

23/09/07

**PREMESSA**

Con ordinanza del 6 aprile 2006, il sottoscritto arch. Francesco Saverio Napolitano, con studio tecnico in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n°48, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con n°5162, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra citato ed invitato a comparire in prima convocazione il giorno 29 giugno 2006, per il giuramento di rito e l'affidamento del mandato. In tale occasione veniva fissato per il giorno 11 luglio 2006 alle ore 17.00, l'inizio delle operazioni peritali.

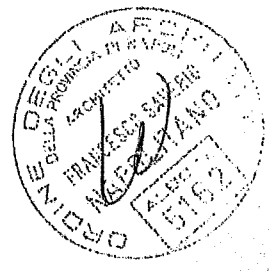
**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

l'accesso: 11 luglio 2006:

Dato inizio alle operazioni peritali il giorno 11 luglio 2006, alle ore 17,25 sono presenti la Sig.ra [redacted], l'Avv. Wanda Bencardino per delega dell'Avv. Pascucci Donato in rappresentanza della Sig.ra [redacted] ( attrice ), la Sig.ra [redacted]. Si procede alla lettura del mandato del Giudice.

L'Avv. Wanda Bencardino nomina quale tecnico di parte per la Sig.ra [redacted] l'Ing. Viscardi Saverio, con studio tecnico in Napoli alla Via Raimondo di Sangro n° 27. Tel.081 45 90 72; 338/940 32 66. La Sig.ra [redacted] nomina quale consulente di parte il Geom Palumbo Francesco, con studio tecnico in Bacoli alla Via Giulio Cesare n° 351. Tel. 081 868 00 44; 339/ 59 66 996.

Si prende visione dell'immobile alla Via I traversa Montenuovo n° 19, del garage, che presumibilmente non ha la superficie di 17 mq così come riportato in catasto; dei locali identificati col civico 27 e 27/a venduti probabilmente nell'anno 2001.



Il sottoscritto chiede ai rispettivi tecnici di presentare quanto in loro possesso come documentazione catastale; riceve dalle parti in egual misura, così come stabilito dal Giudice l'importo di € 400,00 e, fissa ulteriore sopralluogo per il giorno 21 luglio 2007 alle ore 10,00.

Alle ore 19,20 si chiudono le operazioni peritali.

II accesso: 21 luglio 2006:

Alle ore 10,00 si aprono le operazioni peritali per il II accesso.

Sono presenti la Sig.ra [redacted] con [redacted]; la Sig.ra [redacted] con il Geom. [redacted].

I tecnici consegnano al sottoscritto il materiale cartaceo in loro possesso e si procede al rilievo degli immobili.

La Sig.ra [redacted] rilascia al sottoscritto fotocopia del testamento della Sig.ra [redacted].

Si eseguono i rilievi grafici e fotografici dell' appartamento; del locale civico n° 22; del locale civico n° 25; il rilievo del giardino e del garage ( che non corrispondono alla planimetria catastale ) per il rilievo dei negozi 27 e 27/a, oggi venduti, ci si riserva di contattare i proprietari per essere autorizzati.

Alle ore 13,45 si chiudono le operazioni peritali.

III accesso 20 ottobre 2006

Alle ore 10,30 si aprono le operazioni peritali del III accesso.

Sono presenti l'Avv. Lucci Antimo, procuratore di se medesimo nonché di [redacted] ed [redacted] e il loro tecnico di parte Geom. [redacted]; la Sig.ra [redacted] in rappresentanza della Sig.ra [redacted] e il loro tecnico di parte Ing. [redacted].

Le parti concordi, segnalano la presenza di un piccolo locale sottoscala, largo circa 1m. per circa 1,70 m., ubicato alla Via I trav. Licola Patria n° 29 che presenta un catenaccio, che si dichiara



appartenere ai de cuius, ma che non riescono ad intendere chi oggi lo possiede. ( tale sottoscala non è riportato nella documentazione cartacea della successione né in altro atto ).

Si procede al rilievo sommario dei locali 27 e 27/a.

Si stabilisce per il giorno 7 dicembre la consegna delle note di parte.

Alle ore 12,35 si chiudono le operazioni peritali.

Il giorno 7 dicembre vengono consegnate solo le note di parte dell'Ing. ██████████

### RISPOSTE AI QUESITI

Il mandato del Giudice recitava quanto segue:

*“ Accerti e verifichi sulla base della documentazione versata in atti e di ogni ulteriore indagine essenziale alla formazione della massa ereditaria di ██████████, quindi predisponga uno o più progetti di divisione, nel contempo accertando se il garage è una pertinenza dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via I traversa Licola Patria n°29 oppure è dotato di autonomia funzionale e giuridica. Determini anche il C T U l'indennità di occupazione del predetto appartamento ed, eventualmente del garage, dalla morte di ██████████ fino al 17/ 05/ 2005 alla luce dei valori medi di mercato.”*

Da cui i seguenti quesiti:

- A) *“ Accerti e verifichi sulla base della documentazione versata in atti e di ogni ulteriore indagine essenziale alla formazione della massa ereditaria di ██████████...”*
- B) *“...quindi predisponga uno o più progetti di divisione ...”*



- C) "... accertando se il garage è una pertinenza dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via I traversa Licola Patria n°29 oppure è dotato di autonomia funzionale e giuridica..."
- D) "...Determini anche il C T U l'indennità di occupazione del predetto appartamento ed, eventualmente del garage, dalla morte di [REDACTED] fino al 17/ 05/ 2005 alla luce dei valori medi di mercato."

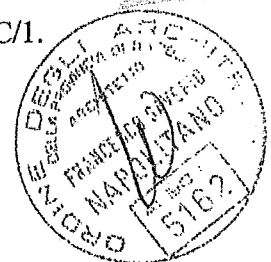
A seguito di detti quesiti il sottoscritto relaziona:

- A) "Accerti e verifichi sulla base della documentazione versata in atti e di ogni ulteriore indagine essenziale alla formazione della massa ereditaria di [REDACTED]..."

Con testamento olografo del [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) e, deceduta in [REDACTED] disponeva delle sue sostanze.

Esse consistevano in:

- 1) **Appartamento** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n°19, piano III, int.7, riportato nel N.C.E.U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 104; sub. 101; catg. A/2.
- 2) **Locale** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 124; sub. 1; catg. C/1.
- 3) **Locale** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 1; catg. C/1.
- 4) **Locale** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 27 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 2; catg. C/1.
- 5) **Locale** ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 27/A piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 3; catg. C/1.



- 6) Garage ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 213; sub. 2; catg. C/6; ( erroneamente riportato con consistenza 17 mq e mancante di area pertinenziale )

La Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) e, deceduta in [REDACTED] il [REDACTED], così come da verbale di pubblicazione di testamento olografo e codicillo ( raccolta n° 15766; rep. 45724 per Notaio Antonio Tafuri del 12 febbraio 1999 ), nominava come erede universale del suo patrimonio la nipote [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il 20/ 11/ 1931; e venivano disposti dei legati a favore degli altri nipoti [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED].

Al coniuge [REDACTED] non veniva lasciato nulla per esplicita volontà della defunta.

I beni venivano così suddivisi:

Alla Sig.ra [REDACTED] ( nipote )

- La piena proprietà dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7, ad eccezione del vano confinante con l'interno 8.
- La piena proprietà del locale sito in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T.,
- La piena proprietà del garage e della piccola area a verde pertinenziale ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T.,

Alla Sig.ra [REDACTED]

Il vano limitrofo, confinante con l'interno 8, facente parte dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7,

Ai Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], in comune ed indiviso tra loro

- Il Locale ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T.,
- Il Locale ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 27 piano T.,



- Il Locale ubicato in Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 27/A piano T.,

Con atto di reintegrazione dei diritti del legittimario per Notaio Mario Ferrara del 8 marzo 2001, ( raccolta n° 23197, rep. 71136 ), i nipoti ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ reintegrano la quota di legittima spettante al coniuge superstite, Sig. ██████████ al fine di evitare liti in ordine alla lesione dei diritti a lui spettanti quale legittimario, convenendo il diritto di piena proprietà in ragione di ½ dell'intero sui beni immobili caduti in successione.

### DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di successione, sono tutti ubicati nel comune di Pozzuoli alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa.

Questa strada è ubicata in prossimità dei raccordi della tangenziale uscita Pozzuoli-Arco Felice, della Strada Domiziana e, tra la Via Via Licola – Patria, Via Montenuovo e, la Piazza Aldo Moro. Queste ultime due centro di vita sociale con negozi, bar e ristoranti.

I cespiti sono tutti ubicati in edifici più o meno moderni realizzati nella metà, o seconda metà del XX secolo. La tipologia edilizia è tipica di quegli edifici costruiti in tale periodo a fine speculativo.

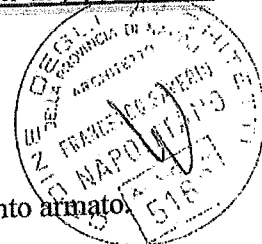
Nessun materiale di pregio o particolari fregi, arricchiscono le costruzioni, tanto da farli individuare come edifici di particolare interesse.

Passiamo all'analisi dei singoli immobili:

Appartamento in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III,  
int.7, ( ALL.1 ) ( F.1 )

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una costruzione signorile per civili abitazioni realizzata in cemento armato.



Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato nella seconda metà del XX secolo; si sviluppa su cinque piani di cui uno parzialmente sottoposto al livello stradale, un piccolo viale, androne con scala.

La costruzione si presenta di modesto spessore architettonico, con le ricorrenti tipologie dei palazzi borghesi che si sono realizzati in questo periodo.

Il manufatto si presenta con linee architettoniche semplici nel pieno della razionalità con balconate

Lo stato di manutenzione ordinario e straordinario è buono.

Lo stabile è dotato di impianto citofonico, ma non di portiere e ascensore.

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

accatastato presso N.C.E.U.: Pozzuoli; **Fg. 81; Part. 104; sub. 101; catg. A/2.piano III; int.7.**

Il nostro immobile è ubicato in una zona intermedia della Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa., raggiungibile facilmente, dalla strada principale e gode di una buona luminosità.

L'appartamento attualmente è suddiviso in: un ingresso principale, un ampio disimpegno tre vani, una cucina abitabile, una cameretta, un bagno, un ripostiglio, un balcone e due balconate. Presenta una pavimentazione in marmette (tipica pavimentazione delle costruzioni anni 50/70), infissi in legno, bagno e cucina piastrellati, si potrebbe definire abitabile, ma non ristrutturato.

Esso ha una superficie utile di circa **111,15 mq** a cui sono da aggiungere circa **18,30 mq** di balconi;



Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T., ( ALL.2 )

( F.2 )

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una costruzione per civili abitazioni realizzata in muratura mista.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato nella metà del XX secolo; si sviluppa su quattro piani fuori terra: al livello strada un piccolo viale, androne con scala.

La costruzione di modesto spessore architettonico, ha le ricorrenti tipologie dei palazzi che si andarono realizzando in questo periodo.

Il manufatto si presenta con linee architettoniche semplici nel pieno della razionalità con balconi

Lo stato di manutenzione ordinario e straordinario è discreto.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Accatastato presso N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 124; sub. 1; catg. C/1. piano T.,

Trattasi di un locale commerciale, ubicato quasi a metà della strada. Esso presenta uno slargo antistante di proprietà; mentre l'interno è suddiviso in un primo grande ambiente che affaccia su tale slargo e, da una zona retrostante. Quest' ultima è suddivisa sempre in un ambiente grande, con bagno, cucinotto ed un'altra camera. Sul retro un piccolo cortile in parte coperto a lamiera ed in parte chiuso a deposito. Per detta area non è stata richiesta nessuna domanda di condono per sanare le volumetrie realizzate.

Esso ha una superficie utile di circa 74,52 mq a cui sono da aggiungere circa 13,80 mq di deposito, più circa 72,05 mq di area cortilizia e slargo antistante;





Locali commerciali fronte strada e garage con area pertinenziale interno cortile in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25; 27; 27/A; 29 ( ALL.3 ) ( F.3 )

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una costruzione per civili abitazioni realizzata in muratura mista.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato nella metà del XX secolo; si sviluppa su tre piani fuori terra.

Esso ha al livello strada dei locali commerciali con spazio antistante e laterale, sul retro un piccolo viale, androne con scala, box auto e piccolo spazio recintato a verde.

La costruzione di modesto spessore architettonico, ha le ricorrenti tipologie dei palazzi che si andarono realizzando in questo periodo.

Il manufatto si presenta con linee architettoniche semplici nel pieno della razionalità con balconi

Lo stato di manutenzione ordinario e straordinario è discreto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

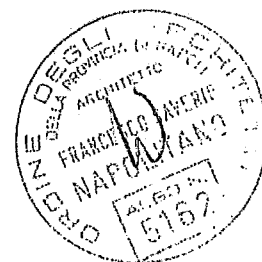
Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T., riportato nel N. C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 1; catg. C/1. ( F.4 )

Trattasi di un locale commerciale, costituito da tre ambienti con servizio, più uno spazio esterno, ed uno laterale.

Oggi è adibito a piccola galleria d'arte; lo stato conservativo è decoroso.

Esso ha una superficie utile di circa 47,10 mq più gli spazi esterni di circa 47,30 mq

Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 27 piano T., riportato nel N. C.E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 2; catg. C/1. ( F.5 )



Trattasi di un locale commerciale, costituito da tre ambienti con servizio più uno spazio esterno,

Oggi, il locale è stato venduto e all'interno vi è una salumeria.

Esso ha una superficie utile di **circa 52,40 mq** più gli spazi esterni di **circa 12,70 mq** ( si fa presente che è stato concesso un rilievo superficiale degli ambienti ).

**Locale** in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 27/A piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; sub. 3; catg. C/1. ( **F.6** )

Trattasi di un locale commerciale, costituito da due ambienti con servizio più uno spazio esterno,

Oggi, il locale è stato venduto e all'interno vi è un negozio di arredo.

Esso ha una superficie utile di **circa 35,47 mq** più lo spazio esterno di **circa 21,12 mq**.

**Garage** in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T., riportato nel N.C. E. U.: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 213; sub. 2; catg. C/6; ( **F.7, 8** )

( erroneamente riportato con consistenza 17 mq e mancante di area pertinenziale )

Trattasi di un piccolo garage, dove a stento entra una macchina di medie dimensioni; lo stato conservativo è discreto. Ad esso, anche se non riportato, è annesso un piccolo giardino pertinenziale in parte pavimentato. Esso ha una superficie utile di **circa 9,06 mq** più l'area pertinenziale esterna di **circa 62,19 mq**.





## VALORE DEGLI IMMOBILI

Il quesito consiste nello stabilire il valore degli immobili tra i prezzi oggi ricorrenti sul mercato immobiliare. Occorre quindi determinare il valore venale delle nostre unità, ovvero trovare l'entità corrispondente in moneta del valore che l'immobile ha una volta immesso sul mercato.

Non è il caso di dilungarsi in esposizioni aderenti alla più moderna dottrina per dimostrare che l'unico metodo estimativo attualmente adottabile sia quello del confronto.

La validità di tale metodo trae origini dalla tesi, meglio dal principio, che i prezzi dei beni, in una determinata area del mercato restano costanti, se non intervengono delle variazioni nei fattori generali e locali che li condizionano.

Poiché non sempre si può ritenere che tutte le contrattazioni prese a riferimento siano ugualmente significative ai fini di dedurre, in base ai prezzi di vendita ed alle caratteristiche, il valore dell'immobile da stimare, il metodo in oggetto detta le seguenti condizioni di attendibilità:

- gli immobili presi a riferimento siano quanto più simili a quello da stimare;
- le contrattazioni stesse si siano concluse di recente;
- il venditore non abbia avuto urgenza di vendere, né abbia chiesto un prezzo troppo basso, come si potrebbe desumere se la compravendita fosse avvenuta dopo un brevissimo periodo dalla messa in vendita;
- l'acquirente non abbia avuto motivi particolari per acquistare in quello stabile;
- i valori di vendita rientrino entro quelli medi, tenuto conto anche del costo delle costruzioni.

Approfondito studio su dati di fatto e su informazioni assunte mi permettono, pertanto, di compilare, con ogni sicurezza, una scala di prezzi che tenga conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle unità da stimare, del fabbricato cui esse appartengono e, soprattutto di quel tratto di zona in cui quest'ultimo sorge. Detta scala di prezzi, tratta come già riferito dall'osservazione quotidiana di compravendite effettivamente avvenute e, mette

in condizioni di poter stimare le nostre unità trovando una classe dove inserirle, considerando gli immobili liberi da persone o cose.

Per gli immobili occupati, bisognerà considerare una riduzione del 30% del valore venale di mercato. Si fa presente che le valutazioni saranno effettuate in base al particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare.

I locali individuati col n° civico 27 e 27/A, poiché già venduti dalle parti, [REDACTED] non rientreranno nella valutazione e nel progetto di divisione, poiché le parti hanno già percepito quanto a loro spettante nella percentuale a loro destinata così come da successione con atto di reintegrazione dei diritti del legittimario.

Per cui:

A) Appartamento in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7,

La scala dei prezzi varia tra un valore minimo di 2.300,00 €/mq ed un massimo di 3.100,00 €/mq. per le unità abitative di questa tipologia e dimensione.

Da cui:

**superficie utile circa 111,15 mq + circa 18,30 mq di balconi ( calcolati ad ½ )**

Data la sua quadratura, la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, si può presupporre che il suo più probabile valore venale è di circa 2.700,00 €/mq.

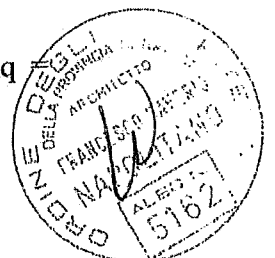
Per cui il suo valore di mercato è dato da:

appartamento circa 111,15 mq + balconi circa 9,15 mq

da cui:

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq 2.700,00. X 120,30 mq

€ 324.810.00 ( trecentoventiquattromilaottocentodieci/00 )



**B) Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T.,**

La scala dei prezzi, in zona, varia tra un valore minimo di 1700,00 €/mq ed un massimo di 2.300,00 €/mq. per i locali di uguale tipologia.

Da cui

**superficie utile circa 74,52 mq + circa 11,37 mq di deposito ( calcolati ad ½ perché non condonato ) +circa 72,05 mq tra area cortilizia e spazio antistante ( calcolati ad 1/2 )**

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq 1900,00. X circa 116,23 mq =

**€ 220.837,00** ( duecentoventimilaottocentotrentasette/00 )

**C) Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T.,**

Esso ha una superficie netta di **circa 47,10 mq + circa 47,30 mq di spazio antistante e laterale**

La scala dei prezzi, in zona, varia tra un valore minimo di 1700,00 €/mq ed un massimo di 2.300,00 €/mq. per i locali di uguale tipologia.

da cui:

**superficie utile circa 47,10 +circa 47,30 mq tra area cortilizia e spazio antistante**

( calcolati ad 1/2 )

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq 1900,00. X circa 70,75mq =

**€ 134.425,00** ( centotrentaquattromilaquattrocentoventicinque/00 )

**D) Garage in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T.,**

Esso ha una superficie netta di **circa 9.06mq + area pertinenziale distaccata di circa 62,19**

**mq ( calcolata ad 1/4)**



Data la sua quadratura e la sua ubicazione, si può determinare che il suo più probabile valore venale è di circa 1700,00 €/mq.

da cui:

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq 1.700,00 X circa 24,60 mq =

€ 41.820,00 ( quarantunomilaottocentoventi/00 )

### Totale entità patrimonio

:

A) Appartamento in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III,

int.7,

€ 324.810,00 ( trecentoventiquattromilaottocentodieci/00 )

B) Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T.,

€ 220.837,00 ( duecentoventimilaottocentotrentasette/00 )

C) Locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T.,

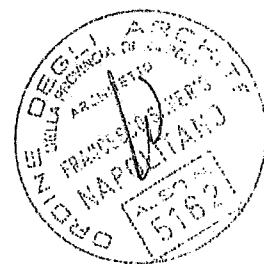
€134.425,00 ( centotrentaquattromilaquattrocentoventicinque/00 )

D) Garage in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T.,

€ 41.820,00 ( quarantunomilaottocentoventi/00 )

**TOTALE**

€ **721.892,00** ( settecentoventunomilaottocentonovantadue/00 )



B) "...quindi predisponga uno o più progetti di divisione ..."

A seguito del quesito ricevuto il sottoscritto predisporrebbe un solo progetto di divisione, non essendo possibile formularne un secondo; considerando in parte le volontà della defunta Sig.ra [REDACTED]:

### PROGETTO DI DIVISIONE

1) Alla Sig.ra [REDACTED] andrebbe per  $\frac{1}{2}$  ;

Il vano limitrofo, confinante con l'interno 8, facente parte dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via Licola - Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int. 7.

Accatastato presso N.C.E.U: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 104; Sub 103 Catg. A/2

Esso ha una superficie, considerato una parte anche dell'attuale piccolo corridoio di accesso, di circa 20,22 mq + circa 5,85 mq di balcone annesso ( da calcolare ad  $\frac{1}{2}$  )

Questa volontà deve rimanere tale dal momento che il cespite, da solo, non avrebbe senso di esistere, non rientrando nelle dimensioni della frazionabilità.

Da cui

il suo più probabile valore di mercato ad oggi è di €/mq 2.700,00 X circa 23,14 mq =

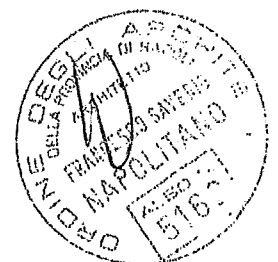
€ 62.478,00 ( sessantaduemilaquattrocentosettantotto /00 )

La metà di tale importo, pari a 31.239,00 dovrebbe essere riconosciuta agli eredi del Sig. [REDACTED], in quanto proprietario dell'altro  $\frac{1}{2}$  per quota legittima.

2) Ai Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] andrebbe per  $\frac{1}{2}$  in comune tra loro e,  $\frac{1}{2}$  agli eredi del del Sig. [REDACTED]

Il locale in Via Licola - Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 25 piano T.,

Accatastato presso N.C.E.U: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 214; Sub 1 Catg. C/1



Esso ha una superficie netta di circa **70,75mq** = con un valore di circa **€ 134.425,00**

( centotrentaquattromilaquattrocentoventicinque/00 )

Questa volontà dovrebbe rimanere tale dal momento che il cespite, deve essere diviso tra quattro eredi;  $\frac{1}{2}$  agli eredi del del Sig. [REDACTED] in quanto proprietario per quota legittima e,  $\frac{1}{2}$  in comune tra i Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

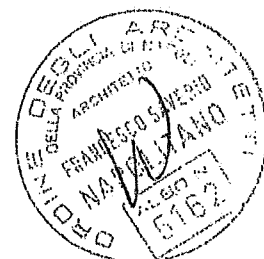
Il suo più probabile valore di mercato ad oggi di € 134.425,00, decurtato del 30% perché occupato pari a € 94 097,50 ( novantaquattromilazeronovantasette/50 ), potrebbe essere liquidato per il 50% agli eredi del Sig. [REDACTED] in quanto proprietario dell'altro  $\frac{1}{2}$  per quota legittima, o viceversa, o venduto e diviso per quanto spettante alle parti, così come è stato fatto per gli altri due locali.

- 3) *L'Appartamento in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int. 7, detratto della parte assegnata alla Sig.ra Franza Rosa,*  
**Accatastato presso N.C.E.U: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 104; Sub 102 Catg. A/2**

*di circa 90,93 mq + balconate di circa 15,01 mq ( da calcolare ad  $\frac{1}{2}$  ) per un totale di circa 98,43mq*

Da cui:

**superficie utile circa 98,43 mq X €/mq 2.700,00 ( suo più probabile valore di mercato ad oggi ) = € 265.761,00 ( duecentosessantacinquemilasettecentosessantuno /00 )**





4) *Il locale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 20/ 22 piano T.,*

**Accatastato presso N.C.E.U: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 124; Sub 1 Catg. C/1**

di circa 116,23 mq, con un valore di circa € 220.837,00, decurtato del 30% perché occupato pari a € **154.585,90** ( centocinquantaquattromilacinquecentottantacinque/90 )

accorpato al

*Garage e l'area pertinenziale in Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa n° 29 piano T.,*

**Accatastato presso N.C.E.U: Pozzuoli; Fg. 81; Part. 213; Sub 2 Catg. C/6**

di circa 24,60 mq e, con un valore di circa € **41.820, 00** ( quarantunomilaottocentoventi/00 )

**Totale € 196 405,90** ( centonovantaseimilaquattrocentocinque/90 )

I punti 3 e 4 dovrebbero essere divisi o sorteggiati tra la Sig.ra [REDACTED] e gli eredi del Sig. [REDACTED]

In caso di non accordo venduti e, gli importi divisi per quanto spettante alle parti.

In caso di accordo, la differenza di valore tra il punto 3 ed il punto 4 pari ad € **69.355,10** (sessantanovemilatrecentocinquantacinque/10 ) dovrebbe essere compensata dalla parte assegnataria e avrebbe funzione di risarcimento danno considerato che uno dei beni è occupato da inquilino.



- C) **"... accertando se il garage è una pertinenza dell'immobile sito in Pozzuoli alla Via I traversa Licola Patria n°29 oppure è dotato di autonomia funzionale e giuridica..."**

Dall'analisi effettuata cartacea il piccolo garage con l'annessa area a verde non risulta essere pertinenza dell'immobile sopra citato; avente una sua autonomia funzionale e giuridica.

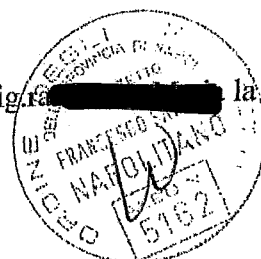
Si tiene a precisare, che erroneamente il piccolo garage viene considerato con una superficie di circa 17 mq, mentre nella realtà è di circa 9,06 mq. Si consiglierebbe la rettifica catastale con l'inserimento in dati e pianta dell'area pertinenziale.

- D) **"...Determini anche il C T U l'indennità di occupazione del predetto appartamento ed, eventualmente del garage, dalla morte di [redacted] fino al 17/ 05/ 2005 alla luce dei valori medi di mercato."**

Si precisa, dall'analisi dei documenti cartacei in atto, che il garage ha prodotto reddito fino ad ottobre 2000; nel 2001 dopo la reintegrazione dei diritti del legittimario Sig. [redacted] [redacted] si sarebbe arrivati anche ad una trattativa di vendita intorno al mese di novembre / dicembre. Sembrerebbe, da voci di condomini del fabbricato su cui insiste il box, che da allora sia stato libero e che sia stato utilizzato solo di appoggio a qualche macchina degli stessi condomini.

Per quanto riguarda la probabile indennità dovuta dalla Sig.ra [redacted], per l'uso dell'immobile alla Via Licola – Patria, Via Montenuovo, I Traversa. n°19, piano III, int.7, dalla morte della zia fino al 17/ 05/ 2005 è da tenere presente che alla Sig.ra [redacted] era arrivato per successione l'appartamento decurtato di una camera e di un disimpegno ( lasciati in eredità a Franza Rosa ) con una servitù di passaggio, da parte di quest'ultima per accedere alla sua proprietà, non avendo avuto la possibilità di accorparla alla propria abitazione.

Tale situazione abbatte, la probabile indennità dovuta, non avendo la Sig.ra [redacted] la libertà di fruire liberamente dell'immobile.



Ipotizzato per l'immobile un fitto mensile di circa £ 400.000, ( data la servitù ), pari a £ 4.800.000.annui, ne deriva secondo i vari aumenti ISTAT, così come per legge:

Anno	Canone annuo	Indice ISTAT	Valore
1999	£ 4.800.000	/	£ 4.800.000
2000	£ 4.800.000	2,025%	£ 4.897.200
2001	£ 4.897.200	2,175%	£ 5.003.714
2002	€ 2.584,20	1,725%	€ 2.628,78
2003	€ 2.628,78	1,725%	€ 2.674,13
2004	€ 2.674,13	1,650%	€ 2.718,25
2005 ( 17/05/05 )	€ 2.718,25	1,20%	€ 1.146,20
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 16.759,76</b>

Il valore medio dell'indennità, se dovuta, ammonta a € 16.759,76

( sedicimilasettecentocinquantanove/76 )

### CONCLUSIONI

Illustrissimo Giudice, dopo l'analisi dei luoghi, della documentazione sia cartacea che fotografica, della conoscenza delle valutazioni immobiliari sull' effettivo venduto negli ultimi tre anni, avendo svolto l'incarico conferitomi, consegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza

Napoli, 21 settembre 2007

arch. Francesco Savino Napolitano

