazione per i locali ad uso abitazione, che sono variabili nei successivi anni che si considerano, in base agli indici ISTAT.

Ognuna di tali rendite annue sarà posticipata da ogni data in cui si viene a formare, all'attualità, applicando l'interesse legale.

In base ad una ricerca di mercato degli affitti nella zona di Casoria (NA), facendo riferimento all'anno 2005, per una tipologia di abitazione simile all'appartamento posseduto da [redacted] si può ragionevolmente attribuire un canone mensile di locazione pari a €. 400,00.

Praticando l'aggiornamento del predetto canone mensile secondo gli indici ISTAT ridotti al 75%, a partire da Gennaio 2005 fino a gennaio 2014, risulta:



Vertenza [redacted]

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile  
C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim

Periodo	Variazione 75%	Canone mensile
Gennaio 2005	-	€. 400,00
Gennaio 2006	1,65 %	€. 406,60
Gennaio 2007	1,12 %	€. 411,15
Gennaio 2008	2,17 %	€. 420,07
Gennaio 2009	1,12 %	€. 424,77
Gennaio 2010	0,97 %	€. 428,89
Gennaio 2011	1,65 %	€. 435,96
Gennaio 2012	2,40 %	€. 446,42
Gennaio 2013	1,65 %	€. 453,78
Gennaio 2014	0,45 %	€. 455,82

Nel grafico che segue, si indicano, in corrispondenza degli anni, i canoni annui desunti dalla tabella precedente, ed i periodi temporali abbinati ai saggi di interesse legali.

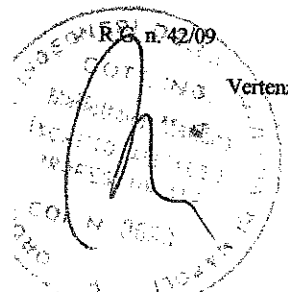
Saggio di interesse legale	2.5 %			3.0 %		1.0 %	1.5 %	2.5 %		1.0%
	Canoni annui in euro	4800,00	4879,20	4933,80	5040,84	5097,24	5146,68	5231,52	5357,04	5445,36
Anno di riferimento	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014

Determinazione dei frutti percepiti.

4800,00	4879,20	$4800,00 \times (1 + 0,025)^2 + 4879,20 \times (1 + 0,025) + 4933,80 =$
2005	2006	€. 14977,98
		2007

14977,98	5040,84	$14977,98 \times (1 + 0,03)^2 + 5040,84 \times (1 + 0,03) + 5097,24 =$
2007	2008	€. 26179,44
		2009

26179,44	$26179,44 \times (1 + 0,01) + 5146,68 =$
2009	€. 31587,91
	2010



Vertenza

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

C.T.U. ing. Mariano Maliettone

G.I. Dott.ssa Nissim

31587,91	$31587,91 \times (1 + 0,015) + 5231,52 =$
2010	€ 37293,25

37293,25	5231,52	$37293,25 \times (1 + 0,025)^2 + 5357,04 \times (1 + 0,025) + 55445,36 =$
2011	2012	€ 50117,55

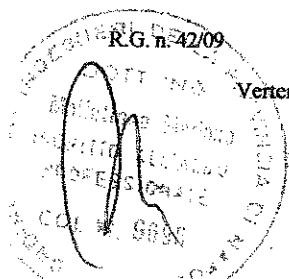
50117,55	$50117,55 \times (1 + 0,01) + 5469,84 =$
2013	€ 56088,56

In definitiva, i frutti che [redacted] deve rendere conto, corrispondono alla somma di € 56088,56.

#### Par. V) Conclusioni

In base alle esperienze professionali, ai sopralluoghi effettuati, allo studio di tutta la documentazione necessaria, concludo nel modo seguente:

- che, in data [redacted] acquistarono un appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Casoria (NA), alla via IV Traversa di via Indipendenza, in regime di comunione dei beni;
- che, in data [redacted] pertanto, all'apertura della successione legittima, gli eredi risultavano essere, [redacted]



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

Vertenza: [redacted]

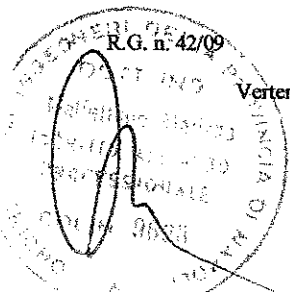
C.T.U. ing. Mariano Malfettone

- che, sull'originario appezzamento di terreno acquistato [redacted] di cui prima, fu costruita una palazzina composta da un piano seminterrato e tre unità abitative ultimate in epoche diverse, e libere da iscrizioni ipotecarie;
- che, al fine di valutare il reale valore di mercato degli immobili, si è svolta una ricerca di mercato al fine di acquisire informazioni utili per l'applicazione del procedimento sintetico – comparativo, tenendo a riferimento il parametro, corrispondente al mq, connesso alla superficie commerciale delle unità abitative;
- che, per le motivazioni annoverate ai punti a), b) e c) del Par. III), si afferma che gli immobili caduti in successione non sono comodamente divisibili;
- che, nelle tabelle inserite nel Par. II), si riportano il valore globale dell'asse ereditario, pari alla somma di €. 664.162,27, nonché le cifre in denaro coincidenti con le quote di diritto di ciascun erede;
- che, nell'ambito del Par. II), sono riportate due ipotesi divisionali del predetto asse ereditario, con i relativi conguagli in denaro attribuiti a ciascun erede per bilanciare il valore delle quote di fatto a loro assegnate;
- che, alla luce di quanto esposto nel Par. III), si afferma che gli immobili caduti in successione [Appartamento al piano rialzato Sub 2; Seminterrato Sub 3; Appartamento primo piano Sub 101 Int. A; Appartamento primo piano Sub 102 Int. B], parti del fabbricato sito i Casoria (NA) alla via IV Traversa di via Indipendenza, posseggono i requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;
- che, nel Par. IV) sono riportate le spese ed i frutti che ciascun erede deve rendere conto.

**Risposta alle osservazioni e controdeduzioni alla C. T. U. formulate dai C. T. P.**

**1) Replica alle osservazioni formulate dal C. T. P. geom. Celardo Ferdinando.**

Premesso che il quesito n° 5, enunciato dal G. I., chiede di determinare il corrispettivo dei lavori eventualmente realizzati da taluno dei coeredi ed il relativo costo, a tal proposito, le fatture esibite [redacted] di cui la C. T. U., specificano le seguenti opere edili, eseguite nell'unità abitativa occupata abusivamente dal predetto coerede, nel modo seguente:



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile  
C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim



- Fattura del 29/05/2004  
per acquisto di pavimenti, rivestimenti, battiscopa e apparecchi igienici per l'importo di €. 4430,00.
- Fattura del 09/07/2004  
per acquisto di marmo tipo Labrador scuro lucido: 3.31 mq  
per acquisto di marmo tipo grigio Malaga lucido: 1.11 mq  
e bordi per 30.41 ml, per l'importo di €. 1069,68.
- Fattura dell' 11/01/2005  
per ristrutturazione appartamento completo di impianti idraulici, elettrici, pitturazioni, pavimentazioni, intonaci e bussole per l'importo di €. 28800,00.

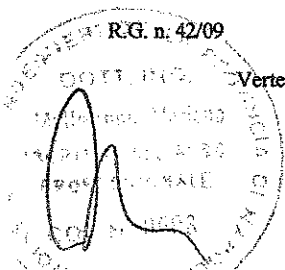
Si ritiene che le opere edili e i materiali contemplati nelle fatture in parola, attraverso le quali, l'erede, [redacted], rivendica il rimborso spesa, siano congruenti con la realizzazione dello stato dei luoghi attuale dell'immobile.

Con scrittura privata, datata 30/10/1996, [redacted] hanno barattato, con [redacted] possesso dell'appartamento, quindi l'obbligo della restituzione dei frutti civili a partire dall'anno 2000, con le spese necessarie e sufficienti per la realizzazione di lavori edili, eseguiti, presumibilmente, dal [redacted] al fine di rendere l'unità abitativa, individuata con interno A Sub 101, abitabile.

Il quesito n. 5 proposto dal G. I. chiede, tra l'altro, di determinare il corrispettivo dei lavori eventualmente realizzati da taluno degli eredi.

Le opere edili di completamento dell'appartamento, indicato come Int. A, Sub 101, sono attribuiti, verosimilmente, a nessuno de [redacted] ma [redacted] e [redacted] he, rispetto ai comunisti, è persona terza. I lavori eseguiti, eventualmente dallo stesso, presso l'abitazione occupata insieme [redacted] non sono stati rivendicati attraverso esibizione di attestazioni e/o fatture che avrebbero certificato il committente e il concreto esborso monetario, ma, in tal caso, l'ammontare dell'importo delle opere realizzate è oggetto di permuta con il possesso dell'unità abitativa da parte [redacted]

Ad ogni buon conto, volendo fornire al G. I. un ulteriore elemento di giudizio, si procede alla individuazione del costo di costruzione dei lavori edili a cura,



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 25 di 31

presumibilmente [redacted] per portare a compimento l'abitabilità dell'unità abitativa indicata come Interno A.

In tal caso, si ritiene, ragionevolmente, che il costo medio per metro quadrato di tali opere di completamento sia di €. 450,00. L'appartamento in parola misura 106,41 mq circa, per cui risulta:

$$\text{€./mq } 450,00 \times 106,41 \text{ mq} = \text{€. } 47884,50$$

In definitiva, l'importo dei lavori edili eseguiti, possibilmente, [redacted] per rendere abitabile l'unità abitativa, di cui è in possesso, ammontano ad €. 47884,50.

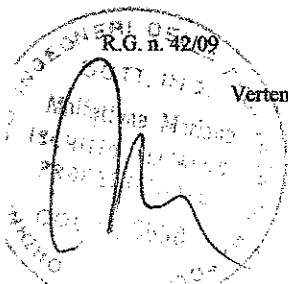
In questa sede, è stato perpetrato un distinguo: tra l'ipotesi di attribuzione di quote di diritto e di fatto, bilanciate con relativi conguagli in denaro ai singoli coeredi, e gli accordi presi, dagli stessi, dopo la successione, oggetto di esborsi (oneri relativi alla richiesta di Concessione in Sanatoria; accatastamenti; spese tecniche; miglioramenti e quant'altro) necessari nell'interesse della comunione; nonché dei rendiconti, per possesso esclusivo dei cespiti, materia di divisione, regolarmente enumerati nella C.T.U., il cui accollo, attribuito ai singoli eredi per quote di proprietà, si ritiene sia a cura del Giudicante.

Le fonti di valori immobiliari (€/mq) riportate dal C.T.P., geom. Celardo Ferdinando, sono le seguenti:

- Borsino immobiliare riferito alla zona Nuovo Centro (min. €/mq 1223,00 ≈ max €/mq 1878,00)
- Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate (min. €/mq 1250,00 ≈ max €/mq 1900,00)

Da quanto si evince, in entrambi i casi, l'attribuzione del valore al mq delle unità abitative costituenti l'asse ereditario è da ricercare all'interno di tali intervalli, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili.

Orbene, maggiore è l'ampiezza dei predetti intervalli, minore è l'omogeneità, per caratteristiche, delle abitazioni contemplate nella ricerca. In tal caso, risulta difficoltoso scegliere, all'interno del predetto intermezzo, un valore corrispondente ad una serie di



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 26 di 31

cespiti che abbiano, per affinità comparativa, requisiti simili all'immobile oggetto di stima.

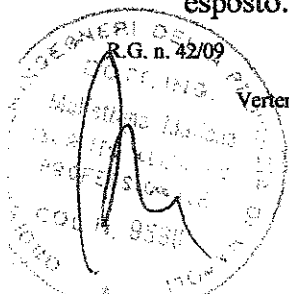
A tale proposito, anche la media aritmetica tra valori minimi e massimi, specie quando questi sono molto distanti, pur rappresentando un criterio di stima, si ritiene che sia poco preciso nell'abbinare le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oggetto di valutazione, con il valore determinato con tale modalità.

La fonte informativa tenuta in considerazione dal C. T. U., (Osservatorio quotazioni immobiliari di Casoria – zona periferica) restringe il campo di ricerca ad immobili siti in zona periferica del comune di Casoria, fornendo un intervallo ristretto di valori (min. €/mq 1650,00  $\approx$  max €/mq 1750,00), quindi, una soddisfacente omogeneizzazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche tra cespiti della zona e simili a quelle degli immobili oggetto di stima.

Una volta attribuito il valore al mq, quest'ultimo è stato, poi, successivamente, specializzato, rispetto alle particolarità delle singole unità abitative, attraverso i coefficienti contemplati nella tabella 3 che tengono conto delle ulteriori differenze a livello di: stato conservativo, accessori, rifiniture, impianti e pertinenze delle abitazioni appartenenti l'asse ereditario. Lo stesso criterio è stato adottato per la valutazione del locale magazzino.

In conclusione, la scelta della fonte informativa per l'attribuzione della cifra monetaria da assegnare ad un bene, compresa nell'intervallo di quotazione, è riservata alla soggettività dell'estimatore, il quale, ritiene di poter stabilire, in funzione delle caratteristiche dell'immobile da stimare, una correlazione, tra quest'ultimo ed il valore compreso nel precedente intervallo, la quale non è definita da calcolo analitico (quest'ultimo ha significato di strumento accessorio alla stima, ma non è la stima che, porta in sé, il connotato della soggettività (è un giudizio) e della previsione che rende il valore "più probabile"), bensì da specificità intrinseche ed estrinseche del bene stesso, paragonate con quelle degli immobili simili, oggetto di indagine.

Il criterio di valutazione indicato dal geom. Celardo Ferdinando (utilizzo della media aritmetica tra valori minimi e massimi fornito da agenzie; la riduzione di un'aliquota fissa del 15% per le condizioni ritenute precarie di qualche pertinenza, o di qualche impianto) seppur rispettabile, non trova il personale consenso alla luce di quanto esposto.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 27 di 31

II) Replica alle controdeduzioni elaborate dal C. T. P. geom. Sautto Vincenzo.

[REDACTED] con atto di compravendita in data 14 marzo 1981, ad opera del notaio Spena Angelo, trascritto a Napoli l'01/04/1981, acquistarono un appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Casoria di circa 500.00 mq, sul quale, attualmente, sorge la palazzina appartenente all'asse ereditario in parola.

Si ritiene che, in regime di comunione dei beni, la proprietà dell'immobile, in seguito all'atto di compravendita in parola, sia suddivisa in ragione di 500/1000 [REDACTED]

In tal caso, affinché avesse luogo l'esclusione dalla comunione dell'acquisto dell'appezzamento, di cui sopra, [REDACTED], per cui la quota di proprietà di 1000/1000 fosse attribuita [REDACTED] dall'atto notarile di compravendita menzionato devono emergere due condizioni:

1°) L'acquisto del bene deve essere realizzato mediante l'impiego del ricavato dall'alienazione dei beni personali del coniuge acquirente, oppure, a mezzo del loro scambio.

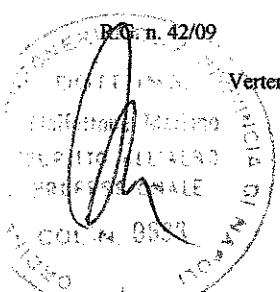
2°) Al negozio d'acquisto deve accompagnarsi una specifica dichiarazione espressa resa nei confronti dell'altro coniuge, parte necessaria nell'atto di acquisto, con la quale il coniuge che ha operato l'acquisto provveda ad indicare l'origine del corrispettivo usato. In tal modo, il coniuge acquirente otterrà l'effetto di evitare la caduta in comunione del bene acquistato e potrà in essere un "anello di congiunzione" tra il bene che esce dal suo patrimonio e quello che vi entra.

Pertanto, sarà necessario comunicare al notaio l'origine del corrispettivo usato per l'acquisto, unitamente alla volontà di escludere l'altro coniuge dall'acquisto stesso. Inoltre, sarà necessario che il coniuge escluso partecipi all'atto di acquisto.

Premesso ciò, le condizioni 1°) e 2°) innanzi citate, necessarie affinché il bene acquistato non cadesse in comunione, non sono riscontrate nell'atto di compravendita redatto dal notaio Spena Angelo il 14/03/1981. Ma v'è di più: nella scrittura sono riportate due postille n° 1 e n° 2, approvate, e, nel modo seguente, riportate:

Postilla n° 1 [REDACTED]

Postilla n° 2 [REDACTED]



B.C. n. 42/09

Vertenzà [REDACTED]

Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim

le quali non sono congruenti con quanto riportato dalle condizioni 1°) e 2°) di cui prima.

Alla luce di quanto emerso, si ritiene, ragionevolmente, che l'acquisto dell'appezzamento di terreno in parola rientri nella comunione dei beni ~~\_\_\_\_\_~~

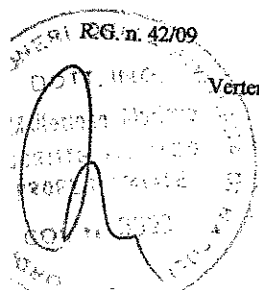
La Legge Regionale n. 1/2011, riguardante il "Piano Casa", prevede l'aumento del 20 % della cubatura esistente.

Per la realizzazione dell'ampliamento, tra gli altri, è obbligatorio che gli interventi fossero effettuati in conformità alla normativa sulle costruzioni in zona sismica.

Nel caso in esame, l'ampliamento del fabbricato, che costituisce l'asse ereditario, sarebbe quello di una sopraelevazione della palazzina in parola, realizzata con un corpo di fabbrica allogato sull'attuale lastrico solare, di una volumetria pari all'incirca 300 mc.

Il primo stadio della valutazione di conformità del cespite in parola, alle norme in zona sismica, è costituito dalla geometria, quindi, dalla disposizione dei pilastri e travi costituenti la struttura portante del fabbricato.

Orbene, poiché gli allineamenti orizzontali fra travi e pilastri, nonché l'assetto dei telai nelle direzioni ortogonali, risultano alquanto approssimativi, è di per sé motivo di dichiarazione di non conformità della struttura portante alle norme in zona sismica, al netto di prove in situ e in laboratorio dei materiali al fine di individuare le proprietà meccaniche degli stessi, già comunque vulnerate dallo stato manutentivo della menzionata struttura, soprattutto nelle parti esterne non adeguatamente rivestite. La condizione attuale della intelaiatura in parola, dovrebbe, poi, sopportare un incremento di peso e una massa aggiuntiva costituita dalla sopraelevazione del volume di fabbrica allogato sul lastrico solare, di cui prima. Una volta che tale opera fosse realizzata, la struttura portante del manufatto subirebbe un incremento di sollecitazioni, con la successiva diminuzione della resistenza alle forze sismiche. Alla luce di quanto emerso, a maggior ragione, il fabbricato in parola, non essendo conforme alla normativa antisismica, a cui si riferisce la L. R. 01/2011 "Piano Casa", avrebbe diniego del "Permesso di Costruire" attinente l'ampliamento volumetrico da parte degli Organi Competenti. In base a quanto esposto, si ritiene che il lastrico solare della palazzina, relativa all'asse ereditario, è, e resta, pertinenza condominiale.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

G.I. Dott.ssa Nissim

L'occupazione dell'appartamento da parte [redacted] disciplinato, né da scrittura privata, né da regolare contratto di locazione stipulati tra egli e [redacted], pertanto, il possesso dell'immobile risulta arbitrario.

Anche in tal caso, gli accordi avvenuti dopo la successione tra i coeredi, relativi a spese sostenute, rendiconti e quant'altro, sono separati dalla procedura di un progetto di comoda divisione con formazione di quote di diritto e di fatto, bilanciate con conguagli in denaro, e sottoposti al giudizio del Giudicante.

[redacted] ha diritto e il dovere di partecipare all'assegnazione dei frutti civili e alle spese, in proporzione alla sua quota di proprietà, provenienti dagli immobili concernenti l'asse ereditario, occupati abusivamente, secondo quanto il Giudicante ritiene di regolare.

I coniugi [redacted] sono esonerati dal rendere conto dei frutti civili (canone di locazione) per l'occupazione dell'appartamento da loro posseduto, poiché abitato con il consenso di tutti gli eredi.

In ottemperanza al mandato conferito dalla S. V., il sottoscritto, nella convinzione di aver risposto, esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti proposti, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allego alla presente:

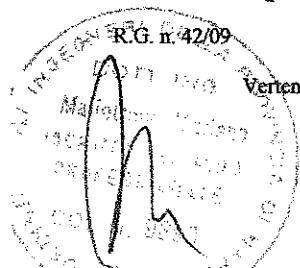
- Planimetria dei Luoghi. Rapp. 1:100
- Foto nel numero di 16.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2. Territorio.
- Atto di compravendita per notar Spena Angelo del 14/03/1981.
- Quietanza n. 19149/17756 del 23/12/2014.

Ricevuta di pagamento di €. 11,00.

- Servizi Catastali – Visura per Soggetto del 23/12/2014.
- Quietanza n. 75213 del 23/12/14.

Ricevuta di pagamento del 23/12/2014.

- Copia "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 515 del 05/10/2010.
- Copia "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 56 del 20/10/2011.



Tribunale di Napoli  
Sezione Stralcio Civile

G.I. Dott.ssa Nissim

C.T.U. ing. Mariano Malfettone

Pagina 30 di 31

- Copia "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 57 del 20/10/2011.
- Osservazioni inerenti la bozza comunicata dal C. T. U. formulate dal C. T. P., geom. Celardo Ferdinando.
- Controdeduzioni alla C. T. U. redatte dal C. T. P., geom Sautto Vincenzo.
- Fattura del 29/05/2004.
- Fattura del 09/07/2004.
- Fattura del 11/01/2005.
- Copia parcella n. 08/07 del 16/04/07.
- Copia parcella n. 14/08 del 26/07/2008.
- Contratto di fornitura di energia elettrica del 04/01/2005.
- Contratto di fornitura idrica del 21/09/2006.
- Verbale dei sopralluoghi.

Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

Mugnano, li

H.C.T.U.  
*Mario Maffettone*

